

# vdiv aktuell

vdiv

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

## Neue Wege

Eigentümer online versammeln: So geht man's rechtlich und technisch zielführend an.

- Agenda 2021  
Was gehört auf die Tagesordnung?
- Umlaufbeschluss  
Was ändert sich mit dem WEMoG?
- Verwaltervertrag  
Welche Klauseln sind jetzt wichtig?



## IMMOBILIEN. SMART. VERWALTEN.

Die Softwarelösungen von DOMUS unterstützen Immobilienverwalter nicht nur in den „klassischen Bereichen“ Buchen, Mahnen und Abrechnen.

Sie ermöglichen die Optimierung der alltäglichen Geschäftsprozesse, die papierlose Buchführung für WEG-Verwalter sowie eine völlig ortsunabhängige Betreuung der Immobilienbestände.

Weitere Informationen unter  
[www.domus-software.de](http://www.domus-software.de)



# Neues zur Eigentümerversammlung, Hilfe bei Beschlussfassungen und wegweisende Ausblicke



Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

im ersten Quartal beginnt traditionell **die Saison der Eigentümerversammlungen**. Wobei die Tradition im vergangenen Jahr kleine Risse bekam, als coronabedingt viele dieser Zusammenkünfte in die zweite Jahreshälfte verschoben wurden und so manche Versammlung gänzlich ausgefallen ist – rasch verabschiedete Sonderregelungen hielten Verwaltungen und Eigentümergemeinschaften trotzdem handlungsfähig. Auch 2021 erwartet uns **kein normales Versammlungsfrühjahr**. Denn die Pandemie schränkt das öffentliche Leben weiterhin ein, an Eigentümerversammlungen, wie wir sie kennen, ist derzeit noch nicht zu denken.

Für zusätzliche Herausforderungen sorgt auch das vor gut drei Monaten in Kraft getretene reformierte Wohnungseigentumsgesetz. Im Titelthema dieser Ausgabe beleuchten wir die wichtigsten Aspekte: von den **Veränderungen bei Beschlussquoren und Umlaufbeschlüssen** bis zu den weitreichenden Neuerungen bei Verwalterbefugnissen und Versammlungsdurchführung. Auch Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter und Dr. Felix Wobst widmen sich im zweiten Teil unserer **Informationsreihe zur WEG-Reform**, zu deren Start wir viele positive Rückmeldungen erhalten haben, der neu geschaffenen Möglichkeit der **Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen**.

Da die Gesetzesnovelle auch etliche Änderungen der Grundlagen zur Beschlussfassung mit sich bringt, hat der VDIV Deutschland eine **Sammlung an Vorlagen für zahlreiche praxisrelevante Beschlüsse** veröffentlicht. Das Spektrum der Muster reicht von Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht über bauliche Veränderungen und Kostentragung bis hin zur Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen, Fragen der Digitalisierung sowie zur Verwalterbestellung und zum Verwaltervertrag. Erarbeitet wurden die Beschlussvorlagen in einer Arbeitsgruppe unter fachlicher Leitung von Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld. So wollen wir Immobilienverwaltungen bundesweit dabei unterstützen, die gesetzlichen Neuerungen in die Praxis zu übertragen, damit Sie ebenso wie Eigentümer von der Reform profitieren und weitgehend rechtssicher agieren.

Mitglieder der VDIV-Landesverbände können die Handlungsempfehlung **„Neue Beschlüsse nach der WEG-Reform 2020“** kostenfrei im Intranet des VDIV Deutschland herunterladen. Sie enthält neben den Beschlussvorlagen umfassende Kommentierungen zu ausgewählten Themengebieten und wird in regelmäßigen Abständen aktualisiert und erweitert. Alle weiteren Interessenten können die Publikation im Shop des VDIV Deutschland erwerben. Dort finden Sie auch den aktuellen **Mustervertrag für die Wohnungseigentumsverwaltung**, den der VDIV Deutschland jüngst gemeinsam mit Haus & Grund herausgebracht hat.

Wegweisende Antworten für die unternehmerischen Herausforderungen der Verwaltertätigkeit erhalten Sie mit der **Neuaufgabe des VDIV-Branchenbarometers**. Noch bis zum 31. März läuft die größte und wichtigste Branchenumfrage für das Standardwerk zur wirtschaftlichen Entwicklung von Immobilienverwaltungen. **Nehmen Sie teil**, und nutzen Sie die Ergebnisse für einen betriebswirtschaftlichen Abgleich branchenspezifischer Kennziffern. Das Beantworten der Fragen lohnt sich für Sie gleich doppelt: Wie in den Vorjahren wird die Auswertung ausschließlich den Teilnehmern der Umfrage kostenfrei zur Verfügung gestellt – und mit etwas Glück gewinnen Sie eines von drei Kompakttickets für den 29. Deutschen Verwaltertag am 23. und 24. September 2021. **Den Online-Fragebogen finden Sie unter [www.vdiv.de/branchenbarometer](http://www.vdiv.de/branchenbarometer).**

Beruflich und im privaten Umfeld ist die Zeit für viele von uns nicht einfach. Es fehlen der Austausch, das vertraute Wort, die Geselligkeit. Es reift die Sehnsucht nach dem „alten Leben“ oder zumindest nach dem Ende der Tristesse. Getreu unserem Motto des Jahres 2021 „Denk positiv – bleib negativ!“ hoffen wir daher auf die Durchführung unseres **Forum Zukunft am 1. und 2. Juni 2021** in Weimar.

Herzlichst Ihr

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident

# INHALT



Das neue Wohnungseigentumsgesetz und die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen



Den Horizont erweitern: Plädoyer für mehr Nachhaltigkeit in der Schadensanierung



Vorsorgen: Damit Mitarbeiter nicht dem eigenen Unternehmen Konkurrenz machen.

## POLITIK & AKTUELLES

- 3 Das neue WEG:**  
Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen
- 6 Beschlussfassung:** Handreichung zur rechtssicheren Formulierung
- 8 Forderung:** längere Eichfristen für Verbrauchszähler
- 9 Aktuelle Meldungen**
- 12 Veranstaltungen**

## TITELTHEMA

- 13 Eigentümerversammlung**
- 14 10 Tipps:** Das gehört auf die Agenda 2021.
- 16 Auftakt:** Das gilt für die erste Einladung nach neuem Gesetz.
- 19 Online-Teilnahme:** eine technische Herausforderung
- 22 Hybridversammlung:** Tipps zur technischen Umsetzung
- 24 Digitalisierung I:** neues Tool für Versammlungen
- 25 Datenschutz:** wichtig für die teilvirtuelle Versammlung

- 26 Umlaufbeschlüsse:**  
Was sagt die neue Formvorschrift?
- 28 Online-Plattform:**  
hilfreich in Versammlungen
- 29 Was geht?** Alternativen zur Präsenzversammlung
- 32 Digitalisierung II:**  
Prozessoptimierung in der Mietverwaltung

## GEBÄUDE & TECHNIK

- 36 Privilegierte Maßnahmen:**  
Was wird jetzt wirklich einfacher?
- 38 Wasserschäden:** Wir müssen präventiv und nachhaltiger sanieren.
- 41 Schadenmanagement:**  
professionell ist nachhaltig
- 42 Parksysteme:** Wie man Pflege und Wartung richtig angeht.

## RECHT & STEUERN

- 44 Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**
- 52 Arbeitsrecht:**  
das Wettbewerbsverbot im Arbeitsvertrag

## VERWALTUNG & FINANZEN

- 55 Stellenmarkt**
- 56 Neu aufgelegt:** der Verwaltervertrag des VDIV Deutschland
- 58 Spezialgebiet:** Herausforderungen der Bauträgerverwaltung
- 60 Know-how:** Wie Neubauverwaltung Weichen stellt.

## VDIV AKTUELL

- 62 Berlin-Brandenburg**
- 63 Die VDIV-Landesverbände**
- 63 Impressum**
- 64 Die letzte Seite**

ab Seite **13**

Neue Möglichkeiten und neue Regeln rund um die Eigentümerversammlung



# Das neue WEG

## FOLGE 2: Möglichkeiten und Grenzen der Neuregelung zur Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen

Von Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin, und Dr. Felix Wobst, Notar, Gerolzhofen

Zunächst ist es wichtig, zwischen der Online-Teilnahme an einer Versammlung und der reinen Online-Versammlung zu unterscheiden. Denn der neue § 23 Abs. 1 S. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erlaubt nur die Einführung der Online-Teilnahme, nicht aber die Umstellung auf eine Online-Versammlung.

### Online-Teilnahme vs. Online-Versammlung

Mit Online-Teilnahme ist die Teilnahme an einer Präsenz-Versammlung durch Fernkommunikationsmittel gemeint. Das bedeutet, dass es weiterhin eine physische Versammlung gibt, aber einzelne (oder auch alle, siehe Praxishinweis) Wohnungseigentümer nicht vor Ort erscheinen, sondern aus der Ferne mithilfe technischer Mittel teilnehmen.

Eine reine Online-Versammlung (auch „virtuelle Versammlung“ genannt) ist dagegen eine Versammlung, bei der es gar keinen physischen Versammlungsort mehr gibt und die Kommunikation ausschließlich auf elektronischem Wege möglich ist. Das ging dem Gesetzgeber zu Recht zu weit: Könnte eine solche reine Online-Versammlung durch Beschluss eingeführt werden, könnte die Mehrheit der Minderheit die Verwendung elektronischer

Kommunikationsmittel aufzwingen; das Recht auf physische Teilnahme stünde zur Disposition der Mehrheit. Das wäre unangemessen. Eine reine Online-Versammlung kann deshalb nur durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer eingeführt werden.

### Praxishinweis:

Der Unterschied zwischen der Online-Teilnahme und einer reinen Online-Versammlung ist freilich kaum merklich, wenn alle Wohnungseigentümer von dem Recht auf Online-Teilnahme Gebrauch machen. Er liegt lediglich darin, dass rechtlich weiterhin ein physischer Versammlungsort existiert, an dem sich die Wohnungseigentümer einfinden könnten, auch wenn sie von diesem Recht keinen Gebrauch machen. Wo dieser Ort ist, spielt grundsätzlich keine Rolle. Wenn klar ist, dass die allermeisten Wohnungseigentümer online teilnehmen möchten und deshalb keine Kapazitätsprobleme entstehen, genügt dafür etwa das Büro des Verwalters.

### Gesetzliche Öffnungsklausel

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) macht die Online-Teil-

nahme nicht automatisch zulässig. § 23 Abs. 1 S. 2 WEG enthält lediglich eine Beschlusskompetenz, Versammlungen für eine Online-Teilnahme zu öffnen. Die Vorschrift begründet deshalb auch keinen Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf eine Online-Teilnahme. Vielmehr muss in der Versammlung entschieden werden, ob künftig von der Online-Teilnahme Gebrauch gemacht werden soll. Bei der Abstimmung können die Wohnungseigentümer frei entscheiden: Der Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung wird in aller Regel weder die Öffnung noch die Nicht-Öffnung für die Online-Teilnahme erfordern.

### Praxistipp:

In einer ersten Versammlung nach Inkrafttreten des WEMoG sollte diskutiert und die Wohnungseigentümer sollten über die Vor- und Nachteile informiert werden. Neben dem technischen Aufwand sollte auch beachtet werden, dass mit der Online-Teilnahme typischerweise Belastungen für die Versammlung einhergehen, weil eine technisch vermittelte Diskussion in der Regel anders zu führen ist als eine Diskussion, bei der alle Teilnehmer physisch anwesend sind.



## Der Öffnungsbeschluss

Entschließen sich die Wohnungseigentümer dafür, ihre Versammlungen für die Online-Teilnahme zu öffnen, sind für den nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG zu fassenden Beschluss einige Aspekte zu beachten: Das WEG macht aufgrund des steten technischen Wandels zu Recht keine technischen Vorgaben für die elektronische Kommunikation. Insoweit besteht ein weites Gestaltungsermessen der Wohnungseigentümer. Es erstreckt sich sowohl auf die Festlegung der Übermittlungsart als auch auf die dabei zu beachtenden technischen Standards. Zwar dürfte die Bild-Ton-Übertragung per Internet („Videokonferenz“) der praktisch häufigste Fall sein, in Betracht kommt aber auch eine telefonische Zuschaltung oder die Eröffnung eines Chat-Kanals zum schriftlichen Austausch ohne Bild und Ton. Hinsichtlich der technischen Standards kann etwa auch die Verwendung bestimmter Software vorgeschrieben werden, die eine sichere Identifikation und Übermittlung ermöglicht.

Daneben ist zu beachten, dass § 23 Abs. 1 S. 2 WEG es erlaubt, dass „sämtliche oder einzelne [...] Rechte ganz oder teilweise“ im Wege elektronischer Kommunikation geltend gemacht werden können. Es muss

## ZUM NACHLESEN

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter und Dr. Felix Wobst sind Autoren des Werks „WEG-Reform 2020 – Das Wohnungseigentumsrecht nach dem WEMoG“, das für 49,80 Euro erhältlich ist. Es enthält ausführliche Erläuterungen nebst Formulierungsvorschlägen zum neuen Recht.

Otto Schmidt Verlag 2020, Broschur, 572 Seiten, ISBN 978-3504450496



## Weites Gestaltungsermessen der Eigentümer bei elektronischer Kommunikation.

also nicht zwingend beschlossen werden, dass die Wohnungseigentümer alle ihre Versammlungsrechte im Wege elektronischer Kommunikation geltend machen können. Diese Möglichkeit kann etwa auch auf das Stimmrecht beschränkt werden und das Rederecht ausnehmen, um die besonderen Schwierigkeiten einer kombiniert analog-digitalen Diskussion zu vermeiden. Auch die Gestattung der bloßen Teilnahme, also letztlich die Übertragung der Versammlung ohne die Möglichkeit der Abstimmung, ist zulässig. Welche Variante für welche Gemeinschaft sinnvoll ist, hängt von vielerlei Faktoren ab und kann nicht abstrakt beantwortet werden.

### Durchführung einer Versammlung mit Online-Teilnahme

Wurde ein Beschluss nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG gefasst, hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch, an den Versammlungen entsprechend dem Inhalt des Beschlusses teilzunehmen. Es bedarf dazu keiner individuellen Zulassung. Vielmehr obliegt es dem Verwalter, im Rahmen der Versammlungsvorbereitung und -durchführung die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, sobald ein Öffnungsbeschluss gefasst wurde.

### Die Ladung

In der Einberufung zu einer Eigentümerversammlung ist darüber zu informieren, wie von der Möglichkeit der Online-Teilnahme Gebrauch gemacht werden kann (z. B. durch Übersendung der Einwahldaten für die verwendete Videokonferenz-Software oder zumindest die Information, wann und wo diese zu finden sind). Funktional treten diese Informationen an die Stelle der Angabe des Versammlungsorts.

### Technische Probleme

Kommt es während der Versammlung zu technischen Problemen, stellt sich für den Versammlungsleiter die Frage, ob die Versammlung fortgesetzt werden darf. Zum Abbruch ist er gezwungen, wenn die technischen Probleme zu einer Beschneidung der Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer führen. Aufgeworfen ist damit die Frage, wer das Übertragungsrisiko im Fall der Online-Teilnahme trägt. Nach allgemeinen Grundsätzen gilt: Der Versammlungsleiter muss sicherstellen, dass der Versammlungsort technisch so ausgestattet ist, dass eine Teilnahme mittels elektronischer Kommunikation während der gesamten Versammlung grundsätzlich möglich ist. Er muss also gewährleisten,



dass keine Störungsquelle in der Sphäre der Gemeinschaft besteht. Insbesondere muss die Technik im Versammlungsraum (z. B. dortige Internetverbindung, Kamera, Mikrofon, Leinwand, Lautsprecher) sowie die verwendete Software störungsfrei funktionieren. Das Risiko anderer Störungen trägt dagegen der einzelne Wohnungseigentümer. Das gilt nicht nur für die von ihm verwendete Technik, sondern etwa auch für das Risiko eines allgemeinen Internetausfalls im Bereich außerhalb der Versammlungsräume. Insoweit besteht kein Unterschied zu einem Verkehrsstau, der den Wohnungseigentümer vom Besuch der Versammlung abhält und ebenso in seinen Risikobereich fällt.

#### Praxistipp:

Trotz dieser theoretisch klaren Abgrenzung wird sich praktisch häufig die Frage stellen, wo genau das technische Problem liegt, wenn eine Verbindung nicht hergestellt werden kann. Lässt sich das Problem nicht lokalisieren, wird man mithilfe eines Anscheinsbeweises entscheiden müssen: Nur wenn zu keinem Wohnungseigentümer eine Verbindung aufgebaut werden kann, wird das mit hoher Wahrscheinlichkeit an der Technik im Versammlungsraum liegen. Eine Fortsetzung der Versammlung ist in diesem Fall unzulässig; dennoch gefasste Beschlüsse wären anfechtbar. Ist dagegen lediglich die Verbindung einzelner Wohnungseigentümer gestört, wird der Fehler mit hoher Wahrscheinlichkeit an der Technik der betroffenen Wohnungseigentümer oder im allgemeinen Übertragungsbereich liegen; die Versammlung darf fortgesetzt werden.

#### Die Kosten

Für die Kosten einer Online-Teilnahme sieht das WEG keine besondere Regelung vor. Es gelten deshalb die allgemeinen Grundsätze: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat die allgemeinen Kosten der Versammlung zu tragen. Dazu gehören neben der Raummiete auch die Kosten, die erforderlich sind, um die Online-Teilnahme vonseiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu ermöglichen (z. B. Miete für Computer und Beamer im Versammlungsraum). Der einzelne Wohnungseigentümer hat die Kosten seiner Teilnahme zu tragen. Bei einer Online-Teilnahme sind das insbesondere die Kosten für die Technik, die er benötigt, um eine Verbindung zum Versammlungsraum herzustellen.

#### Praxistipp:

Weil die Online-Teilnahme mit erhöhtem Aufwand für den Verwalter bei der Versammlungsvorbereitung und -durchführung einhergeht, sollte eine entsprechende Zusatzvergütung beschlossen und in den Verwaltervertrag aufgenommen werden.

**Technische Probleme** können die **Mitwirkungsrechte** der Eigentümer **beschneiden**.

Gemeinsam

**#geldverbesserer**



DKB-Experten im Verwaltergeschäft:  
Yvonne Hube und Andre Eckardt

**Wir liefern Ihnen mit Geld und Expertenwissen  
den Baustein zum Erfolg.**

Die DKB-Branchenexperten helfen Ihnen, Wohnraum in Deutschland zu verwalten und zu erneuern.  
Mehr Infos unter: [dcb.de/weg-finanzierung](https://dcb.de/weg-finanzierung)

**DKB**  
Das kann Bank



# Neue Beschlüsse nach der WEG-Reform 2020

VDIV Deutschland veröffentlicht Beschlussvorlagensammlung

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland

**D**as am 1. Dezember 2020 in Kraft getretene novellierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) regelt die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander, der Wohnungseigentümergeinschaft sowie die Stellung des Verwalters als ihr Vertretungsorgan grundlegend neu. Der VDIV Deutschland hat die Reform über viele Jahre begleitet und am Gesetzgebungsprozess in sämtlichen Stadien aktiv mitgewirkt.

Die neuen Regelungen bringen nun auch eine Vielzahl an Änderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Beschlussfassung mit sich. Dies hat der VDIV Deutschland zum Anlass genommen, nach dem neuen WEG relevante Beschlussvorlagen im Rahmen einer Arbeitsgruppe unter fachlicher Leitung von Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, zu erarbeiten. Die Sammlung „Neue Beschlüsse nach der WEG-Reform 2020“ umfasst Vorlagen zu vielen in der WEG-Verwaltung entscheidenden Bereichen, auf die sich die Novellierung auswirkt. Dabei konzentriert sich die Publikation auf Beschlüsse, die aufgrund gesetzlicher Beschlusskom-

petenz ergehen. Sie werden wie bisher mit Verkündung wirksam und sind weiterhin zur Sicherstellung der Transparenz in die Beschlussammlung nach Maßgabe von § 24 Abs. 7 und 8 WEG aufzunehmen.

## Wichtige neue Beschlussmuster zu Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan und Vermögensbericht

Die Sammlung beinhaltet unter anderem Beschlussvorschläge zu Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan und Vermögensbericht nach § 28 WEG. Der Musterbeschluss zur Jahresabrechnung samt Fälligkeitstellung berücksichtigt zum einen, dass nach § 28 Abs. 2 WEG allein die „Abrechnungsspitze“ zum Beschlussgegenstand der Jahresabrechnung gemacht wird, die im Wege einer Soll-Abrechnung ermittelt wird. Zum anderen räumt § 28 Abs. 3 WEG Eigentümern die Kompetenz ein, die Fälligkeit von Forderungen zu bestimmen. Im vorgeschlagenen Beschlussmuster werden Forderungen

sofort fällig gestellt, damit etwaige Eigentümerwechsel nach der Versammlung unbeachtlich sind.

Zudem trägt der Beschlussvorschlag zum Wirtschaftsplan § 28 Abs. 1 WEG Rechnung, wonach der Beschlussgegenstand auf den Zahlbetrag beschränkt wird, den Eigentümer einzelner Einheiten aus dem Wirtschaftsplan schulden.

§ 28 Abs. 4 WEG sieht darüber hinaus die Verpflichtung des Verwalters vor, einen Vermögensbericht zu erstellen, der allen Eigentümern zur Verfügung zu stellen ist. Da das Gesetz über die Form der Zurverfügungstellung keine Vorgaben macht, sollte hierüber auch ein entsprechender Beschluss gefasst werden.

## Nutzungen und Kosten

Hinsichtlich des neu gestalteten § 16 WEG zu Nutzungen und Kosten ist zu berück-

Mit der **WEG-Novelle ändern** sich **gesetzliche Grundlagen** zur Beschlussfassung.



# Immobilienverwaltungen und Eigentümergemeinschaften die **Willensbildung erleichtern.**

sichtigen, dass Eigentümern die Beschlusskompetenz eingeräumt wird, sowohl einen Kostenverteilungsschlüssel für eine bestimmte Kostenart zu ändern, als auch bestimmte konkrete Kosten zu verteilen. Die dazu in der Sammlung enthaltenen Beschlussvorschläge beziehen sich auf die Änderung der Kostenverteilung für Erhaltungsmaßnahmen und der damit verbundenen Auswirkung auf die Erhaltungsrücklage sowie auf die besondere Kostenverteilung bei Mehrhausanlagen und bei Instandhaltungsmaßnahmen unterschiedlicher Art.

## **Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung und Umlaufbeschluss**

Nach dem neuen § 23 Abs. 1 S. 2 WEG wird eine Beschlusskompetenz zur Einführung der Online-Teilnahme an einer Präsenz-Eigentümerversammlung begründet. Eine darauf gerichtete Beschlussfassung muss berücksichtigen, dass kein Eigentümer auf Grundlage eines solchen Beschlusses gegen seinen Willen auf die Online-Teilnahme beschränkt werden darf. Verwalter sollten sich zudem vor der Beschlussfassung darüber im Klaren sein, mit welchen Mitteln sie die Online-Teilnahme in welchem Umfang sicherstellen können. Das Gesetz erlaubt es Eigentümern insoweit, zu bestimmen, welche Rechte online ausgeübt werden können. Das Beschlussmuster enthält hierzu verschiedene Alternativen und berücksichtigt auch, wie mit Übertragungsfehlern umzugehen ist, damit eine Versammlung dennoch durch- bzw. fortgeführt werden kann.

Der neue § 23 Abs. 3 S. 2 WEG ermöglicht es Eigentümern ferner, während einer Versammlung die Entscheidung hinsichtlich eines einzelnen konkreten Beschlussgegenstandes durch Mehrheitsbeschluss auf einen mit einfacher Mehrheit zu fassenden Umlaufbeschluss zu verschieben. Diese neue Möglichkeit greift der Beschlussvorschlag in der Sammlung auf.

## **Entscheidungsmacht des Verwalters**

Überdies werden in der vorliegenden Sammlung verschiedene Vorschläge zu einzelnen Beschlussgegenständen unterbreitet, die der für den Verwalter neu gefasste § 27 WEG hinsichtlich seiner Kompetenzen und Aufgaben im Innenverhältnis mit sich bringt. § 27 Abs. 2 WEG räumt demnach Eigentümern die umfassende Beschlusskompetenz ein, die Rechte und Pflichten ihres Verwalters festzulegen. Der in der Sammlung aufgeführte Beschlusskatalog nennt Beispiele, in welchen Fällen Eigentümer nach § 27 Abs. 2 WEG bestimmen können, welche Maßnahmen Verwalter in welchem Umfang ergreifen dürfen, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft herbeigeführt zu haben. Die aufgezählten Vorschläge sind dabei keineswegs abschließend.

Wichtig könnte künftig auch ein Beschluss werden, der bei bestimmten (Erhaltungs-) Maßnahmen die Möglichkeit vorsieht, den Beirat einzubeziehen. Die hierfür vorgesehene Beschlussvorlage kann sich als sehr hilfreich für die Zusammenarbeit von Verwaltung und Eigentümergemeinschaft erweisen.

## **Bauliche Veränderungen und deren Kosten**

Neben weiteren Themen sind schließlich verschiedene Beschlussvorschläge, die sich auf gesetzliche Neuregelungen zu baulichen Veränderungen beziehen, ein wichtiger Bestandteil der Sammlung. Insbesondere um energetische Sanierungen in Eigentümergemeinschaften mit rechtssicheren Beschlussfassungen voranbringen zu können, ist es für Verwalter und Eigentümergemeinschaften von enormer Bedeutung, mit den in der Sammlung enthaltenen Formulierungsvorschlägen eine Orientierungshilfe zu den unterschiedlichen Varianten der baulichen Maßnahmen und deren Kostenfolgen zu bekommen. Denn es können nunmehr sämtliche baulichen Maßnahmen mit einfacher Mehrheit nach § 20 WEG

beschlossen werden. Bei den ebenfalls zu treffenden Kostenbeschlüssen sind jedoch die unterschiedlichen Alternativen des § 21 WEG zu berücksichtigen.

## **Erleichterung der Willensbildung**

Mit der Beschlussvorlagensammlung soll Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergemeinschaften die Willensbildung im Rahmen der neuen gesetzlichen Regelungen erleichtert werden. Das Skript mit seinen umfassenden Kommentierungen wird in regelmäßigen Abständen aktualisiert und erweitert. Ziel der Veröffentlichung ist es, dass die erarbeiteten Beschlussvorlagen vielfach zur Anwendung kommen und in weiten Kreisen der Verwaltungsunternehmen genutzt werden.

## **BEZUGSQUELLE**

Die VDIV-Beschlussvorlagensammlung „Neue Beschlüsse nach der WEG-Reform 2020“ ist als Download zum Preis von 79 Euro zzgl. ges. USt. erhältlich: [www.vdiv-beschlussvorlagen.de](http://www.vdiv-beschlussvorlagen.de)

Auch den aktualisierten und überarbeiteten Mustervertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen gibt es zum Download, als Paket inklusive der dazugehörigen Erläuterungen bzw. Ausfüllhinweise des VDIV Deutschland und mit einer Muster-Verwaltervollmacht sowie zusätzlicher Muster-Vereinbarung zum Datenschutz zum Gesamtpreis von 99 Euro zzgl. ges. USt.: [www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

## **Kostenfrei für Mitglieder**

Mitgliedern der VDIV-Landesverbände stehen beide Publikationen im geschützten Bereich kostenfrei zur Verfügung: [www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

# Geplante Novelle der Mess- und Eichverordnung

VDIV Deutschland fordert deutlich längere Eichfristen.

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland

**M**it einem kürzlich vom Bundeswirtschaftsministerium vorgelegten Entwurf zur Dritten Verordnung zur Änderung der Mess- und Eichverordnung (3. ÄndVO-MessEV) sollen unter anderem die Fristen für den Austausch der Kalt- und Warmwasserzähler auf sechs Jahre vereinheitlicht werden.

Das deutsche Mess- und Eichgesetz schreibt derzeit noch vor, dass Kaltwasserzähler nach sechs Jahren und Warmwasserzähler nach fünf Jahren ausgetauscht werden müssen. Ziel des Gesetzgebers ist es nun, Entlastungen für Wirtschaft und Verbraucher herbeizuführen. Sicherlich werden aufeinander abgestimmte Zyklen die Kontrolle der Einhaltung der Fristen sowie die Durchführung des Austausches erleichtern. Doch eine einheitliche Eichfrist von dann sechs Jahren greift viel zu kurz und lässt den praktischen Kenntnisstand außer Acht. Um tatsächlich merkliche finanzielle Entlastungen für den Verbraucher zu erzie-

len, sollte die Eichfrist auf mindestens zehn Jahre verlängert werden.

## Zu kurze Abstände für Austausch der Wohnungswasserzähler

Bereits die im Jahr 2017 veröffentlichte und breit angelegte Studie des Hamburg Instituts, zu deren Auftraggebern neben gdw, BFW, Haus & Grund und Mieterbund auch der VDIV Deutschland zählte, hat klar gezeigt, dass die gängigen Wasserzähler in Stichproben auch nach zwanzig Jahren Betrieb zu rund 95 Prozent noch sehr genaue Messergebnisse innerhalb der eichrechtlich zulässigen Fehlergrenzen erzielen. Die Kosten für den Zählerwechsel stehen damit in keinem Verhältnis zu denen für etwaige minimale Fehlmessungen. In einigen europäischen Ländern gibt es keine Eichfristen für Wasserzähler, in anderen beträgt ihre Dauer über 15 Jahre. Entsprechend höher ist die Nutzungsdauer: In Nordamerika werden Wasserzähler nach 17 Jahren ausgetauscht, in Frankreich nach 18 und in Spanien und Portugal erst nach 23 Jahren, um nur einige Beispiele zu nennen. Bei einer Verlängerung der Nutzungsdauer von Wasserzählern auf ein Niveau wie in Frank-

reich oder Nordamerika könnten hierzulande jedes Jahr Kosten in Höhe von deutlich über 500 Millionen Euro eingespart werden.

## Unterscheidung der Wasserzähler im Rahmen des Submeterings

Ferner wird bisher nicht zwischen Hauswasser- und Wohnungswasserzählern differenziert. Die Wohnungswasserzähler dienen im Rahmen des Submeterings der Aufteilung der Kosten für die Lieferung von nicht erwärmtem Wasser sowie der Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs gemäß Heizkostenverordnung zwischen den Wohnungen. Der zentrale Hauswasserzähler ist der Abrechnungszähler gegenüber dem Wasserversorger. Im Submetering betragen die Vertragslaufzeiten für Heizkostenverteiler ca. zehn Jahre. Eine Vereinheitlichung der Eichfrist der Wasserzähler mit den Vertragslaufzeiten für Heizkostenverteiler auf mindestens zehn Jahre stellt aus wohnungswirtschaftlicher Sicht die einzige sinnvolle Möglichkeit dar, um eine prozessuale Vereinfachung zu erreichen. Zudem stellt sich die Frage, warum Zähler, die nicht der Rechnungsstellung dienen, sondern innerhalb des sogenannten Submeterings nur der Verteilung von Wasserkosten, überhaupt eichpflichtig sein müssen. Hier wäre alternativ eine vollständige Entbindung von der Eichfrist denkbar.

Im Rahmen der Verbändeanhörung zur geplanten Gesetzesänderung hat der VDIV Deutschland die hier dargestellten Anregungen und Forderungen neben weiteren Kritikpunkten gegenüber dem zuständigen Bundeswirtschaftsministerium deutlich gemacht und sich nachdrücklich für eine zielführende Ausweitung der Eichfrist ausgesprochen.



# Ladeinfrastruktur wird zur Pflicht

## Bundestag billigt Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Am 11. Februar hat der Bundestag der geänderten Fassung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) zugestimmt. Gesetzlich geregelt werden soll damit der schnellere Ausbau von Ladepunkten für E-Fahrzeuge in Immobilien. Künftig muss beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Pkw-Stellplätzen bereits Leitungsinfrastruktur für den späteren Netzanschluss von Ladepunkten vorgesehen werden. In neuen nicht für Wohnzwecke bestimmten Gebäuden gilt die Verpflichtung ab mehr als sechs Stellplätzen. Davon ist dann jeder dritte mit Leitungsinfrastruktur auszustatten und zusätzlich ein Ladepunkt zu errichten. Sind es mehr als 20 Stellplätze, ist ab 1. Januar 2025 die Errichtung eines Ladepunktes vorgeschrieben. Den Wohngebäudebestand betrifft die Regelung, wenn größere Renovierungen anstehen und ab mehr als zehn Pkw-Stellplätzen.

### Quartiere können gemeinsam agieren

Um die baulichen Mindestanforderungen zu ergänzen, die für den späteren Anschluss von Ladeeinrichtungen von Anfang an ein-

geplant und vorgehalten werden müssen, sieht das Gesetz auch intelligente Messsysteme fürs Lademanagement vor. Zudem fand ein Quartiersansatz Eingang in das Gesetz: Bauherrn und Eigentümer können sich zusammenschließen, um die Vorgaben liegenschaftsübergreifend zu erfüllen. Der sogenannte räumliche Zusammenhang allerdings ist in solchen Fällen entscheidend.

Tags zuvor hatte der Gesetzesentwurf in geänderter Fassung den Wirtschaftsausschuss passiert, und zwar mit gegenüber der im Mai 2020 vorgelegten Version herabgesetzten Schwellenwerten: für Wohnneubauten von mehr als zehn auf mehr als fünf Stellplätze und für Nicht-Wohngebäude von mehr als zehn auf mehr als sechs Stellplätze. Die Herabsetzung der Werte soll den Kreis der Verpflichteten im Sinne der Forcierung des Ausbaus erweitern.

### Frühere Evaluierung wird geprüft

Der Bundestag verabschiedete auch den Entschließungsantrag der CDU/CSU und der SPD zur Evaluierung des Gesetzes und der damit verbundenen Folgekosten. Geprüft werden soll eine Vorziehung auf das Jahr 2023. Kritiker wandten ein, dass die Umsetzung des GEIG zur Steigerung der Wohnkosten beitragen könnte, weil die Kosten für die Errichtung der Infrastruktur über die Modernisierungsumlage von Mietern zu tragen seien. Schätzungen zufolge bewegten sich diese im Mittel bei etwa 800 Euro für die Montage eines Leerrohrs zum ersten Stellplatz und bei etwa 80 Euro für jeden weiteren.

Nun muss das GEIG noch den Bundesrat passieren. Es gilt nach Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt für Bauvorhaben mit Antrag nach Inkrafttreten des Gesetzes.



# Miele

## Weniger Viren. Mehr Wir.

Maximale Filterung. Minimale Geräusche.  
Der leistungsstarke neue Luftreiniger  
**Miele AirControl.**

**Miele Professional. Immer Besser.**

### Saubere Luft – Made by Miele.

Der neue AirControl von Miele macht unser Zusammenleben und -arbeiten wieder angenehmer. Der leistungsstarke Luftreiniger sorgt für maximalen Schutz gegen Viren, denn er filtert die Luft 5-fach mit Hocheffizienzfilter HEPA H14. Einfach, leise und zuverlässig ist er 100% komfortabel für den Einsatz im gewerblichen Umfeld. Miele AirControl gibt es in den drei Varianten PAC 1045, PAC 1080 und PAC 1200 für unterschiedliche Raumgrößen und regelbaren Volumenstrom.





## Bilanzkonferenz Wohnraumoffensive

**VDIV Deutschland fordert mehr Engagement bei der Wohneigentumsförderung.**

Anlässlich der Bilanzkonferenz der Bundesregierung zu der vor zweieinhalb Jahren gestarteten Wohnraumoffensive am 23. Februar übt der VDIV Deutschland Kritik: Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes wurde zwar ein wichtiger Aspekt umgesetzt, andere zentrale Ziele wurden aber verfehlt, allen voran der signifikante Anstieg von Wohneigentum. In der kommenden Legislaturperiode sollte der Gesetzgeber daher die Förderung des Wohneigentums weiter in den Fokus stellen, auch bei der zu erwartenden Renten- und Riesterreform. „Bei anhaltend niedrigem Zinsniveau sind viele klassische Formen der Altersvorsorge kaum mehr eine Option. Dem Wohneigentum – insbesondere der Eigentumswohnung – kommt daher umso größere Bedeutung zu, die sich im neuen Koalitionsvertrag widerspiegeln muss“, so VDIV-Deutschland-Präsident Wolfgang D. Heckeler. Dabei darf es nicht nur um den Einsatz neuer oder die Verlängerung bestehender Fördermittel gehen, etwa des nach wie vor umstrittenen Baukindergeldes. Stattdessen bedarf es steuerlicher Erleichterungen bei Kauf und Sanierung, beispielsweise durch Absenkung der Grunderwerbsteuer.

### Umwandlungsverbot verknüpft das Angebot

Kritisch sieht Heckeler die geplante Verschärfung des Umwandlungsverbots von Miet- in Eigentumswohnungen im Rahmen der Novelle des Baugesetzbuchs: „Das Vorhaben konterkariert das Ziel der Bundesregierung, selbstgenutztes Wohnungseigentum zu ermöglichen und der Gentrifizierung entgegenzutreten.“ Bewirkt werde eine weitere Verknappung: Je weniger Wohnungen umgewandelt werden können, desto weniger werden am Markt zum Verkauf angeboten. So steigen die Preise weiter. Viele umgewandelte Eigentumswohnungen sind zudem Teil privater Altersvorsorge, die auf den Einnahmen aus der Vermietung basiert. Voraussetzung dafür sind langfristige, stabile Mietverhältnisse.

Um angespannte Wohnungsmärkte tatsächlich zu entlasten, muss mehr gebaut werden. Dafür müssen Baunormen entschlackt, die Planungsprozesse digitalisiert und Anreize geschaffen werden, etwa durch Erhöhung der linearen Abschreibung auf mindestens drei Prozent. Letztlich führt laut Heckeler nach der Bundestagswahl kein Weg vorbei an einem eigenständigen Bundesministerium für Wohnen und Bauen.



## Leere Kassen, steigende Grundsteuer

**Mit erhöhten Hebesätzen gegen das Corona-Loch**

Während die Reform der Grundsteuer bundesweit noch im Gange ist, erhöhen die ersten Städte und Gemeinden bereits ihre Hebesätze. Die Hoffnung von Bundesfinanzminister Olaf Scholz, dass Mehrbelastungen der Bürger vermieden werden, scheint sich nicht zu erfüllen. Denn die Auswirkungen der Corona-Pandemie verschärfen die Finanzprobleme vieler Kommunen. Mit einer Erhöhung der Grundsteuer wollen viele Städte und Gemeinden zusätzliche Einnahmen erzielen.

Umfragen zufolge steigen die Hebesätze teilweise erheblich – und verteuern das Wohnen. Von den 25 größten Städten in Baden-Württemberg haben bereits acht und damit ein Drittel die Grundsteuer für 2021 erhöht oder planen dies für das laufende oder kommende Jahr. Spitzenreiter ist Tübingen: Hier soll der Hebesatz von derzeit 560 auf 660 Prozent steigen, der Gemeinderat muss aber noch über die Erhöhung abstimmen. In Ravensburg ist eine Erhöhung von 400 auf 500 Prozent geplant.

In Nordrhein-Westfalen hat zuletzt jede vierte Kommune die Hebesätze geändert, wie eine Analyse des Beratungsunternehmens Ernst & Young zeigt. Hierdurch ist die Steuerbelastung pro Kopf um vier Euro auf 210 Euro gestiegen – der bundesweite Durchschnitt lag 2019 bei 151 Euro.

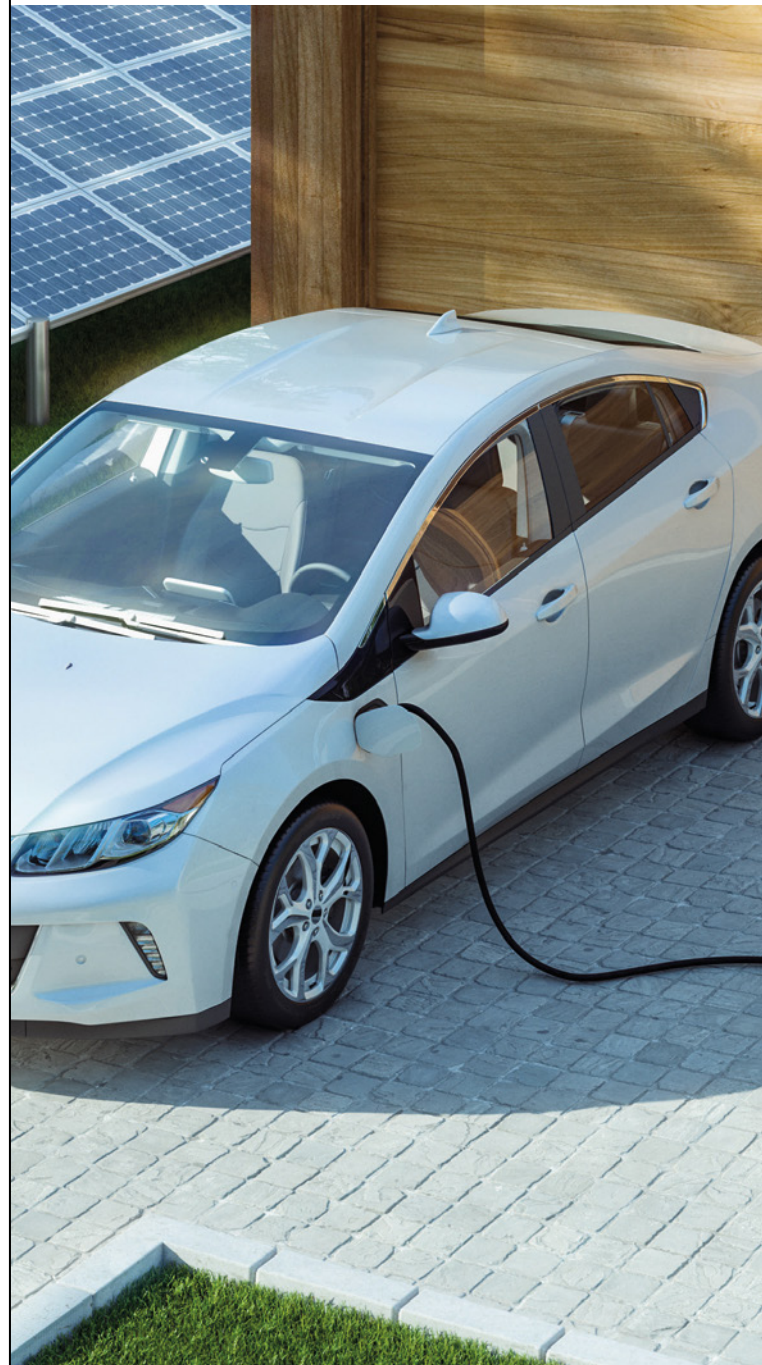
## Bundesrat plädiert für Nebenkostenprivileg

### Bleiben Kabel-TV-Kosten doch umlagefähig?

Am 12. Februar hat der Bundesrat mehrheitlich gegen die Pläne der Bundesregierung gestimmt, das sogenannte Nebenkostenprivileg für Kabel-TV-Anschlüsse im Telekommunikationsmodernisierungsgesetz abzuschaffen. Er fordert, stattdessen zu prüfen, welche Änderung der gesetzlichen Regelung größtmögliche Investitionsanreize für den Ausbau der Internet-Breitbandversorgung schaffen würde.

Derzeit sind die Kosten der Medienversorgung per Kabelanschluss für etwa 12,5 Millionen bundesdeutsche Haushalte Teil der Wohnungsmiete. Bündelverträge sorgen für vergleichsweise niedrige Kosten. Fällt das Nebenkostenprivileg, hätten Haushalte zwar freie Anbieterwahl, müssten für Einzelverträge aber auch deutlich mehr zahlen. Finanziell schlecht gestellten Haushalten würde damit der Zugang zur Medienversorgung versperrt, so die Kritik am Gesetzesentwurf aus dem Bundeswirtschaftsministerium, und auch der Breitbandausbau in Deutschland würde massiv behindert, da geplanten Projekten von Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Kalkulationsgrundlage entzogen würde.

Aktuellen Zahlen des Breitbandatlas des Bundes zufolge verfügten Ende Juni 2020 rund 13,9 Prozent der Haushalte über einen FTTB/H-Anschluss. 23,2 Millionen Haushalte wurden nach Auskunft der Bundesregierung zum selben Zeitpunkt über gigabitfähige Anschlüsse versorgt, etwa 55,9 Prozent. Ein digitalpolitisches Kernziel der Bundesregierung sei der flächendeckende Ausbau mit gigabitfähigen Internetverbindungen für alle Haushalte und Unternehmen in Deutschland bis 2025. Die Bundesregierung setzt dabei vorrangig auf den privatwirtschaftlichen Ausbau, unterstützt durch das Breitbandförderprogramm des Bundes.



---

### Der Einstieg in die Elektromobilität war für die Wohnungswirtschaft noch nie so einfach.

Echte Mehrwerte für Verwalter, Vermieter und  
Bewohner:

- Modulares Baukastensystem rund um alle Leistungen der modernen Mobilität.
- Skalierbar von der einfachen Ladesäule bis zur Quartierslösung.
- Sharing-Lösungen für E-Bikes & E-Autos.



## Wegweiser zu qualifizierter Verwaltung

Neue Verwalter-Checkliste des VDIV Deutschland fasst wichtigste Auswahlkriterien zusammen.

Worauf kommt es bei der Auswahl einer Immobilienverwaltung an? Woran erkennt man Professionalität? Wichtige Entscheidungskriterien für Eigentümer auf der Suche nach einer neuen Verwaltung fasst die neue Verwalter-Checkliste des VDIV Deutschland zusammen. Nachdem sich der Branchenverband lange Zeit mit Nachdruck für die Einführung eines Sachkundenachweises eingesetzt hat, können Wohnungseigentümer ab 1. Dezember 2022 von ihrem dann neu bestellten Verwalter den Nachweis einer Zertifizierung verlangen. Diese setzt eine Prüfung der notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse vor der Industrie- und Handelskammer voraus. „Bis zu diesem Stichtag ist für die gut zwei Millionen Wohnungseigentümergeinschaften bundesweit unsere aktualisierte Verwalter-Checkliste eine umso wertvollere Hilfe“, erläutert VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler. Gegliedert nach allgemeinen Anhaltspunkten sowie Hinweisen zur Vertragsgestaltung, zur Finanz- und Vermögensverwaltung, zur kaufmännischen Geschäftsführung sowie zur technischen Verwaltung beinhaltet die Checkliste die wichtigsten Prüfkriterien, die bei der Auswahl einer professionellen Verwaltung zu beachten sind. Ein Gütesiegel für professionelle Immobilienverwaltungen ist die Mitgliedschaft in einem VDIV-Landesverband. Da die seit 2018 vorgeschriebene Pflicht zu 20 Stunden Weiterbildung in drei Jahren dem komplexen Tätigkeitsfeld Immobilienverwaltung keinesfalls gerecht wird, verpflichten sich die Mitglieder der VDIV-Landesverbände zu mindestens 45 Stunden je Objektbetreuer in drei Jahren. Zudem verfügen sie über eine Vertrauensschadenversicherung, die das Vermögen der Eigentümer im Schadensfall zusätzlich schützt. Die Checkliste ist unentgeltlich über die Website des VDIV Deutschland abrufbar.



## 9. VDIV-Branchenbarometer

Noch bis 31. März online teilnehmen!

Derzeit läuft die größte und wichtigste Branchenumfrage, und vor dem Hintergrund der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes kommt der Erhebung in diesem Jahr eine besondere Bedeutung zu. Sie ist nicht nur der wichtigste Indikator zum Abgleich betriebswirtschaftlicher Kennzahlen innerhalb der Branche, sondern bildet zugleich eine gute Grundlage, um den eigenen unternehmerischen Erfolg langfristig zu entwickeln und Wettbewerbsvorteile zu nutzen. Das Engagement der Unternehmen spielt dabei eine entscheidende Rolle. Die Ergebnisse werden auch in diesem Jahr nur jenen Verwaltungen kostenfrei zur Verfügung gestellt, die an der Umfrage teilnehmen – bis 31. März 2021 online unter [www.vdiv.de/branchenbarometer](http://www.vdiv.de/branchenbarometer)

••• VERANSTALTUNGEN ••• ANKÜNDIGUNGEN ••• VERAN

## VDIV & LANDESVERBÄNDE

### VDIV DEUTSCHLAND

#### > 4. VDIV-Sommerakademie

**Datum/Ort:** 23. – 27.08.2021, Schlosshotel Fleesensee

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

#### > Forum Zukunft VI

**Datum/Ort:** 1./2.6.2021, congress centrum weimarhalle

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

### Online-Vielfalt

Ob im Büro oder am Schreibtisch im Homeoffice: Mit den vielfältigen Online-Angeboten und -Seminaren des VDIV Deutschland und seiner Landesverbände können Sie auch 2021 Ihr Fachwissen auffrischen, aktuelle Fragen diskutieren und sich wichtige Weiterbildungsstunden sichern. Detaillierte Informationen dazu und zu weiteren Veranstaltungen bieten die jeweiligen Internetseiten: siehe Seite 63.



# EIGENTÜMER- VERSAMMLUNG

Was das neue WEG jetzt ermöglicht

## VDIV ZUM THEMA

*Online ist gar nicht so einfach.*

**S**chön, endlich dürfen Eigentümerversammlungen auch online stattfinden – in Zeiten der Pandemie ja eine echte Erleichterung! Und darin steckt schon der erste Fehler: Ordnungsgemäß ist nach dem Gesetz nämlich nur die Mög-

lichkeit der Online-Teilnahme an einer Präsenzversammlung, und auch darüber müssen Eigentümergemeinschaften zunächst einmal beschließen. Dass nichts leichter ist, als die Miteigentümer mal eben per Videokonferenz zuzuschalten, ist bereits der zweite Irrtum. Denn

letztlich muss auch hier ordnungsgemäß verfahren werden. Wie sich technische Probleme lösen lassen, welche Tools es mittlerweile gibt, und was sich darüber hinaus geändert hat, darüber informieren die folgenden Seiten. Es gibt immer einen Weg, also bloß nicht verzagen.



# 10 TIPPS

## für die TOPs 2021

Welche Beschlussfassungen stehen in diesem Jahr an,  
und worauf ist dabei zu achten?

Von Andre Jahns, Geschäftsführer der Hausverwaltung Harte GmbH & Co. KG,  
Wolfenbüttel/Gifhorn, und Vorsitzender des VDIV Niedersachsen/Bremen

**S**eit 1. Dezember 2020 gilt das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und damit für alle Beschlussfassungen ab diesem Tag. Das heißt: Beschlüsse sind nach neuem Recht vorzubereiten. Wie man sie formuliert, dabei unterstützt die jüngst vom VDIV Deutschland herausgegebene Broschüre „Neue Beschlüsse nach der WEG-Reform 2020“. Die von einer Arbeitsgruppe um Prof. Dr. Florian Jacoby zusammengestellten ersten Musterbeschlüsse nach neuem Recht sind für Verbandsmitglieder über ihre Landesverbände zu beziehen.

## 1

### Informationen für die Eigentümer

Es bietet sich an, zu Beginn der nächsten Eigentümerversammlung einen kurzen Überblick über die WEG-Reform zu geben. Die Eigentümer – manche von ihnen mit Sicherheit ausgewiesene Google-Experten – werden so erkennen: Mein Verwalter weiß Bescheid und kennt die neuen Regelungen!

## 2

### Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen

Der neue § 23 Abs. 2 S. 2 WEG erlaubt es Eigentümern zu beschließen, „dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen“ können. Viele Eigentümer verstehen dies während der Corona-Pandemie so, dass ab sofort reine Online-Eigentümerversammlungen möglich sind. Das ist aber nicht richtig: Die neue Regelung eröffnet lediglich die Möglichkeit zur Online-Teilnahme an einer Präsenzversammlung. Darüber hinaus muss die Eigentümerversammlung vorher einen Beschluss zur genauen Ausgestaltung dieser Online-Teilnahme gefasst haben. Dazu gehört, dass durch Beschluss festgelegt wird, welche Rechte online ausgeübt werden können. Zweierlei ist also wichtig: Bevor Eigentümer online an einer Eigentümerversammlung teilnehmen können, muss dies von ihnen beschlossen werden. Darüber hinaus muss die Versammlung so stattfinden, dass die Eigentümer, sofern sie es wollen, persönlich daran teilnehmen können. Es wird nicht möglich sein, die Eigentümer durch Beschluss zur Online-Teilnahme zu zwingen.

## 3

### Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

Bei den Wirtschaftsplänen und den Jahresabrechnungen gilt nach neuem § 28 WEG, dass nicht mehr über das gesamte Zahlenwerk des Verwalters beschlossen wird, sondern nur noch über die Vorschüsse (beim Wirtschaftsplan) und die Anpassung der Vorschüsse bzw. die Einforderung von Nachschüssen (bei der Jahresabrechnung). Wichtig, wenn noch Beschlüsse über die Jahresabrechnung 2019 nachzuholen sind: Das neue Recht gilt für alle Beschlüsse, die ab 1. Dezember 2020 gefasst werden. Daher sind jene über Jahresabrechnungen, auch wenn sie Vorjahre betreffen, nach neuem Recht zu fassen. Der Vermögensbericht ist allerdings erst zum 31. Dezember 2020 erstmalig aufzustellen, also i. d. R. für das Wirtschaftsjahr 2020.

## 4

### Bildung einer Liquiditätsrücklage

Auch wenn der Beschluss im Rahmen der Jahresabrechnung nur noch die „Anpassung der Vor-

schüsse und die Einforderung von Nachschüssen“ umfasst: An der Buchhaltung, die offene Forderungen ausweist, ändert sich „unter der Haube“ nichts. Daher bleibt es wichtig, den Ist-Stand der Rücklagen ordnungsgemäß zu ermitteln. Damit Verwalter nicht in die Situation kommen, Rücklagenmittel aus Liquiditätsgründen vorübergehend zweckfremd zu verwenden, bietet es sich an, eine Liquiditätsrücklage durch Beschluss zu schaffen. Das neue Recht gestattet die Bildung weiterer Rücklagen neben der Erhaltungsrücklage ausdrücklich.

## 5 Änderung der Kostenverteilungs- schlüssel

Das, was viele Eigentümer schon immer wollten, ist jetzt auch rechtssicher umsetzbar: Die Änderung der Kostenverteilungsschlüssel für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung (neu: Erhaltungsmaßnahmen) ist nicht mehr nur im Einzelfall möglich, wie es § 16 Abs. 4 WEG a. F. verlangte. Jetzt können die Eigentümer die Verteilungsschlüssel für alle Kosten und Kostenarten durch Mehrheitsbeschluss ändern – auch für Erhaltungsmaßnahmen. Der Klassiker: Wenn die Eigentümer wollen, dass jeder die Kosten für die Erhaltung sowie Erneuerung der Fenster, die zu seiner Wohnung gehören, selbst tragen soll, kann dies wirksam beschlossen werden. Dem Gestaltungsspielraum sind künftig kaum Grenzen gesetzt.

## 6 Bauliche Veränderungen

Bei baulichen Veränderungen nach dem neuen § 20 WEG gilt es, sich einen Grundsatz zu merken:

Keine bauliche Veränderung ohne Beschluss! Ganz gleich, ob ein Eigentümer eine bauliche Veränderung verlangt, oder ob die Eigentümer diese als Gemeinschaft durchführen wollen: Voraussetzung ist immer ein Mehrheitsbeschluss. Die Kosten der baulichen Veränderung und die mit ihr verbundenen Folgekosten richten sich nach § 21 WEG.

## 7 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Können dem Verwalter im Verwaltervertrag Aufgaben und Befugnisse übertragen werden, die er nach dem alten WEG gar nicht hatte? Diese häufig, aber immer schon in einer rechtlichen Grauzone angewandte Praxis ist jetzt ganz einfach geregelt: Nach dem neuen § 27 Abs. 2 WEG können die Eigentümer die „Rechte und Pflichten“, also die Befugnisse und Aufgaben, des Verwalters durch Beschluss erweitern, aber auch einschränken. Verwaltung ist zu raten, ihre Befugnisse und Aufgaben durch klare Beschlüsse möglichst eindeutig zu regeln. Ganz wichtig: Dies kann nicht „nebenebei“ im Verwaltervertrag geschehen. Notwendig ist eine ausdrückliche Beschlussfassung. Damit können in Zukunft die üblichen Regelungen, wonach der Verwalter Aufträge für Erhaltungsmaßnahmen innerhalb eines bestimmten Kostenrahmens ohne Beschluss erteilen kann, wirksam beschlossen werden. Auch möglich: der Beiratsvorbehalt für Maßnahmen innerhalb bestimmter Wertgrenzen.

## 8 Umlaufbeschluss

Viele Eigentümer fragen während der Corona-Pandemie, ob denn nicht ein Umlaufbeschluss gefasst

werden kann. Hier sorgt das neue Recht nur zum Teil für Besserung: Grundsätzlich ist für das erfolgreiche Zustandekommen eines Umlaufbeschlusses weiterhin die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich (§ 23 Abs. 3 WEG). Lediglich die Form wurde gelockert: Nunmehr reicht die Textform; die Schriftform ist nicht mehr zwingend. Ein Umlaufbeschluss mit Mehrheit ist nur dann möglich, wenn die Eigentümer dies für den konkreten Beschlussgegenstand vorher beschlossen haben. Also leider auch hier wie bei der Eigentümerversammlung: Die sinnvollen neuen gesetzlichen Möglichkeiten können erst nach einem Beschluss umgesetzt werden.

## 9 Verwaltungsbeirat

Die Zahl der Verwaltungsbeiräte ist nicht mehr auf drei Eigentümer festgelegt. Nach der Neuregelung in § 29 WEG können beliebig viele Eigentümer zu Verwaltungsbeiräten bestellt werden.

## 10 Nicht mehr geltende Beschlüsse

Das neue Wohnungseigentumsrecht erlaubt nicht nur mehr Beschlussmöglichkeiten, manche alten Beschlüsse verlieren mit dem Inkrafttreten des neuen WEG ihre Gültigkeit – immer dann, wenn das neue Recht für die alten Beschlüsse keine Beschlusskompetenz mehr vorsieht. Beispiel: Beschlüsse, nach denen bei Verzug mit Hausgeldzahlungen ein höherer Zinssatz gilt als nach § 288 Abs. 1 S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), sind zukünftig nicht mehr gültig, da die Beschlusskompetenz aus § 21 Abs. 7 WEG a. F. weggefallen ist.



# Saison- auftakt

Welche Neuerungen haben Verwaltungen bei den kommenden Eigentümerversammlungen zu beachten?

**D**as zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) hat auch in Bezug auf die Versammlung erhebliche Änderungen gebracht. Der Verwalter, der die Versammlung nach § 24 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) einzuberufen hat, muss bereits bei der Einberufung (Ladung) Dinge neu beachten, um formelle Beschlussmängel zu vermeiden.

## Die Ladungsfrist

Bekanntlich wurde die regelmäßige Ladungsfrist in § 24 Abs. 4 WEG von zwei auf drei Wochen verlängert. Der Verwalter muss die Ladungen so rechtzeitig versenden, dass sie unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Beförderungszeiten, d. h. „unter normalen Umständen“, spätestens drei Wochen vor dem Versammlungstag bei den Eigentümern eingehen.

Beispiel: Versammlungstermin ist Freitag, der 21. Mai 2021. Da nach § 187 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) der Tag des Zugangs der Ladung beim Eigentümer bei der Fristberechnung noch nicht mitgezählt wird, muss die Ladung so versandt werden, dass unter

## DER AUTOR



**PROF. DR. MARTIN HÄUBLEIN**  
Professor u. a. für Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck, stellvertretender Präsident des eid und of counsel der Kanzlei Müller Radack Schultz, Berlin



gewöhnlichen Umständen mit einem Zugang beim Eigentümer spätestens am Donnerstag, dem 29. April 2021, zu rechnen ist. Die Frist beginnt dann am 30. April 2021 zu laufen und endet gemäß § 188 Abs. 2 BGB am 20. Mai 2021.

Von der Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG kann durch Vereinbarung abgewichen werden. Das bedeutet, kürzere oder längere Fristen in der Gemeinschaftsordnung sind vorrangig zu beachten, wenn sie nach dem 30. November 2020 getroffen wurden (Neuvereinbarungen).

Für von der dreiwöchigen Frist abweichende Vereinbarungen, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden (Altvereinbarungen), regelt § 47 WEG, dass sie nur dann dem neuen WEG vorgehen, wenn ein entsprechender Wille aus der Vereinbarung deutlich hervorgeht. Im Zweifel gilt aber das neue Recht, d. h. die Ladungsfrist beträgt drei Wochen (§ 47 S. 2 WEG). Das Ergebnis dieser Auslegung der Altvereinbarungen ist nicht in allen Fällen klar.

Gibt die Gemeinschaftsordnung lediglich die Gesetzeslage wieder, die zum Zeitpunkt galt, als die Vereinbarung getroffen wurde, besteht kein hinreichend deutlicher Wille, vom neuen WEG abzuweichen; es gilt dann § 24 Abs. 4 S. 2 WEG in der Fassung des WEMoG. Dabei muss man aber beachten, dass bis zum 30. Juni 2007 die gesetzliche Ladungsfrist nur eine Woche betrug und erst danach zwei Wochen. Das führt zu folgender Differenzierung:

**Beispiele:** In einer Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 2006 ist eine einwöchige Frist vorgesehen. Da diese damals dem Gesetz entsprach, gilt seit dem 1. Dezem-

ber 2020 die Frist von drei Wochen. Stammt die Gemeinschaftsordnung hingegen aus dem Jahr 2008, bedeutet eine darin vereinbarte Ladungsfrist von einer Woche eine Abweichung von der damals geltenden Gesetzeslage (zwei Wochen). Bei objektiver Betrachtung diene das dem Ziel, eine kurzfristige Ladung zu ermöglichen. Dieser objektive Wille dürfte auch im Rahmen von § 47 WEG den Ausschlag geben, weshalb von einer Fortgeltung der kurzen Ladungsfrist auszugehen ist.

Verallgemeinernd lässt sich sagen, dass Ladungsfristen in Gemeinschaftsordnungen fortgelten, wenn sie kürzer sind als jene, die das WEG seinerzeit vorsah. Ladungsfristen in Gemeinschaftsordnungen, die länger sind als jene, die das WEG vorsah, als die Vereinbarung getroffen wurde, gelten demgegenüber nur dann fort, wenn sie auch über die dreiwöchige Frist des neuen Rechts hinausgehen; denn bei ihnen lässt sich nicht mit der erforderlichen Sicherheit ein Wille feststellen, unter dieser neuen gesetzlichen Frist bleiben zu wollen. Anders ist es, wenn die Frist über drei Wochen noch hinausgeht, z. B. vier Wochen oder einen Monat beträgt. Dann sprechen die besseren Gründe für eine Fortgeltung dieser längeren Frist.

### **Aufhebung der Regelungen über die Beschlussfähigkeit**

Deutlich gewichtiger als die Verlängerung der Ladungsfrist ist die Aufhebung von § 25 Abs. 3 und 4 WEG a. F. über die Beschlussfähigkeit. Künftig ist jede Versammlung beschlussfähig, sofern mindestens ein stimmberechtigter Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten ist.

Mit dem Fortfall der Regelung über die Beschlussfähigkeit ist auch die Regelung über die Zweitversammlungen obsolet geworden.

## Die Änderung der Beschlussfähigkeit macht Zweitversammlungen obsolet.

lung obsolet geworden. Daher sieht das Gesetz auch nicht mehr die Pflicht vor, nach § 25 Abs. 4 S. 2 Halbs. 2 WEG a. F. in der Ladung darauf hinzuweisen, dass die Versammlung ungeachtet der Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist.

Allerdings sollte jedenfalls in die Ladung zur ersten Versammlung nach neuem Recht ein solcher Hinweis aufgenommen werden, um die Wohnungseigentümer mit der neuen Rechtslage vertraut zu machen. Dafür spricht der Zweck, den der Hinweis nach altem Recht hatte: Die Eigentümer sollten gewarnt werden, dass ihr Fernbleiben von der Versammlung zu Minderheitsentscheidungen führen kann, damit sie möglichst zahlreich erscheinen. Die Ladung sollte daher einen deutlichen Hinweis enthalten.

### **Formulierungsvorschlag:**

Das seit dem 1. Dezember 2020 geltende WEG hat die Regelungen über die Beschlussfähigkeit der Versammlung abgeschafft, weshalb künftig jede Versammlung ohne Rücksicht auf die Höhe der repräsentierten Anteile beschlussfähig ist.

Da das neue Recht auch im Hinblick auf die Beschlussfähigkeit abdingbar ist, ist es zulässig, in Neuvereinbarungen Regelungen über die Beschlussfähigkeit vorzusehen. Sind solche in Altvereinbarungen enthalten, kommt es für die Fortgeltung wieder auf § 47 WEG an.

Auch hier gilt, wie bei den Ladungsfristen, dass bloße Wiederholungen des alten Rechts nichts an der Geltung des neuen ändern. Zumindest als Faustformel lässt sich ferner sagen, dass Vereinbarungen, die im Vergleich zu § 25 Abs. 3 WEG a. F. die gleiche Tendenz haben wie das neue Recht, keine Geltung mehr haben. Verfolgen sie aber die gegenläufige Tendenz, gelten die Altvereinbarungen zur Beschlussfähigkeit fort.



### **WEG-Kredit**

- attraktive Konditionen
- ohne Sicherheiten (kein Grundbucheintrag)
- Ihre Vorteile als Eigentümer
  - keine Bonitätsprüfung
  - keine SCHUFA-Auskünfte oder -Einträge

### **WEG-Konten**

- attraktive Kontoführungsgebühren
- WEG-Sicherheitspaket

### **Rücklagenkonten**

### **Mietkautionen**

- einfache Online-Bearbeitung



Kompetent. Innovativ. Leistungsstark.

Jetzt informieren auf [bfw-bank.de](http://bfw-bank.de) oder unter 0621/397468 -21 & -22

## Das Fernbleiben von der Versammlung kann Minderheitsentscheide begünstigen.

**Beispiele:** Die Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass die Versammlung beschlussfähig ist, wenn die erschienen Eigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Diese in der Praxis nicht selten anzutreffende Regelung erleichtert die Beschlussfähigkeit im Vergleich zu § 25 Abs. 3 WEG a. F., weil auch vom Stimmrecht ausgeschlossene Eigentümer bei der Errechnung des Quorums mitzählen. Da das neue Recht die gleiche Tendenz hat (Erleichterung der Beschlussfassung in der ersten Versammlung), ist ein Abweichungswille i. S. v. § 47 WEG zu verneinen; es gilt das neue Recht. Setzt die Gemeinschaftsordnung hingegen das Quorum herauf, z. B. auf zwei Drittel, verfolgt die Vereinbarung eine gegenläufige Tendenz und gilt fort.

In manchen Gemeinschaftsordnungen ist vorgesehen, dass jede Versammlung beschlussfähig ist, die Ladung aber einen entsprechenden Hinweis enthalten muss. Diese Hinweispflicht besteht nicht fort, weil sie in Altvereinbarungen vor dem Hintergrund des alten WEG erfolgt ist und nicht mit der notwendigen Gewissheit festgestellt werden kann, dass diese Hinweispflicht auch ohne die Geltung des § 25 Abs. 3 und 4 WEG a. F. vereinbart worden wäre.

### Nachweis der Vertretungsmacht

Der neue § 25 Abs. 3 WEG sieht vor, dass Vollmachten zur Vertretung von Eigentümern in der Versammlung der Textform bedürfen. Die Frage, wer als Vertreter in Betracht kommt, regelt das neue Recht nach wie vor nicht. Insoweit gilt die alte Rechtslage fort, nach der grundsätzlich jeder als Vertreter in Betracht kommt, etwas Abweichendes aber vereinbart werden kann. Entsprechende Vertreterklauseln sind weit verbreitet und gelten fort.

Das alte WEG sah für die Vollmachten kein Form-erfordernis vor. Allerdings konnte jeder auf der Versammlung Anwesende wegen § 174 BGB grundsätzlich verlangen, dass sich ein Vertreter durch eine Vollmachtenurkunde legitimiert, was unter der Geltung dieser Norm eine Originalurkunde meinte. Das führte dazu, dass eine Legitimation durch Kopien oder

E-Mails nicht ausreichte und der Vertreter zurückgewiesen werden konnte.

Das neue Recht lässt es genügen, wenn sich der Vertreter durch ein Dokument legitimiert, das der geforderten Textform entspricht. Eine Zurückweisung nach § 174 BGB kommt nicht mehr in Betracht. § 126b BGB regelt die Anforderungen an die Textform. Erforderlich ist eine auf einem dauerhaften Datenträger abgegebene, lesbare Bevollmächtigung, in der die Person des Vollmachtgebers genannt ist. Ein dauerhafter Datenträger muss es dem Empfänger dieser Erklärung ermöglichen, eine darauf befindliche Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist. Ferner muss sie geeignet sein, die Erklärung unverändert wiederzugeben. Neben Kopien und Ausdrucken von Vollmachtenurkunden erfüllen auch E-Mails diese Anforderungen.

Aus der Tatsache, dass nunmehr das Gesetz ein Form-erfordernis statuiert, folgt, dass es Aufgabe des Versammlungsleiters ist, sich von der Existenz einer formgerechten Vollmachtenurkunde zu überzeugen. Einer formgerechten Bevollmächtigung bedarf es richtiger Ansicht nach auch dann, wenn es um die Vertretung unter Miteigentümern geht. Das Gesetz macht insoweit keine Ausnahme, weshalb auch ein Ehegatte eine Urkunde benötigt, wenn er den anderen, dem die Wohnung mit gehört, vertreten möchte.

Gerade in den Gemeinschaften, wo bislang eine Kontrolle von Vollmachtenurkunden nicht durchgeführt wurde, z. B. weil weder der Versammlungsleiter noch die Eigentümer von dem Recht aus § 174 BGB Gebrauch gemacht haben, ist es wichtig, die Eigentümer vor der Versammlung auf die geänderte Rechtslage hinzuweisen. Das kann durch einen entsprechenden Hinweis in der Ladung wie folgt geschehen:

### Formulierungsvorschlag:

Das seit dem 1. Dezember 2020 geltende WEG sieht in § 25 Abs. 3 vor, dass sich Vertreter in der Versammlung durch eine Vollmachtenurkunde legitimieren müssen, die den Anforderungen der Textform (§ 126b BGB) genügt. Diese Regelung gilt auch bei Vertretung von Miteigentümern, z. B. Ehegatten, untereinander. Als Versammlungsleiter ist der Verwalter verpflichtet, die Existenz einer solchen Urkunde zu überprüfen.



# Endlich online?!

Warum wir mehr als froh sein können, dass die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen gesetzlich nun so und nicht anders geregelt ist

**N**un ist also gegeben, worauf Eigentümer und Verwaltungen lange gewartet haben: Die Wohnungseigentümergeinschaft kann gemäß § 23 Abs. 1 S. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels Beschluss genehmigen. Viele hatten zwar auf einen Gesetzestext gehofft, der dafür nicht erst einen Beschluss erfordert, sondern stattdessen grundsätzlich Erlaubnis erteilt. Meines Erachtens können wir froh sein, dass es ist, wie es ist.

In Zeiten von Corona wissen wir die Möglichkeit, z. B. Beiratssitzungen als Online-Konferenzen durchführen zu können, sicherlich zu schätzen – nicht nur wegen des Infektionsrisikos, sondern

## DER AUTOR



**RALF MICHELS**  
Der Unternehmensberater und Vortragsredner ist geschäftsführender Gesellschafter

der A.S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH

auch, weil es vielerlei erspart: Zeit, Anfahrtswege, Smalltalk, das gesamte Drumherum. Da sind Zoom & Co. ein Segen. Eine Eigentümerversammlung mit Online-Teilnahme zu realisieren, erfordert allerdings weit mehr als eine Videokonferenz mit wenigen Beiträgen. Aber beginnen wir von vorn, zunächst mit der Frage:

### Was bedeutet eigentlich Online-Teilnahme?

Die Beantwortung erfordert eine differenziertere Betrachtung – und zwar auch in Bezug auf jede einzelne Eigentümergeinschaft. Grundsätzlich lässt sich die Online-Teilnahme in vier Stufen gliedern. Die erste ist das alleinige Zuhören. Hierfür ist theoretisch nur ein Mikrofon im Versammlungsraum erforderlich, damit Eigentümer, die nicht vor Ort, sondern telefonisch zugeschaltet sind, hörend an der Versammlung teilnehmen können – relativ einfach umsetzbar, lediglich durch Schaltung einer Telefonkonferenz. Der Nachteil: Eigentümer können eben nur hören, haben aber nicht die Möglichkeit, sich an Diskussionen zu beteiligen.

Auf der zweiten Stufe kommt zum Hören auch das Sprechen. Über

eine Telefonkonferenz ist dies kaum mehr zu realisieren, da sowohl die Eigentümer im Versammlungsraum als auch an den Telefonen wild durcheinander reden würden. Dafür bedarf es also schon einer Software, die Wortmeldungen in geordnete Bahnen lenkt. Gängige Software-Lösungen wie Teams, Zoom usw. bieten sich dafür bereits an, denn sie ermöglichen es, Teilnehmer zentral durch den Moderator stummzuschalten oder ihnen das Wort zu erteilen. Alternativ könnten Online-Teilnehmer hier auch die Chatfunktion nutzen, um Wortbeiträge niederzuschreiben, die die Versammlungsleitung den übrigen Teilnehmern vorträgt. Will man das nicht, ist ein gewisses Maß an Organisation und die entsprechende Technik gefordert, damit die vor Ort anwesenden Teilnehmer sowie der Versammlungsleiter und die online zugeschalteten sich gegenseitig sehen und auch hören können. Hierfür sind also im Präsenzraum erforderlich: zum einen ein großer Bildschirm für die Videodarstellung, zum anderen mindestens ein Saalmikrofon, zwei Kameras (für Versammlungsleiter und Raum) sowie Lautsprecher für die anwesenden Teilnehmer – viel Technik, die man beherrschen muss, und wir befinden uns erst auf

**homevoice**

Hausverwaltung aus dem:

Die Hausverwaltungssoftware  
der nächsten Generation!

[www.homevoice.io/kennenlernen](http://www.homevoice.io/kennenlernen)





der zweiten Stufe! Dabei bleibt auch noch zu klären, ob man das Equipment nun vor Ort anmietet oder als Verwaltung besser gleich kauft.

### Wie steht es um die Stimmabgabe?

Weder auf Stufe eins noch auf Stufe zwei ist für online zugeschaltete Teilnehmer die Möglichkeit der Stimmabgabe gegeben. Somit müsste der Verwalter oder ein anderer anwesender Vertreter für die Online-Teilnehmer abstimmen – trotz allem über eine im Vorwege von den Stimmberechtigten erteilte Vollmacht.

Auf der dritten Stufe geht es also darum, dass Online-Teilnehmer auch mit abstimmen können. Eine Möglichkeit dazu bietet der die Versammlung begleitende Chatverlauf: Wird die Abstimmung eröffnet, geben die Online-Teilnehmer darüber ihre Stimme ab. In kleineren Gemeinschaften wird sich das sicherlich als praktikabel erweisen, bei größeren, mit 30, 40 Eigentümern, aber wird die Auszählung zeitraubend.

So kommen wir zur vierten Stufe, die auch die Möglichkeit zur Online-Stimmabgabe bietet. Relativ einfach gestaltet sich das noch, wenn die Gemeinschaft nicht sehr groß ist und Abstimmungen nach dem Objekt- oder Kopfprinzip erfolgen. Komplex wird die Auszählung ohnehin, da ja sowohl die Stimmen der Anwesenden als

auch die der online Zugeschalteten zu berücksichtigen sind – ggf. zusätzlich erschwert durch wegen technischer Probleme auf dem Videomonitor hin und her springende Teilnehmerfenster. Geht es dann auch noch um Miteigentumsanteile, wird es knifflig. Sie auszuzählen, ist schon bei Präsenzveranstaltungen kompliziert, was mit den jeweiligen Miteigen-

tumsanteilen bedruckte Stimmkarten aber erleichtern.

### Wir brauchen mehr Personal!

All das zeigt, dass Eigentümerversammlungen künftig kaum mehr von einer Person aus der Verwaltung durchgeführt werden können. Für den Aufbau der Technik und die Bedienung, um technische Probleme zu lösen und Teilnehmern das Wort zu erteilen, wird mindestens eine weitere Person zur Unterstützung gebraucht – für die natürlich zusätzliche Kosten anfallen, die von der Eigentümergemeinschaft getragen werden müssen.

Die beschriebenen Szenarien sind nicht nur organisatorisch eine Herausforderung, sondern vor allem auch technisch: Selbst wenn bereitgestellte Konferenz-

### Beschlussvorschlag:

Um die Abstimmung in Eigentümergemeinschaften zur Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen zu erleichtern, hat eine eigens ins Leben gerufene Arbeitsgruppe den folgenden Beschlussvorschlag erarbeitet:

„Die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation wird nach Maßgabe folgender Bestimmungen zugelassen:

1. Jeder Eigentümer kann sein Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht per Chat-/Audio-/Video-Funktion (Zutreffendes auswählen) im Wege von der Verwaltung auszuwählender elektronischer Kommunikationsmittel ausüben.
2. Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.
3. Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen.“

technik einwandfrei funktioniert, steht und fällt doch alles mit der Internetverbindung. Nur mal angenommen, einem Miteigentümer gelingt es nicht, online an der Versammlung teilzunehmen, weil er nicht ins Internet kommt – sein Risiko. Genauso gut hätte er den Bus verpassen und zu spät vor Ort ankommen können. Auf Stufe eins und zwei liegt dann zumindest die Vollmacht vor, sodass er trotzdem mit abstimmen kann.

Was aber, wenn das Internet am Veranstaltungsort der Präsenzversammlung nicht funktioniert? Dann gibt es keine Online-Teilnahme, und die Versammlung wäre womöglich abzubrechen, weil weder Meinungs austausch noch Stimmabgabe stattfinden können. Inzwischen gibt es die ersten Software-Tools, die eine hybride

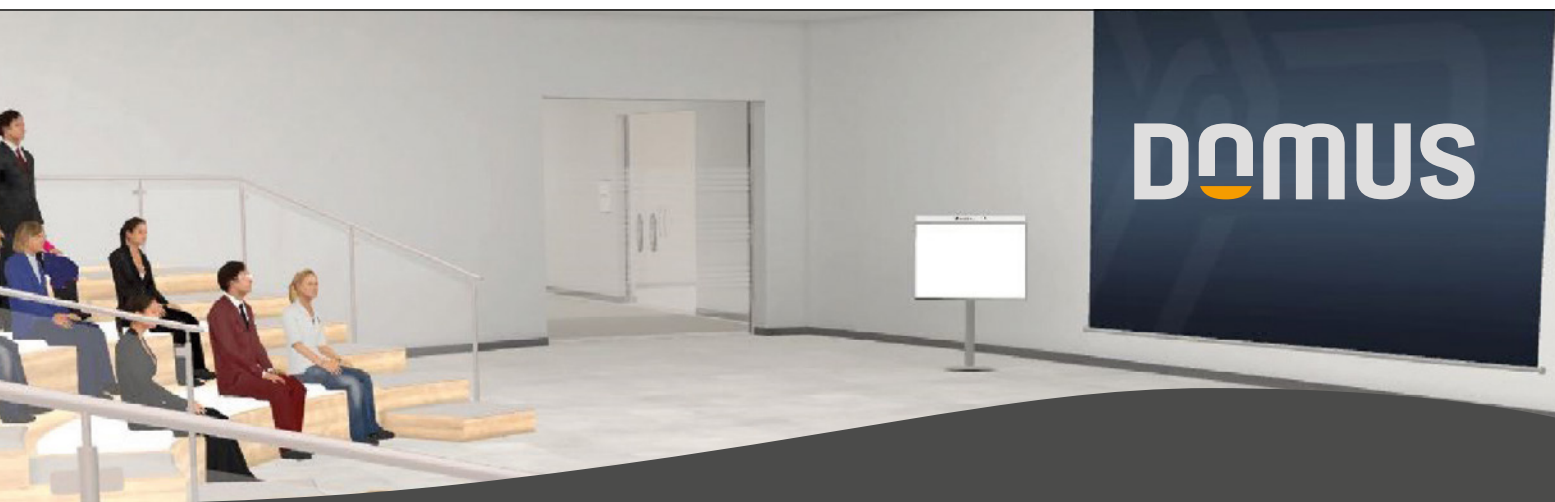
Abstimmung unterstützen, indem die Stimmabgabe über eine Website oder per App erfolgt. Ob ein Teilnehmer anwesend ist oder vom heimischen Computer aus abstimmt, spielt dann keine Rolle mehr, und zudem wird jeder Beschluss sauber dokumentiert: Evident ist, wer hat mit welchem Votum an der Abstimmung teilgenommen, wobei die Auszählung selbst unproblematisch ist. Nach welchem Schlüssel gezählt werden soll, ist für die Software unerheblich. Von besonderer Bedeutung ist diese Funktion vor dem Hintergrund, dass nach neuem WEG bei bestimmten baulichen Veränderungen die Kostentragungspflicht allein bei den

dieser Maßnahme Zustimmenden liegt. Das gilt sowohl für die Kosten der Umsetzung als auch für Folgekosten der Wartung und Instandhaltung etc., sodass die Dokumentation der Stimmabgabe künftig wichtiger wird.

#### **Fluch oder Segen?**

Verwaltungen sollten sich gut überlegen, welche Beschlussfassung zur Online-Teilnahme sie tatsächlich herbeiführen möchten und insbesondere auch, wie Wohnungseigentümergeinschaften den erhöhten Verwaltungsaufwand vergüten – die geschätzten Kosten pro Versammlung sind mit 300 bis 1.000 Euro nicht unerheblich.

Mehr **Möglichkeiten**, ja, aber sie haben ihren **Preis**.



## **DIGITALE EIGENTÜMER- VERSAMMLUNG**

Die digitale WEG-Versammlung von DOMUS bietet Verwaltern über einen virtuellen Konferenzraum die Möglichkeit, auch WEG-Mitglieder in die jährlichen Versammlungen einzubinden, die nicht persönlich vor Ort sind.

Vertreten durch individuelle Avatare können die WEG-Mitglieder abstimmen, miteinander kommunizieren und interagieren, als wären sie selbst anwesend.

[digitale-eigentuemerversammlung.domus-software.de](https://digitale-eigentuemerversammlung.domus-software.de)



# Wir stehen erst am Anfang

Bis hybride Eigentümerversammlungen zum Standard werden, wird es wohl noch eine Weile dauern.

Von Steffen Haase

**D**ie digitale Zuschaltung von Teilnehmern zur Eigentümerversammlung beschäftigt derzeit viele Verwaltungen. Nicht wenige stehen dem Thema skeptisch gegenüber und fragen: Muss ich das überhaupt anbieten? Zu beantworten ist das derzeit mit einem klaren Jein.

Wir stehen bei der Umsetzung dieser neuen Möglichkeit erst am Anfang, und insbesondere in Eigentümergeinschaften (WEG) mit gehobener Altersstruktur wird man hybride Versammlungen nicht anbieten müssen. Aber je jünger die WEG, desto wichtiger wird die Digitalisierung von Angeboten der Immobilienverwaltung. Diese Tendenz wird sich in den kommenden Jahren noch verstärken, und wenn man mir die obige Frage in ein bis zwei Jahren noch einmal stellt, werde ich sie mit einem klaren Ja beantworten. Daher ist Verwaltungen schon jetzt dazu zu raten, denn das hat viele Vorteile: Da man auch kleine Räume nutzen kann, entfallen zusätzliche Raumkosten und auch der Aufwand für Verpflegung. Der Kreis der Teilnehmer wird sich vergrößern, weil z. B. Kapitalanleger aus der Ferne dabei sein können. Auch der deutlich geringere Aufwand für Hygiene wirkt kostensenkend. Versammlungen gehen zügiger vonstatten, so lässt sich sinnvoll auch über nur wenige oder gar einen einzigen Tagesordnungspunkt abstim-

men, und man könnte sie auch zu anderen Zeiten einberufen. Die Entscheidungsfindung innerhalb der WEG geht schneller, es fallen weniger Anfahrtswege an und damit geringere Reisekosten. Bei entsprechender Gestaltung des Verwaltervertrags können WEG-Verwaltungen zusätzliche Einnahmen erzielen. Zudem werden diejenigen, die eine Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen nicht anbieten, am Markt künftig das Nachsehen haben.

## Was müssen geeignete Tools können?

Wichtige Kriterien sind die Schnittstelle zur Verwaltungssoftware, intuitive Workflows für Diskussionsführung und Abstimmungen, die Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) bzw. der General Data Protection Regulation (GDPR) der Europäischen Union, die Dokumentation der Teilnahme und des Ein- und Ausloggens (wer ist wann anwesend?), die Steuerung von Abstimmungsprozessen, der Rednerliste bzw. von Wortmeldungen, die Protokollerstellung und die Schnittstelle zur Beschlussammlung, die flexible Nutzbarkeit mit stationären und mobilen Endgeräten wie PC, Laptop, Tablet und natürlich Smartphone (Headset empfohlen), responsives Design mit Unterstützung führender Browser-Technologien wie Google Chrome, Microsoft Edge oder Apple Safari und ein transparentes Pay-per-Use-Bezahlmodell mit günstigen Kosten pro Teilnehmer.

Besonderes Augenmerk wird auf die Schnittstelle zu legen sein, denn neben den Adressdaten der Eigentümer müssen auch die für die Abstimmung erforderlichen Daten transferiert werden: Köpfe, Einheiten oder Miteigentumsanteile. Damit lassen sich Anwesenheit und Abstimmung leicht dokumentieren – auch in der reinen Präsenzversammlung kann dies zur Vereinfachung führen. Persönlich anwesende Teilnehmer können wiederum wählen, ob sie ihre Stimme per Smartphone oder über ein Leih-Tablet selbst abgeben, oder ob stellvertretend der Verwalter Handzeichen digital erfasst. Nutzen alle Teilnehmer technische Geräte, vereinfacht das die Auszählung des Abstimmungsergebnisses deutlich. Allein wegen dieser zu beachtenden Aspekte scheiden Lösungen wie Teams, Zoom etc. aus, und man muss sich als Verwalter mit professionellen Portalen beschäftigen.

## Welche technische Ausstattung wird gebraucht?

Man wird einen 84-Zoll-Flachbildschirm brauchen, alternativ einen Beamer, des Weiteren eine Konferenzkamera, z. B. Logitech MeetUp, sowie einen Laptop. Für die Anschaffung aller drei Komponenten sind 5.000 bis 6.000 Euro zu kalkulieren, die das Verwaltungsunternehmen zu tragen hat.

Bei Nutzung professioneller Tools gibt es grundsätzlich zwei Vergütungsvarianten, nach individuellem Aufwand/individueller Nutzung oder nach Größe des Ver-

waltungsbestands. Die folgenden Portale rechnen nach Nutzung ab:

- Domus Software AG: 50 Euro/Stunde, <https://digitaleigentuemerversammlung.domus-software.de/>
- NEOVE GmbH: ab 119 Euro/Versammlung für 90 Minuten, bei zehn Teilnehmern und einem Moderator, [www.neove.de](http://www.neove.de)

Nach Größe des Verwaltungsbestandes rechnet Vulcavo ab ([www.vulcavo.de](http://www.vulcavo.de)). Hier wird die Weiterberechnung an die jeweilige WEG problematisch. Daher haben Portale mit individueller Abrechnung für Verwaltungen einen klaren Vorteil.

Für die Weiterberechnung von Kosten an die WEG stellen sich fol-

gende Fragen: Was ist nach dem aktuell geltenden Verwaltervertrag zulässig, und wie sollte man ihn diesbezüglich künftig gestalten? Die neuen Musterverträge des VDIV Deutschland und des VDIV NRW bieten hierzu vorformulierte Texte.

### Was ist als nächstes zu tun?

Wer für die anstehende Versammlungssaison digital gerüstet sein will, sollte zunächst das für die eige-

nen Zwecke passende Tool auswählen, es der WEG wie auch den Verwaltungsbeiräten vorstellen, über die Verarbeitung personenbezogener Daten informieren und eine Beschlussfassung über die Online-Teilnahme herbeiführen. Einen Testlauf der Online-Teilnahme sollte es geben, nicht zuletzt, um die Akzeptanz dafür zu schaffen. Am besten, man versucht sich damit zunächst an „unkritischen“ kleinen Beschlüssen und Versammlungen.

	Kosten nach individuellem Aufwand	Kosten nach Verwaltungsbestand
Anschaffungskosten	5.000 € oder 155 € (Leasing, 36 Monate)	5.000 € oder 155 € (Leasing, 36 Monate)
Laufende Kosten	Je nach Nutzung/Eigentümerversammlung	Grundgebühr: 375,83 € Nutzung bis 2.000 WE: 1.190,00 € = pro Monat: 1.565,83 €

Gegenüberstellung der (Brutto-) Kosten am Beispiel eines Verwaltungsbestands von 2.000 Einheiten (WE).



*modern - sicher - mobil*

## Eigentümerversammlung via Smartphone

- Gesundheit geht vor: Digitale oder hybride ETV ohne Infektionsrisiko
- Im Jahr 2021 endlich wieder termingerechte ETVs planen
- Beschluss-App ab 1,- €/Einheit & Jahr (Kosteneinsparung von 2,07 €)
- Beschlussfassung: von jedem Ort aus – zu jeder Zeit
- Beschlussbuch, Niederschrift & Dokumente sofort digital versenden



Abstimmung mittels App von jedem Ort aus ...

... oder in der Versammlung mit App, Keypad oder Handzeichen



Vorbereitung, Versammlungsleitung und Nachbearbeitung on- oder offline

Kostensenkung der ETV um 40%

Digitale Teilnahme an der ETV via Online-Konferenz (z. B. Zoom)



# Über die Pandemie hinaus

Das Potenzial digitaler Eigentümerversammlungen, und wie man es hebt.

**M**it dem reformierten Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird die digitale Eigentümerversammlung nun endlich rechtlich anerkannt! Das wird Verwalter wie Eigentümer gleichermaßen entzücken, eröffnet sich damit doch gleich ein ganzes Spektrum kosten- und zeitsparender Möglichkeiten. Denn digitale Lösungen machen die Eigentümerversammlung in Zukunft schneller, günstiger und logistisch flexibel.

Die Einberufung einer Online-Versammlung befreit – von Planungsaufwand, der Anmietung kostspieliger Veranstaltungsräume und von Anfahrtswegen. Aber auch die Durchführung vor Ort selbst birgt Einsparpotenziale: Diskussionen um hauchdünne Beschlüsse, die infolge der Reform wieder vermehrt aufkommen werden, werden in digital abgehaltenen Versammlungen entschärft. Hier kommt Software zum Einsatz, die den Prozess automatisiert und Abstimmungsergebnisse auf Knopfdruck errechnet – ohne Wartezeit, Nachzählung und Diskussionen. Auch Protokollführung und Nachbereitung erfolgen automatisiert: Nicht nur das Protokoll wird digital geführt, sondern auch Beschlussniederschrift und -sammlung. Ist die Versammlung beendet, steht alles zum Export bereit – fertig ist die Nachbereitung!

## Zu schön, um wahr zu sein?

Zwei Jahre lang haben die IT-Spezialisten des digitalen Start-ups smarteins gemeinsam mit der Immobilien-

verwaltung Pandion Service getüftelt und nun eine Lösung von Immobilienverwaltern für Immobilienverwalter hervorgebracht: Ab März kommt Vulcavo als Software bei Eigentümerversammlungen deutschlandweit zum Einsatz, und es wird sich hoffentlich zeigen, dass der Fokus der Entwickler stets auf durchdachter Prozessführung, Datenschutz und intuitiver Bedienung lag. Weitere Informationen über das neue Tool gibt es online, und dort lässt sich auch gleich ein Demotermin vereinbaren, bei dem man gleichermaßen in die Rolle des Eigentümers und des Verwalters schlüpfen kann, um die verschiedenen Funktionalitäten zu erleben.

Auf Präsenzversammlungen muss man bei Einsatz der neuen Lösung nicht verzichten. Eigentümer wie ihre Verwaltung können frei entscheiden, ob eine Versammlung ausschließlich online oder hybrid, also stationär in einem Raum mit zugeschalteten Teilnehmern, stattfindet. Die Funktionalitäten lassen sich aber selbst in einer reinen Präsenzversammlung nutzen, nämlich die digitale Auszählung, die Protokollführung und die sofortige Nachbereitung. Digitale Versammlungsformate werden sich nicht nur für die Zeit der Pandemie durchsetzen, sondern darüber hinaus. Denn einer der wesentlichen Vorteile ist die Ortsunabhängigkeit, die Wege erspart und damit Zeit und Kosten. Für Nischenbereiche der Immobilienverwaltung, etwa Ferienimmobilien, eröffnen sich damit ebenfalls neue Perspektiven. Ein gutes Beispiel etwa ist das Haus auf Sylt, dessen drei Eigentümer verteilt in ganz Deutschland leben. Bislang keine lohnende Liegenschaft für Verwaltungen. Ohne Präsenzversammlung allerdings sieht das schon wieder ganz anders aus.



## DER AUTOR



### DENIS AGCA

Mitbegründer und -geschäftsführer der smarteins GmbH, ein auf die Entwicklung digitaler Lösungen spezialisiertes Start-up  
www.vulcavo.de

Workflow-Orientierung und  
Datenschutz im Fokus



# Ein Thema für den Datenschutz

Teilvirtuelle Eigentümerversammlungen und personenbezogene Daten



**D**ie Digitalisierung hält Einzug ins Wohnungseigentumsrecht. Welche datenschutzrechtlichen Überlegungen müssen im Zusammenhang mit teilvirtuellen Eigentümerversammlungen angestellt werden? Unserer Ansicht nach kann die Entscheidung der Wohnungseigentümer, die Teilnahme an der Versammlung über das Internet zuzulassen, nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn die Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) eingehalten werden. Unabhängig davon, für welche technische Lösung man sich entscheidet, werden im Rahmen von Online-Treffen bzw. teilvirtuellen oder hybriden Versammlungen per-

## DER AUTOR



**STEFFEN GROB**  
Der Rechtsanwalt ist Inhaber der Kanzlei GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

[www.gross.team](http://www.gross.team)

sonenbezogene Daten wie Namen, Bilder und Stimmen verarbeitet, aber auch inhaltliche Äußerungen. Und selbst ohne Videoübertragung geht es hier um die Verarbeitung großer Datenmengen.

Bei der Planung von Online-Meetings und damit auch zur Vorbereitung eines entsprechenden Beschlusses stellen sich daher viele Fragen: Wer betreibt die Plattform, die die Online-Teilnahme ermöglicht: der Verwalter selbst, ein externer IT-Dienstleister oder ein Online-Dienst? Wo hat der Betreiber seinen Sitz: innerhalb der EU? Wurde mit dem Drittanbieter oder Online-Dienst ein Auftragsverarbeitungsvertrag geschlossen oder ein Vertrag über die gemeinsame Verantwortung? Kann ein solcher Vertrag unproblematisch geschlossen werden? Werden die Daten sicher verschlüsselt (Ende-zu-Ende-Transportverschlüsselung)? Wie werden die Teilnehmer authentifiziert? Besteht die Möglichkeit, Nutzernamen und Passwörter zu vergeben? Wer kann auf übertragene Daten zugreifen? Wird die Versammlung aufgezeichnet, und kann dies unterbunden werden? Wohin werden Telemetrie- und Nutzungsdaten

übertragen? Wie erfolgen Abstimmungen, und wie werden die Ergebnisse dokumentiert?

Können hier noch die Anbieter verfügbarer Tools mit Antworten dienen, sollte man sich für die folgenden Aspekte an den zuständigen Datenschutzbeauftragten oder auch den Autor wenden. Denn nach DSGVO ist Folgendes zu erfüllen:

- Aufnahme des neuen Verarbeitungsvorgangs in das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten
- Prüfung der Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung
- Prüfung der Information nach Art. 13 DSGVO
- Prüfung der Verpflichtung zur Datenschutzfolgenabschätzung

Die erste teilvirtuelle Eigentümerversammlung bedarf sicherlich einiger Vorbereitung, auch in Bezug auf den Datenschutz. Aber es lohnt sich, denn die Vorteile einer solchen Versammlung überwiegen.

# Der Umlaufbeschluss

Die gesetzlich geregelte neue Form, und wie man sie umsetzt.

**M**it Inkrafttreten des reformierten Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zum 1. Dezember 2020 sind für die Praxis wichtige Änderungen beim Umlaufverfahren in § 23 Abs. 3 WEG eingeführt worden. Am seit Jahren bestehenden Quorum der Allstimmigkeit hat sich betrüblicherweise nichts geändert.

## Die Änderung der Formvorschrift

Nach § 23 Abs. 3 S. 1 WEG kann die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer zu einem Umlaufbeschluss seit dem 1. Dezember 2020 in Textform gemäß § 126b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erklärt werden. Ähnlich wie bei der Ladungsfrist gemäß § 24 Abs. 4 WEG besteht nun die Möglichkeit, Umlaufbeschlüsse im Wege elektronischer Kommunikation zu fassen, z. B. per E-Mail, über Internetplattformen oder Apps. Weitere Änderungen zu den allgemeinen Grundsätzen des Umlaufbeschlusses sieht die WEG-Reform 2020 allerdings nicht vor. So bleibt weiterhin streitig, ob die Verkündung eines Umlaufbeschlusses, ohne die erforderliche Mehrheit erreicht zu haben, ein Nichtbeschluss ist und damit niemals Rechtswirkung entfaltet.

## Vereinfachung bei konkretem (Beschluss-) Gegenstand

Eine deutliche Erleichterung für die Praxis ist die in § 23 Abs. 3 S. 2 WEG eingeführte Beschlusskompetenz, wonach die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung beschließen können, dass für einen einzelnen Gegenstand im Umlaufverfahren die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt. Dieser Beschluss bedarf ebenfalls der einfachen Mehrheit.

---

## DER AUTOR



**MASSIMO FÜLLBECK**  
Fachtrainer an der EBZ Akademie für  
Immobilienverwaltung

Dazu ein Beispiel, wie es nach altem Recht bis 30. November 2020 war: Stellte sich in der Eigentümerversammlung heraus, dass die Jahresabrechnung fehlerhaft ist und dieser Fehler sich auf die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auswirkt, behalf man sich in der Praxis oft so: Die Jahresabrechnung wurde unter der Bedingung beschlossen, dass der Verwalter im Nachgang der Versammlung eine Korrektur der Jahresabrechnung verschickt. Der Sinn dieser Vorgehensweise liegt auf der Hand: Alle Beteiligten möchten sich eine weitere Eigentümerversammlung ersparen. Unter bestimmten Bedingungen waren solche Beschlüsse sogar nichtig, auf jeden Fall rechtswidrig (Landgericht München I, Urteil vom 22.9.2016, ZMR 2017, 89).

Nach neuem Recht ist es seit 1. Dezember 2020 so: Mit der Erleichterung aus § 23 Abs. 3 S. 2 WEG kann nach entsprechender Beratung in der Eigentümerversammlung mehrheitlich beschlossen werden, dass die korrigierte Jahresabrechnung bzw. die daraus resultierenden Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse mit einfacher Mehrheit im Umlaufverfahren genehmigt werden.

Anwendbar ist das erleichterte Verfahren z. B. auch auf Baumaßnahmen oder Folgebeschlüsse zu Baumaßnahmen, Fehler im Wirtschaftsplan mit Folgen für die Vorschüsse, Auftragsweiterungen usw.

Die einfache Mehrheit im Umlaufverfahren kann nur gelten, wenn für den jeweiligen Beschlussgegenstand diese Mehrheit auch benötigt wird. Da seit 1. Dezember 2020 nach § 25 Abs. 5 WEG bei der Beschlussfassung stets die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt, sollte dies – abgesehen von exotischen Ausnahmen in der Gemeinschaftsordnung, wobei hier ggf. noch die Übergangsvorschrift des § 47 WEG zu berücksichtigen ist – unproblematisch sein.

## Die Beschlusskompetenz

Nach hier vertretener Auffassung wird die Beschlusskompetenz allerdings dort eingeschränkt, wo die vollständige Verlagerung eines neuen oder komplexen Gegenstandes in das erleichterte Umlaufverfahren erfolgt. Gesichert ist diese Ansicht nicht, denn

zur Überprüfung der These können zunächst nur die Gesetzesmaterialien herangezogen werden: „Wenn sich die Wohnungseigentümer etwa in der Eigentümersversammlung mangels hinreichender Informationen nicht in der Lage sehen, abschließend einen Beschluss über einen bestimmten Gegenstand zu fassen, können sie beschließen, diesen Beschluss im Umlaufverfahren nachzuholen (BT-Drucks. 19/22634; S. 45).

Die Rechtsprechung wird klären müssen, wann der Anwendungsbereich des § 23 Abs. 3 S. 2 WEG überschritten wird, insbesondere wann es nicht mehr um einen einzelnen Gegenstand geht oder eine vollständige Verlagerung eines bestimmten Beschlussgegenstandes ohne vorherige Beratungsmöglichkeit in das Umlaufverfahren erfolgt.

### **Hier ist Vorsicht geboten**

Ein abstrakt-genereller Beschluss des Inhalts, dass ein bestimmter Beschlussgegenstand – z. B. über die Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vor-schüsse – künftig und dauerhaft fortgelten soll, kann

#### **Beschlussvorschlag:**

Ein Musterbeschluss könnte wie folgt lauten: „Nach ausführlicher Beratung [ggf. mit Begründung] beschließt die Eigentümergemeinschaft, dass TOP 3: „Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Nachschüsse für das Kalenderjahr 2020 (Jahresabrechnung)“ gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 WEG zeitnah [ggf. konkreten Zeitraum festlegen] im Rahmen eines Umlaufbeschlusses, bei dem dann die Mehrheit der abgegebenen Stimmen reicht, nachgeholt werden soll. Der Verwalter wird beauftragt, alle notwendigen Maßnahmen, die mit der Initiierung des Umlaufbeschlusses verbunden sind, in die Wege zu leiten.“

## Für neue und komplexe Beschlussgegenstände gilt das erleichterte Verfahren eher nicht.

nicht gefasst werden und wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Für den Verwalter stellt sich weiterhin die Frage, ob dieses Procedere in der Tagesordnung angekündigt werden muss, oder ob es sich um einen spontanen Geschäftsordnungsbeschluss handelt. Folgt man einer in der Literatur vertretenen Meinung, wird man wohl von einem Geschäftsordnungsbeschluss ausgehen können, und eine Ankündigung wäre somit entbehrlich (Dötsch/Schultzky/Zscheschak, WEG-Recht 2021, S. 231, Rn. 32 ff.). Diese Sichtweise leuchtet ein, denn es stellt sich in der Regel erst in der Eigentümersversammlung heraus, ob die Wohnungseigentümer sich an diesem Tag in der Lage sehen, den Beschluss zu fassen oder – weil etwas unklar oder fehlerhaft ist – möglicherweise eine Vertagung anzustreben.

Ansonsten gelten für dieses Verfahren die bekannten Regeln zur Umsetzung des gewöhnlichen Umlaufbeschlusses: Übersendung eines Beschlussvorschlags an die Wohnungseigentümer in Textform, angemessene Fristsetzung zur Abgabe der Stimme und Rücksendung an den Verwalter, Auszählung der Stimmen und Verkündung durch den Verwalter, Eintragung in die Beschlusssammlung.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass der Aufwand, der mit dem gesamten Umlaufbeschluss verbunden ist, soweit den Verwalter kein Verschulden trifft, als variable Vergütung im Verwaltervertrag vereinbart werden sollte (vergl. Landgericht Köln, Urteil vom 10.9.2020, Az. 29 S 263/19; ZWE 2021, 48 mit Anmerkung Casser; Bundesgerichtshof, Versäumnisurteil vom 5.7.2019, Az. V ZR 278/17, NJW 2020, 988).

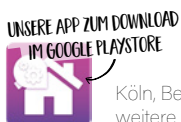
Wir digitalisieren für Sie die Immobilienverwaltung.

schnell ————— effektiv ————— kostengünstig ————— direkt und weltweit 24/7 erreichbar

Mietverwaltung // Virtuelle Eigentümersammlung // Abstimmung & Protokollierung // Mieterbetreuung  
WEG Verwaltung // Dokumentenmanagement // Betriebskostenabrechnung // Virtuelle Immobilienbesichtigung

[www.property-management-digital.de](http://www.property-management-digital.de)

IHRE DIGITALE HAUSVERWALTUNG PMGV



Köln, Berlin und München –  
weitere Zweigstellen folgen





# Neue digitale Lösungen

Aus Unternehmenskooperationen entstehen innovative Tools, u. a. für die Online-Eigentümerversammlung.



**I**mmer mehr Prozesse der Immobilienverwaltung können digital abgebildet werden. Die Erstellung der Heizkostenabrechnung auf Basis per Funk ausgelesener Verbrauchsdaten ist nur ein Beispiel dafür, wie unter anderen Energiedienstleistern auch ista die Digitalisierung von Produkten und Dienstleistungen vorantreibt. Darüber hinaus setzt das Unternehmen auf neue digitale Ideen und Geschäftsmodelle, die Vermietern und Verwaltern den Alltag erleichtern. Dazu gehört auch die Beteiligung an dem Berliner Prop-Tech-Unternehmen *facilioo*, das eine digitale Plattform zur Immobilienverwaltung anbietet, über die sich die notwendigen Abläufe zwischen Eigentümern, Mietern, Handwerkern und Dienstleistern koordinieren lassen. Den Ergebnissen einer Umfrage unter Hausverwaltungen zufolge lässt sich auf diese Weise der dafür erforderliche

## DER AUTOR



**HOLGER STARK**  
Head of Product  
Management New  
Solutions bei ista

Zeitaufwand um bis zu 70 Prozent reduzieren.

### Vernetzung von Daten

Aus aktuellem Anlass ist in diesem Zusammenhang die Digitalisierung der Eigentümerversammlung zu nennen. In Zeiten von Corona gewinnt sie nun schon im zweiten Jahr an Bedeutung, und auch hier kommt ein Modul der digitalen Plattform zum Einsatz. So lassen sich Eigentümerversammlungen digital aus der Ferne leiten, Beschlüsse – beispielsweise zum Einsatz von Rauchwarnmeldern, zur Vergabe der Heizkostenabrechnung oder zur unterjährigen Verbrauchsvisualisierung – digital fassen. Notwendige Informationen wie Eigentümerlisten und Stimmrechtsanteile werden direkt aus den angeschlossenen Systemen übertragen, sodass sich die mehrfache Datenpflege bzw. Datenhaltung erübrigt und deutlich weniger Aufwand erfordert. Abstimmungsergebnisse werden im Modul umgehend berechnet, transparent dargestellt und an die Teilnehmer versandt.

### Weitere Funktionen

Nützlich macht sich *facilioo* auch im Schadenmanagement. Wo

Schadensmeldungen von Wohnungsnutzern über verschiedene Kanäle wie Telefon, E-Mail, SMS, WhatsApp oder Web-Formular eingehen, kanalisiert *facilioo* sie in einem digitalen Posteingang und verringert so den Aufwand der Verwaltung. Auch Fotos vom Schaden vor Ort gehen digital an die Verwaltung, bereits skaliert auf eine vorgegebene einheitliche Auflösung, sodass auf den ersten Blick ersichtlich ist, was zur Behebung zu tun ist. Der Verwalter legt den Vorgang an und wählt die nächsten Schritte, z. B. „Hauswart beauftragen“ oder „Gewerk rausschicken“. Das vereinfacht und beschleunigt den Kommunikationsprozess, insbesondere, wenn mehrere Beteiligte involviert sind.

Aber es gibt noch weitere Anwendungsbereiche: Z. B. können Vermietungsprozesse, das Aufzugmanagement, das Zugangsmanagement oder versicherungsrelevante Belange auf der offenen Plattform mit Partnern abgebildet und koordiniert werden. Die Nutzer selbst entscheiden, welche Services sie nutzen wollen, und passen die Anwendung ihren Wünschen gemäß an.

Eine Plattform, die viele Prozesse  
der Verwaltung abbildet.

# Versammlung in Corona-Zeiten

Welche Möglichkeiten für Präsenzveranstaltungen trotz Corona bleiben, damit haben sich sogar schon Gerichte beschäftigt.

**S**eit über einem Jahr hält uns die COVID-19-Pandemie in Atem. Bevor nicht große Teile der Bevölkerung geimpft sind, heißt es weiter Abstand halten und Kontakte vermeiden. Doch auch das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht mindestens jährliche Eigentümerversammlungen vor. Die Versammlung ist das Organ der Wohnungseigentümergeinschaft, durch das im Wege des gegenseitigen Gedankenaustausches eine gemeinsame Willensbildung erst ermöglicht wird und auch Minderheiten ihre Meinung artikulieren können. Gelten aber Kontaktbeschränkungen, wird es schwierig mit dem gegenseitigen Gedankenaustausch und der gemeinsamen Willensbildung in einer Versammlung.

## Kann die Versammlung verschoben werden?

Art. 2 § 6 Abs. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs-

und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (COVMOG) sieht vor, dass der zuletzt bestellte Verwalter im Amt bleibt, bis er abberufen oder ein neuer bestellt ist, und dass der Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortbesteht. Eine ordentliche Versammlung braucht also nicht durchgeführt zu werden. Wenn aber der amtierende Verwalter abgelöst oder eine Sonderumlage oder ein Versorgungsvertrag (erstmalig) beschlossen werden sollen, wäre Raum für eine außerordentliche Eigentümerversammlung. Die erste Aufgabe des Verwalters ist es, zu prüfen, welche Beschlussfassungen dringend sind und ob deswegen eine Versammlung notwendig wird.

## Gibt es Alternativen zum Treffen im Versammlungsraum?

Nach § 23 Abs. 1 S. 2 des neuen WEG können die Eigentümer die Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung beschließen (die Ausübung ihrer Rechte im Wege elektronischer Kommunikation). Da das Gesetz erst seit dem 1. Dezember 2020 in Kraft ist, wird es derartige Beschlüsse bisher kaum geben. Selbstverständlich möglich ist es allerdings, dass Besprechungen – abseits von Eigentümerversammlungen – auch online erfolgen. Die dort vorbereiteten Beschlüsse könnten dann im Umlaufverfahren gefasst werden. Der große Nachteil des Umlaufbeschlusses ist aber der, dass alle Eigentümer zustimmen müssen. Hier diskutieren die Juristen zwar, ob Eigentümer nach Treu und Glauben verpflich-

## DIE AUTORIN



### KATHARINA GÜNDEL

Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht,  
GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
[www.gross.team](http://www.gross.team)

Ihre Basis für den Karriereaufstieg - Ihre Abschlüsse

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

**Geprüfte/r Immobilienverwalter/in** (EBZ|gtw|VDIV Deutschland)

Lehrgangsstart ab Frühjahr 2021 – Präsenz oder Online-Seminar

**gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft**

**Monatliche Infoabende** (online via Zoom)  
Anmeldung auf unserer Website  
Wir freuen uns auf Sie.

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





tet sein können zuzustimmen, und ob dann gegebenenfalls ein Beschlusseretzungsverfahren zum Erfolg führt. Eine Klage dürfte aber gerade bei dringenden Beschlüssen wenig zielführend sein.

### **Darf eine Eigentümerversammlung im Freien stattfinden?**

In Berlin gab es einen solchen Fall. Der Verwalter wusste, dass nur 34 der 36 Eigentümer einem Umlaufbeschluss zustimmen wollten. Daher hatte er im Mai 2020 die Idee, die Versammlung auf dem zur Wohnanlage gehörenden Kinderspielplatz, also im Freien, durchzuführen. Eine Eigentümerin beantragte eine einstweilige Verfügung gegen die Durchführung der Versammlung, weil sie den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit verletzt sah; auch Nachbarn könnten hören, was besprochen wurde. Das Amtsgericht (AG) Berlin-Wedding hat diesen Antrag abgewiesen. Der Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung sei nicht verletzt. Das Gericht war der Ansicht, dass eine weitere Verschiebung der Versammlung und damit von Beschlussfassungen sowie der Infektionsschutz schwerer wiegen als die mögliche Verletzung der Nichtöffentlichkeit. Die Verwaltung habe ausreichende Vorkehrungen getroffen, weil der Spielplatz nicht öffentlich zugänglich war, von Bäumen umstanden, und der Versammlungsleiter darauf geachtet hatte, dass sich nur Versammlungsteilnehmer dort aufhalten (AG Wedding, Urteil vom 13.7.2020, Az. 9 C 214/20). Im Winter wird ein solches Vorgehen wohl ausscheiden. Bei anhaltender Pandemielage im Frühjahr und Sommer kann dies aber ausnahmsweise zulässig sein. Hierbei ist auf jeden Fall abzuwägen, wie dringend zu fassende Beschlüsse sind, ob dafür auch ein Umlaufverfahren geeignet wäre, und welche Maßnahmen zur Wahrung der Nichtöffentlichkeit zu treffen sind.

### **Kann der Verwalter von einer Versammlung ausladen?**

Zur Vermeidung von Infektionsrisiken ist es auch denkbar, reine Vertreterversammlungen durchzuführen. Auf einer solchen Versammlung ist nur der Verwalter anwesend, der sie auch leitet. Alle Eigentümer haben ihn mit Vollmachten für die Abstimmungen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ausgestattet. Das AG Lemgo hatte einen Fall zu entscheiden, in dem ein Verwalter zu einer „Versammlung im Vollmachtsverfahren“ in sein Büro eingeladen hatte. Im Einladungsschreiben hieß es: „Bitte

erscheinen Sie nicht persönlich zur Eigentümerversammlung.“ Begründet wurde dies mit den Kontaktbeschränkungen. Der Verwalter übersandte Vollmachten und bat die Eigentümer, anzukreuzen, wie sie abstimmen wollen bzw. wie ihr Vertreter abstimmen soll. Einige Eigentümer hielten das Vorgehen für unzulässig und klagten gegen die in der „Versammlung“ gefassten Beschlüsse. Mit Erfolg: Das Gericht hielt sie für nichtig. Aus der Einladung sei deutlich geworden, dass die Anwesenheit bei der Versammlung verwehrt wurde, auch wenn sie nicht ausdrücklich verboten wurde. Dies sei ein Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts, nämlich in das Recht auf Teilnahme an der Versammlung. Diskussion und Auseinandersetzung zu anstehenden Beschlüssen waren nicht möglich. Genau das aber sei Zweck der Versammlung. Nach zusätzlicher Prüfung der Infektionsschutzverordnung kam das Gericht zu dem Ergebnis, dass eine Versammlung zulässig gewesen wäre. Nicht gegeben hingegen war eine Dringlichkeit der Beschlussfassungen, die Versammlung damit eigentlich nicht erforderlich (AG Lemgo, Urteil vom 24.8.2020, Az. 16 C 10/20).

### **Wie kann der Verwalter vorgehen?**

Folgendes Vorgehen hat in zweiter Instanz das Landgericht (LG) Frankfurt am Main für zulässig gehalten: Ein Verwalter hatte in der Einladung zur Eigentü-

Nicht jede anstehende  
Eigentümerversammlung  
ist wirklich erforderlich

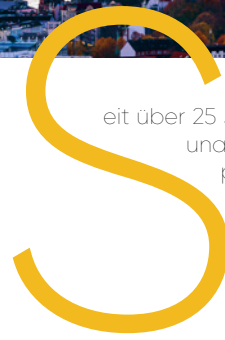


merversammlung geschrieben: „Aufgrund der Größe der Sitzungsräume muss die Anzahl der anwesenden Eigentümer bei dieser Versammlung beschränkt werden (10 Personen inkl. Verwalter). Erteilen Sie deshalb möglichst dem Verwaltungsbeirat oder der Verwaltung die Vollmacht für die Teilnahme an der Versammlung. [...] Der Verwalter behält sich vor, die Versammlung nicht durchzuführen, sofern die Höchstzahl der Anwesenden überschritten wird und keine einvernehmliche Regelung am Versammlungstag dazu getroffen werden kann.“ Auch hier hatten Eigentümer eingewandt, dass die gefassten Beschlüsse nichtig seien. Das AG Kassel war dem gefolgt. Das LG Frankfurt sah dies jedoch anders. Das Gericht schließt sich der Auffassung des AG Lemgo an, weicht jedoch insofern davon ab, als es eben keine Ausladung von der Versammlung gegeben habe, sondern lediglich den Hinweis, dass die Versammlung nur mit zehn Personen durchgeführt werden könne, ansonsten abgebrochen werden müsse. Der Verwalter habe sich dabei an der Zahl der zu erwartenden Eigentümern orientiert. (LG Frankfurt a. M., Urteil vom 17.12.2020, Az. 2-13 S 108/20).

Folgende Fragen sollten Verwalter sich also stellen:

- Muss die Versammlung durchgeführt werden, oder können Beschlüsse auch im Wege des Umlaufverfahrens gefasst werden?
- Muss die Versammlung jetzt durchgeführt werden; wie dringend sind die Beschlüsse?
- Lässt die geltende Infektionsschutzverordnung eine Versammlung mit den zu erwartenden Personen zu (wie viele sind das)?
- Sind Räume mit entsprechender Größe und Belüftungsmöglichkeit verfügbar (und bezahlbar)?

Wenn diese Fragen mit „ja“ beantwortet werden, kann eingeladen werden, wie im Fall des LG Frankfurt für zulässig gehalten. Für die Versammlung muss dann ein Hygienekonzept erstellt werden. Wenn mehr Eigentümer als erwartet und nach dem Hygienekonzept zulässig zusagen oder erscheinen, muss die Versammlung abgesagt oder abgebrochen werden.



Seit über 25 Jahren entwickelt die ALCO GmbH als unabhängiges Unternehmen Softwareprodukte für die Immobilienwirtschaft. Mit ALCO HOUSE bieten wir eine bewährte, ausgereifte und umfassende Systemlösung für die Verwaltung von Immobilien, vom Einzelplatzsystem bis hin zu großen Mehrplatzanlagen.

Mit ALCO HOUSE stellen wir Ihnen und Ihren hohen Anforderungen neben einer mandantenfähigen Buchhaltung, welche die Anforderungen der GOB erfüllt, ein zentrales Informations- und Dokumentenmanagementsystem weitere umfangreiche Funktionalitäten zur Verfügung. Unsere Lösungen inklusive der intelligenten Schnittstellen erhöhen nicht nur Ihre Effektivität sondern führen zudem zu einer enormen Zeitersparnis.

#### ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH

Rahlstedter Str. 73-75  
D-22149 Hamburg

Ansprechpartner: Alexander Vargas  
info@alco-immobilien.de  
www.alco-immobilien.de



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

6. VDIV-Golf-Cup | 17. Juni 2021 | Weimar  
[www.vdiv-management.de/golf](http://www.vdiv-management.de/golf)

3. VDIV-Golf-Cup Nord | 30. September 2021 | Warnemünde  
[www.vdiv-management.de/golf-nord](http://www.vdiv-management.de/golf-nord)





# Das Ende der Leitz-Kultur?

Die Digitalisierung von Verwaltungsunterlagen am Beispiel einer Mietverwaltung

Die Entwicklung und Verbreitung neuer Technologien ermöglicht es, das Potenzial der Digitalisierung von Verwaltungsunterlagen vollständig auszuschöpfen. In der Vergangenheit konzentrierte sich die elektronische Datenverarbeitung in der Miethausverwaltung auf die Erfassung und Pflege von Daten zu Objekten, Flächen, Mietern und Mietverhältnissen. In diesem Bereich ist meist Standard-Software im Einsatz, die die Stammdatenpflege, eine weitgehend automatische Überwachung von Mietzahlungseingängen und deren Verbuchung, die Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten und die Erstellung einfacher Verwaltungsabrechnungen für Eigentümer ermöglicht. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Verarbeitung strukturierter Daten.

Mit fortschreitender technologischer Entwicklung sind Rechnerleistung und Speicherplatz immer billiger geworden. Gleichzeitig sind Kommunikationsnetzwerke entstanden, über die immer größere Datenmengen zu immer geringeren Kosten übermittelt werden können. Die kabellose Übertragung von Daten über die Mobilfunknetze ist ortsunabhängig möglich, und über Smartphone, Laptop und PC sind Informationen, Anwendungen und Kommunikationsdienste nahezu jedem zugänglich. Das Smartphone dient als intelligentes Endgerät nicht mehr primär für Telefonate und Kurzmitteilungen, sondern ermöglicht den Zugriff auf Informationen und Anwendungen, ersetzt unter einer integrierten Nutzeroberfläche spezialisierte Geräte wie Fotoapparate, Taschenrechner etc.

## Arbeitsprozesse verändern sich

Durch intelligente Nutzung dieser neuen Technologien lassen sich Geschäftsprozesse der Miethausverwaltung heute völlig neu gestalten. Mobile Endgeräte ermöglichen es den Mitarbeitern eines Unternehmens, nicht nur im Büro, sondern vom Homeoffice aus zu arbeiten und bei Außenterminen auf notwendige Informationen zuzugreifen. Kunden wie Mietinteressenten, Mieter oder Eigentümer können über Portale direkt in Geschäftsprozesse eingebunden werden. Und genau

---

## DER AUTOR

---



### HENRIK MORTENSEN

Der Inhaber der Hamburger Mortensen Immobilien e. K. wurde vom VDIV Deutschland als Immobilienverwalter des Jahres 2020 ausgezeichnet.

---



so ermöglichen neue Technologien die Digitalisierung aller Verwaltungsunterlagen. Selbst generierte Dokumente wie Mietverträge, Mieterinformationen und Abrechnungen werden digital erstellt und abgespeichert. Unstrukturierte Unterlagen wie eingehender Schriftverkehr, Grundrisszeichnungen von Gebäuden oder Fotos zu Schadensmeldungen können digital erfasst, gespeichert und weitergeleitet werden. Durch die Verknüpfung mit den Daten der in vorhandenen Kernsystemen verwendeten Zugriffsschlüssel können diese Unterlagen z. B. Objekten, Flächen oder Mietern zugeordnet werden. Über intelligente dokumentenbasierte Workflows lässt sich die Bearbeitung der digitalisierten Unterlagen über die Verwaltungsprozesse steuern. Mitarbeiter haben standortunabhängig Zugriff auf digital hinterlegte Verwaltungsunterlagen. Die Notwendigkeit, Objektordner oder Mieterakten in Nähe des Arbeitsplatzes greifbar zu haben, entfällt damit. Intelligente Zugriffsalgorithmen machen relevante digitale Dokumente leicht lokalisierbar, man kann sie einfach weiterleiten und duplizieren. Es gilt allerdings, einige rechtliche Erfordernisse für die Aufbewahrung einzelner Unterlagen, beispielsweise von Mietverträgen im Original, zu beachten.

### Dokumente digitalisieren

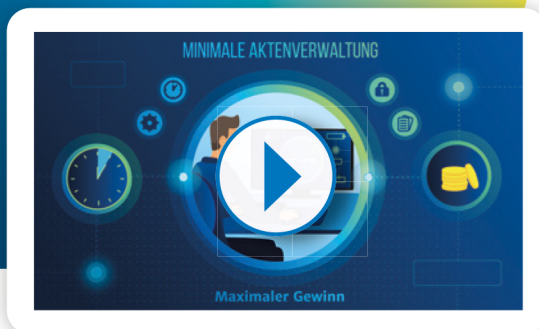
Bevor man auf Papier vorliegende Dokumente digitalisiert, ist ein schlüssiges Digitalisierungskonzept zu erarbeiten, das die fachlichen und technischen Anforderungen sowie einen Migrationsplan umfasst. Festgelegt werden muss z. B., welche Dokumente digitalisiert werden und über welche Indizes auf sie zugegriffen werden soll. Auch Möglichkeiten der intelligenten Worterkennung sind dabei zu berücksichtigen. Bei der Auswahl eines geeigneten Dokumentenmanagementsystems sollte neben dem Funktionsumfang auch geprüft werden, ob die Integration mit der vorhandenen Software möglich ist. Des Weiteren ist festzulegen, ob digitalisierte Dokumente in der Cloud oder vor Ort auf eigenen Servern gespeichert werden und wie regelmäßige Datensicherungen erfolgen sollen.

Den Prozess des Einscannens vorhandener Unterlagen beschreibt der Migrationsplan. Üblicherweise sieht ein fachlich kompetenter Mitarbeiter zunächst die vorhandenen Ordner, sortiert die für die Digitalisierung nicht relevanten Unterlagen aus und entscheidet, ob diese zu verwahren sind oder vernichtet werden können. Zu scannende Dokumente müssen in der Regel

**HAUFE.**

## DOKUMENTE FINDEN STATT SUCHEN

Jetzt die digitale Dokumentenverwaltung  
hier im Video entdecken:  
[haufe.de/dokumente-finden-statt-suchen](https://haufe.de/dokumente-finden-statt-suchen)



Mit den Softwarelösungen und Partnern von Haufe stellen Sie Ihr Dokumentenmanagement optimal auf. Finden statt Suchen, weil alles digital vorliegt und Zeit spart. Arbeiten statt Warten, weil das Dokument den richtigen Weg nimmt. Beruhigt schlafen, weil alles im revisionssicheren Cloud-Archiv liegt. Wer trauert da der Umlaufmappe nach?



## Dokumente und Prozesse einander zuordnen

während des Scanvorgangs indiziert werden, um sie auffindbar zu machen. Große Aktenbestände vertraut man vielleicht besser einem externen Dienstleister an – nicht ohne zuvor abzuklopfen, ob die Eigentümer die dafür entstehenden Kosten übernehmen werden. Optimalerweise geht die Digitalisierung vorhandener Unterlagen mit der Digitalisierung der Verwaltungsprozesse einher. Dann nämlich können alle Dokumente der bereits geschaffenen Prozessstruktur entsprechend erstellt und den Vorgängen zugeordnet werden.

### Beispiel aus der Praxis

Die auf die Verwaltung von Gewerbe- und Mehrfamilienhäusern spezialisierte Mortensen Immobilien hat diesen Prozess bereits hinter sich. Im Rahmen einer mehrjährigen Digitalisierungsinitiative wurden alle vorhandenen Verwaltungsunterlagen gesichtet, aussortiert und von Aushilfskräften eingescannt. Gleichzeitig wurden die wesentlichen Verwaltungsprozesse unter Nutzung moderner Technologien neu gestaltet. Wo immer möglich, werden Verwaltungsdokumente bei der Entstehung digital erfasst, gespeichert und weiterverarbeitet. Auch die gesamte Eingangspost wird gescannt und digital an die zuständigen Mitarbeiter innerhalb des Unternehmens weitergeleitet. Dazu zwei Beispiele:

### Wohnungsabnahmen und -übergaben

Bei Wohnungsabnahmen im Zuge eines Mieterwechsels werden alle relevanten Informationen, also Zählerstände, Zustandsdokumentationen, begleitende Fotos, verfügbare Schlüssel etc., vor Ort auf dem Tablet erfasst und vom Mieter gegengezeichnet. Anhand dieser Daten entsteht ein digitales Abnahmeprotokoll, das mit der digitalen Mieterakte verknüpft und gleichzeitig dem Mieter über seinen Zugang zum Mieterportal bereitgestellt wird. Notwendige Reparaturen werden per E-Mail ggf. mit Fotos bei Handwerkern in Auftrag gegeben, Aufträge mit einer Nummer versehen, sodass der aktuelle Bearbeitungsstand stets einsehbar ist. Künftig können nach Ablage des Protokolls auch Zählerstände automatisiert per Standardschreiben digital an die Versorgungsunternehmen versandt werden.

Bei Neuvermietungen werden Mietverträge zwar bereits digital erstellt, wegen der derzeitigen gesetzlichen Vorschriften aber noch ausgedruckt und vom Mieter im Original unterschrieben. Samt Unterschrift wird der Vertrag gescannt und digital gespeichert. Das

Original auf Papier ist eines der wenigen Dokumente, das in dieser Form verwahrt werden muss.

Für die Wohnungsübergabe an den neuen Mieter wird das Abnahmeprotokoll auf dem Tablet hinsichtlich etwaiger Renovierungsarbeiten aktualisiert und vom neuen Mieter unterschrieben. Zusammen mit dem Mietvertrag wird dieses Übergabeprotokoll für den Mieter digital im Mieterportal hinterlegt.

### Die technische Gebäudedokumentation

Im Rahmen der Digitalisierung der Verwaltungsunterlagen wurde auch die gesamte Gebäudedokumentation gescannt, also Flurkarten, Baugenehmigungen und Bauzeichnungen, Grundrisse, Wohnflächenberechnungen, Fotos von Wohnungen vor und nach Sanierungsarbeiten, Rechnungen über durchgeführte Maßnahmen etc. Diese Unterlagen stehen bei Bedarf Handwerkern zur Verfügung, und sie können bei einem geplanten Verkauf einer Immobilie oder einem Verwalterwechsel über vergebene Indizes schnell aufgefunden und bereitgestellt werden.

### Aus eigener Erfahrung

Die umfangreiche Digitalisierung von Verwaltungsunterlagen ermöglicht es Mitarbeitern, auch im Homeoffice effizient zu arbeiten und als Team reibungslos zu funktionieren. Als während des ersten Lockdowns im März 2020 das Büro vollständig geschlossen wurde, war lediglich die Eingangspost in Intervallen zu öffnen, zu scannen und den automatisierten Workflows zuzuführen – zur Freude des Personals, dem Fahrzeiten und die Ansteckungsgefahr in öffentlichen Verkehrsmitteln erspart blieben.

Für Mieter hat die Digitalisierung von Mieterakten zu besserem Service geführt. Über das Mieterportal haben sie jederzeit Zugang zu allen für ihr Mietverhältnis relevanten Informationen wie Mietvertrag, Übergabeprotokoll, Heiz- und Betriebskostenabrechnungen etc. Damit erübrigen sich viele Fragen von vornherein, etwa nach den in Zusammenhang mit der Arbeit im Homeoffice zuletzt häufig angeforderten Grundrisszeichnungen und Wohnflächenberechnungen – sie sind digital verfügbar und können umgehend im Portal eingestellt werden. Für aktuelle Informationen gibt es im Portal eine Pinnwand. Von der Möglichkeit, Schäden inklusive beigefügter Fotos über das Portal zu

Effizienzsteigerung und  
verbesserter Service



## Mit definierten Workflows zu mehr Transparenz und Qualität

melden, machen Mieter gern Gebrauch. Und weil dabei immer gleich ein Schadensticket erstellt wird, ist der aktuelle Bearbeitungsstand stets transparent ersichtlich. Ein großer Teil der Mieter nutzt das Portal bereits, und es werden kontinuierlich mehr, sodass die relativ aufwendige zweigleisige Kommunikation in unserem Unternehmen ein Auslaufmodell sein wird.

Die Auftragserteilung für notwendige Reparaturen wurde durch Digitale Schadensmeldungen erheblich beschleunigt. Anfahrten von Handwerkern zu Besichtigungen werden seltener, weil Mieter größtenteils Fotos der Schadenssituation zur Verfügung stellen. Die vollständige Automatisierung des Workflows hält uns in diesem Bereich stets auf dem Laufenden und auskunftsfähig.

### Ein Beitrag zur Qualitätssicherung

Selbst entwickelte, dokumentenbasierte Workflows dienen dazu, digitale Unterlagen an zuständige Mitarbeiter zur Bearbeitung weiterzuleiten. So kann im Unternehmen ein einheitlicher Bearbeitungsstandard gehalten werden. Termine, Verantwortlichkeiten und der Bearbeitungsstatus von Verwaltungsprozessen sind im gesamten Unternehmen transparent einsehbar.

Auch den Austausch mit Geschäftspartnern wie Steuerberatern, Architekten etc. hat die Digitalisierung vereinfacht und beschleunigt. Angeforderte Unterlagen sind leichter aufgefunden und digital z. B. per E-Mail oder andere definierte Schnittstellen wie DATEV bereitgestellt.

Eigentümer können selbst entscheiden, wie sie über die Verwaltung ihrer Immobilie auf dem Laufenden gehalten werden möchten. Der Umfang des Berichtswesens und die Häufigkeit der Bereitstellung werden individuell vereinbart, gewünschte Informationen im Eigentümerportal hinterlegt, ebenso wie Verwaltungsunterlagen, etwa Angebote oder Rechnungen. Auch die Einbindung in Workflows ist möglich, um beispielsweise in die Auftragserteilung von Handwerkern oder in die Rechnungsprüfung einbezogen zu werden.

Zudem können Vermarktungsprozesse für Objekte aus dem Verwaltungsbestand mithilfe digital verfügbarer Dokumente deutlich schneller angestoßen werden. Fehlt etwas, beispielsweise Mieterlisten, kann es meist über die Standard-Software generiert und ggf. aufbereitet werden. Eine gute Gebäudedokumentation auf Basis regelmäßiger Objektbegehungen, der Erstellung digitaler Übergabeprotokolle mit umfassender Fotodokumentation sowie digitale Nachweise für Baumaßnahmen wie Rechnungen und Planungsunterlagen leistet einen Beitrag zur Wertentwicklung eines Objekts und vermag es, Kaufentscheidungen positiv zu beeinflussen.

### Home Office:

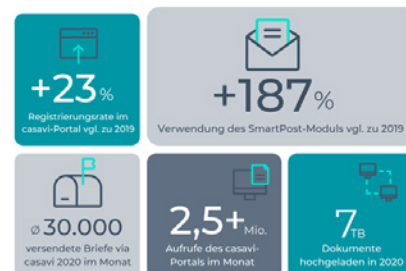
#### Von der Ausnahme zur Regel

Ab ins Home Office! Das ist in vielen Verwaltungen weiterhin nicht selbstverständlich und das Thema bereitet vielen Verwaltern Kopfschmerzen! Laut VDIV-Umfrage verzeichnen Verwaltungen unter Corona „knapp 20% Personalausfälle durch Krankheiten“, „27% durch Kinderbetreuung“. Gleichzeitig prägen leere Bürostühle seit Beginn der Pandemie zahlreiche Büros. Und es funktioniert! Es ist davon auszugehen, dass sich Home Office im Arbeitsalltag auch nach Corona etablieren wird. Bei einer Umfrage unter mehr als 300 casavi-Kunden Ende 2020, gaben 86% an, Home Office wenigstens in Ausnahmen zu ermöglichen und bei 53% arbeiten die Mitarbeiter sogar regelmäßige längere Phasen von Zuhause aus. Mit einer konsequent digitalen Ausrichtung des Unternehmens ist das möglich. Denn ein ortsunabhängiges Arbeiten funktioniert nur mit einer gemeinsamen Datenbasis - Cloud-Lösungen entfalten hier ihr ganzes Potenzial. Lassen Sie sich kostenlos beraten und probieren Sie es jetzt selbst aus.

Infos unter: [www.casavi.de/testen](http://www.casavi.de/testen)

### 2021: Für Verwalter ein Jahr der Entscheidungen

Das Jahr 2020 war für uns alle aufregend, oft auch beunruhigend - in jedem Fall voller Herausforderungen: Denn 2020 ist auch ein Jahr der Chancen geworden. Die größte davon lautet Digitalisierung. Viele Unternehmer haben in wenigen Tagen umgesetzt, was davor jahrelang aufgeschoben wurde: Sie haben Heimarbeitsplätze geschaffen und machen ihren Kunden digitale Service-Angebote: Das Ergebnis? Die Verwaltungsplattform casavi verzeichnet weit über 1 Millionen Nutzer mit einer registrierungsrate von knapp 50% (Tendenz steigend!). 2021 werden es Verwalter also mit einer digitalen Mehrheit zu tun haben.



casavi.de

2020  
Das casavi-Jahr in Zahlen

# Mit Zuckerbrot & Peitsche

Bauliche Veränderungen sollen künftig einfacher umsetzbar sein – ja, aber ...

**E**in Hauptanliegen der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) war die Auflösung von Modernisierungsrückständen und -hürden. Ob dieses Ziel erreicht wird, ist fraglich, denn das Gesetz bedient sich dazu Zuckerbrot und Peitsche. Zuckerbrot: Bauliche Veränderungen nach § 20 WEG können mehrheitlich beschlossen werden (§ 20 Abs. 1 WEG), einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden (§ 20 Abs. 3 WEG) oder von einem Wohnungseigentümer verlangt werden (§ 20 Abs. 2 WEG). Nach § 20 Abs. 4 WEG gilt dies jedoch nur, solange die Wohnanlage nicht grundlegend umgestaltet wird oder ein Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt wird. Maßnahmen, die eine nur geringe Auswirkung auf den Charakter der Wohnanlage haben und zu keiner erheblichen Benachteiligung eines Wohnungseigentümers führen, können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

## Der individuelle Anspruch

Darüber hinaus haben Wohnungseigentümer einen individuellen Anspruch gegenüber der Gemeinschaft auf Gestattung von baulichen Veränderungen, wenn diese einem der folgenden Zwecke dienen: dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen (§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG), dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge (§ 20

Abs. 2 Nr. 2 WEG – E-Mobilität), dem Einbruchschutz (§ 20 Abs. 2 Nr. 3 WEG) oder dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität (§ 20 Abs. 2 Nr. 4 WEG – Glasfaseranschluss).

Wohnungseigentümern steht dieser Anspruch jedoch nur hinsichtlich des „Ob“ und nicht des „Wie“ der baulichen Veränderung zu. Sie können im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung z. B. beschließen, ob die Gestattung einer baulichen Maßnahme mit oder ohne Auflagen erfolgt, die Vornahme durch den Bauwilligen erfolgt oder durch die Gemeinschaft, und die Kosten in der Abrechnung auf den Bauwilligen umgelegt werden, oder ob eine Sonderumlage durch den Bauwilligen zu leisten ist (vgl. § 20 Abs. 2 WEG).

Einem bauwilligen Wohnungseigentümer steht zudem ein Individualanspruch auf Gestattung einer Maßnahme zu (§ 20 Abs. 3 WEG), wenn die bauliche Veränderung niemanden beeinträchtigt oder sämtliche über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigten Wohnungseigentümer zustimmen. In diesem Fall muss der bauwillige Wohnungseigentümer die Kosten der Maßnahme alleine tragen (§§ 20 Abs. 3, 21 Abs. 1 WEG).

## Der Duldungsanspruch

Damit Baumaßnahmen mit baulichen Veränderungen auch gegenüber Mietern und anderen möglichen Fremdnutzern durchgesetzt werden können, besteht nach § 15 WEG in Verbindung mit den §§ 555a – 555d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ein

Duldungsanspruch gegen diese, sofern die Maßnahme rechtzeitig angekündigt wurde. Die Ankündigungspflicht obliegt dem Bauwilligen bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft und ist für letztere durch deren Verwaltung zu erfüllen. Für WEG-Verwaltungen bedeutet dies einen Mehraufwand, zumal sie sich auch mit miethrechtlichen Vorschriften auseinandersetzen müssen.

Mieter einer Eigentumswohnung haben bezüglich der in § 20 Abs. 2 WEG bezeichneten privilegierten Maßnahmen gemäß § 554 BGB einen Anspruch auf Erlaubnis der baulichen Veränderung gegen den vermietenden Eigentümer, wenn diesem die bauliche Veränderung auch unter Würdigung der Interessen des Mieters zugemutet werden kann. Diesen Anspruch hat der Wohnungseigentümer gegenüber der Eigentümergemeinschaft durchzusetzen, soweit es ihm möglich ist. Der vermietende Eigentümer kann und sollte sich vom Mieter im Zusammenhang mit der Vornahme der baulichen Veränderung eine besondere Sicherheit gewähren lassen (§ 554 Abs. 1 S. 3 BGB). So viel zum gesetzlichen Zuckerbrot.

## Hier kommt die Peitsche

Die umfassende Beschlusskompetenz über bauliche Veränderungen hat der Gesetzgeber über die umfangreiche Kostenregelung in § 21 WEG eingeschränkt, welche Verwaltungen künftig wohl einen größeren Aufwand bei der Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen bescheren wird. Nach § 21 Abs. 1 S. 1 WEG hat zunächst der bauwillige Wohnungseigentümer die Kosten der Maßnahme sowie auch die Folgekosten zu tragen. Im Gegen-

## DER AUTOR



**MARKUS SCHEIDWEILER**  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
[www.kanzlei-scheidweiler.de](http://www.kanzlei-scheidweiler.de)

Die **Kostenregelung** setzt der umfassenden  
**Beschlusskompetenz Grenzen.**



Es ist zu **empfehlen**, die **Kostenverteilung** möglichst **einfach** zu regeln.

zug stehen die Nutzungen an dem Ergebnis der Maßnahme ihm allein zu (§ 21 Abs. 1 S. 2 WEG). § 21 WEG geht § 16 WEG, insbesondere Abs. 3, vor.

Die Kosten einer baulichen Veränderung sind nach § 21 Abs. 2 WEG nur dann von sämtlichen Eigentümern zu tragen, wenn diese durch die Gemeinschaft durchgeführt wird und mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde und nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist oder die Kosten der Maßnahme sich innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisieren.

### Die Kostenverteilung

Im Übrigen gilt nach § 21 Abs. 3 WEG, dass die Kosten baulicher Veränderungen nur von den Wohnungseigentümern zu tragen sind, welche der Maßnahme zugestimmt haben. Ein nicht zur Nutzung berechtigter Eigentümer hat einen Anspruch auf Gestattung der Mitbenutzung, wenn er einen angemessenen Ausgleich leistet (§ 21 Abs. 4 WEG).

Die Regelungen in § 21 Abs. 1 – 5 WEG werden dazu führen, dass Verwaltungen in Bezug auf die Folgekosten von Baumaßnahmen künftig mit sehr vielen Kosten- und Nutzerkreisen sowie unterschiedlichen Kos-

tenverteilungsschlüsseln hantieren müssen. Dieser Aufwand lässt sich am einfachsten vermeiden, wenn die Maßnahme mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen wird und nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG), die Kostentragung und -verteilung innerhalb der jeweiligen Betriebsgemeinschaft geregelt wird und die Kosten nicht über die Gemeinschaft abgerechnet werden oder nach § 21 Abs. 5 WEG eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschlossen wird.

Schließlich können Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 5 WEG für jede Maßnahme einer baulichen Veränderung eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen, solange dadurch keinem Wohnungseigentümer Kosten auferlegt werden, die er nach den Regelungen in § 21 Abs. 1 – 4 WEG nicht zu tragen hat.

Für Verwaltungen wird es sich in der täglichen Praxis empfehlen, Maßnahmen möglichst durch doppelt qualifizierte Mehrheit beschließen und durch die Gemeinschaft vornehmen zu lassen oder durch eine transparente Beschlussfassung nach § 21 Abs. 5 WEG die Kostenverteilung möglichst einfach zu regeln.

## BESCHLUSSBEISPIELE

§ 21 WEG eröffnet die folgenden drei Möglichkeiten:

Die Kosten inklusive der Folgekosten der am [Datum] zum Tagesordnungspunkt X beschlossenen [Maßnahme]

1. sind von den Eigentümern des Wohnungseigentums mit der Nummer Y gemäß Teilungserklärung vom [Datum] allein zu tragen.
2. sind von den Eigentümern des Wohnungseigentums mit der Nummer X, der Nummer Y und der Nummer Z gemäß Teilungserklärung vom [Datum] nach Miteigentumsanteilen/nach Maßgabe des § 16 Abs. 2 WEG/nach Maßgabe des in § xy der Teilungserklärung festgelegten Kostenverteilungsschlüssel zu tragen.
3. sind von allen Wohnungseigentümern nach Maßgabe des § 16 Abs. 2 WEG zu tragen.



**#STRONGER  
THAN BEFORE**

**IHR SPEZIALIST FÜR DIE SANIERUNG  
VON BRAND- UND WASSERSCHÄDEN**

Handeln Sie heldenhaft, wenn es darauf ankommt

- Erstmaßnahmen zur Schadenminderung • Brandschadensanierung • Entschuttung und Entsorgung
- AnSchiSoBo® Anti-Schimmel-Soforthilfe-Box • Wasserschadensanierung • Leckageortung
- Geruchsabmilderung • Hausratsanierung • Maschinen- und Anlagensanierung
- Sanierung von Elektronik und elektrischen Anlagen • Daten- und Dokumentenrettung
- Rettung und Sanierung von Lagerbeständen, Inventar, Mobiliar • Asbest- und Schadstoffsanierung
- Desinfektion nach Biokontamination



# Über den Tellerrand hinaus

Die Sanierung von Wasser- und Feuchteschäden erfordert eine ganzheitliche Betrachtungsweise. Ein Appell an alle Beteiligten, für mehr Nachhaltigkeit besser zu kooperieren.



**D**as statistische Bundesamt weist zum Jahresende 2019 einen bundesweiten Bestand von über 42,5 Mio. Wohnungen mit einer Eigentümerquote von 46,5 Prozent aus. Insbesondere bei den als Geldanlage erworbenen Immobilien spielt Wirtschaftlichkeit eine große Rolle. Manchmal wird am

## DER AUTOR



### DR. ERNST J. BAUMANN

Der heute als Bereichsleiter Unternehmensstrategie der BELFOR Deutschland Tätige, ist seit September 2020 wieder Mitglied im

Vorstand des Fachverbandes Umwelt und Entsorgung e. V. (FSU).

[www.belfor.de](http://www.belfor.de)  
[www.fsu-ev.de](http://www.fsu-ev.de)

falschen Ende gespart. Aber selbst eine mit Umsicht gepflegte Immobilie ist nicht gefeit vor unerwartetem Wasser- oder Feuchteintritt. Im Hochbau gehen die so verursachten Schäden alljährlich in die Milliarden, Tendenz steigend und mit oft Existenz bedrohenden Folgen für die Eigentümer. Die Versicherungswirtschaft beschäftigten Leitungswasserschäden seit nunmehr zwanzig Jahren wie kaum eine andere der Composit-Sparten. Die Combined Ratio der verbundenen Gebäudeversicherung zeigt in diesem Bereich wenig Besserung, obwohl nun schon seit Jahren intensiv gegengesteuert wird. Schadenquoten von über 100 Prozent sind für manche Versicherer immer noch die Regel und für Eigentümer bzw. ihre Verwaltung verbunden mit dem bösen Erwachen, wenn die Versicherung nach erfolgter Schadenregulierung für künftige Schäden eine hohe Selbstbeteiligung fordert, die Versicherungsprämie erhöht oder gar die Gebäudeversicherungs-Police kündigt.

Unabhängig vom Versicherungsschutz führen Wasser und Feuchtigkeit in der Gebäudekonstruktion nicht nur zu baulichen Schäden, sondern können auch die Gesundheit beeinträchtigen. Die Bildung sogenannter Schimmel- und holzerstörender Pilze führt eindrucksvoll vor Augen, dass bei Wasser- und Feuchteschäden schnell und professionell gehandelt werden muss, um der Schadenminderungspflicht gerecht zu werden und um Folgeschäden zu vermeiden. Viel zu tun u. a. für die Fachfirmen der Brand-, Wasser-, Schadstoff- und Schimmelpilzschadensanierung, die im Fachverband Sanierung und Umwelt e. V. (FSU) organisiert sind. Die durch den Klimawandel bedingten Kumulschäden tun ihr Übriges dazu – und erfordern mitunter jederzeitige Einsatzbereitschaft der Spezialisten und Experten. Als Problemlöser stehen sie nicht nur Eigentümern und Verwaltungen zur Seite, sondern haben zugleich auch die Sicherheit ihres eigenen Personals zu

## Aus der Masse aller **Schäden systematisch** **Lehren** für den Einzelschaden **ziehen**

gewährleisten, die Umwelt und Ressourcen zu schonen, Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zu beachten und umzusetzen und darüber hinaus unter Einhaltung der Kostenvorgaben der Versicherungswirtschaft Schäden unter Zeitdruck bestmöglich zu beheben.

### Ein diffiziles Beziehungsgeflecht

Wie geht es nun weiter mit diesem ebenso diffizilen wie von unterschiedlichen Interessen geprägten Beziehungsgeflecht von Eigentümern, Versicherungen und Sanierern? Alle Akteure werden künftig in möglichst standardisierte Abläufe eingebunden, um die erforderlichen Prozesse zu straffen. Den Weg zum digitalen Schadenmanagement haben viele Gebäudeversicherer bereits eingeschlagen. Zudem wird es im Schadenfall künftig auch um eine kooperierende Herangehensweise aller Beteiligten und eine ganzheitliche Betrachtung von Schadenfällen gehen müssen, um ein möglichst Kosten und Aufwand minimierendes Schadenmanagement zu gewährleisten. Dazu gilt es, aus der Masse der Schäden systematisch Lehren für den Einzelschaden zu ziehen: Ursachenanalysen, Bewertung von Baumaterialien, Präventionsmaßnahmen – reichlich Stoff für neue Denksätze. Die politische Forderung nach mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienbewirtschaftung und die steigende Zahl von Regelungen zu Schadstoffen in Gebäuden, Abdichtungsnormen etc. legen einen Paradigmenwechsel nahe. Anstelle der auf Eigenoptimierung ausgerichteten Einzelziele muss ein gemeinsames Konzept aller Beteiligten treten: Das VMS-Prinzip als Paradigma für ein modernes ganzheitliches Schadenmanagement erscheint

hier als erstrebenswerter und gangbarer Ansatz. Was hat es damit auf sich?

### Wasserschäden vermeiden

V steht fürs Vermeiden von Wasserschäden, das eine Vielzahl von Einzelaspekten umfasst: Schon die Standortwahl eines Gebäudes sollte Hochwassergefahren, Staunässe und Grundwasserspiegel berücksichtigen. Bei der Gebäudeplanung sollten potenzielle Schwachpunkte präventiv betrachtet werden, z. B. innenliegende Dachentwässerungen, Dachterrassen, Ausführung der Gebäudehülle, Massiv- oder Fertigbau, Warmwasser- und Heizungsanlagen im Dachgeschoss, fensterlose Bäder etc. Auch mangelnde Qualität der Materialien und der Ausführung von Bauten kann die Schadenquote erhöhen, ebenso die sich in der verbreiteten Schimmelpolitik zeigende Unkenntnis vieler Wohnungsnutzer über den sachgemäßen Umgang mit der Immobilie, verbunden mit geringem Verantwortungsbewusstsein. Bedarf es tatsächlich einer Art „Mietwohnungsführerscheins“?

In Bezug auf die Eigentümer ist vor allem die Bereitschaft zur Instandhaltung ihrer Immobilie gefordert. Eine systematische Instandhaltungsplanung beugt unnötigen Schäden vor. Für Eigentümer gibt es eindeutige Verpflichtungen und Berechnungsmodelle, die auf der Betrachtung der Nutzungsdauer von Baustoffen und Bauteilen basieren. In Bezug auf versicherte Leitungswasserschäden sind unter diesem Aspekt folgende Forderungen abzuleiten: Gebäude müssen deutlich professioneller nach ihrem Risikopotenzial bewertet werden, und entsprechend



Seit über 50 Jahren  
Ihr Hersteller von  
Parksystemen.  
Bundesweit.



[multiparking.com](http://multiparking.com)



PARK & SMILE

Das **VMS-Prinzip** als **neues Paradigma**  
steht für Vermeiden, Minimieren, Sichern.



# Das Schadenmanagement sollte wesentlich aktiver gestaltet werden.

muss die Tarifierung detaillierter erfolgen, z. B. bezogen auf die Zahl und Art der Wasserentnahmestellen, die Qualität vorhandener Installationen und den Nachweis eines Instandhaltungsplans.

## Schäden möglichst gering halten

M steht für Minimierung des Schadenausmaßes. Hierbei geht es darum, die Kosten und den Aufwand der Wiederherstellung möglichst gering zu halten und damit auch die Beeinträchtigung der Gebäudenutzung. Gefahr erkannt, Gefahr gebannt, heißt es so schön, und regelmäßige, sorgfältige Objektbegehungen helfen dabei. Unerlässlich ist der prüfende Blick nach Einzelereignissen wie Sturm oder Starkregen auf Dach oder andere exponierte bzw. schwer zugängliche Gebäudeteile. Smart Home-Konzepte bieten bereits Lösungen zur Früherkennung von Feuchteschäden. So lassen sich Flachdächer sensorisch auf Undichtigkeiten überwachen, ebenso kommunale Leitungssysteme, sodass abnorme Wasserverbräuche in nicht genutzten Gebäuden erkannt werden. Feuchtesensoren lösen Alarm aus, wenn sie eine Leckage erkennen, und unterbrechen die Wasserzufuhr, und auch Drucküberwachungen melden, wenn vornehmlich in Trinkwassersystemen Wasser unkontrolliert läuft.

Je weniger Wasser und je kürzer die Einwirkzeit, desto geringer der Schaden und der Aufwand der Wiederherstellung. Bauherrn wie Eigentümer sind gut beraten, sich bei der Schadenbewertung sowie der Planung und Durchführung des erforderlichen Instandsetzungsprozesses professioneller Unterstützung zu bedienen. Dabei sollte immer auch eine ganzheitliche Betrachtung der Schadenssituation erfolgen: Was sind die notwendigsten Arbeiten? Sollen andere Arbeiten gleich mit einbezogen werden? Steht ohnehin ein Modernisierungsprozess an? Sollten wegen der Schimmelproblematik bisherige Baustoffe gegen besser geeignete ausgetauscht werden?

Mit Blick auf versicherte Leitungswasserschäden lassen sich auch hier folgende Forderungen ableiten: Das Schadenmanagement sollte wesentlich aktiver ausgestaltet werden. Die Wiederherstellungsleistung sollte stärker auf die vorliegende Gesamtsituation eingehen und auf eine möglichst nachhaltige Sanierung abzielen. Das beinhaltet auch sinnvolle Aspekte eines proaktiven Schadenmanagements. Die Einbindung professioneller Kräfte zu marktüblichen Konditionen fördert die Qualität der erbrachten Leistungen hinsichtlich Ausführungs- und Materialqualität.

## Den Sanierungserfolg verstetigen

S steht für Sicherstellung des Sanierungserfolges. Für Bauherrn respektive Eigentümer steht hier die detaillierte Überwachung und Überprüfung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Fokus. Schwächen in der Ausführungsqualität lassen sich so am besten erkennen. Zeigen sich auch Nutzungsfehler, sollten entsprechende Unterweisungen oder Schulungen diese nachhaltig abstellen. Der verantwortungsvolle Umgang mit Gebäuden und Inventar trägt zur Nachhaltigkeit einer Sanierung bei. Ein sanierter Schaden sollte mit allen erbrachten Arbeiten in die kontinuierliche Instandhaltungsplanung aufgenommen werden, ggf. den Anfang einer solchen Planung machen. Und mit Blick auf versicherte Leitungswasserschäden leiten sich auch hier wieder Forderungen ab: Die Sanierung sollte nicht allein dem Dogma der Kostenminimierung unterstehen, sondern vielmehr nachhaltige Aspekte der Arbeits- und Materialqualität berücksichtigen. Konsequenterweise sollte die Schadens- und Sanierungshistorie in die kontinuierliche (pro-) aktive Bewertung der versicherten

Immobilien einfließen. Der Dialog mit Versicherten über Erkenntnisse der systematischen Schadenursachenanalysen muss intensiviert werden. Auf besonders schadenräftige Installationen sollte explizit hingewiesen werden. Bauherrn wie Eigentümer sollten bei all dem aktiv unterstützt und begleitet werden, wobei der Erstellung von „Notfallplänen“ deutlich mehr Augenmerk gelten sollte, um Schwachstellenanalysen zu fördern und die Reaktion im Schadenfall zu optimieren.

## FAZIT

Es geht um den systemorientierten Ansatz und die Bereitschaft zum gemeinsamen Erkennen der Zusammenhänge und zum ganzheitlichen Denken. Wenn alle Akteure besser miteinander ins Gespräch kommen, lassen sich Schadenursachen besser erforschen und künftig vermeiden. Hier sind die größeren Marktteilnehmer der Immobilienverwaltung, Versicherungen und der Sanierungsunternehmen bzw. ihre Verbände gefordert, entsprechende Strukturen zu schaffen.



# Gewusst, wie

Bei professionellem Schadenmanagement ist Nachhaltigkeit inklusive.

**E**igentümergeinschaften wie Hausverwaltungen werden ständig damit konfrontiert, Leitungswasserschäden in Gebäuden abwickeln zu müssen. Die Zahl der Schadensfälle ist enorm, und der damit verbundene Aufwand aufseiten der Verwaltungen, der Vertreter der Versicherung und der Handwerker sowie der betroffenen Bewohner belastet das ökologische System auf verschiedenste Art und Weise. Hier setzt die Koordination durch ein professionelles Schadenmanagement an, um Nachhaltigkeit in der Schadenabwicklung zu fördern. Ein so ausgelegtes Schadenmanagement optimiert Termine, wählt geeignete Handwerksbetriebe sorgfältig aus und unterstützt betroffene Eigentümer und Wohnungsnutzer umfassend.

## Termine und Wege

Sind im Schadensfall in der Regel mehrere Termine vor Ort notwendig – zur Aufnahme und Bewertung eines Schadens, für schadenmindernde Maßnahmen, für Trocknung und Wiederherstellung – koordiniert ein nachhaltig arbeitendes Schadenmanagement diese Termine so, dass sich deren Zahl durch Zusammenlegung reduziert. Moderne Kommunikations- und Schadenmanagement-Plattformen unterstützen das, weil sich über sie Abläufe und das Zusammenspiel aller Akteure transpa-

rent kommunizieren lassen. So können auch betroffene Wohnungsnutzer ihre Planung und Verfügbarkeit vor Ort optimieren und unnötige Mehrfachfahrten vom Arbeitsplatz zum Objekt vermeiden.

Der Einsatz moderner Kommunikationsmedien bei den Versicherern ermöglicht es, das Regulierer Besichtigungen des Schadensortes online durchführen, was auch wieder Wege und Anfahrten spart – und in der Summe den damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Ausstoß nicht unerheblich reduziert.

Entscheidend im gesamten Prozess der Schadenbeseitigung jedoch ist der beauftragte Handwerksbetrieb. Mit den Dienstleistern vor Ort stehen Versicherungsnehmer im Schadensfall am häufigsten in persönlichem Kontakt. Dabei entscheidet sich, wie der Schaden ressourcenschonend bearbeitet werden kann und wie Kunden die Abwicklung wahrnehmen.

## Hand in Hand arbeiten

Aufgabe des Schadenmanagements ist es, erforderliche Sanierungsarbeiten so zu koordinieren, dass sie Hand in Hand oder bestenfalls sogar aus einer Hand und Gewerke übergreifend ausgeführt werden. Ein entsprechend aufgestelltes Unternehmen wird beispielsweise dafür sorgen, dass zum vereinbarten Termin für eine Leckortung auch ein ausgebildeter Fachmann mitkommt, der die Reparatur direkt ausführt. Auch die technische Trocknung birgt Potenzial: Energieeffiziente und fernwartbare Trocknungsgeräte mit neuester Technologie brauchen weniger Strom und schonen damit die Umwelt. Ein Übriges tut die Beauftragung von Betrieben, die umweltfreundliche und nachhaltige Produkte einsetzen, um Sanierungen

durchzuführen. Handelt es sich lediglich um Kleinschäden, fährt man gut mit Unternehmen, die mit sogenannten Allroundern arbeiten, also in der Ausführung verschiedener Gewerke geschulten Kräften. Hier sind die Leistungsträger gefordert, umweltbewusstes Agieren der Versicherungsnehmer zu fördern. Es ist daher sinnvoll, Hausverwaltungen und Eigentümergeinschaften mit geeigneten Policen zu unterstützen. Durch die daraus resultierende Kostenübernahme können höherpreisige, dennoch ökologisch sinnvolle Maßnahmen gefördert und Anreize zu einem nachhaltigeren Handeln geschaffen werden.



**GEIGERNEUDECKER**  
TORANLAGEN · PARKSYSTEME

## IHR PARTNER FÜR GARAGENTORE, TORANTRIEBE UND AUTO-PARKSYSTEME

WIR BIETEN IHNEN TORANLAGEN,  
TÜREN UND ERSATZTEILE FÜR PARK-  
SYSTEME IM GROSSRAUM MÜNCHEN.

**JETZT NEU: LIEFERUNG VON  
ERSATZTEILEN FÜR PARKSYSTEME  
DER FIRMA NUSSBAUM.**

Rufen Sie uns unter  
+49 (0)89-550 521 900 an  
oder kontaktieren Sie uns per E-Mail:  
teile@ersatzteile-parksysteme.de

**WIR BERATEN SIE GERNE  
RUND UM IHRE PARKSYSTEME.**

## DER AUTOR



**MATTHIAS SANDMAYR**  
Abteilungsleitung Schaden-  
management Pronoxa  
GmbH

# Eine lebensverlängernde Maßnahme

Frühjahrsputz im Parksystem: So vermindert man Korrosion und Störungen.

**P**arksysteme bestehen heute meist aus feuerverzinktem Stahl. Das Grundproblem: Im Winter werden die teils sehr aggressiven, Streusalze mit den Fahrzeugen von der Straße in die Tiefgarage eingebracht. Nicht nur im Winter, sondern übers Jahr, immer wenn Feuchtigkeit eingetragen wird, arbeitet das Salz weiter und schadet u. a. den Stellplätzen. Denn in der Garage spült kein Regen das angelagerte Salz fort. Deshalb ist es dringend zu empfehlen, solche Systeme stets nach dem Winter einer Nassreinigung zu unterziehen – am besten über einen Dauerauftrag.

Führt man diese Reinigung fachgerecht aus, werden zunächst die sensiblen hydraulischen und elektrischen Bauteile geschützt. Geschultes Personal kennt sich damit aus und wird anschließend groben Schmutz beseitigen und dann Stellflächen und Grube mit Wasser reinigen. Restwasser aus der Grube wird abschließend abgepumpt, verbleibende Reste verdunsten schnell. Positiver Nebeneffekt: Weil die Grubenreinigung verhindert, dass sich Tausalze in der Grube ansammeln, wird auch der Beton und damit das Bauwerk geschützt.

## DER AUTOR



### IVE NEKIC

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

[www.multiparking.com](http://www.multiparking.com)

### Wofür der Aufwand?

Eine Tiefgarage ist nicht der natürlichen Witterung ausgesetzt. So wird Regenwasser nicht natürlich von Sonne und Wind getrocknet. Und genau das simuliert eine fachgerechte Nassreinigung und fördert die Bildung der sogenannten Patina auf den Plattformprofilen, die in der Folge den zu raschen Abbau der schützenden Zinkschicht verhindert. Bei neuen Plattformprofilen ist das gut zu beobachten: Die anfangs glänzenden Bauteile ändern in den ersten Betriebsjahren ihre Farbe hin zu mattem Grau, wie man es auch von Leitplanken an Straßen kennt.

Auch Plattformprofile, die z. B. aus Aluminium bestehen, sollten einer Nassreinigung unterzogen werden, da sie auch hier für saubere Stellplätze sorgt und das Bauwerk schützt.

### Reicht die Reinigung allein?

Über die Reinigung hinaus sollten Parksysteme regelmäßig – im Normalfall einmal jährlich – gewartet werden. Hier geht es insbesondere um die Sicherheit der Anlage sowie den möglichst störungsfreien Betrieb aufgrund sachgemäßer Instandhaltung. Schließt man Wartungsvertrag und einen Reinigungs-Dauerauftrag ab, kann beides gemeinsam im Frühjahr erledigt werden, was die dafür erforderliche Einschränkung der Nutzung verkürzt.

Eine fachgerechte Wartung umfasst die Prüfung sämtlicher Komponenten der Hydraulik wie Zylinder, Ventile, Leitungen und Aggregate auf Dichtigkeit und Funktion, ferner der Schraubverbindungen, die bei Bedarf nachgezogen werden.

Je nach Parksystem kommen weitere Komponenten hinzu.

Um den Zustand der Anlage für Eigentümer zu dokumentieren, wird zudem ein Wartungsbericht mit einer Bewertung erstellt. Dies ist insbesondere für solche Anlagen wichtig, die bereits längere Zeit in Betrieb sind. So können sich Verwaltung wie Eigentümer einen Überblick verschaffen, ob und in welchem Umfang ggf. Instandsetzungsbedarf ansteht. Da diese Bewertung in der Regel standardisiert erfolgt, lässt sich gut ableiten, wann entsprechende Arbeiten erforderlich werden – ohne von unerwarteten Kosten überrascht zu werden. Je nach Nutzung, Wartung und Pflege ist bei Parksystemen ab einer Betriebsdauer von circa 18 bis 20 Jahren mit erstem Sanierungsbedarf zu rechnen, bei fachgerechter Reinigung erst später.

## FAZIT

Als Mindestaufwand für die Pflege eines Parksystems ist der Abschluss eines Wartungsvertrages anzusehen. Idealerweise ergänzt man ihn um einen Auftrag für die regelmäßige Nassreinigung. So steht dem sicheren und störungsfreien Betrieb einer solchen Anlage nichts im Wege, und es verlängert die Betriebsdauer – bei gleichzeitigem Schutz der Bausubstanz.





## 4. VDIV-Sommerakademie

**Endlich wieder raus! Endlich wieder Netzwerken und Weiterbilden!**

Der VDIV Deutschland lädt zur 4. VDIV-Sommerakademie an die Mecklenburgische Seenplatte ein.

**23. bis 27. August 2021 · Schlosshotel Fleesensee**

Top-Referenten · erstklassiges Netzwerken ·  
exklusives Ambiente · inspirierende Themen ·  
abwechslungsreiches Freizeitprogramm

Sollte die Veranstaltung aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden, erstatten wir Ihnen Ihre Teilnahmegebühr selbstverständlich zurück.

# Aktuelle Urteile

Zwei Fälle, in denen es interessanterweise für den BGH um mehr ging als die eigentliche Klage – Raum für grundsätzliche Klarstellungen.

## KEINE VERWEIGERUNG DER ZUSTIMMUNG DES VERWALTERS BEI FEHLENDER VERTRAGSVORLAGE

(BGH, Urteil vom 25.9.2020 – Az. V ZR 300/18)

### ► DAS THEMA

Der vorliegende Fall handelt von einer versagten Zustimmung zur Vermietung einer Eigentumswohnung. Die Gemeinschaftsordnung sah explizit einen Zustimmungsvorbehalt der Verwaltung vor, die die Zustimmung jedoch versagte, weil der Mietvertragsentwurf nicht vorgelegt worden war. Der Bundesgerichtshof (BGH) setzte sich nun in einem Obiter Dictum mit der Notwendigkeit einer solchen Vorlage des Mietvertragsentwurfs im Rahmen des Wohnungseigentumsrechts auseinander.

### ► DER FALL

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in einem

Gebäude mit drei Einheiten. In dem hier maßgeblichen Zeitraum befand sich die Wohnung im Erdgeschoss im Eigentum der Beklagten und diejenige im ersten Obergeschoss im Eigentum des Klägers. Die Wohnung im Dachgeschoss gehörte den Parteien gemeinschaftlich. Die Teilungserklärung statuiert, dass die Einheiten zu Wohnzwecken dienen. Ferner bedarf die Vermietung einer Wohnung der schriftlichen Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.

Der Kläger übermittelte den Beklagten mit Schreiben vom 11. Juni 2015 die Daten einer mietwilligen Familie mit vier Kindern im Alter von zwei, vier, sechs und acht Jahren (fortan: Familie S.), der er seine Wohnung vermieten wollte. Er überließ diese der Familie S. in der Zeit vom 19. Juni 2015 bis 31. Oktober 2016 sodann unentgeltlich, da die Beklagten die Zustimmung zur Vermietung mit der Begründung verweigert hatten, dass kein Mietvertrag vorgelegt worden war.

Der Kläger hatte von den Beklagten zunächst die Erteilung der Zustimmung zur Vermietung verlangt. Nach dem Auszug der Familie S. hat der Kläger unter Änderung seines Antrags die Feststellung beantragt, dass die Beklagten verpflichtet waren, ihre Zustimmung zur Vermietung seiner Wohnung an die Familie S. zu erteilen.

Das Amtsgericht hat die Beklagten diesem Antrag gemäß verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger in erster Linie seinen Feststellungsantrag weiter.

Der BGH hob die Sache auf und verwies sie zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurück an das Berufungsgericht. Es fällte keine Entscheidung in der Sache, da das Berufungsgericht die Unzulässigkeit des Feststellungsantrags festgestellt hatte und die Begründetheit somit nicht Gegenstand des Prüfungsumfangs des BGH war. Nichtsdestotrotz ließ er es sich nicht nehmen, zur Begründetheit – unter dem Hinweis, dass seine Ausführungen hierzu als unverbindlich zu betrachten und so zu behandeln seien, als wären sie nicht vorhanden (Obiter Dictum) – Stellung zu nehmen.

Zur Zulässigkeit der Berufung: Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist der Antrag des Klägers mangels Feststellungsinteresse bereits unzulässig; das Klageziel hätte mit einer Klage auf Leistung (Geltendmachung des Mietausfalls) besser erreicht werden können, sodass diese vorrangig heranzuziehen gewesen sei. Zudem sei die Gebrauchsüberlassung bereits beendet.

### 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](http://www.asd-law.com)



Der BGH erteilt dieser Rechtsansicht eine Absage. Zuerst beanstandet er, dass das Berufungsgericht sich bereits dahingehend verfahrensrechtlich falsch verhalten hatte, als dass es unterlassen habe, dem Kläger als in erster Instanz obsiegender Partei einen rechtzeitigen Hinweis darauf zu geben, dass das Gericht der Vorinstanz in einem entscheidungserheblichen Punkt nicht folgen will. Darauf habe der Kläger aber vertrauen dürfen.

Zudem liegt nach Ansicht des BGH sehr wohl ein Feststellungsinteresse vor. Der Kläger hat ein berechtigtes Interesse an der Feststellung, ob die Verweigerung auf die Nichtvorlage eines Entwurfs des Mietvertrags gestützt werden konnte bzw. kann. Die Leistungsklage wäre nur dann vorrangig, wenn der Kläger auf Feststellung geklagt hätte, dass ihm ein Mietausfallschaden zusteht. Dies hat er aber unterlassen und stattdessen auf Feststellung geklagt, dass die Beklagten der Vermietung hätten zustimmen müssen. Ein Vorrang der Leistungsklage scheidet hier somit aus.

Zur Begründetheit führt der BGH Folgendes aus: Entgegen der Annahme des

Berufungsgerichts ist die Nichtvorlage des Mietvertrags kein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung. Als Argumentationshilfe zieht er eine Parallele zum Zustimmungsvorbehalt beim Verkauf einer Eigentumswohnung: Ähnlich wie es bei der Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum auf die Person des Erwerbers ankommt, ist für die Zustimmung zur Vermietung entscheidend, ob der Mietbewerber die Gewähr bietet, sich persönlich in die Gemeinschaft einzuordnen, die für alle geltenden Regeln, etwa einer Hausordnung, zu beachten, die Grenzen der Nutzung der ihm vermieteten Eigentumswohnung nicht zu überschreiten und die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer zu achten. Das Vorliegen oder Fehlen eines wichtigen Grundes zur Versagung der Zustimmung zur Vermietung hängt damit entscheidend von der Person des Mieters und der Personen ab, die mit ihm einziehen sollen, sowie davon, ob zu erwarten ist, dass sich diese an die Regeln der Wohnungseigentümergeinschaft halten. Aus dem Inhalt des Mietvertrages können sich zwar in besonderen Ausnahmefällen Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Mietbewerber die Regeln der Woh-



## 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- und Instandsetzungsarbeiten
- Sanierung von Parkplattformen
- Demontage und Montage der Parksysteme bei Beton-Instandsetzungen
- Pflege und Reinigung von Parkplattformen, Gruben und Fahrgassen
- Erweiterte Servicebereitschaft
- Serviceverträge und Mobilitätsvereinbarungen
- Original-Ersatzteile und Zubehör für WÖHR-Parksysteme
- Individuelle Reparaturbausätze und Sanierungslösungen für Bestandsanlagen von Nussbaum

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



## WEG-RECHT

nungseigentümergeinschaft nicht einhalten will; selbst rechtlich oder tatsächlich unzutreffende Angaben im Vertrag ergeben aber in aller Regel keine belastbaren objektiven Anhaltspunkte dafür, dass sich der Mieter der Wohnung seinen Verpflichtungen entziehen will. In der Praxis liefe die Vorlage des Mietvertrags (wie auch des Kaufvertrags) darauf hinaus, dass Personen, deren Zustimmung erforderlich ist, Einblicke in sämtliche internen Vertragsverhandlungen inklusive Mietzins (bzw. Kaufpreis) erhielten, auf die es für die Zustimmung zur Vermietung (bzw. zum Verkauf) nicht ankommt.

Hinzu kommt, dass die Zustimmung laut Gemeinschaftsordnung nicht zum Abschluss eines konkreten Mietvertrags zu erfolgen hat, sondern nur allgemein zur „Vermietung“. Der Begriff Vermietung beschreibt nicht den Mietvertrag, sondern eine bestimmte Form der Nutzung der Wohnung, nämlich ihre mietweise Überlassung an einen Interessenten.

Auf den Inhalt des vorgesehenen Mietvertrags kommt es auch deswegen nicht an, weil sich der vermietende Wohnungseigentümer seinen Verpflichtungen als Wohnungseigentümer nicht dadurch entziehen kann, dass er mit seinem Mieter Rechte vereinbart, die über seine eigenen Befugnisse als Wohnungseigentümer

hinausgehen. In solchen Fällen steht den übrigen Wohnungseigentümern bei einer der Zweckbestimmung widersprechenden Nutzung einer Einheit durch einen Mieter ein direkter Anspruch gegen diesen auf Unterlassung dieser Nutzung gemäß § 1004 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu.

## VERWALTERSTRATEGIE

Dieser Fall ist eine Pflichtlektüre für alle Verwaltungen, die durch Gemeinschaftsordnungen berechtigt werden, Zustimmungen zur Vermietung oder auch zum Verkauf der verwalteten Wohnungseinheiten zu erteilen. Der BGH lässt es sich nicht nehmen, in umfassender Weise Stellung zu der Frage zu nehmen, ob die unterlassene Vorlage eines Mietvertrags bei Vermietungen oder die Vorlage eines Kaufvertrags bei Verkäufen als ausreichender Grund dient, die Zustimmung zu versagen. Kurz: Nein. Daher ist es essenziell, dass im Falle der Ausübung des Zustimmungsrechts Kenntnis darüber besteht, wie eine Meinungsbildung stattfinden kann und was eine Verwaltung dazu berechtigt, die Zustimmung zu versagen.

## SCHADENSERSATZANSPRÜCHE WEGEN EINES SUBSTANZSCHADENS AN GEMEINSCHAFTLICHEM EIGENTUM

(BGH, Beschluss vom 26.11.2020 – Az. V ZB 151/19)

### ► DAS THEMA

Der vorliegende Beschluss des Bundesgerichtshofes (BGH) thematisiert zum einen die Frage, ob Schadensersatzansprüche an gemeinschaftlichem Eigentum, das mit einem Sondernutzungsrecht belegt ist, dem Sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer oder der Wohnungseigentümergeinschaft zusteht – insbesondere, woraus sich die Unterscheidung ergibt. Zum anderen hatte der BGH die prozessuale Frage zu entscheiden, ob ein Gericht ein Rechtsmittel, das es als Berufung interpretiert, als unzulässig abweisen darf, wenn es Kenntnis darüber hat, dass zeitgleich bei einem anderen Gericht in selber Sache Berufung eingelegt worden war.

### ► DER FALL

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Schadensersatz wegen der Rodung eines Weidenbaums und eines Holunderstrauchs und stützt dies auf ihr Sondereigentum oder jedenfalls ein ihr zustehendes Sondernutzungsrecht an der betroffenen Grundstücksfläche.

Das Amtsgericht (AG) Buxtehude hat die Klage abgewiesen. In der Rechtsmittelbelehrung wird die sofortige Beschwerde als zulässiger Rechtsbehelf bezeichnet. Die Klägerin legte daraufhin bei dem Landgericht (LG) Stade ein Rechtsmittel ein, das dort als

Berufung angesehen wurde. Zeitgleich legte die Klägerin Berufung beim LG Lüneburg ein.

Mit dem angefochtenen Beschluss hat das LG Stade die Berufung der Klägerin „vor dem Landgericht Stade“ als unzulässig verworfen. Mit der darauffolgenden Rechtsbeschwerde, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, möchte die Klägerin eine Sachentscheidung herbeiführen.

Das LG Stade hält sich für unzuständig – vielmehr sei das LG Lüneburg zuständig. Zwar verlange die Klägerin Schadensersatz aus unerlaubter Handlung, doch sei für die Bestimmung der Zuständigkeit hier der



schieden ist, weist der BGH auf Folgendes hin: Da die Klägerin eigene Schadensersatzansprüche aus einem ihr zustehenden Sondernutzungsrecht an dem beschädigten gemeinschaftlichen Eigentum ableitet, kommt eine geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft von vornherein nicht in Betracht. Bei dem Sondernutzungsrecht handelt es sich nicht um ein gemeinschaftsbezogenes Recht im Sinne von § 10 Abs. 6 S. 3 Halbsatz 1 Wohnungseigentumsgesetz, alte Fassung.

Ob in der Sache Schadensersatzansprüche wegen eines Substanzschadens an dem gemeinschaftlichen Eigentum, an dem ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist, dem Sondernutzungsberechtigten oder den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zustehen, richtet sich in erster Linie nach dem Zuweisungsgehalt des Sondernutzungsrechts; maßgeblich sind die Vorgaben der Gemeinschaftsordnung. Das Sondernutzungsrecht kann dem Berechtigten Rechte verleihen, die weiterreichen als diejenigen, die einem Besitzer und Miteigentümer üblicherweise zustehen.

Der Anspruch auf Ersatz des Substanzschadens wird dem Sondernutzungsberechtigten jedenfalls dann zugewiesen sein, wenn er nach den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung wie ein Eigentümer gestellt sein soll bzw. auf eigene Kosten über die Gestaltung der Sondernutzungsfläche frei entscheiden darf.

innere Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer maßgeblich, da sie sich auf ein Sondernutzungsrecht bzw. auf Sondereigentum an der Grundstücksfläche stütze, sodass hier vorrangig der Charakter der Sache als Wohnungseigentumssache zu tragen komme. Die anschließende Rechtsbeschwerde, über die der BGH nun entschied, hat Erfolg.

Der Beschluss des Landgerichts enthält bereits keine für einen solchen Beschluss notwendige geordnete Sachverhaltsdarstellung. Zudem hat sich das LG Stade in Widerspruch zu der gefestigten, auf die mehrfache Rechtsmitteleinlegung bezogenen höchstgerichtlichen Rechtsprechung gesetzt, indem es das als Berufung eingeordnete Rechtsmittel verworfen hat, obwohl die Klägerin, wie die Rechtsbeschwerde aufzeigt, zuvor mitgeteilt hatte, dass sie auch beim LG Lüneburg Berufung eingelegt hatte und hierüber noch keine Entscheidung ergangen ist. Zwar ist das LG Stade für die Entscheidung über die Berufung nicht funktionell zuständig, da es sich hier um eine Wohnungseigentumssache handelt und dies die Zuständigkeit des LG Lüneburg bestimmt. Jedoch durfte das LG Stade das Rechtsmittel, das es als Berufung interpretierte, nicht verwerfen, da das Verfah-

ren bei einem anderen Gericht anhängig und das Verfahren noch nicht abgeschlossen war, § 522 Abs. 1 Zivilprozessordnung (ZPO). Der Senat hatte in einem Urteil aus dem Jahre 1966 entschieden, dass in dem Fall, in dem eine Partei von einem Rechtsmittel mehrfach, auch an unterschiedlichen Gerichten, Gebrauch macht, über dieses Rechtsmittel nur einheitlich entschieden werden darf. Das einheitliche Rechtsmittel darf nur dann als unzulässig verworfen werden, wenn keine der Einlegungen zulässig ist. Das LG Stade hätte sich für unzuständig erklären und die Sache dem LG Lüneburg übergeben müssen.

Zum Verfahren in der Sache, das nun beim LG Lüneburg anhängig und noch nicht ent-

### VERWALTERSTRATEGIE

Für den Fall, dass ein unberechtigter Eingriff in das Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümers vorliegt, ist ein Blick in die Gemeinschaftsordnung entscheidend. Wie das Sondernutzungsrecht ausgestaltet ist, bestimmt die Ausübungsbefugnis dieses Sondernutzungsrechts und somit auch die Frage, ob die Verwaltung für die Wohnungseigentümer (gerichtlich) tätig werden kann bzw. soll. In den meisten Fällen werden betroffene Wohnungseigentümer jedoch selbst für eine (gerichtliche) Durchsetzung der Schadensersatzansprüche zuständig sein.

# Aktuelle Urteile

Wann gilt eine vom Vertrag abweichende Mietfläche als Sachmangel, und welchen Schadensersatz schuldet ein Untermieter, der eine Wohnung nicht freigibt? Der BGH entschied wie folgt.

## FLÄCHENUNTERSCHREITUNG ALS SACHMANGEL – NACHWEISPF LICHT DES MIETERS

(BGH, Urteil vom 25.11.2020 – Az. XII ZR 40/19)

### ► DAS THEMA

Flächenabweichung hat insbesondere den wohnraummietrechtlichen VIII. Senat des Bundesgerichtshofes (BGH) in den letzten Jahren häufig beschäftigt, und der für Gewerberaum zuständige XII. Senat hat sich den Entscheidungen in aller Regel angeschlossen. Es ist ständige Rechtsprechung, dass ein Mangel der Mietsache vorliegt, wenn die tatsächliche Mietfläche die vertraglich vereinbarte Fläche um mehr als zehn Prozent unterschreitet, insoweit muss der Mieter keinerlei Nachweise mehr liefern, wie stark ihn die Flächenunterschreitung in seinem Mietgebrauch tatsächlich beeinträchtigt. Nun hatte der XII. Senat den umgekehrten Fall zu entscheiden: Die Flächenabweichung betrug weniger als zehn Prozent, konkreter Vortrag des Mieters zur Beeinträchtigung der Tauglichkeit war allerdings in zwei Instanzen nicht geführt worden. Es ist davon auszugehen, dass sich auch der VIII. Senat für das Wohnraummietrecht dieser Entscheidung anschließen wird.

### ► DER FALL

Die Vermieterin hatte eine Fläche von ca. 300 Quadratmetern (qm) an eine Ballettschule vermietet. Die Mietfläche war in einem Grundrissplan gekennzeichnet, der dem Vertrag beigelegt war. Tatsächlich übergeben wurde eine um ca. zehn qm kleinere Fläche, die fehlenden zehn qm waren dem Nachbar-

mieter zugeschlagen worden. Außerdem war ein Flur als exklusive Mietfläche gekennzeichnet, der allerdings den einzigen Zugang zum Mietobjekt des Nachbarn darstellte. Die Vermieterin bot zwar den Abschluss eines Nachtrags an, in dem die tatsächliche Mietfläche und die gemeinsame Nutzung des Flurs klargestellt werden sollten. Diesen unterzeichnete die Mieterin jedoch nicht, sondern klagte auf eine Mietzinsminderung um zehn Prozent.

Der BGH und die Vorinstanzen wiesen die Klage ab, allerdings mit unterschiedlicher Argumentation. Das Berufungsgericht argumentierte zu der gemeinsamen Nutzung des Flurs, dass diese sich bereits aus dem Grundriss entnehmen lasse, der dem Mietvertrag beigelegt war. Die gemeinsame Nutzung mit dem Mitmieter war daher bereits Gegenstand des Mietvertrags und stellte keinen Mangel dar. In der Flächendifferenz um zehn qm liege zwar ein Mangel, da dieser jedoch geringer als zehn Prozent sei, müsse die Mieterin vortragen und beweisen, dass die Flächenabweichung zu Umsatzeinbußen geführt habe, beispielsweise dass sie aufgrund des kleineren Übungsraums in allen Kursen Schüler habe abweisen müssen. Hinsichtlich der Nutzung des Flurs als gemeinsamer Zugang schließt sich der BGH vollumfänglich dem Berufungsgericht an. Hinsichtlich der fehlenden zehn qm Fläche, die dem Nachbarn zugeschlagen worden waren, hatte die Revision zunächst eine Doppelvermietung

geltend gemacht. Sie hatte behauptet, dass diese Fläche gemäß Mietvertrag sowohl an die Ballettschule als auch an deren Nachbarn vermietet und nun der Mietfläche des Nachbarn zugeschlagen worden sei. Diesen interessanten Ansatz teilt der BGH nicht. Vielmehr qualifiziert er die Flächendifferenz als Sachmangel. Die Räume wurden der Mieterin nämlich vollständig übergeben. Lediglich die Fläche war aufgrund baulicher Maßnahmen, die nach Mietvertragsabschluss vorgenommen worden waren, kleiner als zunächst vereinbart.

Ein Sachmangel liegt dagegen aufgrund der Flächendifferenz auch nach Ansicht des BGH vor. Die Flächenangaben gehen nur aus dem Grundrissplan hervor und wurden dort auch nur als Circa-Angaben vereinbart. Dennoch liegt darin eine vertragliche Vereinbarung und auch das Circa-Maß spricht nicht gegen einen Sachmangel. Zusätzlich muss der Mieter allerdings darlegen und bei Bestreiten auch beweisen, dass er durch den Sachmangel, hier die Flächenabweichung, im vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt ist. Der BGH betont nochmals, dass dies bei einer Flächenabweichung von mehr als zehn Prozent nicht notwendig sei, hier spricht eine tatsächliche Vermutung (die allerdings vom Vermieter widerlegt werden kann!) dafür, dass die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache beeinträchtigt ist. Unter dieser Grenze muss der Mieter dies allerdings konkret darlegen



## MIETRECHT

und beweisen. Der Vortrag, die Ballettschule hätte auf der fehlenden Fläche vier zusätzliche

Schüler unterrichten können, genügt insoweit nicht. Die Behauptung eines Einnahmeverlusts

bleibt abstrakt. Auch der BGH hat damit die Klage der Mieterin abgewiesen.

### VERWALTERSTRATEGIE

Interessant an der Entscheidung ist, in welchem Maße der als Anlage dem Mietvertrag beigefügte Grundrissplan den Inhalt des Mietverhältnisses bestimmt. Zum einen musste die Mieterin daraus erkennen, dass auch Nachbarmieter den hier zugeschlagenen Flur nutzen und dass daher ein Alleinnutzungsrecht, wie im Wortlaut des Vertrags geschrieben, nicht besteht. Auch die Angabe von Circa-Maßen schwächt die scharfe Grenzziehung bei zehn Prozent nicht ab. Die Angabe der Mietfläche ist daher genau zu prüfen, insbesondere ist hierbei auf die verschie-

denen Maßstäbe zur Flächenberechnung zu achten. Im Wohnraummietrecht gilt, sofern nichts anderes vereinbart, die Flächenberechnungsverordnung mit ihren reduzierten Ansätzen bei Terrassen, Balkonen und Dachschrägen; hier kann es leicht zu einer Abweichung von über zehn Prozent zwischen den vertraglichen Angaben und dem tatsächlichen Ergebnis der korrekten Berechnung kommen. Umgekehrt wird es dem Mieter nicht leicht gemacht, bei einer Flächenabweichung unter zehn Prozent eine Gebrauchsbeeinträchtigung darzulegen und zu beweisen. Im vorliegen-

den Fall hätte der Mieter, wie schon das Berufungsgericht angesonnen hat, konkret darlegen müssen, dass er in allen oder einzelnen Kursen Schüler abweisen musste, weil die Übungssäle zu klein seien. Ein Wohnraummietter dürfte in den seltensten Fällen eine wirtschaftliche Beeinträchtigung in dieser Form nachweisen können. Man darf gespannt sein, ob der für Wohnraummietrecht zuständige VII. Senat des BGH diese Entscheidung auch hinsichtlich der Beweisanforderungen übernimmt oder in diesem Punkt doch noch Erleichterungen für den Wohnraummietter schafft.



**SAVE THE DATE**

**Forum Zukunft VI**  
1.-2. Juni 2021 · Weimar

**Jetzt schon Termin vormerken und  
Zukunft sichern!**

wertvolle Impulse · erstklassiges Ambiente  
Top-Referenten · spannende Diskussionen

## SCHADENSERSATZPFLICHT DES UNTERMETERS BEI NICHTRÄUMUNG

(BGH Urteil vom 11.12.2020 – Az. V ZR 26/20)

### ► DAS THEMA

Ein Untermieter genießt deutlich weniger Schutz als der Mieter, gerade im Wohnraummietrecht. Räumt der Mieter nach Kündigung (und gegebenenfalls einem Räumungsprozess) nicht rechtzeitig, so muss er gemäß § 546a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Nutzungsentschädigung mindestens in Höhe der vertraglich vereinbarten Miete bezahlen, falls die ortsübliche (marktübliche) Miete darüber liegt, auch in dieser Höhe. Weitere Schäden muss der Mieter gemäß § 571 Abs. 2 BGB nicht ersetzen. Dies gilt gerade auch dann, wenn dem gekündigten Mieter im Räumungsprozess eine zivilprozessuale Räumungsfrist nach § 721 Zivilprozessordnung (ZPO) gewährt wird. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte nun zu entscheiden, ob diese Privilegierung auch für einen Untermieter gilt.

### ► DER FALL

Im entschiedenen Fall spitzte sich die Frage nach dem Schadensersatz des Untermiters tatsächlich zu. Der Hauptvermieter hatte eine über 100 Quadratmeter (qm) große Wohnung an den Hauptmieter vermietet, und dieser hatte – jedenfalls mit vermutetem Einverständnis des Hauptvermieters – eine nur sieben qm große Kammer an einen Untermieter überlassen. Der Hauptmieter verstarb, und damit endete das Hauptmietverhältnis im November 2014. Am 29. Dezember 2014 forderte der Hauptvermieter den Untermieter zur Herausgabe der Wohnung auf. In einem Räumungsprozess wurde der Untermieter rechtskräftig verurteilt, und ihm wurde eine Räumungsfrist bis zum 30. September 2016 gewährt. Der Hauptvermieter verlangte nun Schadensersatz für den Zeitraum März bis September 2016, und zwar Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete für die gesamte Wohnung, nicht nur

für die vom Untermieter genutzte Kammer. Der Hauptvermieter hatte unwidersprochen vorgetragen, dass die Wohnung aufgrund der fortgesetzten Nutzung durch den Untermieter nicht weiter vermietbar war.

Die Vorinstanzen und der BGH gaben dem klagenden Hauptvermieter Recht. Der Räumungsanspruch des Hauptvermieters gegen einen Untermieter stützt sich nicht auf das Mietrecht, da zwischen diesen Parteien kein direktes Vertragsverhältnis besteht, vielmehr handelt es sich um einen Anspruch aus dem Eigentumsrecht nach § 987 BGB. Zwar hat der Untermieter zunächst ein vom Hauptmieter abgeleitetes Besitzrecht, jedenfalls dann, wenn der Hauptvermieter, wie hier, die Erlaubnis zur Untervermietung erteilt hatte. Dieses Besitzrecht entfällt mit Beendigung des Hauptmietverhältnisses und einem Räumungsverlangen gegenüber dem Untermieter. Ab diesem Zeitpunkt ist der Untermieter bösgläubig und schuldet damit Schadensersatz aus § 990 BGB.

Streitig und bislang noch nicht entschieden war, ob § 571 BGB als mietrechtliche Vorschrift auch auf das sachenrechtlich zu beurteilende Verhältnis zwischen dem Hauptvermieter und dem Untermieter anwendbar ist. Diese Norm hätte den Schaden auf die Nutzungsentschädigung, also auf die ortsübliche Miete für die tatsächlich an den Untermieter überlassene und von diesem genutzte Fläche beschränkt, hier also auf die Miete für die winzige Kammer, nicht die Miete für die weit größere Rest-Wohnung. Schon aufgrund der systematischen Stellung im Mietrecht kann § 571 BGB unmittelbar nur im Verhältnis zwischen Hauptvermieter und Mieter angewendet werden, da sie das Bestehen eines beendeten Mietverhältnisses voraussetzt. Auch eine analoge Anwendung dieser Vorschrift hat der BGH verneint. Jedenfalls

könnte selbst die analoge Anwendung nicht dazu führen, dass sich die geschuldete Nutzungsentschädigung nur auf die untervermieteten Räume beschränkt; vielmehr wäre auch dann die Nutzungsentschädigung für die gesamte Wohnung geschuldet. Hierzu arbeitet der BGH den Zweck der Mieterschutzvorschrift, § 571 BGB, heraus. Diese soll verhindern, dass der Mieter aus Sorge vor Schadensersatzansprüchen, die er vielleicht finanziell nicht stemmen kann, auf eine für ihn notwendige zivilprozessuale Räumungsfrist verzichtet, obwohl er hierauf angewiesen wäre. Ein Ausgleich mit dem Interesse des (Haupt-) Vermieters erfolgt im direkten Verhältnis zwischen den Mietparteien dadurch, dass der Mieter Nutzungsentschädigung für die gesamte Mietfläche schuldet, die er mit dem (beendeten) Mietvertrag angemietet hatte.

Der BGH argumentiert nun, dass dieser Interessenausgleich entsprechend auch zwischen Hauptvermieter und Untermieter stattfinden muss, wenn die Vorschrift des § 571 BGB analog angewendet werden sollte. In diesem Fall wäre also der Untermieter verpflichtet, Nutzungsentschädigung für die gesamte Mietfläche zu zahlen, nicht nur für den an ihn untervermieteten Teil. Hierin liegt auch keine unangemessene Benachteiligung des Untermiters. Denn dieser befand sich nie in einem direkten mietvertraglichen Verhältnis mit dem Hauptvermieter, sondern konnte sein Besitzrecht immer nur vom Mieter ableiten. Eine Beschränkung der Rechte des Hauptvermieters bzw. dessen Benachteiligung ist daher nicht durch die vertragliche Ausgestaltung des Untermietverhältnisses, insbesondere durch dessen geringere Mietfläche, zu rechtfertigen. Vor allem kann sich aus der im Untermietverhältnis vereinbarten kleineren Mietfläche keine geringere Nutzungsentschädigung zulasten des Hauptvermieters ergeben.

## MIETRECHT

Der Fall mag mag noch exotisch erscheinen, doch angesichts nach wie vor knappen Wohnraums in begehrten Städten und vor allem einer sich rasant ändernden Arbeitswelt mit Remote Work, also Arbeit fern vom eigentlichen Arbeitsplatz, dürfte die Untervermietung immer beliebter werden. In der Regel haben Wohnungsmieter – jedenfalls gegen Zahlung eines angemessenen Untermietzuschlags – einen Anspruch auf die Zustimmung des Hauptvermieters zu einer teilweisen Überlassung einzelner Zimmer an einen Untermieter. Endet das Hauptmietverhältnis durch Kündigung einer der Parteien oder wie hier durch Tod des Mieters und Nichteintritt von im Haushalt lebenden Personen, so ist

### VERWALTERSTRATEGIE

der Hauptvermieter auf einmal mit einem Untermieter konfrontiert, mit dem er seinerseits nie ein Vertragsverhältnis hatte. Der BGH deutet an, dass eine Räumungsaufforderung gegenüber dem Untermieter möglicherweise gar nicht notwendig ist, jedenfalls wenn diesem bekannt ist, (wie hier durch Tod des Hauptmieters, seines ehemaligen Mitbewohners) dass das Hauptmietverhältnis beendet ist. Trotzdem sollte dem Untermieter eine solche Räumungsaufforderung zugestellt werden, schon um den Beginn einer möglichen Schadensersatzpflicht zu konkretisieren. Hierbei kann der Untermieter auch gleich aufgefordert werden, nun die Miete/ Nutzungsentschädigung für die gesamte

Wohnung zu zahlen, die ihm möglicherweise gar nicht bekannt ist. Während der Dauer des anschließenden Räumungsprozesses trägt der Hauptvermieter natürlich das Insolvenzrisiko des Untermieters, von dem er auch keine Kautions hat. Allerdings fällt zugunsten des Hauptvermieters ins Gewicht, dass die Nutzungsentschädigung sich nach der marktüblichen Miet bemisst, also weder ein örtlicher Mietpiegel noch die Beschränkungen durch die Mietpreisbremse berücksichtigt werden müssen, sondern Nutzungsentschädigung in Höhe der marktmäßig erzielbaren Miete verlangt werden kann, eine Differenz, die in manchen Großstädten durchaus signifikant ist.



## SAVE THE DATE

## 29. DEUTSCHER VERWALTERTAG

23.-24. SEPTEMBER 2021

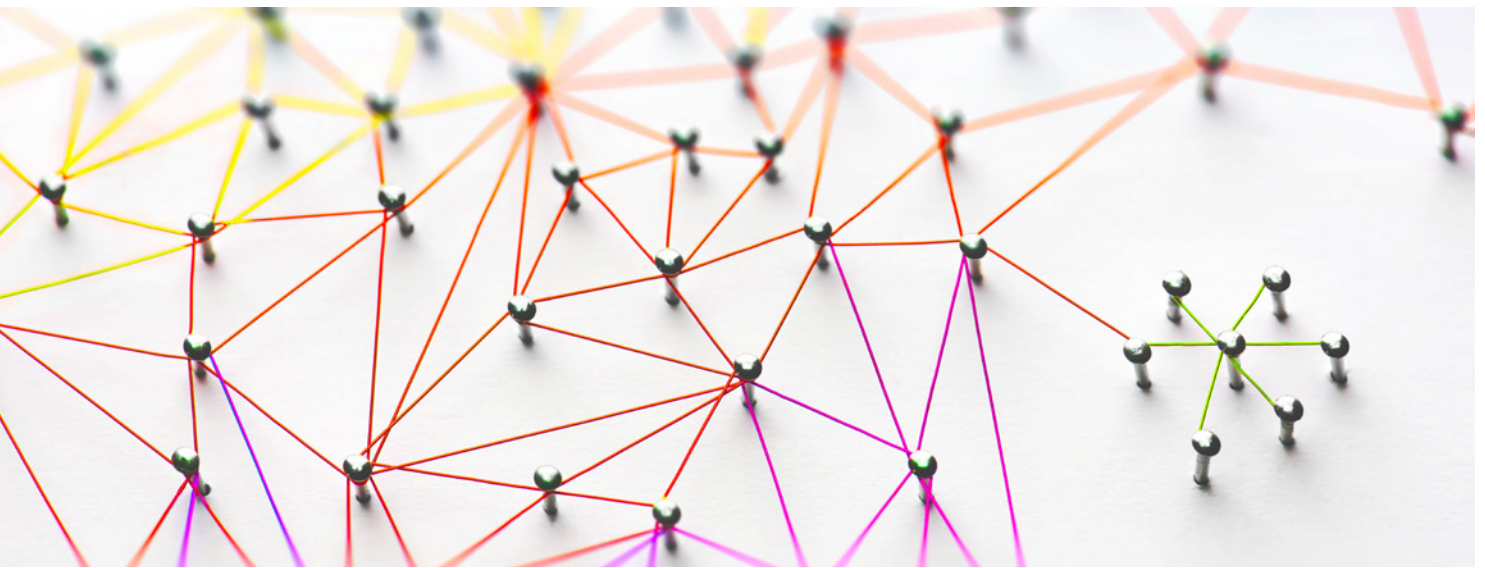
ESTREL BERLIN • CONVENTION HALL

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



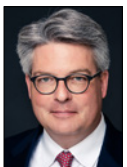
# Die eigenen Claims abstecken

Wann lohnt sich das Wettbewerbsverbot im Arbeitsvertrag, wann nicht, und was kostet es?



**G**esunder Konkurrenzkampf gehört im wirtschaftlichen Wettbewerb dazu und motiviert jeden Einzelnen, sein Bestes zu geben. Manches Mal machen

## DIE AUTOREN



**TOBIAS SCHWARTZ**  
Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für Handels- und Gesellschaftsrecht, Geschäftsführer der LKC Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, München-Bogenhausen



**MATTHIAS WIBMACH**  
Rechtsanwalt in derselben Kanzlei  
[www.lkc-recht.de](http://www.lkc-recht.de)

sich jedoch Mitarbeiter ihr erlangtes Wissen zunutze und treten selbst in Konkurrenz zu ihrem Arbeitgeber. Während des laufenden Arbeitsverhältnisses besteht umfassender gesetzlicher Schutz – nach Beendigung kann ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot weiterhelfen. Das ist wirtschaftlich aber nicht immer sinnvoll, und die rechtssichere Gestaltung bereitet oft Probleme. Beruht das Wettbewerbsverbot auf einer fehlerhaften Formulierung, ist seine Durchsetzung meist zum Scheitern verurteilt. Oftmals unbekannt ist auch die Möglichkeit des Arbeitgebers, sich von einem einmal vereinbarten Wettbewerbsverbot frühzeitig zu lösen und so enormen finanziellen Belastungen zu entgehen.

### Der Schutz im bestehenden Arbeitsverhältnis

Während des bestehenden Arbeitsverhältnisses ist die sogenannte Treuepflicht gegenüber dem Arbeitgeber, also die Ver-

pflichtung zur Rücksichtnahme, Grundlage des Wettbewerbsverbots. Geregelt ist das in § 60 Handelsgesetzbuch (HGB), dessen Rechtsgedanke auf alle Arbeitsverhältnisse Anwendung findet, ohne dass es einer vertraglichen Abrede bedarf: Der Arbeitnehmer darf ohne Einwilligung des Arbeitgebers in dessen Geschäftsbereich weder ein Handelsgewerbe betreiben noch Geschäfte machen.

Der geschützte Geschäftsbereich umfasst alle vom Arbeitgeber am Markt angebotenen Leistungen sowie den Kreis vorhandener und potenzieller Kundschaft und Geschäftspartner. Um ein Geschäft im gleichen Geschäftsbereich handelt es sich somit dann, wenn sich Arbeitgeber und Arbeitnehmer an einen übereinstimmenden Kundenkreis wenden und ein erfolgreicher Geschäftsabschluss des einen möglicherweise zulasten des anderen geht. Dies gilt selbst dann, wenn sicher ist, dass der Arbeitnehmer die betreffenden Kunden nicht erreichen wird oder will. Geschützt

## In **bestehenden Arbeitsverhältnissen** gilt grundsätzlich die **Treuepflicht**.

wird also das Interesse des Arbeitgebers, unbeeinflusst von Konkurrenzaktivitäten des Arbeitnehmers in seinem Marktbereich (Branche) auftreten zu können

Der Umfang des Geschäftsbereichs ist wandelbar. Erweitert der Arbeitgeber seinen Geschäftsbereich, kann eine neben dem Arbeitsverhältnis zulässigerweise ausgeübte Nebentätigkeit infolge der Erweiterung unzulässig werden. Umgekehrt gilt das auch für die Nebentätigkeit des Arbeitnehmers: Durch Erweiterung der Nebentätigkeit kann sie in unzulässigen Wettbewerb zu der des Arbeitgebers treten. Erlaubt der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer zu Beginn des Arbeitsverhältnisses eine Nebentätigkeit, bei der er davon ausgehen kann, dass diese nicht in

Konkurrenz zum eigenen Geschäftsbetrieb steht, so liegt gleichsam ein Verstoß gegen das Wettbewerbsverbot vor, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass die Nebentätigkeit umfassender ist als gedacht und dazu geeignet, dem Arbeitgeber auf dessen Tätigkeitsfeld Konkurrenz zu machen.

Der Arbeitgeber kann vom Arbeitnehmer die Aufgabe der (unerlaubten) Konkurrenzaktivität verlangen. Daneben kann er gemäß § 61 Abs. 1 HGB vom Arbeitnehmer

wahlweise Schadensersatz fordern oder in das Geschäft des Arbeitnehmers eintreten. Bei der Geltendmachung der Ansprüche ist Eile geboten: Die Verjährungsfrist beträgt gemäß § 61 Abs. 2 HGB nur drei Monate ab Kenntniserlangung!

Bei einem Verstoß gegen das vertragliche Wettbewerbsverbot handelt es sich in der Regel auch um eine erhebliche Pflichtverletzung, die „an sich“ geeignet ist, eine (außerordentliche) Kündigung zu rechtfertigen.

Reine Vorbereitungshandlungen sind dagegen vom Wettbewerbsverbot nicht umfasst. Wann eine noch erlaubte Vorbereitungshandlung vorliegt und ob die Grenze zur schon unerlaubten Konkurrenzaktivität über-

Die **Verpflichtung** zur **Rücksichtnahme** ist Grundlage des **Wettbewerbsverbotes**.

Beschlussvorlagensammlung

## Neue Beschlüsse nach der WEG-Reform 2020

**Kostenfrei für Mitglieder der VDIV-Landesverbände!**

• • • 79 Euro (netto) für Nicht-Mitglieder · Umfang: 19 Seiten • • •

**Praxisrelevante Beschlussmuster u. a. zu**

- Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht
- bauliche Veränderungen und Kostenträgung
- Online-Teilnahme an Eigentümersammlungen
- Fragen der Digitalisierung
- Verwalterbestellung und Verwaltervertrag

Ebenfalls neu: **Mustervertrag für die WEG-Verwaltung** inkl. Ausfüllhinweisen und Mustern für Verwaltervollmacht und Datenschutzvereinbarung

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



## Nachvertragliche Wettbewerbsverbote

sind meist mit **Entschädigungen** verbunden.

schritten wurde, ist eine Frage des Einzelfalles. Keinesfalls muss es der Arbeitgeber aber dulden, wenn schon die Vorbereitungsmaßnahmen seine betrieblichen Interessen verletzen oder gefährden. Versucht der Arbeitnehmer bereits, Kunden des Arbeitgebers oder Kollegen für seine zukünftige Konkurrenzfähigkeit zu gewinnen, liegt eine unerlaubte Wettbewerbstätigkeit vor.

### Nachvertragliche Wettbewerbsverbote

Soll der Arbeitnehmer dazu verpflichtet werden, auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses Konkurrenzfähigkeiten für eine bestimmte Zeit zu unterlassen, muss dies im Arbeitsvertrag schriftlich vereinbart werden. Hier sind gemäß § 110 Gewerbeordnung (GewO) die Vorschriften für Handlungshelfen (§§ 74 ff. HGB) entsprechend anzuwenden.

Sowohl bei der Vertragsgestaltung als auch in der praktischen Umsetzung bereitet das nachvertragliche Wettbewerbsverbot oft Schwierigkeiten und ist vielfach Auslöser arbeitsrechtlicher Streitigkeiten. In formeller Hinsicht ist stets die Schriftform (§ 74 Abs. 1 HGB) einzuhalten. So ist auch ein ursprünglich in einem befristeten Arbeitsvertrag enthaltenes Wettbewerbsverbot nichtig, wenn dieser aufgrund mündlicher Vereinbarung auf unbestimmte Zeit verlängert wird.

Inhaltlich ist ein Wettbewerbsverbot nur verbindlich, wenn sich der Arbeitgeber ausdrücklich verpflichtet, dem Arbeitnehmer für die Dauer des Wettbewerbsverbots eine Entschädigung zu zahlen, die mindestens die Hälfte der letzten vertraglichen Bezüge des Arbeitnehmers beträgt (§ 74 Abs. 2 HGB). Ist eine solche nicht vorgesehen, so

ist die Vereinbarung nichtig, und der Arbeitnehmer braucht sich nicht an das Wettbewerbsverbot zu halten. Ist die Entschädigung zu niedrig, gilt das Wettbewerbsverbot als unverbindlich. Der Arbeitnehmer kann dann zwischen bezahlter Karenz und uneingeschränkter Wettbewerbstätigkeit wählen.

Zu empfehlen ist deshalb eine Formulierung, die sich zumindest eng am Gesetzeswortlaut des § 74 Abs. 2 HGB orientiert. Ein konkreter Betrag sollte nicht genannt werden, da auch alle variablen Vergütungsbestandteile zu berücksichtigen sind und die exakte Berechnung deshalb oft risikobehaftet ist.

Ein Wettbewerbsverbot muss, damit es wirksam ist, dem Schutz des berechtigten geschäftlichen Interesses des Arbeitgebers dienen. Darüber hinaus darf ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot nach § 74a Abs. 1 S. 2 HGB den Arbeitnehmer nicht unbillig in seinem beruflichen Fortkommen behindern. Deshalb ist es hinsichtlich Ort, Zeit und Gegenstand der Untersagung auf das notwendige Maß zu beschränken. Was „notwendig“ in diesem Sinne bedeutet, ist von Fall zu Fall verschieden. Unbedingt einzuhalten ist jedoch die zeitliche Obergrenze von zwei Jahren (§ 74a Abs. 1 S. 3 HGB).

Um der Gefahr einer Unverbindlichkeit durch ein übermäßig einschränkendes Wettbewerbsverbot zu begegnen, kann stattdessen eine sog. Kundenschutzklausel in den Arbeitsvertrag aufgenommen werden, die dem Arbeitnehmer nicht jeglichen Wettbewerb untersagt, sondern nur verhindert, dass Kunden zugunsten des neuen Arbeitgebers oder des eigenen Unternehmens abgeworben werden. Jedoch ist abseits von Bagatellfällen auch hier eine Karenzentschädigung zu vereinbaren sowie

der Kreis der geschützten Kunden in gegenständlicher und zeitlicher Hinsicht festzulegen.

Oft stellen Arbeitgeber noch während des Arbeitsverhältnisses fest, dass ein Wettbewerb durch den Arbeitnehmer nicht zu fürchten ist. Die Möglichkeit, sich in solchen Fällen vom Wettbewerbsverbot loszusagen und damit bestenfalls auch die Zahlung einer Karenzentschädigung zu vermeiden, bietet § 75a HGB: Der Arbeitgeber kann vor Beendigung des Arbeitsverhältnisses durch schriftliche Erklärung auf das Wettbewerbsverbot verzichten. Er wird von diesem Zeitpunkt an mit Ablauf eines Jahres von der Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung frei. Vorsicht ist jedoch geboten: Der Arbeitnehmer ist mit sofortiger Wirkung vom Wettbewerbsverbot befreit. Der Verzicht sollte deshalb schon weit vor Ausspruch einer Kündigung erklärt werden, da dem Arbeitnehmer bis zum Ablauf der Kündigungsfrist durch die Treuepflicht jegliche Wettbewerbstätigkeit untersagt ist. Optional kann das Wettbewerbsverbot einvernehmlich aufgehoben werden.

### FAZIT

Arbeitgeber sind während eines bestehenden Arbeitsverhältnisses schon kraft Gesetzes umfassend vor Wettbewerbstätigkeiten ihrer Beschäftigten geschützt. Bei nachvertraglichen Wettbewerbsverboten ist es unerlässlich, sich mit der Frage zu befassen, ob und in welchem Umfang ein Wettbewerbsverbot bei einer konkreten Arbeitskraft überhaupt sinnvoll ist. Durch Zahlung einer Karenzentschädigung können finanzielle Belastungen entstehen, die durch den unterlassenen Wettbewerb nicht aufgewogen werden. Altverträge sollten von den Arbeitgebern auf unnötige Wettbewerbsabreden überprüft werden – hier besteht womöglich Einsparpotenzial.

Von Fall zu Fall empfiehlt sich eher eine **Kundenschutzklausel** im **Arbeitsvertrag**.



# vdiv aktuell

# STELLEN-MARKT



Seit 40 Jahren verwalten wir Wohnungseigentumsanlagen in den Landkreisen Starnberg, Weilheim und Garmisch-Partenkirchen. Für unseren Hauptsitz in Weilheim suchen wir zum nächstmöglichen Eintrittsdatum einen

## TEAMLEITER FÜR IMMOBILIENVERWALTUNG/ WEG-VERWALTUNG (M, W, D)

In dieser Position übernehmen Sie die Verantwortung für alle strategischen und operativen Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung sowie die Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen. Sie arbeiten dabei mit einem Team von bewährten und engagierten Fachkräften.

Sie besitzen einen Studienabschluss in Betriebs- oder Immobilienwirtschaft, bzw. eine vergleichbare berufliche Qualifikation. Ihre strukturierte Arbeitsweise ist geprägt von hoher Einsatzbereitschaft, Team- und Kommunikationsfähigkeit, Organisationsstärke und gutem Zeitmanagement.

Wir bieten Ihnen eine verantwortungsvolle und zukunftsorientierte Position in einem erfolgreichen Unternehmen mit sympathischen Mitarbeitern, einem angenehmen Betriebsklima und einem überdurchschnittlichen Gehalt.

### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit der Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung.

Ihre Bewerbung richten Sie bitte an: Vindex GmbH,  
z. Hd. Frau Barbara Seidel-Chowanetz, Pöltnerstr. 32,  
82362 Weilheim oder an [b.s.ch@vindex-gmbh.de](mailto:b.s.ch@vindex-gmbh.de)

## SIE SIND AUF DER SUCHE NACH QUALIFIZIERTEM FACHPERSONAL?

Dann platzieren Sie Ihre Stellenanzeige  
crossmedial in unseren VDIV-Medien.

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

**Harald Huber**

Verkaufsleitung | Tel.: +49 89 419694-32 | [hhuber@avr-verlag.de](mailto:hhuber@avr-verlag.de)

[WWW.VDIVAKTUELL.DE/STELLENMARKT](http://WWW.VDIVAKTUELL.DE/STELLENMARKT)

MITGLIEDER DER VDIV-LANDESVERBÄNDE ERHALTEN  
**10 % SONDERRABATT**



# Mustergültig

Der neue Verwaltervertrag des VDIV Deutschland

**M**it dem novellierten Wohnungseigentumsrecht (WEG) haben sich auch hinsichtlich der Rechte und Pflichten im Verhältnis von Eigentümern, Wohnungseigentümergeinschaft und Verwaltungen grundlegende Änderungen ergeben. Darüber, dass die Bedeutung einer qualifizierten Verwaltung, die eine Immobilie gemeinsam mit der Gemeinschaft betreut, nicht hoch genug eingeschätzt werden kann, herrscht Einigkeit, beim Eigentümerverband Haus & Grund und beim VDIV Deutschland. Beide Verbände haben sich daher darauf verständigt, einen Verwaltervertrag vorzulegen, der sowohl den Interessen der Wohnungseigentümer als auch denen der Verwaltungen gerecht wird. Der nun vorgelegte Vertrag steht in der Tradition der Musterverträge, die der VDIV Deutschland über Jahre hinweg aktualisiert und der jeweiligen Rechtsprechung und Rechtslage angepasst hat. Für die neue Version haben sich alle Beteiligten insbesondere aber auch der Aufgabe gestellt, das über die Jahre hinweg gewachsene Vertragswerk in sinnvoller Weise zu kürzen, um die Bereitschaft zur Verwendung zu stärken. Der Anpassung des aktualisierten Dokuments an die heutigen Bedürfnisse hat sich eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Präsidiums und der Landesverbände angenommen. Das so entstandene Vertragsmuster wurde auf höchster Ebene

beider Verbände final ausdiskutiert, formatiert und schlussendlich allen Landesverbänden zur Verfügung gestellt.

## Hinweise zur Nutzung

Verwaltungen, die das Vertragsmuster nutzen, ist zu empfehlen, die Erläuterungen und Hinweise des VDIV Deutschland zu beachten und die Vorschläge zur Verwendung nach Möglichkeit umzusetzen.

Vertragspartner sind wie bisher die Wohnungseigentümergeinschaft und die Verwaltung. Regelungen im Hinblick auf Ansprüche einzelner Verwaltungen sind nicht notwendig. Selbst Auskunfts- und Einsichtsrechte müssen einzelne Eigentümer nunmehr gegen die Gemeinschaft verfolgen, nicht mehr gegen die Verwaltung. Zu beachten ist auch, dass sämtliche Vergütungen für die Verwaltung jeweils die Gemeinschaft schuldet, die dann die Verteilung im Innenverhältnis gegebenenfalls durch Beschluss zu regeln hat. Eine Verwaltung hat im Hinblick auf einzelne Eigentümer auch keine Tätigkeiten mehr zu entfalten. Eigentümer haben sich insoweit entweder selbst zu kümmern, oder sich fachlicher Hilfe zu bedienen.

## Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 27 Abs. 1 WEG veranlasst zu einem besonderen Hinweis: Im Gespräch mit Haus & Grund Deutschland ergab sich, dass insbesondere die Möglichkeit der Ausgestaltung der Rechte und Pflichten des Verwalters gemäß § 27 Abs. 1 WEG dort besondere Beachtung gefunden hatte. Insofern hat man sich darauf verständigt, es bei diesem wichtigen Punkt im Verwaltervertrag aus Gründen der Transparenz bei einem Hinweis bewenden zu lassen, dass hier eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer angeraten ist. Eine dazu geeignete Musterbeschlussfassung wurde allen Mitgliedern der Landesverbände bereits zur Verfügung gestellt. Im Übrigen konkreti-

siert der vorgelegte Verwaltervertrag die Aufgaben des Verwalters, wiederum gegliedert in Grundleistungen und besondere Leistungen. Die niedergelegten besonderen Leistungen fallen regelmäßig nur ausnahmsweise an, bilden teils einen außergewöhnlichen und nicht von vornherein kalkulierbaren Umfang ab, oder es handelt sich um Aufgaben des Verwalters, die ein erhöhtes Haftungsrisiko auslösen.

## Darstellung von Zusatzleistungen

Da der Bundesgerichtshof (BGH) fordert, dass im Falle der Vereinbarung variabler Vergütungsbestandteile zusätzlich zur Pauschalvergütung Leistungen umso transparenter beschrieben werden müssen, hält das Vertragsmuster an der bisherigen zweiseitigen Darstellung der zu erbringenden Verwalterleistungen fest. Auch die neu hinzugekommenen Pflichten des Verwalters wurden in den Vertrag aufgenommen: Durchführung und Nachholung von Grundbucheinträgen gemäß § 10 Abs. 3 WEG; Einrichtung und Führung weiterer Rücklagen neben der allgemeinen Erhaltungsrücklage, § 28 Abs. 1 und 4 WEG; Erstellen und Bekanntgeben eines Vermögensberichts, § 28 Abs. 4 WEG; Modernisierungsankündigungen nach § 15 WEG; Tätigkeiten im Rahmen der Erfüllung von Ansprüchen einzelner Eigentümer auf bauliche Maßnahmen, § 20 WEG; zusätzliche Tätigkeiten im Rahmen von Umlaufbeschlüssen, § 23 Abs. 3 WEG; Ermöglichung der Versammlung der Wohnungseigentümer als Hybridveranstaltung, § 23 Abs. 1 S. 2 WEG.

## Vergütungsfragen

Die neu geregelte, jederzeit mögliche Abberufung des Verwalters auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes wirft die Frage auf, wie Verwaltungen damit umgehen, wenn sie das Mandat wieder verlieren, kurz nachdem sie die Liegenschaft gerade in ihren Bestand eingepflegt haben. Da der Aufwand für diese Einrichtung nicht gesondert kalkuliert wird, droht hier wirtschaftlicher Schaden. Neu in

## DER AUTOR



### MARCO J. SCHWARZ

Der Rechtsanwalt ist Vorstandsvorsitzender und Justiziar des VDIV Bayern und in der Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen in

München tätig.

[www.ra-schwarz-thoenebe.de](http://www.ra-schwarz-thoenebe.de)

## Gekürzt, aktualisiert und an die Erfordernisse des neuen WEG angepasst.

das Vertragsmuster aufgenommen wurde daher eine variable Vergütung für den Fall, dass die Abberufung kurz nach der Bestellung erfolgt, ohne dass der Verwalter dies zu vertreten hätte. Ob dies im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung allerdings durchsetzbar wäre, wurde bereits im Vorfeld bezweifelt. Gleichwohl haben sich beide Verbände entschieden, bis zu einer anders lautenden obergerichtlichen Entscheidung an der Regelung festzuhalten.

Tätigkeiten des Verwalters, die durch ein Fehlverhalten einzelner Eigentümer anfallen, beispielsweise Mahnschreiben, müssen von der Gemeinschaft vergütet werden, der es wiederum obliegt, über die Verteilung dieser Kosten im Innenverhältnis durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden. Aufgabe des Verwalters ist es hier, die Möglichkeit für solche Beschlüsse durch die Gestaltung der Tagesordnung der Eigentümerversammlung zu schaffen.

Wird für Festvergütungen eine automatische regelmäßige Erhöhung nach einem bestimmten Prozentsatz vereinbart, ist darauf zu achten, die Ausgangsbasis dafür unmissverständlich zu definieren: Liegt das bei Vertragsschluss vereinbarte Honorar zugrunde, oder das jeweils letzte, das mit der Zeit bereits erhöht wurde?

### Abrechnung variabler Vergütungen

Intensiv diskutiert wurde die Frage, in welchen Zeiteinheiten variable Vergütungen abgerechnet werden dürfen. Geraten wird hier eindeutig zur minutengenauen Abrechnung. Rechtssicherheit besteht insofern, als ein Verwalter für eine besondere Leistung,

die fünf Minuten in Anspruch genommen hat, nicht 15 Minuten berechnen darf. Nach Auffassung aller am Vertragsentwurf Beteiligten wäre hier allenfalls eine Abrechnung nach jeweils angefangenen fünf Minuten möglich.

Bei der Abrechnung von Kopierkosten orientiert sich der Vertrag am Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG).

### Zugriff aufs Gemeinschaftskonto?

Grundsätzlich dürfen Verwalter sich ihre Vergütung – sowohl die Grundvergütung als auch die variablen Vergütungsbestandteile – vom Konto der Gemeinschaft überweisen. Voraussetzung dafür ist lediglich eine ordnungsgemäße Rechnungstellung. Haus & Grund gab hiergegen zu bedenken, dass wohl kein Verwalter es einem Geschäftspartner mit angeblich berechtigten Zahlungsansprüchen gestatten würde, sich unbegrenzt und unkontrolliert von seinem Konto zu bedienen. Schlussendlich wurde eine Lösung gefunden: Die Entnahme von variablen Vergütungsbeiträgen vom Konto der Eigentümergemeinschaft bedarf ab einer bestimmten Höhe zwar nicht der Zustimmung des Verwaltungsbeirates, der Verwalter soll aber verpflichtet sein, den Verwaltungsbeirat hierüber zu informieren.

### Nicht mehr zeitgemäße Vergütungsmodelle

Als nicht mehr zeitgemäß wurden Vereinbarungen erachtet, nach denen sich Vergütungen prozentual an der Höhe von Baukosten und dergleichen orientieren. Da solche Vergütungsmodelle nicht den tatsächlichen Aufwand eines Verwalters

berücksichtigen, gewährleisten sie nicht die vom BGH für variable Vergütungen geforderte Transparenz, sodass sie im Einzelfall die Gemeinschaft unangemessen benachteiligen können. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund von Bedeutung, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Regelfall rechtlich als Verbraucher gilt, womit sämtliche verbraucher-schützenden Normen zur Anwendung kommen. In diesem Sinne hat die Zusammenarbeit mit Haus & Grund sicherlich zu einem Vertragswerk geführt, das in der vorliegenden Form größtmögliche Akzeptanz bei Eigentümern und Verwaltungen, aber auch bei der Justiz finden sollte.

## BEZUGSQUELLEN

Für Mitglieder der VDIV-Landesverbände steht der Vertrag wie in den Jahren zuvor kostenlos im Intranet zum Download zur Verfügung. Käuflich erwerben kann man ihn im Paket mit Ausfüllhinweisen und weiteren Musterdokumenten im Online-Shop des VDIV Deutschland:

[www.vdiv.de/  
verwaltervertrag](http://www.vdiv.de/verwaltervertrag)

Unabhängig davon hat auch der VDIV NRW seinen WEG-Verwaltervertrag anlässlich des Inkrafttretens der WEG-Novelle aktualisiert. Dieser Vertrag wird auch vom VDIV Hessen herausgegeben.

Nähere Informationen und Bestellung:

[vdiv-nrw.de](http://vdiv-nrw.de)  
[vdiv-hessen.de](http://vdiv-hessen.de)



# Alles neu

Warum die Bauträgerverwaltung als Spezialgebiet gilt, und welche besonderen Herausforderungen Neubauten mit sich bringen.

**Ü**bergabe und Bezug eines Wohnungsneubaus stellen Eigentümer stets vor Herausforderungen. Anders als beim Erwerb einer Wohnung in einem Bestandsgebäude sind bei Neubauten eine ganze Reihe von Besonderheiten zu berücksichtigen. Abgesehen von den vielen kleineren und größeren Baumängeln, die sich in Neubauten vor allem in den ersten Jahren nach Fertigstellung zeigen können, muss eine Maschinerie aus Vertragsabschlüssen, Dienstleistungen und Arbeitsabläufen erstmals in Gang gebracht werden. Und dann geht es zudem darum, dass sich die neuen Eigentümer zum einen als Eigentümergemeinschaft (WEG) und zum anderen mit der neuen Verwaltung erst einmal anfreunden müssen.

## Häuser müssen warmgewohnt werden

Mängel an einem Neubau zeigen sich meist erst im Gebrauch. Schönheitsreparaturen,

die nach dem Bau und dem Abzug der Gewerke notwendig werden, werden erst erkennbar, wenn die Wohnungen bereits bewohnt sind. So können etwa Wasserschäden häufig erst nach Inbetriebnahme aller Einheiten entstehen, technische Mängel eines Aufzugs erst nach den vielen Erstbezügen, also nach erstmaliger intensiver Nutzung, auftreten.

All dies wollen die neuen Eigentümer natürlich behoben sehen, was sich für so manche Immobilienverwaltung als Herausforderung erweisen kann, sind klassischen Bestandsverwaltern solche Probleme doch weitgehend unbekannt. Und genau deshalb gibt es speziell auf die Erfordernisse von Neubauten ausgerichtete Bauträgerverwaltungen.

## Verflechtung mit Nachbargebäuden und Nutzungen

Meist übernehmen Bauträgerverwaltungen die Gebäude noch vor der letztlichen Übergabe an die Eigentümergemeinschaft – und lassen sich in Zusammenarbeit mit den Projektleitern des Bauherrn im Voraus in die Eigenheiten einweisen. Befinden sich im Gebäude sowohl frei verkaufte Eigentumswohnungen als auch öffentlich geförderte Mietwohnungen, gelten besondere Regeln: Eigentümer von Wohneinheiten in öffentlicher Förderung sind nicht Mitglieder der WEG, sondern halten Anteile an der Bruchteilsgemeinschaft. Die Förderwohnungen werden zwar nicht von der Bauträgerverwaltung betreut, jedoch vom

Gebäude mitversorgt: Anlagen wie beispielsweise Aufzug, Rolltor, Müllraum werden von allen genutzt. So müssen bei etwaigen Arbeiten und Reparaturen zum einen Mitspracherechte berücksichtigt, zum anderen die Kosten entsprechend kalkuliert und aufgeteilt werden.

Da die meisten Gebäude nicht allein auf weiter Flur stehen, sondern mit der Umgebung und den Nachbarhäusern verflochten sind, gilt es weitere Komponenten für die Alltagsnutzung zu prüfen und vorzubereiten: Keller z. B. und Garagenflächen, die Energie- und Wasserzufuhr, manchmal aber auch Wege- und Nutzungsrechte.

## Wirtschaftsplan vor Erstbezug

Die wichtigste Aufgabe des Bauträgerverwalters ist die Erarbeitung eines praktikablen und auf die Besonderheiten des jeweiligen Neubaus zugeschnittenen Wirtschaftsplans. Hierfür müssen viele Unterlagen erstmals eingeholt werden. Das bedeutet, Dienstleistungen auszuschreiben und Angebote zu vergleichen, um die Versorgung des Gebäudes vor den ersten Einzügen sicherzustellen. Wartung, Reinigung, Verträge mit Energieversorgern, Versicherungen und die technische Inbetriebnahme sollten mindestens zwei bis drei Monate vor Erstbezug erfolgen. Bei der Auftragsvergabe sind Details zu beachten: Wartungen beispielsweise müssen nach den Vorgaben der Anlagenhersteller erfolgen, ausführende Unternehmen dafür zertifiziert sein. Andernfalls kann der Bau-

## DER AUTOR



**TONI ALTINDAGOGLU**  
Geschäftsführer Pandion  
Service GmbH

träger eventuelle Gewährleistungsansprüche ablehnen.

Eine Bauträgerverwaltung ist somit schon lange für ein Objekt tätig, bevor es überhaupt in die Verwaltung übernommen worden ist. Viele Abläufe, von denen die WEG erst später Kenntnis bekommt, werden damit im Vorfeld organisiert und überprüft.

### Einbindung der Eigentümer

Die Bauträgerverwaltung ist dabei immer auch eine Gratwanderung zwischen Expertise einerseits und Einbindung der Eigentümer in wichtige Entscheidungen andererseits. Denn trotz langjähriger Erfahrung geht es jedesmal aufs Neue darum, eine vertrauensvolle Basis für die Zusammenarbeit von Verwaltung und Eigentümern zu schaffen. Dazu gehört auch, beim Abschluss von Verträgen mit Dienstleistern die Interessen der WEG als Zusammenschluss von Verbrauchern zu vertreten. Dies gilt insbesondere für Vertragslaufzeiten,

die dem Verbraucherschutz entsprechend nicht länger als ein oder maximal zwei Jahre sein sollten.

### Umgang mit Mängeln

Bei der Beseitigung von Mängeln geht es oft zunächst um die Prüfung der Zuständigkeit. Ein Wasserschaden, der auf einen Baumangel zurückzuführen sein könnte, ist natürlich leicht zum Schadensfall für die Versicherung gemacht. Das spart Zeit und Arbeit, kann aber die unangenehme Folge haben, dass die Versicherung die Prämie deutlich erhöht – was mitunter für die Eigentümer kostspieliger wird als der eigentlich richtige Weg. Der nämlich führt über die genaue Prüfung, ob es sich bei dem Schaden nicht doch um einen Gewährleistungsmangel handelt, der gegenüber dem Bauträger oder einem Dienstleister geltend zu machen ist. Das ist zwar aufwendiger und kann zu Konflikten zwischen Verwaltung und Bauträger führen, kann am Ende aber im Interesse der Eigentümer sein.

Keiner WEG ist damit geholfen, wenn sie Schäden und Mängel zunächst komfortabel über die Versicherung abwickelt und schon kurze Zeit später mehr als die Kosten der Schadensbeseitigung an Versicherungsprämien aufbringen muss.

### Bauträgerverwaltung als Kommunikationsauftrag

Die verschiedenen Aspekte der Verwaltung eines Wohnungsneubaus erfordern neben hoher fachlicher Kompetenz und Erfahrung mit Neubaugemeinschaften auch kommunikative Fähigkeiten, um als Mittler zwischen dem Bauherrn und der WEG, zwischen den Dienstleistern und den Verbrauchern und letztlich auch zwischen dem jungen Gebäude und deren Erstbezugsbewohnern zu fungieren. Ein Neubau mit Erstbezug erfordert deutlich intensivere Betreuung, kurze Kommunikationswege, Transparenz bei Informationen und klare Regeln für Erreichbarkeit und Rückmeldeverhalten.

## 9. 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!**

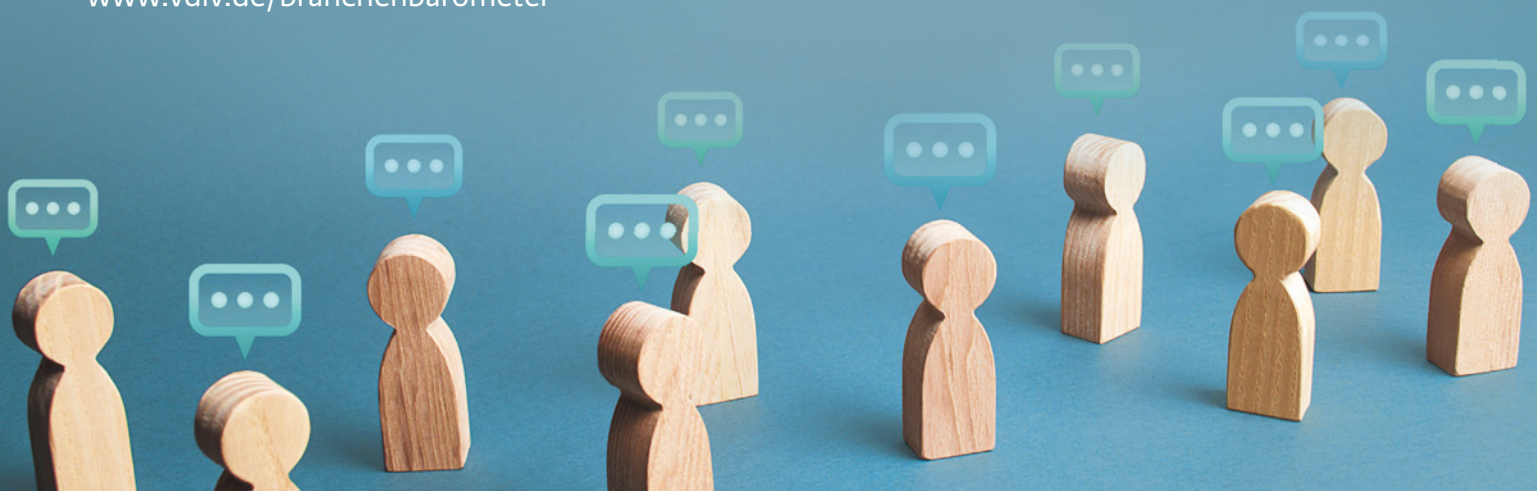
[www.vdiv.de/branchenbarometer](http://www.vdiv.de/branchenbarometer)



**Bis 31. März 2021**

**teilnehmen und gewinnen:**

Wir verlosen 3 Kompakttickets für den 29. Deutschen Verwaltertag am 23. und 24. September 2021 in Berlin!





# Die Tücken im Detail

Die Neubauverwaltung: Was das neue WEG ändert, wann sie sich lohnt, und warum sie manchmal Weichen für später stellt.

Von Ralf Michels, geschäftsführender Gesellschafter der A.S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH

**A**ls „Neubauverwalter“ haben wir uns natürlich Gedanken gemacht, ob nach Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) Veränderungen auch für diesen Bereich erforderlich sind. Da sich die Neubauverwaltung aber grundsätzlich von der Bestandsverwaltung unterscheidet, richten wir vorab den Blick auf die Details:

Bestenfalls beginnt die Verwaltungstätigkeit, zunächst in der Regel unentgeltlich, bereits in der Planungsphase des Bauträgers. Je früher die Verwaltung in ein Neubauprojekt einbezogen wird, desto besser. Aus der täglichen Verwaltungsarbeit sind wir mit den Problemen im Neubau und Bestand vertraut, und so manches lässt sich daher bereits in der Planung vermeiden.

## Planung und Nutzung der Anlage

Das beginnt schon bei der Erfassung des Objekts, da bestimmte Abläufe schon vorher durchdacht werden können. Als Beispiel wäre hier zu nennen die Planung des Müllstandortes und des Müllvolumens. Erhöhten Bedarf an Papiercontainern gibt es nicht erst seit Corona, und zudem sollte die Mülltrennung in viele verschiedene Container berücksichtigt werden. Festzustellen ist leider immer wieder, dass auch bei der Wahl des Standorts nicht an die tägliche Verwaltungsarbeit gedacht wird. In

so manchem Neubau befindet sich der Müllplatz an der hinteren Grenze des Grundstückes, und die Müllabfuhr rumpelt mit den Containern dreimal die Woche morgens um 6:00 Uhr quer durch die Anlage zur Straße – kostenloser Weckdienst für die Bewohner inbegriffen. Das hätte sich vermeiden lassen.

Als weiterer Problemfall erweisen sich immer wieder Fahrradkeller bzw. Möglichkeiten, um Fahrräder abzustellen. Ausreichend Stellplätze sollten vorgesehen sein. Wir gehen in diesem Punkt sogar noch einen Schritt weiter, indem wir begonnen haben, Fahrradstellplätze mit einem Sondernutzungsrecht zu versehen. So ist jeder Eigentümer für seinen Abstellplatz und die Nutzung selbst verantwortlich. „Fahrradleichen“ spielen so in der täglichen Arbeit keine Rolle mehr.

## Die Teilungserklärung

Nach Abschluss der Planungsphase wird die Erstellung der Teilungserklärung in der Regel vom Bauträger beim Notar beauftragt. Auch hier sollte die Verwaltung so früh wie möglich mit einbezogen werden, um Fallstricke zu vermeiden, die aus „schlechten“ Teilungserklärungen resultieren und die die tägliche Arbeit erschweren. Gerade im

Neubau sollten hier zwingend einige Punkte geklärt sein – beispielsweise in Bezug auf bauliche Veränderungen. Klare Regeln dazu sollten schon in der Teilungserklärung vereinbart werden, denn gerade in der Erstbezugsphase gilt es, dem „Wildwuchs“ der von neuen Eigentümern initiierten Markisen, Palisaden, Gartenhäuser usw. vorzubeugen. Selbstverständlich ist uns bewusst, dass nach dem neuen WEG bauliche Veränderungen mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden können. Doch nach unserer Erfahrung erleichtert es die tägliche Arbeit, wenn erst einmal Spielregeln festgelegt sind. Sie zu ändern, bedarf dann schon der Diskussion und Beschlussfassung. Das gilt auch für Anpflanzungen in Gärten. Um Diskussionen zu vermeiden, ist es ggf. sinnvoll, auch hierfür bestimmte Aspekte festzulegen, z. B. die Art der Bepflanzung und die Höhe von Hecken usw.

Es gibt auch Aspekte, die sicherlich nicht zwingend für die Teilungserklärung relevant sind, jedoch mit dem Bauträger und dem Notar besprochen werden sollten. Probleme tauchen erfahrungsgemäß häu-







fig in Zusammenhang mit der Bezeichnung von Wohn- und Nutzflächen auf. Immer wieder stellt sich nachträglich heraus, dass diese nicht unbedingt übereinstimmen, was meist zu Diskussionen führt, wie damit umzugehen ist. Nach neuem WEG ist es ja auch möglich, Außenstellplätze und Gartenflächen nicht mehr als Sondernutzung zu vereinbaren, sondern hieran Teileigentum zu bilden. Dies hat sicherlich Vor- und Nachteile und sollte deshalb im Fokus der Planung liegen.

### **Bildung von Untergemeinschaften**

Viele Notare bilden in Teilungserklärungen bedenkenlos diverse Untergemeinschaften, die dann eventuell in Eigentümerversammlungen auch noch mit separaten Beschlussfassungen zu führen sind – oder gar jeweils eigene Versammlungen abhalten können. Unserer Erfahrung nach ist die Abrechnung und Handhabung solcher Untergemeinschaften extrem komplex und erschwert die tägliche Verwaltungsarbeit erheblich, zumal wegen des häufigen Nebeneffekts, dass sich die Gemeinschaften entzweien und zur Bildung verfeindeter Grüppchen

neigen. Und das, wo zumindest nach unserem Verständnis im Wort „Gemeinschaft“ die Betonung nicht auf „gemein“ liegt – schließlich heißt es doch: Gemeinsam sind wir stark.

Manche Verwaltungen mögen Untergemeinschaften für sinnvoll halten, und jeder sollte sich dazu seine eigene Meinung bilden. Es ist aber sicherlich praktikabler, in die Teilungserklärung nur Kostenregelungen aufzunehmen, statt Untergemeinschaften zu bilden. Das Ziel der Trennung ist damit auch erreicht, der Weg aber ist einfacher.

### **Finanzen & Verträge**

Wenn wir über Kostenregelungen sprechen, liegt es nahe, auch über die Erhaltungsrücklage zu sprechen. In Untergemeinschaften müssten auch unterschied-

liche Rücklagen einzeln geführt werden, statt einer Gesamterhaltungsrücklage. Auch über die Höhe der laufenden Ansparung gibt es häufig unterschiedliche Ansichten. Hier zeigt die Erfahrung, dass es durchaus sinnvoll ist, sie für die ersten fünf Jahre festzulegen. So geht man auf den Versammlungen vielen Diskussionen aus dem Weg.

Ein weiteres Thema für die Teilungserklärung ist unserer Ansicht nach die „Zwangsunterwerfung“ bei Wohngeldschulden. Wir wissen, dass einige Bauträger dies ungern in die Teilungserklärung aufnehmen. Die Zwangsunterwerfungsklausel bringt jedoch erhebliche Erleichterung im Tagesgeschäft: Mahnbescheide und aufwändige Gerichtsverfahren werden so vermieden. Wir halten es auch für zwingend erforderlich, Teilungserklärungen grundsätzlich mit einer Öffnungsklausel zu versehen, sodass Gemeinschaften die Möglichkeit haben, Anpassungen vorzunehmen, ohne 100 Prozent der Eigentümer davon überzeugen zu müssen.

Welche Wartungsverträge zwingend erforderlich sind und abgeschlossen werden sollten, und welche der Bauträger für notwendig hält, kann sicherlich in der Teilungserklärung vereinbart werden. Wir halten es aber für sinnvoller, den Beschluss über Wartungsverträge auf die erste Eigentümerversammlung der „Ein-Personen-Eigentümergeinschaft“ (Bauträger) zu setzen. Dabei sollte dann auch die Bestellung des Verwalters erfolgen, da die Bestellung über die Teilungserklärung in der Vergangenheit umstritten war.

§ 27 des neuen WEG ermöglicht es ja, Verwaltungsvollmachten zu erweitern oder einzuschränken. Daher sollte man sich Gedanken machen, ob es sinnvoll ist, bestimmte Erweiterungen bereits in die Teilungserklärung mit aufzunehmen, etwa Wahlfreiheit bei Abschluss von Dienst-

Als Verwaltung **so früh wie möglich** an der **Teilungserklärung mitwirken.**

## Nicht ohne, aber einträglich: das **Gewährleistungsmanagement** als **Zusatzleistung**

Leistungsverträgen, bei Versicherungen oder Versicherungsmaklern, Erteilung von Vollmachten, bis zu welcher Höhe Erhalten durch den Verwalter beauftragt werden dürfen, das Erstellen einer Hausordnung usw.

### Das Gewährleistungsmanagement

Viel gibt es zu beachten im Neubau, und das beginnt schon weit vor Entstehung der Eigentümergemeinschaft. Die Entscheidung, ob es unternehmerisch und kaufmännisch sinnvoll ist, Neubauverwaltung anzubieten, ist daher mit Bedacht zu treffen. Hinzu kommt nämlich gleich zu Beginn der Tätigkeit noch ein weiteres großes Thema, verbunden mit der Frage:

Wer übernimmt das Gewährleistungsmanagement? Die hierfür erforderlichen technischen und juristischen Kenntnisse können nur wenige Verwaltungsunternehmen vollumfänglich abbilden. Insofern sollte man sich gut überlegen, ob man diese Leistung, die nicht zur originären Verwaltungstätigkeit gehört, zusätzlich und selbstverständlich gegen Sonderhonorar mit anbietet. Manchmal mag es durchaus sinnvoller erscheinen, wenn die Eigentümergemeinschaft hierfür einen externen Dienstleister beauftragt. Der unternehmerische Erfolg der Neubauverwaltung liegt erfahrungsgemäß aber gerade darin, das Gewährleistungsmanagement ebenfalls anzubieten.

### Vertrauensbildende Maßnahmen

Dazu gehört es allerdings, im Vorwege das Vertrauen der künftigen Eigentümer zu gewinnen und sie frühzeitig miteinzubeziehen. Gute Erfahrungen haben wir mit der Kommunikation über ein Kundenportal gemacht, über das sämtliche für die künftige Eigentümergemeinschaft relevanten Informationen bereitgestellt werden. Des Weiteren sollten Eigentümer vor Beginn der Verwaltungstätigkeit zu einer Informationsveranstaltung eingeladen werden, in der die Verwaltung sich und ihre Tätigkeit vorstellt und auf Besonderheiten des Objekts und der Teilungserklärung hinweist. Eine solche Veranstaltung bedeutet zwar zusätzlichen Aufwand, der macht sich aber bezahlt, weil viele Probleme so gar nicht erst entstehen. Wir betrachten das als Investment im Vorfeld, das man tätigen muss. Dass es sich lohnt, zeigt sich daran, dass wir in unserer jahrelangen Tätigkeit als Neubauverwalter noch nie nach Ablauf der ersten Verwaltungsperiode abgewählt wurden.

## VDIV Berlin-Brandenburg

### Online-Kick-off 2021

Der traditionelle Kick-off des Berlin-Brandenburger Landesverbandes fand am 12. Februar wegen der anhaltenden Kontaktbeschränkungen erstmalig online statt. Mehr als 100 Teilnehmer nahmen an der Online-Veranstaltung teil und waren begeistert. Wie auch zu den Präsenzveranstaltungen begrüßte die Vorstandsvorsitzende Sylvia Pruß die Teilnehmenden und zugeschaltete Premiumpartner. Insbesondere ihnen dankte sie dafür, dem Verband auch in schwierigen Zeiten auf diese Weise die Treue zu halten.

Technisch sehr gut ausgerüstet, war es allen Teilnehmern problemlos möglich, mit im Chat gestellten Fragen auf sich aufmerksam zu machen. So entstand auch ohne Präsenz eine rege Diskussion. Rechtsanwalt und Mitglied des Vorstandes Volker Grund-



mann, Grundmann Immobilien, berichtete traditionsgemäß, was für Verwaltungen im Jahr 2021 wichtig ist. Um rechtliche Neuerungen ging es dabei, beispielsweise die Durchführung von Eigentümerversammlungen unter COVID-19-Infektionsschutzbedingungen, um das neue Gebäudeenergiegesetz, die Verteilung der Maklerkosten und vieles mehr. Nicht zu vergessen: der noch immer gültige Berliner Mietendeckel. Im Anschluss referierte Sabine Leipziger als Vertreterin des Premiumpartners Incon Versicherungs-

makler über Auswirkungen der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes auf den Versicherungsschutz von Verwaltern.

Das Schlusswort hatte wie gewohnt Roswitha Pihan-Schmitt. Die geschäftsführende Vorständin bedankte sich bei allen Teilnehmern und machte auf die kommenden Veranstaltungen des Verbandes aufmerksam. Auch der Berlin-Brandenburger Verwalterstammtisch am 26. März 2021 wird online stattfinden.



### 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  
Geschäftsführende Vorständin:  
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  
Geschäftsführende Vorständin:  
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.

Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein  
Tel. 06238 9835813  
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Markus Herrmann  
Vorständin 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 Redaktion:** Denis Agca, Toni Altindagöglu, Dr. Ernst J. Baumann, Massimo Füllbeck, Steffen Groß, Katharina Gündel, Steffen Haase, Prof. Dr. Martin Häublein, Wolfgang D. Heckeler, Andre Jahns, Martin Kaßler, Andrea Körner, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Ralf Michels, Henrik Mortensen, Ive Nekić, Matthias Sandmayr, Markus Scheidweiler, Dr. Susanne Schießler, Tobias Schwartz, Marco J. Schwarz, Holger Stark, Victoria E. Warken, Matthias Wißmach, Dr. Felix Wobst

**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:** © emojoez / Shutterstock.com

**Titelthema:** © emojoez / Shutterstock.com

**Erscheinungsweise:** 8 × jährlich  
Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), 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, gesetzl. MwSt.) Ausland auf Anfrage

**Abonnement:** Jahresabonnement Inland €54,- (inkl. Versand, gesetzl. 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 Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.  
© AVR GmbH 2021



# WIR LIEBEN FEEDBACK

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

[redaktion@vdivaktuell.de](mailto:redaktion@vdivaktuell.de)



## FREUD & LEID DES MONATS

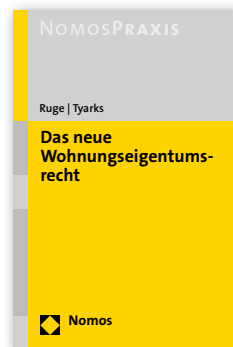
2021 ist ein Jahr mit vielen Umstellungen für Verwaltungen. Nicht nur Corona an sich, sondern auch die damit verbundenen Probleme, Eigentümerversammlungen abzuhalten, sind zu bewältigen, und zudem sind viele Beschlüsse neu zu formulieren. Alte Beschlusstexte können so nicht mehr verwendet werden. Um Verwaltungen zu unterstützen, hat der VDIV Deutschland eine Beschlussvorlagensammlung für die Praxis veröffentlicht. Diese hat der Spitzenverband in einer Arbeitsgruppe unter fachlicher Leitung von Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, erarbeitet. Die Sammlung mit praxisrelevanten Erläuterungen wird sehr vielen Verwaltern weiterhelfen und eine gewisse Sicherheit in der Formulierung von Beschlüssen bringen. Von daher ein Dank an die Initiatoren. Gemeinsam geht es einfacher und besser.

Schade, dass der Gesetzgeber die reine Online-Versammlung nicht im novellierten Wohnungseigentumsgesetz verankert hat. Denn wenn Wohnungseigentümer nun die Online-Zuschaltung von Eigentümern zur Präsenzveranstaltung beschließen, wird diese zur Hybridveranstaltung – und die wird sich für Verwalter als Herausforderung erweisen. Welche Erfahrungen haben Sie damit bereits gemacht? Und wie haben Sie das technisch gelöst? Die Redaktion freut sich auf ihre Erfahrungsberichte.

## BUCHTIPP

### Das neue Wohnungseigentumsrecht von Dres. Niki Ruge und Marco Tyarks

Der Einführungsband informiert über die Neuerungen durch die umfassende Reform des Wohnungseigentumsrechts 2021. Die Änderungen durchziehen das gesamte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und sind von enormer praktischer Bedeutung. Die auf das Immobilienrecht spezialisierten Rechtsanwälte wenden sich als Autoren des Bandes mit ihren prägnanten und praxisgerecht aufbereiteten Erläuterungen an Fachanwälte, Hausverwalter, Beiräte, Notare und Bauträger. Das Buch verschafft einen guten und schnellen Überblick über die Gesetzesänderungen und ist daher gerade für Sachbearbeiter in der Immobilienverwaltung gut geeignet.



Dr. Niki Ruge, Dr. Marco Tyarks: Das neue Wohnungseigentumsrecht • Nomos Verlag 2021 • 132 Seiten, broschiert • ISBN 978-3-8487-7657-3 • 34 Euro



## vdiv aktuell 3/21

erscheint am 23. April mit dem Titel **Energie** und u. a. folgenden Themen:

- die wichtigsten Neuregelungen
- E-Mobilität & Ladeinfrastruktur
- Dachsanierung & Brandschutz
- Photovoltaik

## VDIV-PREMIUMPARTNER

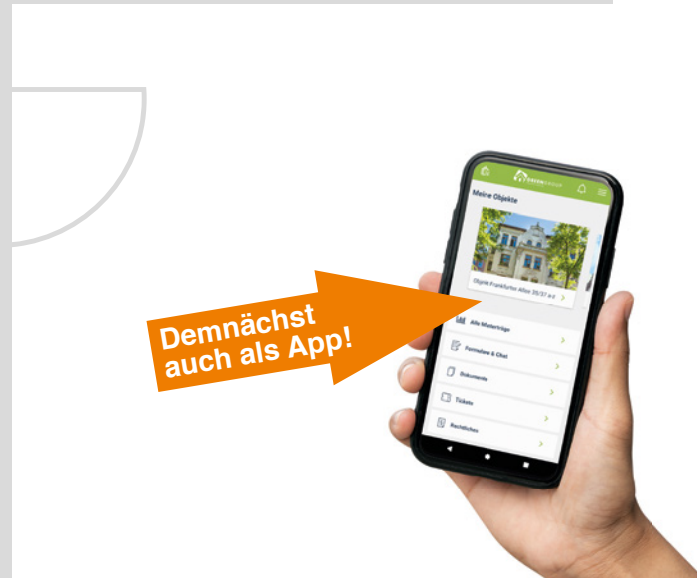


## VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



## VDIV-INNOVATIONSPARTNER

**HAUFE.**



## Sie profitieren von mehr Zeitersparnis. Und Ihre Kunden vom besseren Service. Mit dem neuen Portal24.

**Exklusiv für alle Immoware24 User:** Das neue Portal24 für Mieter & Eigentümer. Dieses bietet Ihnen Funktionen, die Ihre Kunden glücklicher machen werden, wie z. B. der KI-basierte Chatbot, der Probleme und Vorfälle im Haus automatisch entgegennimmt. Außerdem Features, durch die Sie immens Zeit sparen werden: So zieht das Portal24 alle Daten direkt aus Ihrem Verwaltungssystem Immoware24, d. h. Sie haben keine doppelte Datenhaltung wie bei anderen Portalen. Im Portal24 bleibt immer alles aktuell – und vor allem synchron.

Jetzt Immoware24 unverbindlich testen & Portal24 kennenlernen!  
[www.immoware24.de/portal24-vdiv](http://www.immoware24.de/portal24-vdiv)



Scannen & mehr erfahren.