

Michael von Hauff / Hanno Musielack

Mit
digitalen
Extras

Das große Verwalter-Handbuch

Wohnungseigentum sicher managen

9. Auflage



HAUFE.

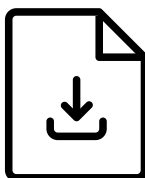
Hinweis zum Urheberrecht:

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Bitte respektieren Sie die Rechte der Autorinnen und Autoren, indem sie keine ungenehmigten Kopien in Umlauf bringen.

Dafür vielen Dank!

Mit digitalen Extras: Exklusiv für Buchkäufer!



Ihre digitalen Extras zum Download:

Muster:

- Hausordnung
- Leistungskatalog Hausmeister
- Beschluss-Sammlung

Verträge:

- Arbeitsvertrag
- Hausbesorgungskräfte
- Verwaltervertrag
- Hausmeisterdienstvertrag

Gesetze:

- Wohnungseigentumsgesetz
- Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG)



<http://mybook.haufe.de/>



Buchcode:

BUC-9829

Das große Verwalter-Handbuch

Michael von Hauff/Hanno Musielack

Das große Verwalter- Handbuch

Wohneigentum sicher managen

9., aktualisierte Auflage

Haufe Group
Freiburg · München · Stuttgart

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de/> abrufbar.

| | |
|--------------------------------------|------------------------|
| Print: ISBN 978-3-648-15222-5 | Bestell-Nr. 06211-0009 |
| ePub: ISBN 978-3-648-15224-9 | Bestell-Nr. 06211-0104 |
| ePDF: ISBN 978-3-648-15225-6 | Bestell-Nr. 06211-0154 |

Michael von Hauff/ Hanno Musielack

Das große Verwalter-Handbuch

9., aktualisierte Auflage, November 2021

© 2021 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

www.haufe.de

info@haufe.de

Bildnachweis (Cover): © vs148, shutterstock

Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Ursula Thum, Text+Design Jutta Cram, Augsburg

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die der Vervielfältigung, des auszugsweisen Nachdrucks, der Übersetzung und der Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen, vorbehalten. Alle Angaben/ Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Sofern diese Publikation ein ergänzendes Online-Angebot beinhaltet, stehen die Inhalte für 12 Monate nach Einstellen bzw. Abverkauf des Buches, mindestens aber für zwei Jahre nach Erscheinen des Buches, online zur Verfügung. Einen Anspruch auf Nutzung darüber hinaus besteht nicht.

Sollte dieses Buch bzw. das Online-Angebot Links auf Webseiten Dritter enthalten, so übernehmen wir für deren Inhalte und die Verfügbarkeit keine Haftung. Wir machen uns diese Inhalte nicht zu eigen und verweisen lediglich auf deren Stand zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung.

Grußwort

Die Unternehmen des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. verwalten mehr als 850.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und beschäftigen mehr als 4.000 Mitarbeiter. Auf dem aktuellen Wissensstand der Rechtsprechung und Verwalterpraxis zu sein ist für unsere über 450 Mitglieder eine Selbstverpflichtung, um den Wert von Immobilien zu erhalten und zu vermehren. Wir freuen uns deshalb sehr, dass »Das große Verwalter-Handbuch«, das seit 15 Jahren verlässlicher Wegbegleiter für jeden professionell arbeitenden Immobilienverwalter ist, nun bereits in seiner 9. Auflage vorliegt.

Fachpublikationen wie diese leisten einen unerlässlichen Beitrag zur Steigerung des Know-hows von erfahrenen Branchenvertretern und jungen Berufseinsteigern. Denn sie beleuchtet nicht nur die juristischen Aspekte der Verwaltung von Wohnungseigentum, sondern konzentriert sich vielmehr auf die Darstellung des tatsächlichen Ablaufs der Verwaltung im Alltag. So konnte »Das große Verwalter-Handbuch« bereits bei der WEG-Novelle im Jahr 2007 wertvolle Hilfestellung leisten und wird sicher auch nach der Einführung von gesetzlichen Berufszugangsvoraussetzungen den Weg zur Überprüfung der Fachkunde weisen.

Dieses Standardwerk sollte in keinem Unternehmen, das die Verwaltung von Wohnungseigentum ernst nimmt und den unternehmerischen Erfolg sucht, fehlen.

Thomas Meier

Präsident des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Grußwort

Die Aufgaben der WEG-Verwalter sind sehr komplex und bestehen insbesondere darin, die Qualität der verwalteten Wohnanlagen zu erhalten und damit Voraussetzungen für die Wertsteigerung des verwalteten Immobilieneigentums zu schaffen. Der Verwalter ist daneben verantwortlich für Geldwerte der Immobilieneigentümer (Hausgeld, Instandhaltungsrücklage), die sich vielfach im Millionenbereich bewegen. Aber das ist längst nicht alles: Die Komplexität dieser Anforderungen steigt mit jeder gesetzlichen Neuregelung und den steigenden individuellen Erwartungen der Wohnungseigentümer. Kurzum, die Tätigkeit des WEG-Verwalters hat existenzielle Bedeutung für Immobilieneigentümer und den Werterhalt der Immobilie. Für diese komplexen Aufgaben liefert das Große Verwalter-Handbuch, das nunmehr bereits in der 9. Auflage vorliegt, wertvolle Impulse. Diese betreffen neben den juristischen Aspekten der Verwaltung von Wohneigentum insbesondere den tatsächlichen Ablauf der Verwaltung im Alltag. Wir sind überzeugt, dass dieses Fachbuch damit einen maßgeblichen Beitrag leisten kann, um den Qualitätsansprüchen der Immobilieneigentümer und den eigenen Qualitätsansprüchen der WEG-Verwalter gerecht zu werden.

Christian Bruch

Bundesgeschäftsführer

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

Vorwort

Der Verfasser begrüßt den Mut derer, die das neue WEG ausformuliert haben. Die fast schon revolutionär anmutende Kürzung des § 27, die Vereinfachung in vielen organisatorischen Bereichen, die Klarstellung der Position des Verwalters sowie die erfreuliche Öffnung der Beziehung zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft durch die Akzeptanz frei vereinbarter Verträge sollten dem Berufsstand des WEG-Verwalters neue und erfrischende Impulse geben. Gleichzeitig sollte sie auch die Eigentümergemeinschaft in die Lage versetzen, die Verantwortung dafür zu übernehmen, ihre Geschichte in demokratischer und freiheitlicher Gesinnung zu gestalten.

Ein Wermutstropfen fällt allerdings ins Glas. Die Vermögensübersicht, für die der Verfasser seit mehr als 30 Jahren kämpft, wurde zwar ins Gesetz ausdrücklich als vom Verwalter zu erstellen aufgenommen, jedoch war sich der Gesetzgeber offensichtlich nicht ganz im Klaren darüber, was eigentlich im kaufmännischen Leben eine Vermögensübersicht ist. Die Vermögensübersicht ergibt sich zum Teil aus der Einnahmenüberschussrechnung. Sie führt nur dann zu einer ordnungsgemäßen Vermögensübersicht, wenn die Kosten zeitraumbezogen erfasst werden. Das bedeutet, dass nicht gezahlte, geschuldete Beträge als Verbindlichkeiten ausgewiesen werden ebenso wie noch nicht eingenommene Beträge den Einnahmen zugerechnet werden sollten und anschließend in der Vermögensübersicht als Forderungen ausgewiesen werden. Dann und nur dann ist der Zusammenhang zwischen einer vollständigen Einnahmenüberschussrechnung und einer seriösen Vermögensübersicht hergestellt.

Besonders merkwürdig scheint dem Verfasser zu sein, dass einzelne Vermögensgegenstände, über welche die Gemeinschaft verfügt (z.B. ein großer Rasentraktor) gar nicht mit einem Betrag in der Vermögensaufstellung erscheinen, sondern lediglich »genannt« werden sollen. Das entspricht einer Inventarliste, nicht aber einer Vermögensaufstellung.

Es wäre schön, wenn sowohl in einer weiteren Verbesserung der Kommentare zum WEG als auch in einer Klarstellung im Gesetz selbst Folgendes aufgenommen werden würde: »Der Verwalter hat eine Einnahmenüberschussrechnung zu erstellen, die alle Einnahmen und Ausgaben, die dem Abrechnungszeitraum zuzuordnen sind, erfasst. Diese Einnahmenüberschussrechnung ist zusammen mit der Vermögensübersicht, die sich zwingend logisch daraus ergibt, der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen, nachdem sie vom Verwaltungsbeirat geprüft und freigegeben wurde. Die sich aus der Einnahmenüberschussrechnung ergebenden Einzelbeträge für die einzelne Wohnung sind als separate Abrechnung für den Einzelnen darzustellen und ebenfalls insgesamt zu beschließen. Die Summe der sich aus den einzelnen Abrechnungen ergebenden Rückzahlungen an die Eigentümer bzw. die Summe der

sich aus den Einzelabrechnungen ergebenden Nachzahlungsverpflichtungen der einzelnen Eigentümer sind in der Vermögensübersicht als Forderungen bzw. Verbindlichkeiten der Gemeinschaft aufzunehmen.«

Nach der jetzigen Gesetzeslage und der entsprechenden Auslegung im Kommentar von Lehmann-Richter/Wobst wird weder die Einnahmenüberschussrechnung noch die Vermögensübersicht von der Eigentümergemeinschaft genehmigt bzw. beschlossen. Kurioserweise hat der Eigentümer noch nicht einmal ein Nachbesserungsrecht, sollten diese falsch sein. Es wird lediglich eingeräumt, dass er dann ein Recht auf Nachbesserung hat, wenn sich aus der falschen Abrechnung für ihn auch ein falscher Einzelnachzahlungs-/Rückzahlungsbetrag ergibt. Es ist schwer vorstellbar, wie der Eigentümer dies feststellen soll und wie sich aus einer falschen Abrechnung richtige Endbeträge ergeben sollen.

Sie sehen, liebe Leser und Leserinnen: Es gibt weiterhin viel zu tun! Diese Auflage entsteht unter den Eindrücken der Covid-19 – Pandemie, größter Gesetzesänderungen in der Geschichte der WEG sowie des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes, des Bundestagswahlkampfes und der denkwürdigen Berliner Ereignisse um die sogenannte Mietpreisbremse und der Bürgerinitiative »Deutsche Wohnen enteignen«, deren Ausgang zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses ungewiss ist.

Der Gesprächsbedarf ist immens und die Erfahrungen unter den sich stark veränderten Bedingungen werden erst jetzt gesammelt. Umso erfreulicher ist das äußerst rege Interesse an den wöchentlichen Webinaren des Verfassers und von Frau Eva Karcher – zu denen Sie, liebe Leserinnen und Leser herzlich eingeladen sind. Insbesondere mit Blick auf die Zertifizierung für den Verwalter hat der Verfasser sich mit vielen anderen Fachleuten in diese Aufgabe einbinden lassen. Er hat nun vor, das Forum der Webinare als eine Möglichkeit zum ergänzenden Wissensaufbau für die Zertifizierung, zu deren Schulung die IHKs vorgesehen sind, zu entwickeln. Für die Teilnahme reicht eine formlose Nachricht zur Aufnahme in den Verteiler.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Grußwort | 7 |
| Grußwort | 9 |
| Vorwort | 11 |
| Abkürzungsverzeichnis | 21 |
| | |
| 1 Das neue WEG ist da | 23 |
| | |
| 2 Die WEG-Verwaltung in ihrer geschichtlichen Entwicklung | 25 |
| 2.1 Bauen, Wohnen und Eigentum in der Geschichte | 25 |
| 2.2 Der deutsche Wohnungsmarkt | 28 |
| 2.2.1 Bedarf aufgrund des sozialen und demografischen Wandels | 28 |
| 2.2.2 Auswirkungen auf den Markt für Eigentumswohnungen | 30 |
| 2.3 Stellung der WEG-Verwaltung in der heutigen Immobilienwirtschaft | 32 |
| 2.3.1 Die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienverwaltung | 33 |
| 2.3.2 Beschäftigung in der Immobilienverwaltung | 34 |
| 2.3.3 Berufsausbildung und Leistungsstandards | 35 |
| 2.4 Das Verbandswesen und seine Aufgaben | 37 |
| 2.5 Internetverweise | 41 |
| | |
| 3 Einführung in die Verwaltungsgrundlagen | 43 |
| 3.1 Die Verwalterpyramide | 43 |
| 3.2 Was bedeutet »Verwaltung von Wohnungseigentum«? | 43 |
| 3.3 Aufgabenbereiche der WEG-Verwaltung | 44 |
| 3.4 Gesetzliche und vertragliche Aufgaben | 48 |
| 3.5 Kaufmännische Anforderungen | 50 |
| 3.6 Umweltbewusstsein in der WEG-Verwaltung | 52 |
| 3.7 Hilfe durch EDV | 52 |
| 3.8 Strategie und Psychologie im Verwaltungsberuf | 52 |
| 3.9 Bautechnik, Sanierung und Reparatur | 53 |
| 3.10 Instandhaltung | 54 |
| 3.11 Haftung und Versicherungen | 54 |
| 3.12 Digitale Medien, Glasfaser, 5G | 55 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4 | Die gesetzlichen Grundlagen des Wohnungseigentums | 57 |
| 4.1 | Das Wohnungseigentumsgesetz als Grundlage des Eigentümer- und Verwalterhandelns | 57 |
| 4.1.1 | Der wesentliche rechtliche Unterschied zwischen BGB-Gemeinschaft und Wohnungseigentümergeinschaft | 57 |
| 4.1.2 | Die WEG als (teil-)rechtsfähiger Verband | 58 |
| 4.2 | Begriffsbestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes | 61 |
| 4.3 | Begründungsformen des Wohnungseigentums | 62 |
| 4.3.1 | Begründung durch Vertrag – Teilungsvereinbarung | 62 |
| 4.3.2 | Begründung durch Teilung – Teilungserklärung | 62 |
| 4.3.3 | Annex: die Abgeschlossenheitsbescheinigung | 63 |
| 4.4 | Erscheinungsform des Wohnungseigentums | 63 |
| 4.4.1 | Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) | 64 |
| 4.4.2 | Gemeinschaftseigentum | 65 |
| 4.4.3 | Sondernutzungsrechte – Wesen und praktische Relevanz | 66 |
| 4.4.4 | Abgrenzungsprobleme zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum/Sondernutzungsrechten | 67 |
| 4.5 | Beschränkungen bei der Veräußerung von Wohnungseigentum | 70 |
| 4.5.1 | Veräußerungsfälle des Wohnungseigentumsgesetzes | 70 |
| 4.5.2 | Das Zustimmungserfordernis – Verwalterzustimmung | 70 |
| 4.6 | Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer | 71 |
| 4.6.1 | Grundsätze | 72 |
| 4.6.2 | Recht zum Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums | 72 |
| 4.6.3 | Pflicht zur Einhaltung der gebotenen Schranken – Grenzen des Gebrauchs | 73 |
| 4.6.4 | Fallbeispiele | 73 |
| 4.6.5 | Ordnungsgemäßer Gebrauch und bauliche Veränderung | 74 |
| 4.6.6 | Modernisierungsmaßnahmen | 78 |
| 4.6.7 | Annex: der Verwalter als Wächter der Hausordnung | 81 |
| 4.7 | Lasten- und Kostentragungspflichten | 82 |
| 4.7.1 | Haus- oder Wohngeld | 83 |
| 4.7.2 | Verteilungsschlüssel | 83 |
| 4.7.3 | Fälligkeit des Wohngeldes/Wirtschaftsplan | 86 |
| 4.7.4 | Probleme bei unterjähriger Veräußerung und Jahresabrechnung | 87 |
| 4.7.5 | Der Vermögensbericht | 89 |
| 4.7.6 | Bildung der Erhaltungsrücklage | 91 |
| 4.7.7 | Sonderumlage | 92 |
| 4.8 | Verwaltung des Eigentums | 92 |
| 4.8.1 | Verwaltung durch die Wohnungseigentümer selbst | 92 |
| 4.8.2 | Verwaltung durch den bestellten Verwalter | 93 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 4.9 | Eigentümerversammlung | 96 |
| 4.9.1 | Ordnungsgemäße Einberufung – Form, Inhalt und Fristen | 97 |
| 4.9.2 | Durchführung der Versammlung/Versammlungsleitung | 98 |
| 4.9.3 | Beschlussfassung und Beschlusszuständigkeit der Gemeinschaft | 99 |
| 4.9.4 | Ergebnis der Versammlung – Versammlungsprotokoll | 101 |
| 4.10 | Verwaltungsbeirat – Aufgaben und Befugnisse | 103 |
| 4.11 | Verfahrensfragen | 104 |
| 4.11.1 | Allgemeines | 104 |
| 4.11.2 | Die Verwalterstellung im gerichtlichen Verfahren | 104 |
| 4.11.3 | Beschlussanfechtung | 105 |
| 5 | Der WEG-Verwalter als Kaufmann | 107 |
| 5.1 | Betriebswirtschaftliche Grundlagen | 107 |
| 5.1.1 | Die Organisation des Verwaltungsbetriebs | 107 |
| 5.1.2 | Kalkulation des Verwaltungsbetriebs | 109 |
| 5.1.3 | Kalkulation der einzelnen WEG | 112 |
| 5.1.4 | Die Organisation der Ablage | 119 |
| 5.2 | Das Treuhandrechnungswesen des WEG-Verwalters | 123 |
| 5.2.1 | Die laufende Treuhandbuchhaltung | 123 |
| 5.3 | Die Jahresendabrechnung | 142 |
| 5.3.1 | Vorbereitung | 142 |
| 5.3.2 | Inhalt | 147 |
| 5.3.3 | Formvorschriften | 147 |
| 5.3.4 | Gliederung der Gesamtausgaben | 148 |
| 5.3.5 | Die einzelnen Positionen der Jahresabrechnung | 149 |
| 5.3.6 | Die Vermögensübersicht | 150 |
| 5.3.7 | Exkurs: Warum steht die Erhaltungsrücklage auf der Seite der Verbindlichkeiten? | 150 |
| 5.4 | Prüfung der Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat | 151 |
| 5.4.1 | Prüfungsunterlagen für den Verwaltungsbeirat | 152 |
| 5.4.2 | Belegprüfung beim Verwalter | 154 |
| 5.4.3 | Prüfungsgespräch und Abschluss | 155 |
| 5.4.4 | Prüfungsbestätigung – Musterformular | 156 |
| 5.5 | Die Jahreseinzelnabrechnung | 157 |
| 5.5.1 | Die Verteilung der Kosten in der Einzelabrechnung | 157 |
| 5.5.2 | Die Jahreseinzelnabrechnung bei Eigentümerwechsel | 158 |
| 5.6 | Der Wirtschaftsplan | 160 |
| 5.6.1 | Verpflichtung zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans | 160 |
| 5.6.2 | Inhalt des Wirtschaftsplans | 161 |
| 5.6.3 | Beschlussfassung, Rechtswirksamkeit und Zahlungspflicht | 162 |
| 5.6.4 | Zeitpunkt der Aufstellung | 162 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 5.7 | Die Personalbuchhaltung der WEG | 163 |
| 5.8 | Das Mahnwesen der WEG | 164 |
| 5.8.1 | Die Organisation des Mahnwesens | 165 |
| 5.8.2 | Beitreibung, Mahnverfahren und Zwangsvollstreckung in der Praxis | 165 |
| 5.8.3 | Entziehung | 168 |
| 6 | Die haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a EStG) als Problemfeld | 169 |
| 7 | Vom Mietshaus zur Eigentümergeinschaft | 185 |
| 7.1 | Welche Schritte muss der Teilende durchführen, bevor die erste Wohnung verkauft werden kann? | 185 |
| 7.1.1 | Beispiel aus der Praxis: Übergang vom Mietshaus zur Eigentümergeinschaft | 186 |
| 7.1.2 | Anforderungen an den Verwalter | 190 |
| 7.2 | Trennung von Miet- und WEG-Verwaltung | 191 |
| 7.2.1 | Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und notarielle Urkunden | 192 |
| 7.2.2 | Schaffen der neuen Grundbuchblätter | 196 |
| 7.2.3 | Einreichen der Pläne beim zuständigen Bauordnungsamt und deren Genehmigung in baurechtlicher Hinsicht | 196 |
| 7.2.4 | Erstellen von Verkaufsunterlagen und Verkauf | 197 |
| 7.2.5 | Die erste Eigentümerversammlung | 197 |
| 7.2.6 | Entwicklung der Organe der neu geschaffenen WEG | 197 |
| 8 | Der WEG-Verwalter als Energiemanager | 201 |
| 8.1 | Energieeinsparverordnung (EnEV) und Energieausweis | 201 |
| 8.2 | Welche Arten des Energieausweises gibt es? | 201 |
| 8.3 | Wo sind die Ausweise erhältlich? | 204 |
| 8.4 | Welche rechtlichen Auswirkungen hat der Energieausweis? | 204 |
| 8.5 | Welche Chancen ergeben sich für den Verwalter? | 204 |
| 9 | Den gebündelten Willen der Eigentümergeinschaften organisieren | 207 |
| 9.1 | Das WEG-Organigramm | 207 |
| 9.2 | Die Eigentümerversammlung | 208 |
| 9.2.1 | Vorbereitung einer Eigentümerversammlung | 208 |
| 9.2.2 | Durchführung der Eigentümerversammlung | 214 |
| 9.2.3 | Nachbereitung | 235 |
| 9.3 | Der Verwaltungsbeirat | 236 |
| 9.4 | Hausmeister und Reinigungskräfte | 238 |
| 9.4.1 | Suche von geeigneten Hausmeisterkräften | 241 |
| 9.4.2 | Vertrag mit Hausmeister und Reinigungspersonal | 241 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 9.4.3 | Fortbildung der Hausmeister | 254 |
| 9.4.4 | Das hausmeisterliche Umfeld/Hilfsmittel | 254 |
| 9.4.5 | Einweisung von Hausmeister und Reinigungskräften | 254 |
| 9.4.6 | Die Kündigung | 254 |
| 9.5 | Die Hausordnung | 255 |
| 9.6 | Die Bedeutung des »VIP« | 257 |
| 9.7 | Der soziale Rahmen | 257 |
| 9.7.1 | Sommerfest der Bewohnergemeinschaft | 257 |
| 9.7.2 | Soziale Fürsorge | 258 |
| 9.8 | Anhang: Organisations- und Formulierungshilfen | 258 |
| 10 | Das muss der Verwalter über Bautechnik wissen | 263 |
| 10.1 | Die technische Übernahme einer »neuen« Gemeinschaft | 263 |
| 10.1.1 | Soll-Ist-Vergleich | 263 |
| 10.1.2 | Langfristige Planungsunterlagen | 265 |
| 10.1.3 | Exkurs: Der Unterschied zwischen Ausschreibung und Handwerkerangebot in technischer und rechtlicher Hinsicht | 265 |
| 10.2 | Basis und Grenzen der Verpflichtung des WEG-Verwalters in bautechnischer Hinsicht | 266 |
| 10.2.1 | Planung | 268 |
| 10.2.2 | Vorbereitung | 269 |
| 10.2.3 | Die zur Durchführung erforderlichen Beschlüsse | 270 |
| 10.2.4 | Ausführung | 271 |
| 10.3 | Die technischen Gewerke und was der Verwalter darüber wissen sollte | 272 |
| 10.3.1 | Dach | 272 |
| 10.3.2 | Fassade | 275 |
| 10.3.3 | Fenster | 278 |
| 10.3.4 | Heizung | 280 |
| 10.3.5 | Beton am Bau | 282 |
| 10.3.6 | Balkone, Terrassen, Loggien | 284 |
| 10.3.7 | Die Installation | 289 |
| 10.3.8 | Antennen und Kabelanschluss | 289 |
| 10.3.9 | Klingel- und Sprechanlagen | 290 |
| 10.3.10 | Tiefgarage | 290 |
| 10.3.11 | Aufzüge | 291 |
| 10.3.12 | Der Garten und die Außenanlagen | 295 |
| 10.3.13 | Besondere Gewerke | 295 |
| 10.3.14 | Bauphysik | 296 |
| 10.3.15 | Fassadenbegrünung | 300 |
| 10.3.16 | Zusammenfassung | 301 |
| 10.4 | Fachbegriffe der Bautechnik | 301 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 11 | Der WEG-Verwalter und die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums | 303 |
| 11.1 | Einführung | 303 |
| 11.2 | Definitionen und Begriffe | 303 |
| 11.2.1 | Begriffe der Instandhaltung: Inspektion, Wartung und Instandsetzung | 303 |
| 11.2.2 | Rückstellung und Rücklage | 305 |
| 11.3 | Ziele und Aufgaben der Instandhaltung | 306 |
| 11.4 | Problemfelder der Gebäudeinstandhaltung | 308 |
| 11.5 | Rechtliche Rahmenbedingungen der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums | 309 |
| 11.6 | Technische und ökonomische Rahmenbedingungen der Instandhaltung | 310 |
| 11.6.1 | Lebensdauer von Gebäudeelementen | 310 |
| 11.6.2 | Einflussfaktoren auf die Lebensdauer von Gebäudeelementen | 312 |
| 11.6.3 | Strategien der Gebäudeinstandhaltung | 316 |
| 11.6.4 | Planung der Gebäudeinstandhaltung | 318 |
| 11.6.5 | Die Bildung einer Rückstellung zur Finanzierung der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums | 331 |
| 12 | Diese Versicherungen sollte der Verwalter kennen | 343 |
| 12.1 | Einleitung | 343 |
| 12.2 | Komplexität der Versicherungsbereiche | 344 |
| 12.2.1 | Beispiele für vernetzte Verantwortlichkeiten bei Schadensfällen | 345 |
| 12.2.2 | Überblick über Versicherungen | 354 |
| 12.3 | Abschluss und Kündigung eines Versicherungsvertrags – Aufgaben des Verwalters | 355 |
| 12.3.1 | Abschluss von Versicherungsverträgen | 356 |
| 12.3.2 | Kündigung von Versicherungsverträgen | 358 |
| 12.4 | Der Versicherungsfall | 363 |
| 12.4.1 | Leistungspflicht des Versicherers und Pflichten des Versicherungsnehmers | 363 |
| 12.4.2 | Versicherungsleistungen | 364 |
| 12.5 | Sachversicherungen | 366 |
| 12.5.1 | Gebäudeversicherung | 366 |
| 12.5.2 | Mietausfallversicherung | 370 |
| 12.5.3 | Glasversicherung | 384 |
| 12.5.4 | Sonstiges | 384 |
| 12.5.5 | Vertragssanierung | 385 |
| 12.5.6 | Technische Versicherung | 385 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 12.6 | Haftpflichtversicherungen | 393 |
| 12.6.1 | Rechtliche Grundlagen | 393 |
| 12.6.2 | Funktion der Haftpflichtversicherung | 397 |
| 12.6.3 | Versicherte Schäden | 398 |
| 12.6.4 | Haus-und-Grundbesitzerhaftpflichtversicherung | 399 |
| 12.6.5 | Gewässerschadenhaftpflichtversicherung | 402 |
| 12.6.6 | Haftpflichtversicherungen für den WEG-Verwalter | 405 |
| 12.6.7 | Abwicklung des Versicherungsfalls in der Haftpflichtversicherung | 409 |
| 12.7 | Informationsquellen | 411 |
| 13 | Der Verwalter und die Rahmenbedingungen der Digitalisierung | 413 |
| 13.1 | Medienversorgung – neue Herausforderungen für Eigentümer und Verwalter | 413 |
| 13.2 | Immer noch die Nummer 1: Fernsehversorgung | 414 |
| 13.3 | Internet und Hausverteilanlagen | 416 |
| 13.4 | 5G, LoRaWAN, NB-IoT | 418 |
| 13.5 | Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) | 420 |
| 13.6 | Die Zukunft heißt Glasfaser | 422 |
| | Stichwortverzeichnis | 423 |
| | Die Autoren | 435 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---------|---|
| AG | Amtsgericht |
| AHG | Altschuldenhilfe-Gesetz |
| BayObLG | Bayrisches Oberstes Landesgericht, München |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BGH | Bundesgerichtshof |
| DWE | Der Wohnungseigentümer (Zeitschrift) |
| EEG | Erneuerbare-Energien-Gesetz |
| EnEV | Energieeinsparverordnung |
| EStG | Einkommensteuergesetz |
| GG | Grundgesetz |
| GKG | Gerichtskostengesetz |
| KostenO | Kostenordnung |
| HGB | Handelsgesetzbuch |
| LG | Landgericht |
| KG | Kammergericht |
| NJW | Neue Juristische Wochenschrift (Zeitschrift) |
| NZM | Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht |
| OLG | Oberlandesgericht |
| UrhG | Urhebergesetz |
| vgl. | vergleiche |
| VVG | Versicherungsvertragsgesetz |
| WE | Wohnungseigentum (Zeitschrift) |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WHG | Wasserhaushaltsgesetz |
| WM | Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift) |
| ZPO | Zivilprozessordnung |
| ZMR | Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (Zeitschrift) |
| ZWE | Zeitschrift für das Wohnungseigentum |

1 Das neue WEG ist da

Vor einem Jahr schrieben wir zur achten Auflage des Großen Verwalter-Handbuchs: »Das neue WEG ist in Sicht.« Wir erarbeiteten Voraussagen, was das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an Veränderungen bringen wird. Das meiste hat sich bestätigt. Das neue WEG verändert das Verhältnis zwischen Verwalter und verwalteten Eigentümergemeinschaften tiefgreifend. Gute Verträge zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter stellen künftig eine Herausforderung dar.

Aufgrund der neuen Folgen wird künftig sorgfältiger über vertragliche Vereinbarungen nachzudenken sein. Die Parteien von Verwalter und Gemeinschaft haben nunmehr weitgehende Freiheit, ihre Verhältnisse nach eigenen Vorstellungen zu ordnen. Die Eigentümergemeinschaft kann die Rechte und Aufgaben des Verwalters sowohl erweitern als auch einengen. Folglich kommt dem Aushandeln des Vertrags künftig eine wesentlich höhere Bedeutung zu.

Was im neuen Gesetz besonders auffällt, ist die Fülle von »unbestimmten Rechtsbegriffen«, von denen das neue WEG reichlich Gebrauch macht. Sie sind ein Anstoß zu einer konstruktiven Gestaltung der Verwaltung. Die 9. Auflage des Großen Verwalter-Handbuchs will hier eine Hilfe und ein Wegweiser sein.

Ein verkürzter Überblick über die Hauptpunkte, die sich tatsächlich geändert haben.

Hinweis

Die gesamte Synopse steht Ihnen unter den Digitalen Extras zur Verfügung.



Änderungen für den Verwalter

1. Umlaufbeschlüsse können künftig in Textform anstatt in Schriftform erfolgen. Für einen Umlaufbeschluss können elektronische Kommunikationsmittel benutzt werden.
2. Die Eigentümer können den Verwalter prinzipiell jederzeit seines Amtes entheben.
3. Die Kostenerstattungspflicht zulasten des Verwalters ist aufgehoben (§ 49 Abs. 2 WEG).
4. Der Verwalter muss dafür sorgen, dass vereinbarungsändernde Beschlüsse – unter bestimmten Umständen – in Zukunft im Grundbuch gesichert werden.
5. Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung entfällt. Es wird nur noch ein Beschluss über die Abrechnungsspitze gefasst.
6. Die Instandhaltungsrückstellung/Instandhaltungsrücklage heißt jetzt »Erhaltungsrücklage«.
7. Der Verwalter ist mit wenigen Ausnahmen im Außenverhältnis unbeschränkt vertretungsberechtigt.

Änderungen für die Wohnungseigentümer

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, bestimmte Änderungen am Gemeinschaftseigentum, die auf bauliche Veränderungen hinwirken, zu verlangen. Der Gesetzgeber nennt diese Beschlüsse »privilegiert«.
2. Auch nicht privilegierte Veränderungen werden vereinfacht: Sie können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Änderungen zur Eigentümerversammlung

1. Einzelne Eigentümer können nach Beschlussfassung auch digital an der Eigentümerversammlung teilnehmen. Die Einberufungsfrist beträgt jetzt drei Wochen.
2. Losgelöst vom Einzelfall kann die Eigentümerversammlung über die Verteilung einzelner Kosten und die Verteilung bestimmter Kostenarten beschließen.
3. Träger der Verwaltung ist künftig ausschließlich die Gemeinschaft. Klagen von Eigentümern haben sich grundsätzlich gegen die Gemeinschaft zu richten.
4. Beschlüsse werden formal vereinfacht. Statt schriftlicher Beschlüsse genügen Beschlüsse in Textform.
5. Jede Eigentümerversammlung, in der mindestens eine Stimme eines Eigentümers vertreten ist, ist beschlussfähig. Zweit-Veranstaltungen entfallen.
6. Vollmachten können in Textform erteilt werden.

Änderungen für den Verwaltungsbeirat

1. Die Eigentümer können flexibel die Zahl der Verwaltungsbeiräte festlegen.
2. Der Verwaltungsbeirat hat neuerdings auch die Pflicht, den Verwalter zu überwachen.

2 Die WEG-Verwaltung in ihrer geschichtlichen Entwicklung

von Michael von Hauff

2.1 Bauen, Wohnen und Eigentum in der Geschichte

Das Wohnen gehört wie Essen, Trinken und Schlafen zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Essen, Trinken und Schlafen dienen jedoch der Befriedigung unmittelbarer körperlicher Bedürfnisse und sind damit von der Natur genau definiert. Auf das Wohnen trifft das nicht zu. Das ändert jedoch nichts am existenziellen Charakter des Wohnens, wie es die hoch emotionalisierten Debatten im Brennglas Berlin aufzeigen: Bürgerkampagnen wie »Deutsche Wohnen enteignen« zeigen das ebenso wie die politische Antwort der »Mietpreisbremse«, also das Einfrieren der Mieten auf eine bestimmte Zeit. Dazu einige grundlegende Überlegungen.

Menschen wohnen in einer Wohnung. Häufig wird aber das Umfeld um die Wohnung eines Menschen, beispielsweise der Garten, der Park oder sogar der Wald, von ihm »mitbewohnt«. Dies zeigt erstens, dass der Begriff »Wohnen« nicht eindeutig definiert ist, und zweitens, dass das Wohnen untrennbar mit dem **Eigentumsbegriff** verbunden ist.

Laut Brockhaus ist Eigentum »das umfassende Besitz-, Verfügungs- und Nutzungsrecht über Grund und Boden (unbewegl. Sachen) und sonstige Habe (bewegl. Sachen, Rechte u. a.).«¹ Der Eigentümer kann mit seinem Eigentum nach Belieben verfahren, »soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen«. Damit ist Eigentum gleichzeitig ein Recht, das ein Rechtsgut einem Rechtsträger, dem Eigentümer, zuordnet. Zusätzlich ist es das umfassendste Recht zur Nutzung. Als Recht drückt Eigentum eine von den Mitmenschen anerkannte Ordnung aus, nämlich die geltende Rechtsordnung.²

Kurzum bedeutet Eigentum Abgrenzung. Der Eigentümer hat das gesellschaftlich verbriefteste Recht, andere von der Einwirkung auf die Sachen abzuhalten, die sein Eigentum sind. Gehört mir ein Grundstück, kann ich jeden Unbefugten – also jeden Nichteigentümer – vom Betreten des Grundstücks abhalten.

1 Der große Brockhaus, Band 5, 21., völlig neu bearbeitete Auflage, 2005, S. 532.

2 Im Unterschied dazu ist Besitz die tatsächliche Herrschaft einer Person über eine Sache, ohne die zwingende rechtliche Zuordnung von Rechtsgut zu Rechtsträger. Der große Brockhaus, Band 3, 21., völlig neu bearbeitete Auflage, 2005, S. 734.

Damit ist der Eigentumsbegriff auch untrennbar mit der Gemeinschaft verbunden. Gibt es keine Nachbarn oder gibt es unbegrenzten Raum, verliert der Begriff des Grundeigentums seinen Sinn. Eigentum ist die unmittelbare, gesellschaftlich sanktionierte Abgrenzung einer Interessenssphäre gegenüber den Interessen und Einwirkungen anderer.

Bei Dingen, die sich beim Gebrauch verbrauchen und verzehrt werden, ist das intuitiv klar und einsichtig. Aber bei Gütern wie Immobilien, Gärten, Parkanlagen etc. gibt es unaufhörlich Definitionskonflikte. Dennoch hat sich im Abendland das Instrument des Eigentums an Grund und Boden und des Eigentums an Häusern weitgehend durchgesetzt. Nach unserer Werteordnung gilt Eigentum an Wohnraum, Grund und Boden als ein positiver Faktor zur Verwurzelung des Menschen. Er hat ein »Zuhause« und in diesem Sinn kann ein Gefühl von Heimat und Sicherheit entstehen. Entsprechend negativ belegt sind Wörter wie »entwurzelt«, »unstet«, »rastlos«, »flüchtig«. Ein Mensch, der keine Behausung hat, gilt als arm. Der Erwerb eines eigenen Hauses und die Verteidigung dieses Besitzes sind seit Menschengedenken anerkannt. Einzig die Form der Behausung hat sich mit der Kultur und dem technischen Fortschritt stark gewandelt.

Manche Sozial- und Wirtschaftspolitiker nehmen das Verhältnis von Eigentum an Wohnungen pro Kopf und Bevölkerung als Indikator für den Reichtum eines Volkes. Das scheint bei näherer Betrachtung nicht sinnvoll: Reich wären dann jene Länder, in denen der Eigenbesitz an Wohnraum am höchsten ist, beispielsweise Portugal und Irland. Die Schweiz hingegen gälte als arm, da dort der Eigenbesitz an Immobilien am niedrigsten ist.

Zentral- und Mitteleuropa haben alternativ zum Hauseigentum eine Tradition des angemieteten Wohnraums. In Deutschland gab es in dieser Tradition zwei Abschnitte: Vor 1850 waren Mieter häufig Stadtbewohner, möglicherweise Staatsbeamte oder Militärpersonen, die damit rechnen mussten, immer wieder versetzt zu werden. Zu diesem Zeitpunkt waren Mietwohnungen elegant, relativ teuer und nur wenig verbreitet. Wer kein Geld hatte, wohnte im eigenen Haus oder in der eigenen Hütte und in aller Regel nicht in der Stadt. Mit Beginn der industriellen Revolution tritt in Mitteleuropa die Werkwohnung in den Vordergrund. Es werden nun Wohnungen für Massen von Arbeitern gebraucht und man kann geradezu von einer Arbeiter-Massenhaltung in den dritten und vierten Hinterhöfen sprechen. Die Mietwohnung kam in einen sozialen Verruf, sie weckte öffentlich fortan unangenehme Assoziationen: laut, eng, teuer, beobachtet, sich nicht ausleben können, dem Hausherrn gehorchen müssen, Einschränkungen, in Mietzinsabhängigkeit und so weiter. Dahingegen wird mit dem eigenen Haus Selbstständigkeit, Freiheit, Unabhängigkeit, soziale Sicherheit, Gestaltungsmöglichkeit, Entfaltungsmöglichkeit und dergleichen mehr verbunden.

Bis heute sind diese Vorurteile präsent, obwohl sich heutzutage die Wohnverhältnisse von Miete und Eigenheim ähneln. Befragungen nach den individuellen Wunschvorstellungen zum Thema Wohnen haben immer wieder ergeben, dass die Bevölkerung »die eigenen vier Wände« bevorzugt.³

Um in dieser politischen Landschaft, den frischen Eindrücken des 2. Weltkriegs mit dem Wohnungsverlusten durch Bombardierung und Vertreibung, den Sehnsüchten der Menschen gerecht zu werden, hat man nach 1950 das **Wohnungseigentumsgesetz** geschaffen. Man versuchte möglichst vielen Menschen die Möglichkeit zu geben, in den »eigenen« Wänden zu wohnen.

Die Eigentumswohnung war von Anfang an umstritten, war doch ihr Vorläufer als das sogenannte »Stockwerkseigentum«, in Südwestdeutschland als »Streithäusle«, verschrien. Interessanterweise findet man in den Bundestagsdebatten von 1949/1950 schon genau die Argumente, die auch heute noch im Wohnungseigentumsrecht eine Rolle spielen.

Der ursprüngliche Gedanke der Eigentumswohnung war ein kleines Haus, in dem drei oder maximal fünf Familien in separaten Wohnungen zusammenleben. Die Verhältnisse lassen sich zwischen den Parteien unkompliziert und vernünftig regeln. Im Jahr 1951 hat noch niemand an eine Wohnanlage wie »Damp 2000« gedacht, in der über 2.000 Wohnungen in einer einzigen Eigentümergemeinschaft zusammengeschlossen sind. Auch konnte sich niemand vorstellen, dass man Hotels oder Feriendörfer in der Rechtsform des Wohnungseigentums bauen würde. Oder dass Eigentumswohnungen gar vermietet werden könnten. Angesichts der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg war es undenkbar, dass sich jemand eine Wohnung kaufen würde, ohne sie anschließend selbst zu nutzen.

Heute gibt es Gemeinschaften, in denen nahezu alle Eigentümer in ihren Wohnungen wohnen und andere Gemeinschaften, in denen kein Eigentümer in der Wohnanlage selbst wohnt. Es handelt sich dort um reine sogenannte **Kapitalanlegergemeinschaft**. In der Praxis sind dies reine Mietshäuser mit der Besonderheit, dass jede Wohnung einem anderen Eigentümer gehört. Mietrechtliche Ansprüche der Mieter sind hier direkt an die einzelnen Eigentümer zu richten. Diese wiederum sind an die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gebunden und haben einen Erfüllungsanspruch aus Vertrag und aus Vereinbarung gegenüber der Gemeinschaft.

Damit zieht sich ein Spannungsbogen durch die Rechtsgeschichte der Bundesrepublik Deutschland: Ein soziales Mietrecht einerseits und eine Art genossenschaftliches

3 Vgl. DSL, Wohnungsmarkt, S. 55.

Recht, das Wohnungseigentumsgesetz andererseits. Mietrecht ist Sozialrecht, das gedanklich aus dem Arbeitsrecht entwickelt wurde. Der Hintergrund liegt in der Tatsache, dass Mietwohnungen zunächst hauptsächlich als Werkwohnungen gebaut und von daher in das Arbeitsrecht der die Werkwohnung bauenden Firmen einbezogen wurden.

Als Schlagworte zum sozialen Charakter des **Mietrechts** sind zu nennen: Eine De-facto-Unkündbarkeit von Mietern, die verfassungsrechtliche Gleichstellung von Mietern und Eigentümern an Wohnraum, die Einschränkung der Vertragsfreiheit zwischen Vermieter und Mieter, die Einschränkung der Überwälzbarkeit von zusätzlichen Kosten auf die Mieter, die Schwierigkeit der Anhebung von Mieten durch sogenannte Vergleichsmieten bzw. durch Mietgutachten – um einige zu nennen. Trotz dieser Spannung ist der Trend zum Erwerb von Eigentumswohnungen zu Vermietungszwecken ungebrochen.

2.2 Der deutsche Wohnungsmarkt⁴

2.2.1 Bedarf aufgrund des sozialen und demografischen Wandels

Die öffentliche politische Diskussion bezüglich des Wohnungsmarktes in Deutschland ist von einer Fülle von zum Teil gegenläufigen Wahrnehmungen geprägt. Wir wollen einige der Hauptfaktoren, die den Wohnungsmarkt bestimmen, ansprechen. Sie bedeuten alle ausnahmslos eine Auswirkung auf die künftige Zahl von Eigentumswohnungen und damit auch auf den Markt an Verwaltungen für die WEG Verwaltungsunternehmen. Wir erheben nicht den Anspruch, dass wir alle Faktoren berücksichtigt haben.

Von allen Einflussfaktoren hat die Bevölkerungsentwicklung die stärkste Wirkung. Die Bevölkerung Deutschlands (Ost und West) ist seit 1950 um 14,5 Millionen auf 82,2 Millionen Personen angestiegen. Für all diese Menschen musste Wohnraum geschaffen werden.

Gleichzeitig sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße Personen pro Haushalt seit 1960 kontinuierlich. Der Hauptgrund dafür ist in erster Linie die zurückgehende Kinderzahl. Geringere Kinderzahlen erhöhen rein statistisch die Wohnfläche pro Person, lösen jedoch keinen Impuls für eine zusätzliche Wohnungsnachfrage aus.

4 Bei den in diesem Kapitel genannten Zahlen ist äußerste Vorsicht geboten. Sie können nur einen groben Anhaltspunkt geben, da weder die Statistiken auf der untersten Ebene noch die zusammengefassten Statistiken vertrauenswürdig erscheinen und sind.

So wichtig der Wohnungsmarkt als Teil des Immobilienmarktes ist, so erstaunlich ist es, dass es in der Bundesrepublik Deutschland keine amtlich verfügbaren Zahlen über den Bestand von Eigentumswohnungen gibt. Der maßgebliche Zensus 2011 befragte vom Ende April 2011 bis Juli 2012 nach eigener Aussage alle 17,5 Millionen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Verwalter und stellte fest:

»In Deutschland verfügen Privatpersonen über 84,9% der Wohngebäude und über 58,8% der Wohnungen. Dies ist damit die am stärksten vertretene Eigentumsform. Am zweithäufigsten treten Wohnungseigentumsgemeinschaften in Erscheinung. Ihr Anteil an den Gebäuden liegt bei 9,2%. Bei den dazugehörigen Wohnungen handelt es sich um selbst genutztes Eigentum und um Wohnungen, die dem Mietwohnungsmarkt zugeordnet werden können. Zusammen machen Eigentumswohnungen fast ein Viertel des gesamten Wohnungsbestands aus [...] Am Zensus-Stichtag wurden 16 905 980 aller bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt. Somit liegt die Eigentümerquote in Deutschland bei 45,9%. Mietwohnungen sind mit einem Anteil von 54,1 % bundesweit in der Überzahl.«⁵

Die Beschreibung offenbart zwar insofern Unschärfen, als die Befragung offenlässt, inwieweit die Eigentumswohnungen ihrerseits in Verwaltungen ebenfalls vorliegen. Doch das angegebene Grundverhältnis lautet, dass 17,5 Millionen Eigentümern ca. 42 Millionen Wohnungen in Deutschland gehören – und in ca. 17 Millionen davon selbst leben. Die verbleibenden 25 Millionen Wohnungen bilden den Markt der WEG-Verwalter.

Der hohe Anteil vermieteter Eigentumswohnungen lässt darauf schließen, dass Eigentumswohnungen eine geschätzte Vermögens- und Kapitalanlage sind. Durch die anhaltend niedrigen Zinsen nimmt die Attraktivität dieser Kapitalanlage zu, da die Branche zutreffenderweise mit steigenden Mieten rechnet.

Hinzu kommen die Angaben der Verbände. Der Verband DDIV teilt für seine Mitglieder mit, dass sie ca. 7 Millionen WEG-Einheiten verwalten, der BVI für seine Mitglieder, dass sie ca. 1,3 Millionen WEG-Wohnungen verwalten.

Die anderen Verbände geben die Zahl der von ihren Mitgliedern verwalteten WE nicht direkt an. Man kann aber für IVD, Haus und Grund und GdW mit Sicherheit eine weitere Million Eigentumswohnungen annehmen. Hierbei sind nicht eingerechnet die Teileigentumseinheiten, die nicht zu Wohnzwecken dienen, aber ebenfalls Einheiten in Eigentümergemeinschaften darstellen.

5 Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland – Endgültige Ergebnisse, S. 14/16, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015.

Zählt man die Zahlen zusammen, so erhält man eine Summe von zehn bis elf Millionen Eigentumswohnungen.

Seit den 1960er-Jahren hat sich auch die durchschnittliche Zahl an Erwachsenen pro Haushalt verringert. Ursachen hierfür sind das steigende Heiratsalter, die zunehmende Scheidungsrate, die wachsende Anzahl von Partnerschaften, in denen jeder die eigene Wohnung und damit einen eigenen Haushalt behält, und letztlich die höhere Lebenserwartung von Frauen, wodurch in den hohen Altersgruppen mehr Witwenhaushalte entstehen.⁶ Mit sinkender Anzahl von Erwachsenen pro Haushalt steigt die Anzahl der benötigten Wohneinheiten. Schätzungsweise werden aus diesem Grund 100.000 bis 150.000 Einheiten pro Jahr zusätzlich gebaut.

Ein weiterer Trend ist die steigende durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner. Dieser Trend erklärt sich teilweise aus der oben erläuterten sinkenden Haushaltsgröße und teilweise aus dem steigenden Haushaltseinkommen und den damit verbundenen gestiegenen Lebensqualitätsansprüchen. So hat sich die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Kopf in der Bundesrepublik seit 1950 mehr als verdoppelt und liegt heute bei 46,2 m² pro Person. Wenn der Zuwachs von durchschnittlich nur 0,1 m² pro Jahr und Person anhält und in jeder Wohnung durchschnittlich 2,1 Menschen wohnen, dann müssen allein aus diesem Grund jährlich circa 100.000 bis 150.000 Wohnungen gebaut werden.

Wanderbewegungen der Bevölkerung unterliegen unsicheren politischen und ökonomischen Einflussfaktoren. Selbst wenn die in aller Regel ärmeren Zuzieher zunächst bestehenden Wohnraum übernehmen, so besteht doch ein Bedarf an neuen Wohnungen für die »verdrängten« Bewohner. Damit erfordern die Wanderbewegungen schätzungsweise 150.000 bis 200.000 neue Wohneinheiten pro Jahr.

Durch Abriss, Nutzungsänderung oder Zusammenlegung entsteht eine jährliche Abgangsquote von 0,2 % des Wohnungsbestands. Um diesen Verlust zu ersetzen, ist die Errichtung von 50.000 bis 100.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich.

2.2.2 Auswirkungen auf den Markt für Eigentumswohnungen

Ein Blick auf die in den letzten Jahren erteilten Baugenehmigungen zeigt, dass weit über die Hälfte der neuen Wohnungen in Stadtvillen und anderen Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Rund 60 % der Wohnungen in diesen Neubauten wurden als Eigentumswohnungen konzipiert. Das waren beispielsweise im ersten Halbjahr 1995

6 Vgl. DSL, Wohnungsmarkt, S. 10.

insgesamt rund ein Drittel aller Baugenehmigungen für Wohnungen in den neuen Bundesländern.⁷

Ein Grund für die Popularität von Eigentumswohnungen ist nicht nur die Kapitalanlage, sondern auch die Tatsache, dass die Eigentumswohnung eine besonders günstige Form des Erwerbs von Wohneigentum ist. Die Eigentumswohnung hat bei unterstelltem gleichem Nutzen im Vergleich zum Eigenheim den geringeren Flächenverbrauch und die niedrigeren Herstellungskosten.

Eigentumswohnungen lassen sich im Gegensatz zu Eigenheimen aber auch stärker nach unterschiedlichen Flächen und nach der Anzahl und Aufteilung der Räume differenzieren. Sie können für jeden Lebensabschnitt das angemessene Angebot sein und sind deshalb mehr als nur ein Ersatz für das Eigenheim.⁸

Mit dem zunehmenden Trend zur Eigentumswohnung kann man bei insgesamt 400.000 bis 600.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr davon ausgehen, dass in Deutschland rund 200.000 Eigentumswohnungen im Jahr errichtet werden. Hinzu kommt eine nicht unbeträchtliche Zahl von Umwandlungen ehemaliger Werkwohnungen in Eigentumswohnungen. Durch das **Altschuldenhilfe-Gesetz** (AHG) von 1993 sollen die Wohnungsunternehmen sowie die Kommunen in den neuen Bundesländern zur angemessenen Bewirtschaftung des Wohnungsbestands Hilfen erhalten. Damit sollen insbesondere die Kredit- und Investitionsfähigkeit sowie die Privatisierungsmöglichkeiten und die Bildung von individuellem Wohneigentum verbessert werden.⁹

Damit kann man davon ausgehen, dass etwa 0,5 bis 1% – also 190.000 bis 380.000 Wohnungen – zusätzlich in Eigentumswohnungen verwandelt werden. Dies bedeutet zwar noch keineswegs, dass die Verkäufe in dieser Größenordnung liegen. Doch wenn die Grundbücher nach der Teilung angelegt sind, sind bereits so viele neue EW entstanden, wie der Teilende es festgelegt hat. Nicht gerechnet die auch noch geschaffenen abgeschlossenen Teileigentumsbereiche wie Büros, Läden etc. So kann man davon ausgehen, dass innerhalb von zehn Jahren die Anzahl der Eigentumswohnungen von derzeit drei bis vier Millionen auf sechs bis acht Millionen ansteigen wird. Diese Schätzung wurde im Jahr 1995 abgegeben und kann trotz aller konjunktureller Höhen und Tiefen bis heute aufrechterhalten bleiben (13% Anteil Eigentumswohnungen an allen Haushalten im Jahr 2008).¹⁰

7 Vgl. Aengenvelt-Research, Private Immobilien, S. 19f.

8 Vgl. GdW, Positionen, S. 19.

9 www.wowi.de/info/gesetze/index.htm.

10 Statistisches Bundesamt 2016.

Das hat natürlich auch Auswirkungen auf den Berufsstand der Verwalter. Wenige Bereiche unserer Wirtschaft haben heute die Aussicht, sich innerhalb der nächsten zehn Jahre in ihrem Marktvolumen zu verdoppeln. In der Verwaltung von Wohnungseigentum ist dies der Fall. Die seit 2003 verstärkt auftretenden internationalen Investorengruppen hatten einen ganz erheblichen Druck auf die Bildung neuer Eigentümergemeinschaften und die Schaffung neuer Eigentumswohnungen ausgelöst. Werden alle zur Umwandlung in Eigentumswohnungen bestimmten Gebäude tatsächlich aufgeteilt und »privatisiert«, so entstehen nach derzeitiger Übersicht und Schätzung mehr als 1,5 Millionen weitere Eigentumswohnungen. Die an sich notwendige Zahl bei Neuerrichtung oder Totalsanierung von circa 600.000 Wohneinheiten wurde in keinem Jahr seit 1995 mehr erreicht. Dies schafft tendenziell einen Nachfrageüberhang, der früher oder später doch wieder befriedigt werden muss. Auf den erheblichen Überhang von Baugenehmigungen zu Baufertigstellungen sei nur hingewiesen.

2.3 Stellung der WEG-Verwaltung in der heutigen Immobilienwirtschaft

Immobilien können in **Wohnimmobilien**, **Gewerbeimmobilien** und **sonstige Immobilien** unterteilt werden. Laut Statistischem Bundesamt gab es in Deutschland 2011 rund 42 Millionen Wohnungen. Diese Zahl beinhaltet alle Wohneinheiten, angefangen beim luxuriösen Einfamilienhaus bis hin zum Einzimmerappartement im Studentenheim, und schließt auch alle Zweitwohnsitze mit ein.

Die Zahl der Gewerbeimmobilien ist unüberschaubar, da eine Gewerbeimmobilie sowohl ein Kiosk als auch eine Fabrikanlage sein kann. Statistische Erhebungen unterscheiden nicht zwischen Gebäudeteilen, sondern nach Eigentumsverhältnissen. Das heißt, es wird die Anzahl der Gewerbe festgestellt, wobei die Abgeschlossenheit einzelner Immobilienteile keine Rolle spielt.

Sonstige Immobilien werden statistisch nicht erfasst. Unter »sonstige Immobilien« versteht man zum Beispiel Krankenhäuser, Kirchen, Schulen, Kasernen und anderes.

Um zu erfassen, wer sich alles mit Immobilien beschäftigt, folgt man am besten dem Lebenszyklus einer Immobilie. Die Gruppe der Immobilienfachleute beginnt mit dem **Immobilienmakler**, der für die Beschaffung leerer oder bebauter Grundstücke zuständig ist. **Immobilienhändler** kaufen Grundstücke auf eigene Rechnung, um sie anschließend wieder zu verkaufen. **Bauträger**, **Bauunternehmen**, **Generalübernehmer** und **Bauhandwerker** sind direkt am Bau beteiligt, während **Verwalter**, **Facility-Manager** und **technische Wartungsfirmen** gleich welcher Art die Immobilie verwalten. **Gutachter** und **technische Sonderfachleute** (in der Alltagssprache »Sachverständige«

genannt) sind in jeder Phase des Lebenszyklus beteiligt. Die folgende Tab. 2.1 zeigt die Zuordnung verschiedener Tätigkeiten zu den verschiedenen Berufsgruppen.

| Berufsgruppe | Tätigkeit | Zeitraumen |
|--|--|---------------------------|
| Makler | Vermitteln von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten | Wochen, Monate |
| Bauträger, Generalunternehmer, Handwerker, Projektmanager | Entwickeln, Erbauen oder Sanieren von Gebäuden | Monate, Jahre |
| WEG-Verwalter, Mietverwalter, Sonderverwalter; Facility-Manager, Asset-Manager | Organisieren und Bündeln des Willens einer Eigentümergemeinschaft; Verwalten von immobilem Vermögen einzelner Eigentümer | Jahre, Jahrzehnte |
| Sachverständige | Beraten | Monate, Jahre, Jahrzehnte |
| Banken | Beraten und Finanzieren | Monate, Jahre, Jahrzehnte |
| Versicherungen | Absichern des Immobilienvermögens; Fürsorge in Werterhaltung | Jahre, Jahrzehnte |

Tab. 2.1: Immobilienfachleute in Deutschland

2.3.1 Die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienverwaltung

Der Verwalter (Miet- und WEG-Verwalter) betreibt eine Dienstleistung, die mit der Produktion der Bauwerke nichts gemein hat. Das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Verwalter wird an deren vertraglich vereinbarten Honoraren gemessen. Vergleicht man diese Honorare mit den Kosten für Bauleistungen, zeigt sich, dass sie nur einen kleinen Teil davon ausmachen. Selbst wenn man die gesamten Verwalterhonorare für alle Eigentumswohnungen in Deutschland (circa zehn Millionen Einheiten per 2015) mit einem Durchschnittssatz von 15 Euro multipliziert, erhält man eine Summe von circa 1,8 Milliarden Euro pro Jahr. Dies ist zunächst die unmittelbare volkswirtschaftliche Bedeutung der WEG-Verwaltung in Deutschland. Bei mehr als 15 Millionen verwalteten Mietwohnungen fällt eine weitere Summe von circa 3,6 Milliarden Euro an, in der Summe also etwas über 6,4 Milliarden Euro im Jahr. Einzelne große Baugesellschaften haben höhere Umsätze als die Summe aller Honorare der WEG- und Mietverwalter in Deutschland.

Zieht man jedoch die treuhänderisch verwalteten Gebühren, Mieten und Mietnebenkosten in Betracht, wächst die Bedeutung der verwaltenden Gesellschaften um das

Zwanzigfache. Es sind ja die Immobilienverwalter, die in erheblichem Ausmaß in verschiedensten Sektoren Gelder in die Volkswirtschaft geben, sei es als Zahlungen für laufende Kosten der Bewirtschaftung, als Löhne für Personal im Zusammenhang mit Pflege und Unterhaltung der betreuten Immobilien oder für Aufwendungen für Sanierungen und Reparaturen. Der Sektor Geldverwaltung von Wohnimmobilien hatte im Jahr 2014 eine Größenordnung von circa 130 Milliarden Euro pro Jahr erreicht.

Noch viel größer wird die Bedeutung der Verwaltung, wenn man den Wert der treuhänderisch verwalteten Immobilien in Deutschland grob zusammenrechnet. Bei insgesamt 25 Millionen verwalteten Wohnungen und einem durchschnittlichen Wert dieser Wohnungen von mindestens 100.000 Euro ergibt sich eine Gesamtsumme von circa 2,5 Billionen Euro.

2.3.2 Beschäftigung in der Immobilienverwaltung

1. **Die verwaltungseigenen Mitarbeiter:** Nach Erhebung des Bundesfachverbands Wohnungsverwalter e.V. ist im Bereich der Verwaltung grob mit einem Satz von 1 : 200 zu rechnen. Das heißt, pro 200 verwaltete Wohneinheiten ist ein verwaltungseigener Mitarbeiter vonnöten.¹¹ Rechnet man 14 Millionen Wohnungen, erhält man eine Gesamtzahl von 70.000 verwaltenden Mitarbeitern.¹²
2. **Die gewerblichen Mitarbeiter:** Diese Mitarbeiter sind technisches Fachpersonal wie Hausmeister und Reinigungskräfte. Eine hauptberufliche Kraft kann circa 120 Wohneinheiten betreuen. Geht man von 14 Millionen verwalteten Wohnungen aus, bedeutet dies, dass circa 120.000 technische Fachleute (überwiegend Hausmeister) in der Branche der Immobilienverwaltung beschäftigt sind. Da im Bereich der Reinigungskräfte überwiegend mit nebenberuflichen Kräften gearbeitet wird, können die Zahlen nicht wie die von Vollzeitkräften gehandhabt werden. Schätzungsweise gibt es momentan circa 600.000 nebenberufliche Anstellungsverhältnisse für Reinigungskräfte. Insgesamt sind also fast 800.000 Menschen mit der Dienstleistung der Verwaltung von Wohnimmobilien beschäftigt.
3. Ein deutlich höherer Satz ergibt sich, wenn man die Verwaltung gewerblicher Immobilien hinzuzählt. Bürohäuser und Fabrikanlagen sind heutzutage mit solch komplizierter Technik ausgestattet, dass **hoch qualifizierte und spezialisierte Fachleute** eingesetzt werden müssen. Da die Abgrenzung zwischen betriebseigenen Fachleuten, Hausmeistern, Handwerkern und Zulieferbetrieben aufgrund von Outsourcing in den letzten Jahren unübersichtlich geworden ist, ist eine Zählung nahezu unmöglich.

¹¹ Vgl. BFW, Marktstudie, S. 6 ff.

¹² Zum Vergleich: Die BASF beschäftigt 2015 innerhalb Deutschlands nach eigenen Angaben circa 50.000 Mitarbeiter.

Insgesamt werden in Deutschland mit der Verwaltung von Immobilien im weitesten Sinn zwischen zwei und drei Millionen Menschen beschäftigt.

Die Verwaltung von Immobilien ist eine »alltägliche« Sache und von ihrer Natur her nicht spektakulär genug, um im Konzert der Volkswirtschaft angemessenes Gehör zu erhalten. So erklärt sich, warum es beispielsweise eine Hochschule für Brauwesen, aber keinen einzigen Lehrstuhl für die Verwaltung von Wohnungseigentum gibt.

Dennoch tragen Miet- und WEG-Verwalter in viel umfassenderer Weise zur Lebensqualität der Menschen bei als mancher Hersteller eines publikumswirksamen Produkts. Wohnen ist ein Lebensbedürfnis und alles, was die Wohnung betrifft, berührt die Menschen nicht nur objektiv, sondern auch emotional. Von diesem Gesichtspunkt aus gesehen geht der Verwalter mit einem der empfindlichsten Güter der gesamten Volkswirtschaft um. Es ist deshalb auch eine Aufgabe dieses Buchs, der Öffentlichkeit darzulegen, was sich hinter dem Wort »verwalten« tatsächlich verbirgt.

2.3.3 Berufsausbildung und Leistungsstandards

Nicht zuletzt aufgrund mangelnder Präsenz, Wahrnehmung und Information der Verwalter in der Öffentlichkeit glauben viele Berufsanfänger, es mit einem Beruf zu tun zu haben, den man ohne fundierte Fachkenntnisse beginnen kann. Doch guter Wille und Gottvertrauen reichen nicht aus, um die Stellung auf dem Markt zu behaupten. In dieser Branche werden einerseits die Gebühren völlig frei vereinbart, andererseits lassen sich die Leistungen im Bewusstsein der Kunden nur schwer objektivieren. Daher erfolgt der Wettbewerb fast ausschließlich über den Preis. Für den Verwalter bedeutet das einen sehr harten Konkurrenzkampf und für den Kunden die Gefahr mangelnder Kompetenzen, insbesondere bei niedrigen Verwaltungsgebühren. Ein großes Risiko, treuhänderisches Vermögen rasch zu verlieren, besteht darin, dass unerfahrene Verwalter sehr niedrige Verwaltergebühren ansetzen und damit betriebswirtschaftlich falsch kalkulieren, nur um ein großes Objekt zu erhalten.

Aus diesem Grund haben sich qualifizierte Betriebe zu Verbänden zusammengeschlossen, die das Berufsbild transparenter gemacht und durch Aus- und Weiterbildung für eine deutliche Anhebung des Leistungsniveaus gesorgt haben. GdW und RDM haben dazu Hochschulen bzw. Akademien der beruflichen Fort- und Weiterbildung gegründet.

Durch den von allen Verbänden gemeinsam geschaffenen Aufbaukurs »Fachkaufmann zur Verwaltung von Wohnungseigentum«, der mit einer IHK-Prüfung abschließt, kann die Immobilienwirtschaft heute spezialisierte Fachleute ausbilden.

Mit Datum vom 01.12.2020 und der Einführung des neuen »revolutionären« Wohnungseigentumsgesetzes ist die Zertifizierung des WEG-Verwalters vorgeschrieben. Damit trat der bereits bestehende Ausbildungsberuf zum Fachkaufmann für Wohnungseigentum, der bereits in den 1990er-Jahren geschaffen wurde, völlig in den Schatten. Möglicherweise waren den beteiligten Akteuren der vorhandene Beruf und die damit gewonnenen Erfahrungen unbekannt.

Die wissenschaftliche Bedeutung der Immobilienverwaltung war über Jahre hinweg gering. Zunächst haben sich Juristen (Justizrat Dr. jur. Johannes Bärmann, Dr. jur. Hermann Weitnauer, Dr. jur. Ludwig Röhl, Dr. jur. Werner Merle, Dr. jur. Wolf-Dieter Deckert, Hans Anton Bader, Horst Müller, Rolf-Rüdiger Bub und andere) dankenswerterweise dieses Themas angenommen. Hierbei waren die »**Fischener Gespräche**«¹³ – initiiert vom Evangelischen Siedlungswerk in Deutschland e.V. und seinem Spiritus Rector, Hanns Seuss – Wegbereiter und Katalysator.

Jedoch zeigte sich für die Verwalter, dass es mit der juristischen Aufarbeitung des Themas nicht getan war. Es blieb offen, wie genau die juristische Theorie vom Verwalter umgesetzt werden solle. Ferner deckt das Wissen um Recht und Gesetz bei Weitem nicht alle Bereiche der vielschichtigen WEG-Verwaltung ab. Betriebswirtschaftliche Überlegungen zur Organisation, zum Marketing, zur Ausbildung, zu technisch-organisatorischen Abläufen und zur Psychologie spielen sich außerhalb des juristischen Bereichs ab. Daher konnten und mussten die Immobilienverwalter neue und eigene Wege gehen. Auch hier haben die Verbände Erhebliches geleistet.

Angesichts des oben geschätzten volkswirtschaftlichen Volumens wird verständlich, dass nicht nur die betroffene Branche ernsthafte Überlegungen angestellt hat. Auch die politischen Parteien erwogen es, bei den hauptberuflich mit der Verwaltung von Immobilien Beschäftigten einen Sachkundenachweis abzufragen. Ganz besonders bei Eigentümergemeinschaften scheint es geboten, wo doch der einzelne beteiligte Eigentümer wegen immer neuer Vorschriften und technischer Entwicklungen vielfach damit überfordert ist, auf die neuen Herausforderungen sachlich angemessen zu reagieren. Er muss von dem WEG-Verwalter einen wesentlich höheren Kenntnisstand verlangen, als dies früher der Fall war.

Begriffe wie »Energieeinsparung«, »Nachhaltigkeit«, »Verkehrssicherungspflicht« und andere haben bei der Abfassung des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 1951 keine Rolle gespielt. Entwicklungen der letzten Jahre wie die Forderung nach erhöhtem Brandschutz, Schutz des Trinkwassers innerhalb der Anlage, die Einführung ver-

13 Partner im Gespräch, Schriftenreihe des Evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland e.V., Hammonia-Verlag GmbH, Hamburg 1976.

schiedenster zusätzlicher Abgaben wie Zinsabschlagsteuer oder Bauabschlagsteuer, Vorschriften zu steuerlichen Maßnahmen wie den haushaltsnahen Dienstleistungen, die Einführung mietrechtlicher und handelsrechtlicher Vorschriften in das novellierte Wohnungseigentumsgesetz – um nur einige wenige besonders gravierende Veränderungen bei der Verwaltung von Wohnungseigentum zu nennen – haben das Tätigkeitsfeld des WEG-Verwalters wesentlich erweitert. Wird die Tätigkeit komplizierter, müssen das Wissen und die Befähigung der beteiligten Verantwortlichen komplexer werden. Deshalb sieht der Verfasser den Verwalter der Zukunft als einen ausgebildeten und geprüften Fachmann. In den letzten Jahren haben sich hierzu die entsprechenden meist aus privaten Initiativen getragenen Ausbildungsanstalten entwickelt.

2.4 Das Verbandswesen und seine Aufgaben

Berufsständische Vereinigungen haben unabhängig von ihrer fachlichen Ausrichtung oft sehr ähnliche Zwecke. Verbände werden von der Überzeugung getragen, dass das wirtschaftliche Überleben mittel- und langfristig durch gemeinsames Handeln mit beruflich Gleichorientierten erleichtert wird. Deshalb lassen sich folgende ganz allgemeine Ziele formulieren:

- Förderung der wirtschaftlichen Wohlfahrt der Mitglieder,
- politische und gesellschaftspolitische Vertretung der Verbandsmitglieder,
- Setzen von berufsständischen Standards und Überwachung ihrer Einhaltung,
- Entwicklung von Ausbildungsgängen zum Erlernen des jeweiligen Berufs,
- Betreiben oder Förderung von Ausbildungseinrichtungen,
- Hegen und Pflegen des gesellschaftlichen Ansehens der Berufsgruppe,
- Förderung des Kontakts der Verbandsmitglieder untereinander,
- Förderung des internationalen Austauschs zwischen Verbänden und einzelnen Mitgliedern der gleichen Berufsgruppe.

All diese Ziele verfolgen die Immobilienverbände natürlich auch. Sie unterscheiden sich jedoch durch ihre Ausrichtung auf verschiedene Sparten der Immobilienwirtschaft und damit auch teilweise durch ihre gesellschaftspolitische Ausrichtung.

| | |
|-----------------------------------|--|
| Verband | Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. (BVI) |
| Anschrift | Littenstraße 10, 10179 Berlin Tel.: 030 308729 – 17, Fax: 030 308729 – 19, www.bvi-verwalter.de |
| Grundsätzliche Ausrichtung | Immobilienverwalter |
| Mitglieder | Ca. 800 |
| Untergliederungen | Sieben regionale Teilverbände |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Verband | Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW) |
| Anschrift | Französische Straße 55, 10117 Berlin Tel.: 030 32781 – 0, Fax: 030 32781 – 229, www.bfw-bund.de |
| Grundsätzliche Ausrichtung | Überwiegend mittelständische Mitgliedsunternehmen |
| Mitglieder | Circa 1.600 Mitgliedsunternehmen |
| Untergliederungen | Acht Landesverbände |
| Verband | Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) |
| Anschrift | Leipziger Platz 9, 10117 Berlin Tel.: 030 3009679 – 0, Fax: 030 3009679 – 21, www.ddiv.de |
| Grundsätzliche Ausrichtung | Hauptberuflich tätige Immobilienverwalter bzw. Immobilienverwaltungsunternehmen |
| Mitglieder | Circa 3.600 |
| Untergliederungen | Zehn eigenständige, regional tätige Verwalterverbände in Deutschland |
| Verband | GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. |
| Anschrift | Mecklenburgische Straße 59, 14197 Berlin Tel.: 03082403 – 0, Fax: 82403 – 199, www.gdw.de |
| Grundsätzliche Ausrichtung | Repräsentiert die Vielfalt der unternehmerischen Wohnungswirtschaft |
| Mitglieder | Über 3.000 |
| Untergliederungen | 10 eigenständige Mitgliedsverbände |
| Verband | IVD Immobilienverband Deutschland e. V. |
| Anschrift | Littenstraße 10, 10179 Berlin Tel.: 030 275726 – 0, Fax: 030 275726 – 49, www.ivd.net |
| Grundsätzliche Ausrichtung | Ist im Jahr 2004 als Zusammenschluss von RDM und VDM entstanden |
| Mitglieder | Über 6.000 |
| Untergliederungen | Sechs Regionalverbände |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Verband | Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Conseils et Agents Immobiliers, Internationaler Verband der Immobilienberufe (FIABCI) FIABCI Deutsche Delegation e. V. (Deutsche Untergliederung) |
| Anschrift | Brodscrangen 4, 20457 Hamburg Tel.: 040 41451616, www.fiabci.de |
| Grundsätzliche Ausrichtung | Weltweites Netz mit Berufsangehörigen aus allen Immobiliensparten |
| Mitglieder | Circa 1.500.000 Mitglieder über angeschlossene Verbände |
| Untergliederungen | 55 Landesdelegationen mit 117 nationalen Verbänden sowie 3.000 Einzelmitgliedern |
| Verband | Royal Institution of Chartered Surveyors, Deutschland e. V. (RICS) |
| Anschrift | Junghofstraße 26, 60311 Frankfurt/Main Tel.: 069 6500750, Fax: 069 65007519, www.rics.org |
| Grundsätzliche Ausrichtung | Immobilienfachverständige |
| Mitglieder | Circa 1.100 in Deutschland, weltweit 120.000 |
| Untergliederungen | Neun Regionalgruppen |
| Verband | WIE – Wohnen im Eigentum die Wohneigentümer e. V. |
| Anschrift | Thomas-Mann-Str. 5, 53111 Bonn Tel.: 0228 304126 – 70, https://www.wohnen-im-eigentum.de |
| Grundsätzliche Ausrichtung | Verbraucherschutz |
| Mitglieder | Circa 1.100 in Deutschland |

Tab. 2.2: Verbände der Immobilienbranche¹⁴

Die Bundesvereinigung Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft e. V. (BID) vertritt als Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bundesweit und auf europäischer Ebene gemeinsame Positionen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Ziel ist es, die herausragende volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbranche in Deutschland im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit zu verankern sowie die politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen zu verbessern.¹⁵ Derzeit gehören der BID folgende Verbände aus Tab. 2.2 an: BVI, BFW, DDIV, GdW und IVD.

¹⁴ Stand 4/2012.¹⁵ www.bsi-web.de.

Natürlich gibt es in einem gewissen Umfang auch Konkurrenz zwischen den Verbänden. Je näher die Inhalte beieinanderliegen, desto größer ist das Bedürfnis, sich voneinander abzuheben.

Die Konkurrenz von Verbänden hat auch ihre positiven Seiten. Zwar werden oft ähnliche Entwicklungen zweimal »erfunden«, wodurch sich Parallelentwicklungen und damit auch vermehrte Anstrengungen ergeben. Doch ist dies notwendig, damit sich die Verbandsarbeit nicht in nach innen gerichteten Schaukämpfen erschöpft. Die objektive Leistung nach außen setzt letztlich die Maßstäbe für den notwendigen Druck zu planvollem, organisiertem Handeln und vorzeigbaren Ergebnissen. Darüber hinaus ist der Antrieb, neue Mitglieder aufzunehmen, umso größer, je stärker die Konkurrenz empfunden wird. Damit führt die Vielzahl der Verbände nicht nur zu einer als unangenehm empfundenen Zersplitterung, sondern auch zu kreativem Handeln und hoher Produktqualität der Verbände.

Verbände sind die Kommunikatoren zwischen Politik, Gesellschaft und den Berufsmitgliedern. Während der Einzelne sich weder in Presse noch bei politischen Gremien Gehör verschaffen kann, ist dies einem agilen, lebendigen und selbstbewussten Verband sehr viel leichter möglich. In unserer modernen, urbanen, von Informations- und Diskussionsredundanz gekennzeichneten Welt können die einzelnen Spektren beruflicher Wirklichkeit nur noch auf diese Weise ausgetauscht werden. Kommunikativer Austausch ist in diesem von der Öffentlichkeit eher reserviert bis negativ angesehenen Berufsbereich äußerst wichtig. In nur wenigen Branchen halten sich die Vorurteile so hartnäckig wie in der Immobilienbranche. Wörter wie »Baulöwe«, »Immobilienhai« und »Immobilienpekulant«, gepaart mit völliger Unkenntnis des Tätigkeitsbereichs, bilden Hürden bei Verständnis und Akzeptanz und erschweren letztlich die Berufsausübung. Deshalb ist der Abbau von Vorurteilen sicherlich ein zentrales Anliegen aller Immobilienverbände.

Die Zukunft der Immobilienverbände wird bei aller Wahrung ihrer Selbstständigkeit auf gemeinsame Arbeit in Europa hinauslaufen. Geschlossen müssen sie sich dafür einsetzen, dass die hohen deutschen Standards guter Verwaltung erhalten und ausgebaut werden und nicht durch internationale bzw. europäische Gesetze und Verordnungen gefährdet oder sogar verhindert werden.

2.5 Internetverweise

| | |
|---|--|
| Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. | www.gdw.de |
| Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. | www.bfw-bund.de |
| Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. | www.bvi-verwalter.de |
| Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. | www.ddiv.de |
| EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft | www.e-b-z.de |
| FIABCI – Internationaler Verband der Immobilienberufe | www.fiabci.com |
| IVD – Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. | www.ivd.net |
| Statistisches Bundesamt Deutschland | www.destatis.de |
| Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V. | www.hausverwalter.de |

Ein Lehrbuch für professionelle Verwalter muss deshalb seinen Fokus auf diese Elemente richten. Die Teilaufgaben setzen umfassende Kenntnisse einer Vielzahl von Gebieten voraus, beispielsweise rechtlicher, kaufmännischer oder technischer Natur. Vorangestellt sind zunächst die vom Gesetz bestimmten Aufgaben des Verwalters.

3.3 Aufgabenbereiche der WEG-Verwaltung

Die »Berufe« des WEG-Verwalters

| | | |
|--|---|---|
| Buchhalter | EDV-Spezialist | Bankkaufmann |
| <ul style="list-style-type: none"> • Tätigkeit für die WEG • Laufende BH • Rechnungsbearbeitung • Wirtschaftsplan • Jahresabrechnung • Mahnwesen | <ul style="list-style-type: none"> • Datenverarbeitung • Geschützte Daten • Datenbereitstellung • Datenauswertung | <ul style="list-style-type: none"> • Geldanlage • Zahlungsverkehr • Liquiditätsbereitstellung |
| Rechtsanwalt | Medienspezialist | Gärtner |
| <ul style="list-style-type: none"> • WEG • Rechtsprechung • TE und GO • BGB • Mietrecht • Gewährleistung • Vertragsrecht | <ul style="list-style-type: none"> • Telefonkabel • Breitband • Internet • Satellitenversorgung | <ul style="list-style-type: none"> • Beratung bei Pflanzung • Beratung bei Schnitten • Beratung bei Düngen und Wässern • Gartenmaschinen |
| Hochbauingenieur | Tiefbauingenieur | Heizungs-/Sanitäringenieur |
| <ul style="list-style-type: none"> • Dach • Fassade • Statik • Balkone • Betonteile | <ul style="list-style-type: none"> • Tiefgarage • Tiefkeller • Garagenböden • Parkplätze • Versorgungsleitungen auf Grundstück | <ul style="list-style-type: none"> • Zentralheizung • Rohrleitungssysteme • Lüftungssysteme |
| Elektroingenieur | Personalberater | Personalbuchhalter |
| <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftliche E-Versorgung • Untergruppen in der E-Versorgung | <ul style="list-style-type: none"> • HM • Gärtner • Reinigungskräfte • Einstellen/Entlassen • Vertragswesen | <ul style="list-style-type: none"> • Vollzeitmitarbeiter • Halbtagsmitarbeiter • Aushilfskräfte • Geringfügig Beschäftigte • Berufsgenossenschaft • Pensionskassen • Geldwerter Vorteil durch Hausmeisterwohnungen |

| Psychologe | Organisator | Politiker |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • EV und BR-Sitzung • Schwierige Eigentümer • Betreuung des Personals • Sündenbock | <ul style="list-style-type: none"> • EV • Feste • Sanierungen • Überwachung HM-Arbeit | <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde • Verbände • Mediator zu anderen WEG |

Tab. 3.1: Die »Berufe« des WEG-Verwalters

Einflussfaktoren

| | |
|---|---|
| Recht | <ul style="list-style-type: none"> • BGB/Gemeinschaft • WEG • Rechtsprechung • TE und GO • Beschlüsse |
| Soziales Gefüge | <ul style="list-style-type: none"> • Selbstnutzer/Vermieter • Einkommen • Alter • Familie/Kinder • Kulturelle Herkunft |
| Entscheidungsfindungen | <ul style="list-style-type: none"> • Vereinbarungen • Beschlüsse • Meinungsbildung • Informelle Beschlüsse |
| Technische Verwaltung und technische Unterhaltung | <ul style="list-style-type: none"> • Einhaus-/Mehrrhausanlage • Größe/Zahl des Wohnungseigentums, Höhe • Garagen/TG • Ausstattung: AZ, ZH, Dachform, Terrassen etc. |
| Organe der Verwaltung | <ul style="list-style-type: none"> • EV • Verwalter • Beirat und »VIP« • Ausschüsse • HM und sonstiges Personal |
| Der Verwalter | <ul style="list-style-type: none"> • Firma • Einzelunternehmen/Einzelperson • Erfahrung und Professionalität • Kapital • Filialen |

Tab. 3.2: Einflussfaktoren

Verflechtungen und Abhängigkeiten

| | Recht | Soziales Gefüge | Entscheidungsfindungen | Technische Verwaltung und Unterhaltung | Organe der Verwaltung | Der Verwalter |
|------------------------|---|---|--|---|--|--|
| Recht | | Druck gegen Erstarung, MÜOV, Öffnungsklauseln | Wenzel-Entscheidung | Technischer Fortschritt versus Einschränkung durch § 20, 21, 22 WEG | Gestalten Beschlüsse innerhalb rechtlicher Normen | Wirkt über Verbände auf Rechtseentwicklung ein |
| Soziales Gefüge | WEG, TE, Beschlüsse | | Hausordnung, einschränkende oder liberalisierende Beschlüsse wirken auf Zusammenleben und Bewohnerstruktur ein | Ein gepflegtes Haus führt zu besserem Publikum ... | Einfluss auf Mieter- und Bewohnerstruktur | Zustimmung nach § 17 WEG, Verfolgung von HO-Verstößen, Unterstützung HM bei Durchführung der HO, zum Teil Auswahl der Mieter |
| Entscheidungsfindungen | Ablauf der EV, Rechtsprechung, frühere Beschlüsse | Interessenkonflikt Vermieter/Eigenutzer, Hausteile, Untergruppen, unterschiedliche Nutzungskonzepte | | Technische Bedingungen, geänderte technische Normen, gesetzliche Auflagen hinsichtlich bedingter Beschlüsse und Maßnahmen | Erarbeiten mit Verwalter Tagesordnung der Versammlung, tragen Anträge vor, berichten über Prüfungen etc. | Bereitet Entscheidungsfindung vor, beeinflusst Entscheidungsfindung durch Beratung |

| | Recht | Soziales Gefüge | Entscheidungsfin- dungen | Technische Verwal- tung und Unterhal- tung | Organe der Verwal- tung | Der Verwalter |
|----------------------------|--|---|--|--|---|--|
| Technische Ver- waltung | Unterschied SE und GE, Genehmigung von Maßnahmen durch EV | Einkommen und Ver- mögenssituation des Einzelnen, Identifika- tion mit Wohnung und Umfeld | Reparieren oder Sanie- ren, Sanierungsbeglei- tung durch juristischen und technischen Fachmann oder Do- it-yourself-Verfahren? Langfristige Planung von Instandhaltungs- maßnahmen und de- ren Finanzierung | | Überwachung der Betreuung, vorberei- tende Informationen bei Sanierungen, Beratung von Einzel- heiten beschlossener Maßnahmen | Führt Beschlüsse der EV durch, vergibt Auf- träge in technischer Hinsicht, ist verant- wortlicher Betreuer für HM und sonstiges Personal |
| Organe der Ver- waltung | Rahmen für Tätigkeit von VBR und Ver- walter | Bereitschaft und Fähig- keit, sich für Zwecke der WEG zur Verfügung zu stellen | Aufträge an Verwalter, Genehmigung der Budgets und Abrech- nungen, Entlastungen, Wahl des VBR, Wahl von Ausschüssen | Zeiteinsatz, Anfor- derung an fachliche Kompetenz | | Arbeitet mit VBR und EV zusammen, orga- nisiert EV |
| Der Verwalter | Rechte und Pflichten des Verwalters | Auswahl des Verwal- ters, professionell, intellektuell, Haus- meistertyp etc. | Aufwand Verwalter bei Umsetzung der Beschlüsse, Menge an Arbeit, Arbeitsweise, Rahmen für Entschei- dungsspielräume des Verwalters | Haftung für Sicherheit und gesetzlich einzu- haltende Normen | Sucht Verwalter aus, schließt Vertrag mit Verwalter, prüft Jahresabrechnung, unterstützt Verwalter | |

Tab. 3.3: Verflechtungen und Abhängigkeiten

3.4 Gesetzliche und vertragliche Aufgaben

Die Handlungsgrundlage des WEG-Verwalters findet sich naturgemäß im Wohnungseigentumsgesetz, das in den §§ 18, 19, 20, 27 und 28 WEG die gesetzlichen Aufgaben umreißt.

Vergleicht man den alten und den neuen § 27 WEG fällt eine drastische Kürzung auf. Dies macht auf den ersten Blick den Eindruck, die Aufgaben des Verwalters seien in keiner Weise mehr normiert. Dem ist nicht so. Geht man das neue WEG sorgfältig durch, so fällt auf, dass es gesetzliche Vorschriften gibt, die den Verwalter sehr wohl im Bereich seiner Aufgaben berühren.

Der Gesetzgeber war ganz offensichtlich der Auffassung, dass es nicht mehr erforderlich ist, die Aufgabenbefugnisse des Verwalters in einem einzigen Paragraphen zusammenzufassen.

Der Vorteil des jetzigen Gesetzes liegt ganz ausdrücklich darin, dass diese normierten Aufgaben des Verwalters, auch wenn sie nicht zusammengeschrieben sind, ebenfalls in dem weiten Maß der Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft geregelt werden können. Deshalb kommt dem Vertrag zwischen WEG und Verwalter künftig eine wesentlich höhere Bedeutung zu, als das bisher schon der Fall war.

Im § 18 WEG wird das Verhältnis von Wohnungseigentümer und Verwalter spezifiziert:

- »(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
 2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.«

Daraus folgt, dass zur Durchsetzung dieses Anspruchs immer ein Handeln des Verwalters erforderlich ist. Dieses ist zunächst einmal vom Grundsatz her normiert, auch wenn die Einzelheiten der Umsetzung nur durch den Vertrag des Verwalters mit der WEG festgelegt werden können.

§ 19 WEG regelt beispielsweise die »Verwaltung und Benutzung durch Beschluss«. Auch wenn diese Normen sich nicht unmittelbar gegen den Verwalter richten, so sind sie doch eine detaillierte Darstellung seiner Tätigkeiten. Die Aufgaben werden von den Eigentümern weder in gesamter Hand noch von Einzelnen wahrgenommen, sondern durch den Verwaltungsvertrag auf den Verwalter übertragen. Daraus ergeben sich so-

gar Aufgaben, die über die bisher normierte Abfolge des ehemaligen § 27 WEG hinausgehen. Dazu ein Beispiel:

Beispiel

Überträgt die Eigentümergemeinschaft dem Verwalter die ordnungsgemäße Erhaltung des baulichen Zustandes der Eigentümergemeinschaft, bedeutet dies weit mehr an Verantwortungsübernahme durch den Verwalter als bisher. Vor der Reformierung des WEG war er lediglich dafür verantwortlich, die Beschlüsse der Eigentümer zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums umzusetzen.

Aus dieser Formulierung wird deutlich, dass der Verwalter von sich aus aktiv werden muss, um den Eigentümern sowohl umfassende Informationen über den Zustand ihrer Anlage zu geben als auch die nötigen Erhaltungsmaßnahmen vorzuschlagen.



Das Gleiche gilt für die Aufstellung der Hausordnung – primär ist die Eigentümergemeinschaft dafür zuständig. Es war bisher Praxis, dass die Eigentümergemeinschaft den Verwalter beauftragte, eine Hausordnung zu erstellen und sie gegebenenfalls auch durchzusetzen. Dies wird auch weiterhin so sein, unter Umständen wird es ausdrücklich im Vertrag stehen.

Die Aufgabe, eine angemessenen Erhaltungsrücklage (früher: Instandhaltungsrücklage) für die Eigentümergemeinschaft anzusammeln, war ebenfalls Aufgabe des Verwalters. Nun erstreckt sich seine Verantwortung darauf, die richtige Höhe der Erhaltungsrücklage bzw. der jährlichen Zuweisung zu dieser Rücklage vorzuschlagen. Auch hier ist er zu etwas verpflichtet, das über die ursprüngliche Beschlussfassung zur Erhaltungsrücklage hinausgeht.

Zusammengefasst schreiben Lehmann-Richter und Wobst¹⁷:

- Die Pflicht zum Vollzug von Beschlüssen bleibt unverändert bestehen; sie wird lediglich nicht mehr ausdrücklich im Gesetz genannt (Rz. 468);
- Auch die Pflicht zur »Durchführung der Hausordnung« bleibt bestehen; denkbar sind künftig auch gerichtliche Maßnahmen.
- Die vergleichsweise größte Änderung betrifft die Zuständigkeit für Erhaltungsmaßnahmen (Nr. 2), weil der Verwalter künftig kleinere Maßnahmen eigenverantwortlich abwickeln darf.
- Die Zuständigkeit für dringliche Maßnahmen (Nr. 3) fällt unter § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG.
- Der Verwalter bleibt unverändert für das Zahlungsmanagement (Nr. 4–6) zuständig, kann Hausgeldansprüche nun aber auch gerichtlich geltend machen.
- Die Mitteilungspflicht über Prozesse (Nr. 7) bleibt bestehen, findet sich künftig aber im sachlichen Zusammenhang mit dem Prozessrecht in § 44 Abs. 2 Satz 2 WEG.

17 Lehmann-Richter/Wobst: Das Wohnungseigentumsrecht nach dem WEMoG, 2020, Rz. 483.

- Erklärungen im Rahmen der erstmaligen Herstellung einer Fernsprechteilnehmer-einrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses (Nr. 8) spielen schon seit langer Zeit keine Rolle mehr. Dementsprechend wurde auch § 21 Abs. 5 Nr. 6 und Abs. 3 WEG a. F. nicht ins neue Recht übernommen.

Grundsätzlich leiten beide Autoren ab, dass auch ohne die gesetzliche Anordnung weiterhin die Vollzugskompetenz als die wichtigste Aufgabe der Verwalter anzusehen ist, also die Beschlüsse und Vereinbarungen mit vollzugsfähigem Inhalt der Wohnungseigentümer zu vollziehen. Dazu gehört auch die Organisationskompetenz, mit der die Entscheidungsfindung der Wohnungseigentümer organisiert wird. Diese verteilt sich jedoch auf die §§ 24, 28, 18.¹⁸

Neben dem Wohnungseigentumsgesetz hat der WEG-Verwalter eine Fülle weiterer Gesetze und Verordnungen zu beachten, die sich aus den jeweiligen Tätigkeitsfeldern innerhalb seiner Gesamtaufgaben ergeben. In formaler Hinsicht sind zum Beispiel Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO), des Arbeitsrechts, des Landesbaurechts und des kommunalen Satzungsrechts von Bedeutung. In technischer Hinsicht spielen unter anderem Immissions- und Emissionsverordnungen, Vorschriften zum Umweltrecht, Betriebssicherheitsgesetz, Unfallverhütungsvorschriften, Vorschriften der Gewerbeordnung und feuertechnische Vorschriften eine Rolle. In kaufmännischer Hinsicht sind Buchführungsvorschriften in Anlehnung an die GBO, Aufbewahrungsvorschriften und weitere Vorschriften, die sich aus der Rechtsprechung der letzten 60 Jahre bezüglich des Wohnungseigentums entwickelt haben, zu beachten.

Neben diesen gesetzlichen und quasi-gesetzlichen Vorschriften, die der Verwalter zu beachten hat, hat er eine durch Vertrag geregelte Leistung zu erbringen. Diese findet üblicherweise im Verwaltervertrag ihren Niederschlag. Daneben kann es sein, dass durch Beschlüsse Aufgaben zwischen den Vertragspartnern verteilt und dem Verwalter dadurch weitreichende zusätzliche Aufgaben übertragen werden. Darüber hinaus kommt es vor, dass der Verwalter – durch Vertrag – ausdrücklich die Vereinbarungen der Wohnungseigentümer untereinander als für sich verpflichtend anerkennt, womit sich sein Vertragswerk um die in der Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft enthaltenen Vorschriften erweitert.

3.5 Kaufmännische Anforderungen

Durch die WEG-Reform 2020 wurden im § 19 Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung mit beschlossen, insbesondere der Anspruch der Eigentümer – jenseits von

18 Ebd., Rz. 468 – 470.

Kleingemeinschaften – nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG auf einen »zertifizierten Verwalter« ab dem 1.1.2022. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der 9. Auflage ist noch unklar, wie genau die Rechtsverordnung und detaillierte Ausgestaltung des »zertifizierten Verwalters« aussehen wird. Seit Juni 2021 wird der erste Entwurf des Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz diskutiert.¹⁹ Der Sachkundenachweis wird absehbar die bestehende Weiterbildungspflicht verändern oder ersetzen. Unabhängig davon wird man jedoch die folgenden Anforderungen weiterhin als Mindeststandard bezeichnen können:

1. Die Organisation muss von außen an den Verwaltungsbetrieb herangetragene Aufgaben in angemessener Zeit zu bearbeiten.
2. Die Buchführung muss eine Darstellungsform haben, die es einem buchhalterisch unvertrauten Wohnungseigentümer ermöglicht, in überschaubarer Zeit Auskunft zu erhalten über
 - die Einnahmen/Ausgaben;
 - das Geldvermögen seiner Gemeinschaft bzw. seinen eigenen Anteil.
3. Der Verwaltungsbetrieb muss die nötigen kaufmännischen Leistungen erbringen, um die Grundaufgaben des Verwalters durchzuführen. Dazu gehören unter anderem Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen, Beiratssitzungen, Organisation der notwendigen technischen Maßnahmen und Kommunikation mit den Eigentümern bzw. deren gewählten Vertretern.

Die Zertifizierung wird zwei Jahre nach Inkrafttreten der WEG-Reform, also ab dem 1.12.2022, nach § 26a Abs. 1 WEG durch eine Prüfung der Industrie- und Handelskammer beurkundet. Zusätzlich benötigt der gewerbliche Wohnimmobilienverwalter eine gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34c Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 bis 4 Gewerbeordnung (GewO) zur Ausübung seiner Tätigkeit. Darüber hinaus ist er verpflichtet, eine Gewerbeanzeige nach § 14 GewO abzugeben. Es ergibt sich folgendes Bild:

1. Es wird ein eingerichteter Geschäftsbetrieb verlangt, das heißt ein Büro, das zu geschäftsüblichen Zeiten erreichbar ist.
2. Von den Hauptverantwortlichen des Betriebs wird erwartet, dass sie eine fachmännische Ausbildung zum WEG-Verwalter haben. Diese wird durch die künftige Sachkundeprüfung zum »zertifizierten Verwalter« nachgewiesen.
3. Seit 2018 wurde mit dem »Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter« eine Fortbildungspflicht im Umfang von 20 Stunden innerhalb von drei Jahren geregelt.
4. Ferner fordern die Verbände eine Buchhaltung, die über die Anforderungen der Rechtsprechung hinausgeht: Neben dem Überblick über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Jahres sollen auch Forderungen und Verbindlichkeiten der

19 https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RefE_ZertVerwV.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Wohnungseigentümer in geordneter Form dargestellt werden. Dies ist nur in einer kaufmännischen doppelten Buchführung möglich.

5. Schließlich erwarten manche Verbände den Abschluss entsprechender berufsständischer Versicherungen, das heißt einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung, in Zukunft auch eine Vertrauensschadenversicherung und eventuell die Teilnahme am Feuerwehrfonds der Verwalter.

3.6 Umweltbewusstsein in der WEG-Verwaltung

Auf den ersten Blick könnte man meinen, dass WEG-Verwaltung und Umweltbewusstsein wenig miteinander zu tun haben. Überraschenderweise gibt es aber eine Vielzahl von Bereichen, in denen der Verwalter durch eigenes Handeln oder Veranlassung einen positiven Einfluss auf die Umwelt nehmen kann. Als Beispiele seien hier aufgeführt: Die Verminderung des Restmüllaufkommens, die Einführung von Energie- und Wassersparmaßnahmen, die wassersparende und schadstoffarme Unterhaltung von Gartenflächen, die Anlage eines Gründaches, die Überwachung und Beachtung von Gewässerschutzvorschriften im Öltankbereich oder die Einweisung von Hausmeistern zu umweltbewusstem Handeln. Wenn man die Vielfalt der Möglichkeiten betrachtet, wird einem sehr rasch bewusst, dass der Verwalter auch hier eine sehr hohe Verantwortung trägt, der er zuallererst im Rahmen seines eigenen Betriebs nachkommen sollte.

3.7 Hilfe durch EDV

Der Siegeszug der elektronischen Datenverarbeitung hat selbstverständlich auch vor dem Verwaltungsbetrieb nicht haltgemacht. Zunächst wurden die Buchhaltungen auf EDV umgestellt, inzwischen hat sich die EDV generell etabliert. Von der Kommunikation über die Archivierung, Berechnung und Auswertung von Daten, das papierlose Büro bis hin zur Nutzung von Big Data – die Vielzahl der Möglichkeiten lassen sich kaum erahnen. Zudem bietet das Internet eine nahezu unerschöpfliche Informationsquelle, die auch dem Verwalter vielseitig zur Verfügung steht.

Die grundlegende Bedeutung und Vielzahl an Möglichkeiten auf dem Gebiet der EDV machen es inzwischen unmöglich, diese auch nur teilweise abzudecken. Daher verweisen wir hier auf die entsprechenden Fachbücher.

3.8 Strategie und Psychologie im Verwaltungsberuf

In Eigentümergemeinschaften – insbesondere in größeren – kann es durch Missverständnisse oder gezielte Desinformation zu psychologischen Großwetterlagen kom-

men. In einer solchen Situation kann man mit verwaltungstechnischen Mitteln kaum etwas aufhalten. Ein Verwalter, der glaubt, dass er mit der Beherrschung von Buchhaltung, Technik und Organisation ein guter Verwalter sei, wird sehr schnell merken, dass er das Element Psychologie unterschätzt hat.

Verliert ein Verwalter das Verwaltungsamt in einer Gemeinschaft, liegt das meist an der psychologischen Dynamik. Das Verwalteramt wird nicht dadurch beendet, dass zwei Partner sich nicht mehr vertragen oder ihren Vertrag gegenseitig kündigen, sondern dass sich einer der Partner – die Eigentümergemeinschaft – aus einer Vielzahl von Elementen und Meinungen zusammensetzt. Alle Aspekte der Gruppendynamik, der Gruppentheorie und der Gruppenpsychologie spielen hier eine Rolle und jeder Verwalter sollte sich die in Kapitel 9 erläuterten Grundbegriffe sehr sorgfältig ansehen und versuchen, hilfreiche Techniken zu erlernen.

Allerdings sei klargestellt, dass gute Psychologie fundiertes Fachwissen nicht ersetzen kann. Aber eine gute Verwaltung in kaufmännischer und technischer Hinsicht zusammen mit einem guten Verkauf dieser Leistung sichert dem Verwaltungsunternehmen seine Aufträge mit hoher Wahrscheinlichkeit.

3.9 Bautechnik, Sanierung und Reparatur

Zu Beginn der 1970er-Jahre lag der Schwerpunkt jeder Verwaltungstätigkeit auf dem kaufmännischen, sprich dem buchhalterischen Teil. Im Alterungsprozess der damals entstandenen Eigentümergemeinschaften und aufgrund von deren bautechnischen Komplexität wurden die Sanierungstechnik und -organisation immer wesentlicher. Heute kann ein Verwalter ohne Grundkenntnisse in Sanierungstechnologie nicht einmal mit den Fachleuten verhandeln. Denn schon die Auswahl des richtigen Fachmanns setzt gewisse Fachkenntnisse voraus. Beispielsweise muss der Verwalter mit den Gewerken eines Gebäudes vertraut sein. Er muss über unterschiedlichste Facetten, die ihm bei der Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums helfen können, informiert sein: Sanierungsmöglichkeiten und -wahrscheinlichkeiten, über die möglichen Kosten, über die üblichen Sanierungs- und Reparaturintervalle und über diejenigen Handwerker, Institutionen, Architekten, Hochbauingenieure, TÜV, DEKRA etc.

Der Verwalter kann sich nicht erst dann mit den bautechnischen Aspekten vertraut machen, wenn eine Sanierung unmittelbar bevorsteht. Es wird vom ihm erwartet, dass er allgemeine Kenntnisse bereits im Vorfeld erworben hat.

Im Kapitel 10 werden die technischen Gewerke von Gebäuden vorgestellt und einige Besonderheiten bei deren Instandhaltung bzw. Instandsetzung aufgezeigt.

3.10 Instandhaltung

Es gehört zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters, die Instandhaltung bzw. Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu überwachen, den Eigentümern sinnvolle Vorschläge in der Eigentümerversammlung zu machen oder sie machen zu lassen, Kostenschätzungen abzugeben und die entsprechenden finanziellen Mittel durch Beschlüsse und deren anschließende Umsetzung zu organisieren.

Bei dieser Maßnahme kann ihm das inzwischen entwickelte System der individuellen Instandsetzungsrückstellungsplanung (IIRP) behilflich sein. Allerdings kann auch dieses System nicht ohne erhebliche praktische Kenntnisse und logisches Mitdenken angewendet werden. Es ist keinesfalls ein Ersatz für nicht erledigte »Hausaufgaben«, sondern hilft dem kompetenten Verwalter, seine Aufgabe präziser und schneller zu erledigen.

Kapitel 11 beschreibt die Problematik der Erhaltungsrücklage und stellt das System der IIRP als individuelle und präzise Berechnungsmethode vor.

3.11 Haftung und Versicherungen

Von Nicole Wilke

Der Verwalter haftet gegenüber den Wohnungseigentümern – seinen Kunden – drei Jahre. Schon aus dieser langen Haftungszeit ergibt sich für ihn ein erhebliches Risiko. Darüber hinaus ist das Amt des Verwalters so umfassend und die Normierung der an ihn gestellten Aufgaben so unpräzise, dass es einen breiten Freiraum für Haftungsansprüche an den Verwalter gibt. Unglücklicherweise ist der Verwalter oft die einzige Adresse, die den Eigentümern bleibt, wenn sie Ansprüche stellen wollen. In vielen Fällen sind Bauträger, Bauunternehmer, Architekten und alle am Bau Beteiligten längst wirtschaftlich tot oder die Ansprüche an sie sind verjährt, sodass bei Auftreten größerer Mängel – selbst wenn es sich um Baumängel handelt – der Verwalter oft als Anspruchsgegner übrig bleibt. Tauchen bei Sanierungen unerwartete Probleme auf, ist auch hier die Haftung des Verwalters sehr viel schneller gegeben, als der Laie es sich vorzustellen vermag.

Die für den Verwalter bestehenden Risiken über die vorgenannten Fälle hinaus sind nicht zu unterschätzen:

Er trägt die Verantwortung für erhebliche Mengen treuhänderischen Geldes und dessen Verwendung. Selbst bei größter Sorgfalt können aufgrund der Vielzahl kleiner Vorgänge Fehler passieren.

Außerdem hat er eine Betreiberhaftung, da jeder Grundstücks- und Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentümer automatisch Träger der Betreiberverantwortung für sein Grundstück bzw. Gebäude ist. In der Regel überträgt die WEG die Betreiberpflichten durch den Verwaltungsauftrag auf einen WEG-Verwalter. Der Verwalter wiederum kann die ihm übertragenen Betreiberpflichten an Dritte, z. B. externe Dienstleister, übertragen. Diese Übertragung kann im Schadensfall zu einer Schuldbefreiung führen. Bedingung ist aber, dass die Voraussetzungen einer wirksamen Delegation eingehalten und dokumentiert werden. Werden diese nicht geschaffen und regelmäßig dokumentiert kontrolliert, ist die Unwirksamkeit der Pflichtenübertragung die Folge und der Verwalter und die Eigentümer haften dann für etwaige Pflichtverletzungen. Der konkrete Vorwurf wäre hier die mangelhafte Organisation der eigenen Betreiberverantwortung im Sinne eines Organisationsverschuldens. Im Rahmen der Betreiberhaftung kämen dann öffentlich-rechtliche (Strafrecht) und zivilrechtliche Haftungsrisiken (Schadenersatz) zum Tragen.

Doch der Verwalter kann sich gegen einige Folgen absichern. Dazu werden in Kapitel 12 Funktion und Inhalt von Sach-, Haftpflicht-, Vermögensschaden- und Vertrauensschadenversicherungen erläutert. Da Verträge und Prämien verschiedener Versicherungsgesellschaften oft unübersichtlich und nicht zu vergleichen sind, werden praktische Tipps zu Abschluss und Kündigung eines Versicherungsvertrags und zur »richtigen« Abwicklung eines Versicherungsfalls gegeben.

3.12 Digitale Medien, Glasfaser, 5G

Die rasante Entwicklung der digitalen Medien hält an. Telefonie und Internet verschmelzen, »Voice over IP« ist ebenso etabliert wie das digitale Fernsehen und Social Media. Am 22.4.2021 verabschiedete der Bundestag das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz mit Geltung zum 1.12.2021, dessen Auswirkungen auf die Verwalter noch nicht absehbar, dennoch aber schwer zu überschätzen sind. Der rechtliche Anspruch von Eigentümern auf einen Glasfaseranschluss wird eigene Dynamiken entfachen.

All dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Gesellschaft und damit auch auf den Lebensmittelpunkt der Menschen – die Wohnung. Ganz unvermittelt und ungewollt steht dadurch der Wohnungsverwalter im Interessenwiderstreit. Die Wohnungsnutzer erwarten von ihm auch in Fragen der »digitalen Medien« kompetente Beratung und fachlich fundierte Entscheidungshilfen. Das beginnt bei den Debatten um 5G, geht über die korrekte Verkabelung für Telefon- und Internetdienstleister und reicht in die Diskussionen um die letzte Meile hinein und hält weiterhin das Reizthema der Satellitenantenne warm.

Da die Neuerungen – insbesondere die vielen Gesetzesänderungen – noch nicht absehbar sind, wird sich die nächsten Auflage des Großen Verwalter-Handbuches dem grundlegend widmen. In der vorliegenden Auflage reflektieren wir im Kapitel 13 die absehbaren Änderungen und Auswirkungen auf die Verwalter. Jedoch bleibt zu betonen, dass wir hier Neuland betreten und die konkreten praktischen Auswirkungen erst mit Eintritt des Gesetzes und den ersten Erfahrungswerten verfügbar werden.

4 Die gesetzlichen Grundlagen des Wohnungseigentums

von Hanno Musielack

Nach den schlechten Erfahrungen mit dem sogenannten Stockwerkseigentum und in der Absicht, eine besondere Form des Eigentums bezogen auf Wohnungen zu ermöglichen, schuf der Gesetzgeber im Jahr 1951 das **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**. Mit diesem Gesetz ermöglichte er Abweichungen von den in den §§ 93, 94 BGB enthaltenen Regeln, nach denen Eigentum an Gebäudeteilen und Räumen allein nicht zulässig ist. So ermöglichte das WEG die Bildung von Sondereigentum an bestimmten Räumen eines Gebäudes. Dieses Eigentum eigener Art gewann in der Praxis immer mehr an Bedeutung und ist aus dem heutigen Grundstücksverkehr nicht mehr wegzudenken. Zugleich ist dieses Eigentum jedoch gerade aufgrund seiner Besonderheit mit speziellen praktischen und rechtlichen Problemen behaftet. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber den sogenannten **Wohnungseigentumsverwalter** im WEG vorgesehen.

4.1 Das Wohnungseigentumsgesetz als Grundlage des Eigentümer- und Verwalterhandelns

Neben kaufmännischem Wissen muss der Fachverwalter über solide Grundkenntnisse des Inhalts, der Anwendung und Auslegung des Wohnungseigentumsgesetzes verfügen. Für das Handeln des Verwalters sind zunächst einmal Teilungserklärungen, die Gemeinschaftsordnung sowie Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft bestimmend. Tatsächlich ist die Kenntnis der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes als Grundlage für ein sachgerechtes Verwalterhandeln unbedingt notwendig. Nur der sichere Umgang mit dem WEG wird dem Auftreten des Verwalters in den Eigentümerversammlungen die nötige Souveränität und Autorität verleihen, um bei der Durchsetzung einer ordnungsgemäßen Verwaltung von Gemeinschaften erfolgreich bestehen zu können. Demgemäß orientieren sich die folgenden Ausführungen im Wesentlichen am Aufbau des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung vom 16.10.2020, gültig ab 1.12.2020. Stellenweise wird das »alte« Recht, das bis zum 30.6.2007 galt, dargestellt sowie das »Zwischenrecht« für die Zeit vom 1.7.2007 bis zum 30.11.2020.

4.1.1 Der wesentliche rechtliche Unterschied zwischen BGB-Gemeinschaft und Wohnungseigentümergeinschaft

Ein wesentlicher Unterschied zwischen einer BGB-Gemeinschaft (»Bruchteilsgemeinschaft«) und einer Wohnungseigentümergeinschaft (»WEG-Gemeinschaft«) besteht

in der dinglichen Zuordnung des Objekts zu den Teilhabern der Gemeinschaft. Nehmen wir an, eine BGB-Gemeinschaft besitzt ein Haus. Das Haus gehört bruchteilsgemeinschaftlich fünf Eigentümern. Aber keiner davon kann sagen, wem welche Wohnung im Haus gehört. Der Grund hierfür liegt darin, dass gemeinschaftliches Eigentum Miteigentum nach Bruchteilen im Sinne der §§ 1008 ff. BGB ist: Es liegt keine reale Zuordnung der Sache (Sondereigentum) vor, sondern eine ideelle Teilung des sich auf die ganze Sache beziehenden Eigentumsrechts.

Anders gestaltet sich die dingliche Zuordnung des Eigentums in einer WEG-Gemeinschaft: Ein Käufer erwirbt laut Teilungserklärung einen ideellen Miteigentumsanteil von xyz/1.000, verbunden mit dem realen Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss links und dem dazugehörigen Keller Nr. 1.

Was hat nun dieser Käufer tatsächlich erworben? Er hat nicht etwa »eine Wohnung«, sondern vielmehr einen Miteigentumsanteil gekauft. Sein Miteigentumsanteil von xyz/1.000 an dem gesamten Haus inklusive Grundstück stellt seine Eintrittskarte in den »Club« der Eigentümergemeinschaft im Sinne der WEG dar. Sein Miteigentumsanteil ist untrennbar verbunden mit einer bestimmten Wohnung – einer Wohnung, die im Sondereigentum nur desjenigen steht, der diesen Miteigentumsanteil hat. Den meisten Eigentümern ist dieser Sachverhalt nicht klar oder gar nicht erst bekannt. Die »eigene« Wohnung ist immer an einen Miteigentumsanteil gebunden. Die Verbindung des Miteigentumsanteils mit einem Sondereigentum ist weder austauschbar noch veränderbar. Um Änderungen zu bewirken, müssten alle Eigentümer zum Notar gehen und eine neue Teilungserklärung beurkunden. In der WEG-Gemeinschaft ist der Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum fest verbunden, während es in der Bruchteilsgemeinschaft zwar Miteigentumsanteile gibt, denen aber kein Sondereigentum zugeordnet ist.

4.1.2 Die WEG als (teil-)rechtsfähiger Verband

Wie dargestellt, folgt die Wohnungseigentümergemeinschaft unter dem Blickwinkel ihrer sachenrechtlichen Einordnung der Konzeption der Bruchteilsgemeinschaft nach BGB. Das Recht der Wohnungseigentümergemeinschaft enthält in der gesetzlichen Ausbildung Entlehnungen aus dem Vereinsrecht und dem Gesellschaftsrecht – das ist insbesondere den Regelungen der Eigentümerversammlung und der Stimmrechte zu entnehmen. Vor diesem Hintergrund herrschte die Auffassung im Selbstverständnis der Eigentümergemeinschaft vor, dass diese selbst nicht rechtsfähig sei. »Rechtsfähigkeit« bedeutet die Eigenschaft, im eigenen Namen selbst im Rechtsverkehr aufzutreten und damit Rechte und Pflichten zu begründen. Trotz der Parallelen zum Gesellschaftsrecht wie zum Vereinsrecht sei die Eigentümergemeinschaft eben in der

Grundstruktur ein Zusammenschluss einzelner Eigentümer, die insoweit auch nach außen aufträten.

Dies hatte Folgen in der Praxis: In gerichtlichen Verfahren mussten die einzelnen Eigentümer übermittelt werden und Verträgen mit Handwerkern hätte beispielsweise eine Eigentümerliste beigelegt werden müssen. Zudem hatte dies die Folge, dass Banken bei Einrichtung von Gemeinschaftskonten im Rahmen der Konteneröffnung ebenfalls eine Eigentümerliste oder einen Grundbuchauszug verlangten, aus dem die einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft namentlich hervorgingen. Diese Umständlichkeiten der Rechtskonstruktion der nicht teilrechtsfähigen Gemeinschaft wurden schon immer kritisch gesehen, selbst die Gründungsväter des WEG waren sich in dieser Frage nicht immer einig.

Der Bundesgerichtshof (BGH) setzte in seiner grundlegenden Entscheidung vom 2.6.2005 (BGH, V ZB 32/05 in NZM 2005, 543) der Diskussion ein Ende. Er postulierte den Grundsatz, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig sei, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnehme.

Im Gegensatz zur bisherigen Auffassung, laut der die einzelnen Miteigentümer als Mitglieder der Gemeinschaft im Vordergrund standen und auch gesamtschuldnerisch nach außen (und somit auch jeweils einzeln!) für die Verbindlichkeiten hafteten, sollte nunmehr nur noch der teilrechtsfähige Verband mit seinem Verbandsvermögen zur Haftung zur Verfügung stehen.

Weil das »alte« Gesetz eine Rechtsfähigkeit der WEG eben nicht ausschließe, sei ihr eine Teilrechtssubjektivität zuzusprechen. Dagegen spreche auch nicht die Kombination von Sondereigentum und Bruchteilseigentum. Denn der teilrechtsfähige Verband eigener Art, wie er nun vom BGH genannt wurde, trete hier als korporative Ausgestaltung der Gemeinschaft im Rechtsverkehr nach außen auf. Dies gelte insbesondere bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums respektive des gemeinschaftlichen Vermögens. Bei Letzterem handele es sich nämlich um ein Verbandsvermögen. Zu diesem Verbandsvermögen gehörten auch Forderungen der Gemeinschaft gegenüber Dritten sowie gegen ihre Mitglieder selbst, beispielsweise Beitragsforderungen auf Wohngeld gegen säumige Eigentümer.

Mit der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit in diesen Bereichen seien insbesondere Erleichterungen im Rechtsverkehr und in gerichtlichen Verfahren verknüpft. Damit käme es auch nicht mehr auf einen Wechsel des Mitgliederbestandes der Gemeinschaft an, was ebenso eine Vereinfachung auf beiden Seiten mit sich brächte.

Selbstverständlich gab es auch eine Menge Kritik an dieser Entscheidung. So wurde unter anderem die Haftung des Verbandes beschränkt auf sein Verbandsvermögen.

Dies erachteten die Gläubiger für unzureichend, denn ein Zugriff auf die einzelnen Miteigentümer, die den Verband ausmachten, sei nicht mehr möglich. Der BGH entgegnete darauf, dass die Rechtsfähigkeit der WEG nicht umfassend, sondern auf Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt sei. Im Übrigen verblieben dem Gläubiger unter bestimmten Umständen Durchgriffsmöglichkeiten auf die einzelnen Mitglieder und Gläubiger könnten schließlich auch auf die Forderungen der Gemeinschaft Zugriff nehmen.

Soweit die Gemeinschaft im Innenverhältnis über ihre mitgliedschaftlichen Rechte und Pflichten streite, zum Beispiel im Rahmen von Willensbildungen auf Versammlungen, bliebe dies eine Angelegenheit der Eigentümer als Einzelpersonen. Die Rechtsfähigkeit sei hierauf nicht anzuwenden. Deshalb sprach man auch nur von einer »Teilrechtsfähigkeit«. Der Gesetzgeber hat die Entscheidung des BGH im Rahmen der Novellierung des WEG (2007) berücksichtigt. Das WEG wurde dann in der Fassung vom 14.12.2006 mit Wirkung ab dem 1.7.2007 verabschiedet. Dem Aspekt der Teilrechtsfähigkeit wurde insbesondere im damaligen § 10 WEG Rechnung getragen. Zunächst hat der Gesetzgeber es dabei belassen, dass grundsätzlich Inhaber der Rechte und Pflichten des Eigentums die jeweiligen Eigentümer selbst seien – so wie bisher. Der Gesetzgeber hat erstmals niedergelegt, dass die Gemeinschaft im Rahmen der gesamten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gegenüber Dritten und Eigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen könne, mithin rechtsfähig sei. Die Gemeinschaft übe die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Eigentümer aus und nehme diese wahr. Für die Praxis hat der Gesetzgeber die Forderung aufgestellt, dass die Gemeinschaft eine entsprechende Bezeichnung führen müsse, beispielsweise »Wohnungseigentümergemeinschaft X-Straße 7 in Y-Stadt«. So könne sie dann vor Gericht selbst klagen und verklagt werden. Auch das Verwaltungsvermögen wurde in der gesetzlichen Neuregelung dahin gehend berücksichtigt, dass es aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten bestehe.

Zum Verwaltungsvermögen gehörten insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit den Eigentümern selbst sowie das Geldvermögen der Gemeinschaft. Vor diesem Hintergrund hat der BGH unter anderem entschieden, dass der öffentliche Wasserversorger aus seinen Gebührenbescheiden gegenüber dem Grundstückseigentümer nur gegen die Gemeinschaft als Verband, nicht aber gegen einzelne Miteigentümer vorgehen dürfe.²⁰

In § 10 Abs. 8 hatte der Gesetzgeber die Bedenken gegen die Teilrechtsfähigkeit mitgetragen und postuliert, jeder Eigentümer hafte einem Gläubiger im Außenverhältnis immerhin nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten

20 BGH, NZM 2010, 284.

der Gemeinschaft. Jedenfalls soweit sie während des Zeitraums seiner Zugehörigkeit zur WEG entstanden bzw. fällig geworden seien. Mit dieser Anteilshaftung nach außen sei nun der Schutz der Gläubiger ausreichend gewährleistet. Mit der grundlegenden Reform (2020) wanderten die obigen Grundsätze in den § 9a aktueller Fassung, ohne weitere Einschränkungen, sodass heute von der vollrechtsfähigen Gemeinschaft die Rede ist, nach außen vertreten durch den Verwalter (§ 9b).

In dem Zusammenhang hat sich der Gesetzgeber im Rahmen der Novelle 2007 und der Reform 2020 dafür entschieden, der Eigentümergemeinschaft als Verband die Insolvenzfähigkeit abzusprechen (§ 11 Abs. 3 [alt] bzw. jetzt § 9a Abs. 5). Gleichwohl sei der Verband der Eigentümer grundsätzlich berechtigt, Kredite aufzunehmen (BGH, NJW 2012, 3719).

4.2 Begriffsbestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes

Der Gesetzgeber hat in § 1 WEG die Begriffe des Sonder- und Gemeinschaftseigentums definiert. Hiernach gilt:

| | |
|------------------------------------|--|
| Räume zum Wohnen | An Wohnräumen kann Wohnungseigentum begründet werden (§ 1 Abs. 1 1. Alt.). |
| Sonstige Räume | An sonstigen Räumen kann Teileigentum begründet werden (§ 1 Abs. 1 2. Alt.). |
| Wohnungseigentum | Sondereigentum an Wohnung in Verbindung mit Anteil am Gemeinschaftseigentum (§ 1 Abs. 2). |
| Teileigentum | Sondereigentum an sonstigen Räumen in Verbindung mit dem Anteil am Gemeinschaftseigentum (§ 1 Abs. 3). |
| Gemeinschaftliches Eigentum | Das Grundstück sowie sonstige Baulichkeiten, die nicht dem Sondereigentum zuzurechnen sind (§ 1 Abs. 5), zum Beispiel alle »tragenden« Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen (§ 5 Abs. 2). |

Wie die obigen Definitionen zeigen, kann der Überbegriff »Sondereigentum« allgemein und ohne inhaltliche Verfälschung in Abgrenzung zum Gemeinschaftseigentum verwendet werden. Je nachdem, ob das Gemeinschaftseigentum mit Sondereigentum an Räumen zum Wohnen oder mit Sondereigentum an sonstigen Räumen verbunden ist, spricht man entweder von Wohnungs- oder von Teileigentum.

Das Sondereigentum muss immer mit einem Miteigentumsanteil an dem bestimmten gemeinschaftlichen Eigentum verbunden sein, sodass es nicht möglich ist, das Son-

dereigentum mit dem Miteigentum an einem oder mehreren anderen Grundstücken zu verbinden (§ 1 Abs. 4).

Schließlich bestimmt der Gesetzgeber noch, dass die Vorschriften über das Wohnungseigentum auf das Teileigentum entsprechend anzuwenden sind (§ 1 Abs. 6).

4.3 Begründungsformen des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht zwei Möglichkeiten der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum vor: zum einen durch vertragliche Einräumung (§ 3), zum anderen durch einseitig erklärte Zuteilung (§ 8) von Sondereigentum.

4.3.1 Begründung durch Vertrag – Teilungsvereinbarung

Sind mehrere Eigentümer Miteigentümer im Sinne des § 1008 BGB, so können sie durch Vertrag jedem Miteigentümer das Sonder- bzw. Teileigentum einräumen, wobei die Baulichkeiten noch nicht errichtet sein müssen. Die Teilungsvereinbarung bedarf der notariellen Beurkundung (vgl. §§ 3, 4 und 7). In der Praxis jedoch wird man das Wort »Teilungsvereinbarung« nur selten hören. In der WEG-Branche, selbst bei Gericht und beim Notar wird oft nur von der »Teilungserklärung« gesprochen. Mit der Teilungsvereinbarung, aus der sich die eigentlichen Eigentumsverhältnisse im engeren Sinne ergeben – Zuordnung des Sonder- und Teileigentums, Miteigentumsanteile und Sondernutzungsrechte –, wird die Gemeinschaftsordnung in einem zweiten Teil dieser Urkunde verbunden. In der Gemeinschaftsordnung befinden sich regelmäßig Bestimmungen darüber, wie die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander zu regeln gedenken (vgl. §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 1 und 18 Abs. 2).



Beispiel

Bauherren teilen auf.

4.3.2 Begründung durch Teilung – Teilungserklärung

Die Teilungserklärung im eigentlichen Sinn liegt vor, wenn ein Alleineigentümer sein Grundstück durch einseitige Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt (über den Notar) in Miteigentumsanteile aufteilt und zu jedem Anteil das Sonder- bzw. Teileigentum verbindet (§ 8).



Beispiel

Bauträger-GmbH teilt auf.

4.3.3 Annex: die Abgeschlossenheitsbescheinigung

Das Sondereigentum an Wohn- oder sonstigen Räumen kann nur eingeräumt und ins Grundbuch eingetragen werden, wenn diese Räume in sich abgeschlossen sind (§ 3 Abs. 1, 3). Diese Abgeschlossenheit muss nachgewiesen werden.

Dies geschieht durch die sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 Abs. 4 Ziff. 3). Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird in der Regel durch die zuständige Baubehörde erteilt. Die Baubehörde überprüft anhand des Aufteilungsplans (§ 7 Abs. 4 Ziff. 1) die Übereinstimmung der tatsächlich vorhandenen Räumlichkeiten mit der Plansituation oder – wenn noch gebaut wird – nur die Plansituation und beurteilt daraufhin die Abgeschlossenheit. Stellplätze und Annexflächen gelten als abgeschlossen, wenn sie durch Maßangaben im Aufteilungsplan gekennzeichnet sind (§ 3 Abs. 3).

Wann nun Räume in sich abgeschlossen sind, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt.

Es verweist auf die allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 19.3.1974.²¹ Die Verwaltungsvorschrift lehnt sich dabei an die DIN-Norm Blatt 283 an. Danach sind abgeschlossene Wohnungen solche Wohnungen, die baulich von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind, zum Beispiel durch Wände und Decken, und die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden an Trennwände und Trenndecken entsprechen und einen eigenen Zugang haben. Zum Wohnungsbegriff selbst zählt das Vorhandensein einer Wasserversorgung, eines Ausgusses und einer Toilette. Zur Führung eines selbstständigen Haushalts im Sinne des Wohnungseigentums müsse auch eine Kochgelegenheit vorhanden sein. Bei der Umwandlung von Altbauten in Eigentumswohnanlagen sind diese baupolizeilichen Anforderungen häufig nicht einzuhalten. Streitigkeiten darüber, ob dennoch Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt werden können, führten dann zu einer Entscheidung des gemeinsamen Senats der obersten Gerichte des Bundes dahin gehend, dass bei bestehendem Altbestand (gebaut vor dem 3.10.1990) baupolizeiliche Anforderungen nicht heranzuziehen seien.

4.4 Erscheinungsform des Wohnungseigentums

Oben wurde bereits die Begrifflichkeit des Wohnungs- und Teileigentums dargestellt. Das vollständige Verständnis des Sonder- sowie des Gemeinschaftseigentumsbegriffs und die Anwendung derselben auf die tatsächlichen Gegebenheiten sind elementar. Die Zuordnung und Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum bestimmt sowohl den Eigentümer- als auch den Verwalteralltag.

21 Veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 58 vom 23.3.1974.

4.4.1 Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum)

Sondereigentum ist Alleineigentum an Wohn- oder sonstigen Räumen und Flächen (§ 1 Abs. 2 und 3, § 3 Abs. 1+2).

Gemäß § 5 ist Inhalt des Sondereigentums das Recht, die zu diesem Sondereigentum gehörenden Bestandteile des Gebäudes zu verändern, zu beseitigen oder einzufügen, ohne dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder das Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus zu beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung des Gebäudes zu verändern.

Die sich aus § 14 ergebenden Rechte, Pflichten und Schranken der Nutzung sind Gegenstand weiterer gesonderter Betrachtungen.²²



Beispiele für Sondereigentum

- Grundsätzlich ist nur ein umbauter, von Boden, Decken und Wänden umschlossener Raum sonder eigentumsfähig, dazu gehören auch der Balkoninnenraum (OLG München, ZMR 2012, 118) und seit der Reform 2020 (angrenzende) Freiflächen, soweit sie im Aufteilungsplan genau eingezeichnet sind (»Annexeigentum«).
- Decken- und Wandverkleidungen, Innenputz, Innenanstrich, Tapeten, Fußbodenbeläge und Innentüren, die nicht tragenden Zwischenwände, eingebaute Wandschränke, Bad und Wascheinrichtungen.
- Heizkörper in den Räumen, Anschlussleitungen und Thermostatventile²³.
- Versorgungsleitungen und Installationen für Wasser, Gas, Strom etc. ab Eintritt in die Sondereigentumsräumlichkeiten. Hauptversorgungsleitungen sind nicht inbegriffen, selbst wenn sie das Sondereigentum durchqueren sollten.²⁴
- Nach innen gerichtete Fensterbänke und Simse.
- Kfz-Stellplätze in der Sammelgarage, im Doppelparker, oder auch im Freien (seit Reform 2020) sind sondereigentumsfähig.
- In sogenannten Maisonettewohnungen befindliche Treppen in den Innenräumen sind jedenfalls dann Sondereigentum, wenn sie statisch keinen Einfluss auf den Bestand des Gebäudes haben, wovon regelmäßig auszugehen ist.
- Unstreitig Sondereigentum sind Innenputz und Anstrich an Balkonen, Loggien und Dachterrassen, wohl auch noch der Balkonbelag, das heißt etwaige Fliesenbeläge.²⁵ Hierzu mehr im Rahmen der Erörterung zum Gemeinschaftseigentum und von Abgrenzungsproblemen zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

²² Vgl. Kapitel »Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer« sowie »Lasten- und Kostentragungspflichten«.

²³ BGH, NZM 2011, 750.

²⁴ BayObLG, WE 89, 147; siehe auch § 5 Abs. 2 a. E.

²⁵ BGH v. 15.1.2010, mit Hinweis auf den Luftraum als Sondereigentum (NZM 2010, 205).

- Eine Abgrenzungsproblematik besteht auch bei den Fenstern. Jedenfalls dürfte feststehen, dass nach jetziger Rechtsprechung und Literaturauffassung innen liegende, abtrennbare Teile des Fensters sondereigentumsfähig sind, beispielsweise Innenhebel oder Griffe und auch sonstige mechanische Teile, die von innen bedient und ausgetauscht werden können und nicht der Grundkonstruktion des Fensters dienen.

4.4.2 Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum sind alle Teile, die für Bestand und Sicherheit erforderlich sind (konstruktive Komponente) und dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen (Zweckkomponente). Dies gilt auch dann, wenn sich Bauteile, Anlagen und Einrichtungen im räumlichen Bereich eines Sondereigentums befinden (§ 5 Abs. 2).

Beispiele für Gemeinschaftseigentum

- Fundamente, tragende Mauern sowie Balken und Trägerkonstruktionen,
- Geschossdecken und Kamine,
- Fassade bzw. Außenputz und Anstrich,
- Dach²⁶ mit Schornsteinen,
- Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsisolierung²⁷,
- Wohnungseingangstüren²⁸,
- Fenster²⁹,
- Treppenhaus, Treppen und Flure³⁰,
- Fahrstuhl³¹,
- Hauptversorgungsleitungen für Wasser, Strom etc.³²,
- Heizungsanlage einschließlich des Heizungsraums für die Versorgung der betreffenden Wohnungseigentumsanlage³³,
- Verbrauchszähler³⁴,
- Gemeinschaftsantennen und Haussprechanlagen³⁵,
- Kabelanschlussübergabeinstallationen im Haus.



²⁶ BayObLG, ZMR 91, 148.

²⁷ Beispielsweise AG Köln, für Isolierestrich, NZM 2001, 1044.

²⁸ OLG Düsseldorf, NZM 2000, 193, klarstellend auch BGH, NZM 2014, 40 für die Innenseite.

²⁹ BayObLG, WM 95, 326 sowie NZM 2001, 1081 bezüglich Isolierverglasung.

³⁰ BayObLG, WM 89, 214.

³¹ LG Mannheim, ZMR 76, 218.

³² BayObLG, WE 89, 147; gilt auch, wenn sie nur einem Sondereigentum dienen (für die Versorgung einer Dachgeschosswohnung; BGH, WM 2013, 244).

³³ BGH, WM 90, 42.

³⁴ OLG Hamburg, ZMR 99, 502.

³⁵ AG Böblingen, NJW-RR 96, 1297.

4.4.3 Sondernutzungsrechte – Wesen und praktische Relevanz

Das Wesen des Sondernutzungsrechts besteht darin, einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums, sei es Fläche oder Raum, einem Eigentümer zur alleinigen Nutzung unter vollständigem Ausschluss aller anderen Eigentümer zu überlassen. Das Sondernutzungsrecht kann nur durch Vereinbarung, mithin durch die – aber eben nicht als Sondereigentum – Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung, begründet werden. Ein Mehrheitsbeschluss zur Begründung oder Abänderung eines Sondernutzungsrechts reicht mangels Beschlusskompetenz nicht aus.³⁶

Das Sondernutzungsrecht (aus einer schuldrechtlichen und einer dinglichen Komponente) ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. (Es wird aber in § 5 Abs. 4 unter anderem im Zusammenhang mit der Zustimmungspflichtigkeit des Grundpfandgläubigers bei Begründung erwähnt. Eine Realgläubigerzustimmung sei nicht nötig bei einem Sondernutzungsrecht auf der Dachfläche für Photovoltaikanlagen.³⁷) Die Vereinbarung selbst hat den schuldrechtlichen Inhalt einer besonderen Nutzungsregelung unter den Eigentümern. Die dingliche Komponente besteht darin, dass das Sondernutzungsrecht – obgleich kein formelles Recht im Sinne der sachenrechtlichen Einordnungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) – zusammen mit dem Sondereigentum, zu dem es gehört, in das Wohnungsgrundbuchblatt eingetragen wird. Es wirkt also auch gegen spätere Erwerber (§ 10 Abs. 3). Typische Anwendungsfälle der Verleihung eines Sondernutzungsrechts sind die Einräumung der Nutzung eines Stellplatzes auf einer Freifläche oder in einer Sammel- bzw. Tiefgarage.

Mit der Reform 2020 besteht die Möglichkeit, diese Räume und Flächen zum Sondereigentum zu machen (§ 3 Abs. 1 Satz 1). Sondernutzungsrechte wurden für ebenerdige Gartenterrassenflächen sowie die zugehörigen Gartenflächen verliehen (mit der Reform 2020 ist auch Annex-Sondereigentum möglich, § 3 Abs. 2). Auch Speicher und Kellerräumlichkeiten können mit Sondernutzungsrechten begründet werden, wobei Teileigentum in Betracht käme, soweit die Räume in sich abgeschlossen sind. Die Sondernutzungsrechte können keinem Dritten zustehen, der nicht Miteigentümer der Gemeinschaft ist. Das Sondernutzungsrecht ist deshalb auch nicht gesondert veräußerbar und hängt immer mit dem Sondereigentum zusammen. Eine Ausnahme hat die Rechtsprechung für die Übereignung des Sondernutzungsrechts innerhalb der Gemeinschaft an einen anderen Eigentümer entwickelt. In der Praxis machen Sondernutzungsrechte regelmäßig dann Probleme, wenn die Sondernutzung zu extensiv ausgeübt wird und mit den Nutzungsrechten anderer Eigentümer kollidiert, sei es räumlich, zeitlich oder in der Intensität.

36 OLG Karlsruhe, ZMR 91, 33; BGH, NJW 2000, 3500 ff.

37 So OLG Saarbrücken, NZM 2011, 810.

Beispiele

Unzulässig ist der Ausbau eines sondergenutzten Dachbodenraums zu Wohnzwecken, wenn in der Gemeinschaftsordnung keine solche Ausbaubefugnis vorgesehen ist. Eine Errichtung eines größeren Gerätehäuschens im sondergenutzten Garten ist nicht zulässig; die Aufstellung eines Schaukelgerüsts mit zwei Metern Höhe wiederum ist als übliche Nutzung eines Gartens zu Kinderspielen erlaubt.³⁸ Nicht erlaubt sein soll wiederum die Einbringung einer kniehohen Beeteinfassungsmauer im sondergenutzten Garten.³⁹ Dagegen darf ein Geräteschuppen im Garten stehen bleiben, wenn die Auflagen eines unangefochtenen Genehmigungsbeschlusses eingehalten sind.⁴⁰

Das Abstellen eines großen Wohnmobils auf einem Standard-Pkw-Stellplatz auf der gemeinschaftlichen Hoffläche mit einer Größe von 5,5 Meter mal 2,5 Meter ist dann unzulässig, wenn das Wohnmobil den ordnungsgemäßen Gebrauch anderer Eigentümer beim Parken behindert.⁴¹ Der Überbau eines sondergenutzten Stellplatzes mit einem Carport mit Überhang ist auf jeden Fall unzulässig.⁴² Die Vergrößerung einer Terrasse um 50 Zentimeter Breite ist zulässig.⁴³ Die Grenzen der Sondernutzung werden genau nach denselben »goldenen Regeln« des Miteinander beurteilt, wie dies grundsätzlich bei der Regelung von Rechten und Pflichten der Eigentümer hinsichtlich Sonder- und Gemeinschaftseigentum untereinander der Fall ist (§§ 13, 14).

4.4.4 Abgrenzungsprobleme zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum/Sondernutzungsrechten

Die Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist für viele bauliche Teile immer noch umstritten, teilweise ungeklärt und wird unterschiedlich beurteilt. Die Frage hat insbesondere Bedeutung für die Instandhaltungs- und Instandsetzungs- bzw. die Kostentragungspflichten. Kosten tragen jeweils entweder der betroffene Sondereigentümer oder die Gemeinschaft. Die Unterscheidung ist sehr praxisrelevant. Zur Vorabklärung solcher Fragen sollte der Verwalter getroffene Beschlüsse heranziehen⁴⁴ und sodann die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplan. Gemeinschaftseigentum ist nämlich alles, was nicht Sondereigentum ist (§ 1 Abs. 5), weshalb in Zweifelsfällen die Zugehörigkeit zum Gemeinschaftseigentum vermutet wird.⁴⁵

Die folgenden typischen Fallgestaltungen sind besonders praxisrelevant und stehen häufig zur Beurteilung an, wobei der »historischen Betrachtung« bis zum 30.11.2020 in der Regel Beachtung zu schenken sein wird.

38 OLG Düsseldorf, WE 90, 24.

39 KG, NJW-RR 94, 526.

40 OLG München, DWE 2006, 130.

41 BayObLG, WM 92, 204.

42 OLG Düsseldorf, WM 2003, 407.

43 LG Hamburg, NZM 2011, 590.

44 Soweit die Beschlüsse nicht von vornherein mangels Beschlusskompetenz als nichtig zu erachten sind, BGH, NJW 2000, 3500 ff.

45 So BayObLG, ZMR 92, 65.

4.4.4.1 Kfz-Stellplätze

Kfz-Abstellplätze im Freien auf der gemeinschaftlichen Fläche sind zwingend Gemeinschaftseigentum, sie werden (nur) durch das jeweilige Sondernutzungsrecht den jeweiligen Eigentümern zugeordnet. Stellplätze in Tiefgaragen sind in ihrer Eigenschaft je nach Ausgestaltung entweder als Sonder- oder als Gemeinschaftseigentum in Verbindung mit Sondernutzungsrecht einzuordnen. In § 3 Abs. 2 WEG alte Fassung waren Garagenabstellplätze in Sammel- bzw. Tiefgaragen von dem Erfordernis der Abgeschlossenheit ausgenommen und können, soweit sie mit dauerhaften Markierungen und sonstigen Begrenzungseinrichtungen ausgestattet sind, sondereigentumsfähig sein. Dabei genügt ein einfacher, bloßer Farbanstrich nicht. Der Gesetzgeber dachte an eine dauerhafte, weiße Kunststoffmasse, wie sie auch im öffentlichen Straßenraum verwendet wird, oder auch an eingelassene Steine oder Metallzeichen, die Gewähr für dauerhafte Klarheit und Ersichtlichkeit der Eigentumsverhältnisse bieten. Zudem sei die Garage im Hinblick auf die Abgeschlossenheit mit einem Tor oder einer Schranke auszustatten, um die unbeschränkte Zufahrt zu den einzelnen Stellplätzen zu verhindern.⁴⁶ Häufiger ist deshalb auch bei Tiefgaragen von Gemeinschaftseigentum auszugehen, das hinsichtlich der einzelnen Stellplätze mit entsprechend zugeordneten Sondernutzungsrechten belegt ist.

Stellplätze von Doppelstock- oder Duplexgaragen mit Hebebühnen sind nicht sondereigentumsfähig, weil der Raum unter und über der Hebebühne variabel und im Übrigen nicht abgrenzbar ist. Es besteht allerdings Sondereigentum an der Doppelstockgarage, die eingegrenzt ist.⁴⁷ Die Hebebühne selbst ist Gemeinschaftseigentum⁴⁸ mit Ausnahme derjenigen, die nur eine »Box« betreibt (BGH, NZM 2012,422).

Mit der Reform 2020 ermöglicht der Gesetzgeber nun generell Sondereigentum an Stellplätzen in Garagen und auf Freiflächen, § 3 neue Fassung, wobei die Maßangaben im Plan relevant sind. Auf die »dauerhafte« Abmarkierung kommt es nicht mehr an (§ 3 Abs. 3, Halbsatz 2).

4.4.4.2 Balkone, Loggien und Terrassen

Balkone, Loggien und Terrassen bieten immer wieder reichlich Anlass zu Abgrenzungsproblemen. Sämtliche tragenden konstruktiven Bestandteile von Balkon und Terrassenkonstruktionen sind zwingend Gemeinschaftseigentum. Dies sind die Bodenplatte, die Balkonbrüstung und Geländerkonstruktion sowie die Isolierschich-

⁴⁶ OLG Celle, NJW-RR 91, 1489.

⁴⁷ BayObLG, NJW-RR 95, 783.

⁴⁸ OLG Düsseldorf, WM 99, 426.

ten.⁴⁹ Sondereigentumsfähig sind darüber hinaus der Balkoninnenraum (Lufthoheit!), der Fliesenbelag selbst, Innenputz und Anstrich. Der Estrich bzw. das Mörtelbett der Fliesen sind Gemeinschaftseigentum (und damit fast immer), soweit ihnen schalldämmende und isolierende Eigenschaften zugeordnet werden können und sie nicht nur dazu dienen, die Fliesen zu halten.⁵⁰ Bei Terrassen gilt sinngemäß das Gleiche: Die oberste begehbare Schicht des Aufbaus einer Terrasse ist sondereigentumsfähig, die darunterliegenden Ebenen der Feuchtigkeits- und Wärmedämmung sind zwingend gemeinschaftliches Eigentum.⁵¹ Eine ebenerdige Terrasse, die seitlich nicht begrenzt bzw. umschlossen ist, soll gänzlich Gemeinschaftseigentum sein, einschließlich der angrenzenden Gartenfläche.⁵²

Mit der Reform 2020 können Terrasse und Garten als Annexeigentum dem Sondereigentümer zugeschlagen werden (vergleiche § 3 Abs. 2 neuer Fassung).

Achtung

Legt die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung fest, dass »der Balkon Sondereigentum« sei, so bezieht sich das zwingend nur auf die Teile, die nicht konstruktive Bestandteile sind (OLG München, 34 Wx 247/11). Dies ist nicht zu verwechseln mit der Möglichkeit, dem Sondereigentümer die Instandsetzungskosten am gesamten Balkon aufzuerlegen (vgl. BGH, NJW 2013, 681).



4.4.4.3 Fenster

Die gesamte Fensterkonstruktion wird nach nunmehr herrschender Auffassung dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Diese auf den ersten Blick nicht ganz eingängige Sichtweise (insbesondere aus dem Blickwinkel der einzelnen Eigentümer heraus, die immer von »ihren Fenstern« reden) entwickelte die Rechtsprechung in den 1980er-Jahren mit dem entscheidenden Argument, Fenster seien Bestandteil der Fassade des Gebäudes und damit auch optisch entscheidendes Element, zudem übernahmen sie auch Aufgaben einer gemauerten Fassade wie Isolierung und Dämmung. Zusätzlich lässt man sich von dem Gedanken leiten – wohl zu Recht –, dass moderne Verbundglasfensterkonstruktionen ohnehin nicht mehr in eine Innen- und Außenscheibe oder einen Innen- und Außenrahmen aufgeteilt werden können. In alten Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen finden sich immer noch Bestimmungen, die Fenster zu Sondereigentum erklären. Diese sind nach herrschender Auffassung wegen Verstoßes gegen § 5 Abs. 2 WEG nichtig. Hier behilft man sich mit einer Umdeutung in

49 BGH, NJW 91, 2480.

50 BayObLG, ZMR 94, 167.

51 BayObLG, WM 94, 152.

52 LG Landau/Pf., NZM 2011, 554.

eine Kostenverteilungsregelung und hält es im Übrigen auch für möglich, ausdrücklich Vereinbarungen zur Kostenverteilung hinsichtlich der Fenster in Gemeinschaftsordnungen zu treffen, mithin einzelnen Eigentümern die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster aufzuerlegen.⁵³ Man wird daher davon ausgehen können, dass der Verwalter im Rahmen seiner Instandhaltungs- und Überwachungspflichten regelmäßig die Sanierungsmaßnahmen als gemeinschaftliche durchführen lässt und entsprechende Aufträge auslöst.⁵⁴

4.5 Beschränkungen bei der Veräußerung von Wohnungseigentum

Grundsätzlich kann das Sondereigentum ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden (§ 6). Ansonsten gilt die freie Veräußerlichkeit des Wohnungseigentums.

4.5.1 Veräußerungsfälle des Wohnungseigentumsgesetzes

§ 12 sieht neben der rechtsgeschäftlichen Veräußerung auch die Weggabe im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter im Sinne einer Veräußerung vor (§ 12 Abs. 3).

4.5.2 Das Zustimmungserfordernis – Verwalterzustimmung

Die Eigentümer können vereinbaren, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung, wozu auch eine Schenkung gehöre (KG Berlin, NZM 2013, 239), seines Wohnungseigentums die Zustimmung anderer Eigentümer oder eines Dritten benötigt (§ 12 Abs. 1). Im Regelfall wird der Verwalter als sogenannter Dritter zustimmungsbefugt sein, was als Regelung in der Gemeinschaftsordnung zulässig und vorgesehen ist.⁵⁵ Ist ihm diese Zustimmungsverpflichtung übertragen, so übt er sie als uneigennütziger Treuhänder der Eigentümer in sogenannter verdeckter mittelbarer Stellvertretung aus. Die Gemeinschaft ist dennoch befugt, durch Beschluss die Erteilung der Zustimmung im Einzelfall an sich zu ziehen.⁵⁶ Der Verwalter ist grundsätzlich zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet und hat gegenüber dem Erwerber binnen einer Frist von etwa ein bis zwei Wochen zuzustimmen. Für Kosten, die angefallen sind, weil der Verwalter sei-

⁵³ OLG Karlsruhe, NZM 2002, 220.

⁵⁴ Zur Gesamtsystematik: Deckert, WE 92, 90 ff.

⁵⁵ BayObLG, NJW 73, 152.

⁵⁶ BGH, NZM 2011, 719.

ne Zustimmung zu Unrecht verspätet erteilt hat, kann der Veräußerer Schadensersatz verlangen. Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes darf oder muss der Verwalter die Zustimmung gemäß § 12 Abs. 2 versagen.

Der Verwalter darf die Zustimmung nur verweigern, wenn der Kaufinteressent – und nur auf diesen kommt es an – Gemeinschaftsinteressen voraussichtlich verletzen bzw. gemeinschaftswidrige Gefahren herbeiführen würde.⁵⁷ Der Erwerber muss im Hinblick auf seine Persönlichkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit als unzumutbar erscheinen, wobei konkrete Anhaltspunkte vorliegen müssen. Solche sind Insolvenz, eine beabsichtigte unzulässige gewerbliche Nutzung etc. Befindet sich der Veräußerer mit Wohngeldern im Rückstand, so kann die Zustimmung zur Veräußerung diesem gegenüber (leider) nicht versagt werden; neuere Gemeinschaftsordnungen werden nunmehr jedoch häufig mit Regelungen ausgestattet, die eine solche Befugnis im Hinblick auf das Verhalten des Veräußerers erteilen. Dies ist aus Sicht der Praxis begrüßenswert, denn so kann Druck auf Wohngeldschuldner ausgeübt werden, die veräußern wollen.

Durch die Neuregelung des § 12 Abs. 4 gewährt der Gesetzgeber der Eigentümergemeinschaft eine ausdrückliche Kompetenz, durch mehrheitliche Beschlussfassung die oben dargestellten Veräußerungsbeschränkungen aufzuheben. Für die Praxis bedeutet dies die Vorlage eines mit entsprechend beglaubigten Unterschriften versehenen Beschlussprotokolls beim Grundbuchamt zu Zwecken der Löschung des entsprechenden Eintrags.

4.6 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Wie die Bezeichnung »Wohnungseigentümergemeinschaft« schon aussagt, geht es hier nicht nur um das Eigentum, sondern auch um die gemeinschaftliche Stellung des Eigentümers. Die Eigentümer haben Gebrauchs- und Nutzungsrechte sowohl an ihrem Sonder- als auch an ihrem Gemeinschaftseigentum. Das Recht zur Nutzung wird dort in die Schranken verwiesen, wo es den anderen in der Ausübung seiner Nutzungsrechte über das ordnungsgemäße Maß hinaus tangiert.

Das gesamte Bild der bestehenden Rechtsbeziehungen sowohl zwischen den Eigentümern untereinander als auch zwischen den Eigentümern und dem Verwalter darzustellen sprengt den hier vorgegebenen Rahmen. Daher sollen die Grundsätze dargelegt und anhand von abgegrenzten Rechten und Pflichten an Einzelbeispielen erläutert werden.

57 BayObLG, NJW 73, 152.

4.6.1 Grundsätze

In § 13 sind die Rechte des Wohnungseigentümers dahingehend definiert, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile nach Belieben zu bewohnen, zu vermieten, zu verpachten oder in sonstiger Weise zu nutzen und andere hiervon auszuschließen. Zugleich ist jeder Eigentümer nach § 13 Abs. 2 berechtigt, bauliche Veränderungen durchzuführen, ohne dass es einer Gestattung bedarf, soweit dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst (§ 20). Gleiches gilt für die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Eigentümer (§ 16 Abs. 1 und 14).

Hierfür hat er auch bei Nutzung durch Angehörige oder Besucher zu sorgen. Außerdem hat er die Pflicht, Einwirkungen auf sein Sondereigentum und seine Nutzungsmöglichkeiten zu dulden, soweit ein anderer zulässig von seinem Nutzungsrecht Gebrauch macht (vgl. § 14).

Hierin liegen die goldenen Regeln. Letztlich gilt aufgrund der Wechselbezüglichkeit der Pflichten und auch der Rechte ein allgemeines Rücksichtnahmegebot; die Nutzung muss ordnungsgemäß sein und darf die anderen nicht über das unvermeidliche Maß hinaus belästigen. Häufig wird dies in der Praxis von Einzelfall zu Einzelfall zu beurteilen sein. Allgemein gängige Abgrenzungen wird man schwerlich vornehmen können. Dies ist das Dilemma des Verwalters vor Ort, zugleich aber auch eine Profilierungschance.

4.6.2 Recht zum Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

Das Recht zum Gebrauch des Sondereigentums bezieht sich beim Wohnungseigentum nach dessen Bestimmungszweck auf das Wohnen. Damit scheidet grundsätzlich eine Gewerbeausübung aus. Die Nutzung einer Wohnung zur Ausübung freier Berufe wie Arzt, Anwalt etc. ist jedoch zulässig, wenn sich hieraus keine Nachteile gegenüber der zugelassenen Nutzung ergeben. Bei der Vermietung ist darauf zu achten, dass Mietzweck und Bestimmungszweck nicht auseinanderfallen. Grundsätzlich ist zu prüfen, ob sich die betreffende Nutzung in den Charakter und die Zweckbestimmung einer Eigentumsanlage einfügt, unter Berücksichtigung örtlicher und baulicher Verhältnisse sowie der Art und des Umfangs der Nutzung.⁵⁸

⁵⁸ BayObLG, ZMR 80, 125.

Beispiel

Die Nutzung einer Eigentumswohnung zum Betrieb einer Arztpraxis ist jedenfalls dann zulässig, wenn der Besucherverkehr nicht über Gebühr stört. Gleiches soll gelten für den Betrieb einer Krankengymnastikpraxis. Anders die Nutzung als entgeltliche Kindertagesstätte für fünf Kinder (BGH, NZM 2012, 687).



4.6.3 Pflicht zur Einhaltung der gebotenen Schranken – Grenzen des Gebrauchs

Die Eigentümer geben sich regelmäßig im Rahmen der Teilungserklärung zusätzlich eine sogenannte Gemeinschaftsordnung. Sie machen damit von der Befugnis des § 15 Abs. 1 Gebrauch. Die Gemeinschaftsordnung ist zentraler Dreh- und Angelpunkt von Gebrauchsregelungen und ergänzt und konkretisiert die allgemeinen Zweckbestimmungen im Gesetz bzw. der Teilungserklärung im engeren Sinne. Insbesondere im Aufteilungsplan befinden sich häufig Zweckbestimmungen als Inhalt des Eigentums durch die Bezeichnung der Räumlichkeiten. Klassiker wären hier der »Laden« oder der »Gewerberaum«. Die Bezeichnungen einzelner Räume im Aufteilungsplan (zum Beispiel »Kinderzimmer«) sind allerdings nicht bindend.⁵⁹ Im Zweifel sind Angaben des Architekten im Genehmigungsplan nachrangig.⁶⁰ Bisweilen wird die Gemeinschaftsordnung auch als »Satzung der Gemeinschaft« bezeichnet, ähnlich wie im Vereinsrecht.

4.6.4 Fallbeispiele

Beispiele

Die Bezeichnung »Geschäfts- oder gewerbliche Räumlichkeiten« in Gemeinschaftsordnung oder Teilungserklärung schließt auch eine Nutzung als Gaststätte ein.

Demgegenüber lässt sich mit der engeren Zweckbestimmung als Ladengeschäft eine Gaststätte, ein Tanzcafé, eine chemische Reinigung, eine Eisdiele oder auch ein Sex-Shop nicht vereinbaren.⁶¹

Unter der Bezeichnung »Büro für Teileigentum« ist der Betrieb einer Arztpraxis nicht zulässig.⁶²



Die Einzelbeispiele sind vielfältig und würden den hier vorgegebenen Rahmen sprengen.

59 OLG Hamm, DWE 2006, S. 128, für eine in das Kinderzimmer verlegte Küche.

60 BGH, NZM 2010, 407, für zulässigen Gaststättenbetrieb in einem Teileigentum »Café«.

61 Erotikshop mit Videokabinen unzulässig: VerFGH Berlin, WM 2003, 39; Nutzung eines Ladens als Frauensportstudio unzulässig: OLG Schleswig, NZM 2003, 483.

62 OLG Stuttgart, NJW 87, 385.

Es wird dem Verwalter obliegen, im Einzelfall die Grenzen des Gebrauchs auszuloten und die Einhaltung einzufordern. Es gilt die Prüfungsreihenfolge: Beschluss, Hausordnung, Gemeinschaftsordnung, Teilungserklärung. Nicht zu vergessen ist die zeichnerische Darstellung im Aufteilungsplan nach § 7 WEG. Ergänzend werden die gesetzlichen Regelungen herangezogen, insbesondere die §§ 13 und 14. Die Schranken des Gebrauchs liegen dort, wo sie die Ausübung der Rechte der anderen Miteigentümer verletzen.

Findet der Verwalter keinerlei Gebrauchsregelungen vor, so muss er denjenigen Gebrauch durchsetzen, der dem Interesse der Gesamtheit der Eigentümer entspricht (§ 18 Abs. 1–2, 9b). Gebrauchsregelungen durch Mehrheitsbeschluss nach § 19 Abs. 1, soweit sie nicht bereits bestehenden Regelungen in Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung widersprechen, können getroffen werden.



Beispiele

- Musizierverbot zu bestimmten Tages- und Nachtzeiten⁶³.
- Benutzungsordnungen für Aufzug, Schwimmbad, Sauna und Garage, zahlenmäßige Begrenzung der Haustierhaltung⁶⁴.
- Schließlich sind alle sonstigen typischen Regelungspunkte einer Hausordnung, wie Schließzeiten, Ruhezeitenregelungen, Gegenstand solcher Beschlüsse.⁶⁵
- Tierhaltung kann nicht generell ausgeschlossen werden, auch nicht die Haltung eines Dobermanns.⁶⁶
- Anders liegt der Fall bei giftigen Reptilien.⁶⁷

4.6.5 Ordnungsgemäßer Gebrauch und bauliche Veränderung

Durch die Reform 2020 ergaben sich grundsätzliche und sehr tiefgreifende Änderungen im Bereich der Gebrauchsregelungen und insbesondere hinsichtlich der sogenannten baulichen Veränderungen. Die jetzigen Regelungen lassen sich besser verstehen, wenn ein Blick in die Vergangenheit geworfen wird. Die historische Betrachtung ist auch deshalb von Bedeutung, weil in der ersten größeren Novellierung 2007 bis zum 30.11.2020 im Vergleich zu den zuvor in den Jahren 1951 bis 2007 niedergelegten Regelungen bedeutsame Öffnungen vorgenommen wurden. Diese älteren Regelungen werden den Eigentümern und Verwaltern bei jedem Versammlungsprotokoll begegnen, das Beschlüsse und Regelungen enthält, die vor dem 30.06.2007 bzw. 30.11.2020

63 OLG Hamm, NJW 81, 465.

64 Auch beim Rudeltier Husky kann die Hundehaltung auf ein Tier beschränkt werden, OLG Celle, NZM 2003, 242.

65 KG, WE 92, 110.

66 OLG Saarbrücken, NZM 2007, 168.

67 OLG Karlsruhe, NZM 2004, 551 zu Pfeilgiftfröschen.

durch Beschluss getroffen wurden. Nach dem jetzt geltenden Verständnis würde man diese Regelungen ggf. nicht oder nicht hinreichend interpretieren können – zum einen vor dem Hintergrund, wie sie zustande gekommen sind, und zum anderen, wie sie sich weiterhin auswirken.

4.6.5.1 Ordnungsgemäßer Gebrauch (Benutzung)

Am wenigstens hat sich noch beim »ordnungsgemäßen Gebrauch und der ordnungsgemäßen Verwaltung« geändert – diese Regelungen fanden sich bislang in den §§ 15 und 21 WEG der alten Fassung. Sie sind jetzt in den §§ 18 und 19 WEG in der aktuellen Fassung zu finden. Der Begriff der ordnungsgemäßen Verwaltung und des ordnungsgemäßen Gebrauchs wurde ersetzt durch »Verwaltung und Benutzung«. Für den einzelnen Eigentümer ist § 19 in der neuen Fassung relevant, wonach über die ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung (früher: ordnungsgemäßer Gebrauch) die Eigentümer durch mehrheitlichen Beschluss bestimmen. Der Katalog des § 19 Abs. 2 zählt beispielhaft auf, was zu einer solchen ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung gehört. Und zwar sowohl des gemeinschaftlichen Eigentums als auch des Sondereigentums. Beschlusskompetenz besteht insoweit, als nicht in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung etwas anderes schon geregelt ist: z. B. die Aufstellung einer Hausordnung, Abschluss einer Versicherung, die Ansammlung einer Rücklage und Ähnliches. Die »ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums« meint die frühere Bezeichnung »Instandhaltung und Instandsetzung des Eigentums« (vergleiche § 13 Abs. 2). Mit der »Erhaltungsrücklage« meint der Gesetzgeber nun die frühere Instandsetzungsrückstellung. All diese Dinge wurden und werden auch heute mit einfacher Mehrheit beschlossen.

4.6.5.2 Die bauliche Veränderung – damals und heute

Die bauliche Veränderung war begrifflich sowohl früher als auch heute nur wenig ausdefiniert. In der historischen Regelung des damaligen § 22 WEG alter Fassung zählten zu den baulichen Veränderungen alle Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgingen. Jetzt neu geregelt in § 20 zählen begrifflich jene Maßnahmen dazu, die über die ordnungsgemäße Erhaltung hinausgehen. Bis zum Jahr 2007 waren bauliche Veränderungen praktisch nicht möglich. Denn sie bedurften grundsätzlich der Zustimmung aller Eigentümer. Da zu baulichen Veränderungen eben auch alle teilweise oder ganz beseitigende Eingriffe konstruktiver Art gehörten, aber auch Neu- und Anbau sowie optische Veränderungen und Umgestaltungen, waren bis auf den Bereich der Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) solcherlei Maßnahmen einer mehrheitlichen Beschlussfassung praktisch nicht zugänglich.

Ab dem Jahr 2007 öffnete der Gesetzgeber die enge Umklammerung und ließ die mehrheitliche Beschlussfassung grundsätzlich zu, soweit alle von der baulichen Veränderung Betroffenen zustimmten. Auch ließ er eine mehrheitliche Beschlussfassung für die sogenannte modernisierende Instandsetzung zu: vereinfacht ausgedrückt das Zusammentreffen einer Erhaltungsmaßnahme mit einer zugleich eingeführten Verbesserung. Für reine Modernisierungsmaßnahmen und sonstige Wunschkonzerte der Gemeinschaft, soweit sie nicht zwingend notwendig oder gesetzlich vorgeschrieben waren, musste die Gemeinschaft Beschlüsse fassen – mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit (3/4 – Mehrheit). Im Folgenden bleibt daher zunächst die Darstellung – auch der alten Rechtslage – beibehalten. Nur über sie ist der Zugang zu den aktuellen Regelungen und die Beurteilung bisheriger Maßnahmen in der Gemeinschaft möglich.

Mit der Reform 2020 kam der große Schritt: Auch bauliche Veränderungen sind, gleich welcher Art, mehrheitlich zu gestatten oder zu beschließen (§ 20 Abs. 1).



Beispiele für bauliche Veränderungen

- Errichtung eines Kinderspielplatzes mit Geräten
- Reihengaragenerrichtung auf Kfz-Abstellplätzen
- Betonieren der Zufahrt für Garage
- Anlegen einer Terrasse auf bisheriger Grünfläche
- Montieren von Schaukästen an der Außenwand des Hauses⁶⁸
- Bau einer Rampe für den barrierefreien Zugang zur Wohnanlage⁶⁹
- Einbau eines Parkbügels auf einem Stellplatz (LG Düsseldorf, NZM 2013, 427)

Klassiker sind:

- Um- und Anbauten in Balkon- und Terrassenbereichen, insbesondere Verglasungen⁷⁰
- Errichten eines Carports auf Stellplatzfläche⁷¹
- Aufbau eines Giebeldaches auf bisherigem Flachdach⁷²

Zum historischen Verständnis

Auf eine Zustimmung aller Eigentümer (allstimmige Beschlussfassung) kam es dann nicht an, wenn die der baulichen Veränderung entgegneten Eigentümer nicht nachteilig betroffen waren (§ 22 Abs. 1 Satz 2 WEG alter Fassung).⁷³

Des Weiteren war anerkannt, dass selbst dann, wenn Allstimmigkeit wegen Betroffenheit verlangt werden musste, ein mehrheitlicher Beschluss nach Ablauf der Anfech-

⁶⁸ OLG Stuttgart, WE 80, 38.

⁶⁹ Zur Anwendung des § 554a BGB im WEG AG München, NZM 2011, 206.

⁷⁰ OLG Hamm, WM 95, 221.

⁷¹ BayObLG, ZWE 2003, 185.

⁷² OLG München, ZWE 2007, 109.

⁷³ So zum Durchbruch einer tragenden Wand bei Vorliegen eines Unbedenklichkeitsnachweises, BayObLG, NZM 2002, 391

tungsfrist von einem Monat seit Beschlussfassung Wirksamkeit erlangte – und nicht etwa nichtig war –, mit der Folge, dass er von Anfang an ungültig gewesen wäre. Das Instrument des sogenannten Zitterbeschlusses, das heißt das Abwarten der einmonatigen Anfechtungsfrist bis zur Heilung dieses Abstimmungsmangels, konnte bei baulichen Veränderungen angewendet werden.⁷⁴

Wichtig

Stimmte ein Eigentümer gegen eine bauliche Veränderung, hatte er nach § 16 Abs. 6 WEG alter Fassung keine Kosten zu tragen, es sei denn, der Beschluss enthielt eine abschließende Kostenregelung und war bestandskräftig geworden.⁷⁵



4.6.5.3 Installation von Satellitenempfangsanlagen

Hinsichtlich der Installation von Satellitenempfangsanlagen (»Sat-Schüsseln«) hat sich eine umfangreiche Rechtsprechung entwickelt, die den Grundsätzen nach sowohl im Mietbereich als auch im WEG vergleichbar ist.

Wichtig

Grundsätzlich gilt: Das Anbringen einer Sat-Empfangsanlage ist eine bauliche Veränderung. Das Gleiche gilt für den erstmaligen Anschluss der Wohnanlage an das Breitbandkabelnetz.⁷⁶



Denn von den rein wohnungseigentumsrechtlichen Kriterien der baulichen Veränderung abgesehen, ergeben sich Sonderansprüche ausländischer Mitbürger, die die Eigentumswohnungen ihr Eigen nennen oder nutzen. Diese können ggf. einen Anspruch auf Installation einer Sat-Schüssel haben, um mehrere Programme in ihrer Heimatsprache empfangen zu können.⁷⁷

Wichtig

Generell gilt: Lässt sich der Empfang der Heimatprogramme nicht terrestrisch oder durch Kabel herstellen, besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Satellitenempfang.



Allerdings muss der Eigentümer es dulden, dass ihm ein zum Empfang geeigneter und im Übrigen am geringsten optisch und technisch störender Stellplatz für die Empfangsanlage zugewiesen wird, etwa vom Balkongeländer weg hinauf aufs Dach⁷⁸. Et-

⁷⁴ BGH, NJW 2000, 3500 ff.

⁷⁵ BGH v. 2.11.2011, VZR 65/11.

⁷⁶ OLG Hamm, NJW 93, 1276; OLG Köln, WE 96, 39.

⁷⁷ Recht auf informationelle Selbstbestimmung, grundlegend BVerfG, NJW 94, 1147 sowie am Beispiel einer Zulässigkeitsprüfung der Installation einer Sat-Schüssel durch einen italienischen Mitbürger als bauliche Veränderung unter Abwägung der Eigentümerinteressen, OLG Schleswig, WM 2003, 404.

⁷⁸ BGH, NZM 2010, 85.

waige Mehrkosten hat der Nutzer zu tragen. Darüber hinaus kann verlangt werden, dass die Antenne nachweislich durch einen Fachbetrieb installiert und versichert wird und dass eine Sicherheitsleistung in Geld für mögliche Demontagekosten hinterlegt wird.⁷⁹

Die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage auf dem Dach der Wohnungseigentumsanlage ist eine bauliche Veränderung.⁸⁰

4.6.6 Modernisierungsmaßnahmen

4.6.6.1 Modernisierende Instandsetzung

Weitere Abgrenzungsprobleme ergeben sich bei der bis zum 30.6.2007 im Gesetz bisher nicht erwähnten sogenannten »modernisierenden Instandsetzung.« Einerseits liegen nämlich Maßnahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung (mithin die übliche Reparatur) im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung vor und diese sind mit einfacher Mehrheit beschlussfähig (§ 21 Abs. 3 und 5 WEG alte Fassung, § 19 Abs. 2 neue Fassung). Andererseits bedürfen bauliche Veränderungen und besondere Aufwendungen, die sich nicht mehr im Rahmen der üblichen Reparaturen bewegen, grundsätzlich der Zustimmung aller Eigentümer, wie oben dargestellt. Dies führte dazu, dass unaufschiebbare und praktisch dringend angezeigte Modernisierungsmaßnahmen häufig an den Neinstimmen weniger Eigentümer scheiterten. Denn erfahrungsgemäß gehen erhebliche Modernisierungsmaßnahmen mit einer baulichen Veränderung einher, typischerweise im Heizungs- oder Fassadenbereich. Die Rechtsprechung hat hier das Instrument der modernisierenden Instandsetzung entwickelt, wonach solche Maßnahmen, die sich zugleich wertverbessernd und modernisierend darstellen, mit Mehrheit beschlossen werden dürfen, obwohl sie zumindest auch bauliche Veränderungen darstellen. Denn es sei ordnungsgemäße Verwaltung, wenn anlässlich eines tatsächlich anliegenden Reparaturfalls die Eigentümer nicht nur notwendige werterhaltende Maßnahmen, sondern auch technisch wertverbessernde Maßnahmen durchführten, die ökologisch wünschenswert, ökonomisch sinnvoll und technisch angezeigt seien.⁸¹ Klassiker auf diesem Gebiet ist die Umstellung einer alten Ölheizung auf eine moderne Gasheizung. Auch eine Vollwärmedämmung anstatt Reparatur und Teildämmung ist modernisierende Instandsetzung.⁸²

79 Rechtsentscheid des OLG Frankfurt, NJW 92, 2490.

80 OLG Schleswig, NZM 2001, 1035.

81 Grundlegend KG, ZMR 89, 229.

82 OLG Frankfurt Main, NZM 2011, 37.

Achtung

Nicht als modernisierende Instandsetzung wurde die Umstellung von elektrischen Nachtspeicheröfen auf eine Gasheizung angesehen.⁸³



Zur Klarstellung hat der Gesetzgeber im Rahmen der Novellierung des WEG (2007) die oben dargestellten Grundsätze der Rechtsprechung in das Gesetz eingebunden und gemäß § 22 Abs. 3 alter Fassung ausdrücklich auf die Gültigkeit eines Mehrheitsbeschlusses verwiesen. Heute wird sie nicht mehr gesondert geregelt. Sie ist ein Unterfall der baulichen Veränderung und jetzt ausdrücklich nach § 20 Abs. 1 einer mehrheitlichen Beschlussfassung zugänglich. Schon damals galt, dass eine modernisierende Instandsetzung mehrheitlich beschlossen werden konnte – und übrigens auch von allen zu bezahlen war, wenn sie sich wegen der Mehrkosten amortisierte.

Dies hat der Gesetzgeber 2020 aufgenommen und man findet in § 21 Abs. 2 eine ähnliche Regelung, wonach die Kosten einer baulichen Veränderung alle Eigentümer zu bezahlen haben, wenn die Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Übrigens nahm man hier schon etwa um die zehn Jahre an, was bleiben wird.

4.6.6.2 Modernisierungen

Reine Modernisierungsmaßnahmen hat der Gesetzgeber 2007 ausdrücklich zur mehrheitlichen Beschlussfassung zugelassen, soweit sie der Formulierung des § 559 Abs. 1 BGB (Mietrecht) entsprechen oder der Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und kein Eigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen. Die Formulierung des § 22 Abs. 2 WEG alter Fassung setzte aber eine sogenannte doppelt qualifizierte Beschlussmehrheit voraus, nämlich eine Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Eigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile. Zu den Modernisierungen gemäß § 559 BGB gehören insbesondere Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes⁸⁴, der dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse oder der Einsparung von Energie und Wasser. Im Übrigen sei mit dem Stand der Technik das Niveau einer anerkannten und in der Praxis bewährten, fortschrittlichen technischen Entwicklung gemeint, nicht aber besonders kostenintensive neueste Technik nach dem Stand der Wissenschaft.

Wurde eine Wärmedämmung nachträglich aufgebracht und hätte sie schon zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes angebracht werden müssen, so ist das keine

⁸³ OLG Düsseldorf, WM 2003, 41.

⁸⁴ Beispielsweise Wiederinbetriebnahme eines Kamins, »Wohlfühlentscheidung« des BGH, NZM 2011, 281.

Modernisierung (LG Dessau, NZM 2013, 430, mit der Folge eines genügenden Mehrheitsbeschlusses).

Es war umstritten, ob insbesondere der Einbau und die Ausrüstung mit elektrischen Ladeeinrichtungen, besonderen digitalen Anschlüssen, aber auch Maßnahmen der Barrierefreiheit als Modernisierung oder modernisierende Maßnahme zu qualifizieren gewesen waren – mit der Folge, dass entweder ein Mehrheitsbeschluss ausreichte oder eben die besondere Dreiviertel-Mehrheit nachgewiesen werden musste. Der Gesetzgeber hat sich deshalb von den besonderen Mehrheitsvoraussetzungen für die Beschlussfassung einer Modernisierungsmaßnahme verabschiedet und sie als allgemeine bauliche Veränderungsmaßnahme qualifiziert, die nun auch dem Grunde nach mehrheitlich beschlossen werden kann (§ 20 Abs. 1).

Mit der Reform 2020, genannt »Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz«, war zusätzlich das besondere Ziel der Politik, bauliche Veränderungen im Bereich der Barrierefreiheit der Elektromobilität, der Gebäudesicherheit und der digitalen Kommunikation zu erleichtern. Und so regelte der Gesetzgeber in § 20 Abs. 2 sogenannte privilegierte Maßnahmen die auch der einzelne Eigentümer verlangen kann und die mehrheitlich zu genehmigen sind, wenn niemand über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt wird und die Wohnanlage dadurch nicht grundlegend umgestaltet wird. Diese Voraussetzungen gelten im Übrigen auch für alle anderen allgemeinen baulichen Veränderungen. Der Gesetzgeber hat sich mit der Reform 2020 strukturell entschieden, die grundsätzliche Beschlussfassung für bauliche Veränderungen in den § 20 hinein zu formulieren, die Frage, wer dies zu bezahlen hat, in § 21 gesondert zu regeln, und auch wer nutzen darf. Betrachtet man diese Norm, kann man zusammengefasst sagen, »wer bestellt, bezahlt«.

Derjenige hat die Kosten zu tragen, dem eine bauliche Veränderung gestattet wird oder auf dessen Verlangen die Gemeinschaft diese durchführt. Dies gelte auch für eine Gruppe von Eigentümern. Alle haben zu bezahlen, wenn nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 in der neuen Fassung des Gesetzes die bauliche Veränderung mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde – es sei denn, mit der baulichen Veränderung wären unverhältnismäßige Kosten verbunden (bislang noch nicht geklärt, wahrscheinlich muss auf den einzelnen Belasteten abgestellt werden).

Und auch haben bei einer einfachen Beschlussmehrheit alle Eigentümer die Kosten mitzutragen, wenn sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Hier wird man gegebenenfalls auf die alte Definition der modernisierenden Instandsetzung zurückgreifen können (siehe oben). Wie auch nach altem Recht kann durch Beschluss eine abweichende Verteilung der Kosten beschlossen werden. Allerdings war hier zu früher eine Dreiviertel-Mehrheit notwendig, diese ist in § 21 Abs. 5 nicht mehr vorgesehen.

4.6.7 Annex: der Verwalter als Wächter der Hausordnung

Regelmäßig wird die Gemeinschaftsordnung in einem weiteren Unterabschnitt die sogenannte Hausordnung enthalten. Sie ist ein weiteres Regelungsinstrument für das Miteinander der Eigentümer. Ist sie nicht vorhanden, gehört es zum Pflichtenkreis des Verwalters, eine Hausordnung aufzustellen und für sie einen Mehrheitsbeschluss herbeizuführen. Das Aufstellen der Hausordnung gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung nach § 19 Abs. 2 Abs. 5 Nr. 1. Besteht die Hausordnung, hat der Verwalter nach § 27 Abs. 1 für die Durchführung derselben zu sorgen. Bestehende Hausordnungen sind einer mehrheitlichen Abänderung zugänglich.⁸⁵

Die Regelungsinhalte der Hausordnung sind vielfältig. Sie beinhalten regelmäßig Sorgfalts-, Sicherheits- und Gefahrenvorbeugungspflichten, Benutzungsregelungen hinsichtlich gemeinschaftlicher Flächen, Räume und Einrichtungsgegenstände (zum Beispiel Waschküche und Ähnliches), Reinigungspflichten und Ruhezeiten. Häufig finden sich Garagen-, Liftbenutzungs- und Kinderspielplatzordnungen in ihr. Es folgen einige typische Einzelfälle.

Beispiele

Das Grillen auf Balkonen darf weder vollständig verboten, noch im Beschlusswege ganz allgemein gestattet werden. Zulässig sind aber in Hausordnungen Begrenzungen nach Höchstzahl und Zeitspannen (fünfmal pro Sommer).⁸⁶

Das Kammergericht Berlin äußert sich salomonisch im Hinblick auf die Nutzung der Grünfläche als Kinderspielwiese: Ein Ausgleich zwischen den Interessen alter Menschen nach Ruhe und junger Menschen nach Bewegung sei zu suchen!⁸⁷

Zulässiger Gegenstand von Hausordnungen sind auch Regelungen über Besucherstellplätze, Reinigungs- und Wartungsarbeiten, gilt nicht für Räum- und Streupflichten der einzelnen Eigentümer (BGH, NZM 2012, 421), das Abstellen von Sportgeräten wie Mountainbikes etc. Die Musikausübung selbstverständlich auch.⁸⁸

Hinsichtlich der Tierhaltung wäre es zulässig, mehrheitliche Beschlüsse für die zahlenmäßige Eindämmung von Hunden und Katzen einzuführen.⁸⁹ Zulässig ist ebenso ein Verbotsbeschluss zur Kampfhundhaltung.⁹⁰

Der Verwalter ist Wächter der Hausordnung. Es zählt zu seinen originären Pflichten, für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen (§ 27). Der Verwalter selbst hat in der Praxis nur eingeschränkte Möglichkeiten, wirksam auf die Einhaltung der Hausordnung hinzuwirken. Zunächst muss sie natürlich ordnungsgemäß beschlossen, sodann bekannt

85 BayObLG, ZMR 76, 310.

86 BayObLG, NZM 99, 575.

87 KG, ZMR 92, 68.

88 Grundsätzlich zu Ruhezeiten: BGH, ZMR 99, 41.

89 Nicht mehr als ein Hund und drei Katzen je Wohnung, KG, WM 98, 616.

90 KG, WM 2003, 583.

gemacht und am besten noch ausgehängt werden. Dringend zu empfehlen ist jedenfalls im Rahmen der Mietverwaltung, auch den Mietern und sonstigen Nutzern die Hausordnung zum Bestandteil ihrer Vertragsverhältnisse zu machen. Der Verwalter hat stichprobenartige Überprüfungen vorzunehmen, indem er die Anlagen persönlich besucht. Ratsam ist die Einschaltung des Beirats. Auffälligkeiten ist nachzugehen und zwischen Streitparteien ist zunächst zu vermitteln. Können Streitigkeiten nicht geregelt werden, muss der Verwalter für die notwendige Beschlussfassung im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung Sorge tragen.



Achtung

Droht Gefahr, ist der Verwalter nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, vorab einzugreifen; dies gilt insbesondere bei Gefahren für Leib, Leben, Gesundheit und Sachwert des Eigentums (vergleiche § 27 Nr. 2).

Diese Pflichten können nicht vollständig auf den Hausmeister abgewälzt werden. Selbstverständlich ist der Hausmeister Organ vor Ort. Die eigene Wahrnehmung des Verwalters kann hierdurch aber nicht ersetzt werden.

Der Einsatz einer Videokamera zur Vermeidung/Aufklärung von Vandalismusschäden/Straftaten ist auf der Basis mehrheitlicher Beschlussfassung zulässig, wenn die Anforderungen des Bundesdatenschutzgesetzes beachtet werden (BGH, Urteil v. 24.5.2013, VZR 220/12).

4.7 Lasten- und Kostentragungspflichten

§ 16 Abs. 2 verpflichtet die Eigentümer untereinander, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltungen und des gemeinschaftlichen Gebrauchs nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Der Anteil bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen. Grundsätzlich hat der Miteigentümer den Kostenanteil auch dann zu tragen, wenn er die jeweilige Einrichtung des Gemeinschaftseigentums nicht nutzt oder sie für ihn keine Bedeutung hat. In ganz besonderen Ausnahmefällen, insbesondere dann, wenn keinerlei technische Möglichkeit einer Nutzung besteht (zum Beispiel für den Sondereigentümer nicht zugänglicher Aufzug), konnte der betroffene Eigentümer gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG alte Fassung eine Ausnahme, Befreiung oder Abänderung der anteilmäßigen Mithaftung für sich beanspruchen (vergleiche auch § 10 Abs. 2 in der neuen Fassung).⁹¹

⁹¹ Abänderungsanspruch Kostenverteilungsschlüssel, OLG Hamm, WE 2003, 198.

Das mangelnde Nutzungsinteresse eines Einzelnen (»benutze aus Fitnessgründen nur die Treppe«) ist unbeachtlich.⁹²

4.7.1 Haus- oder Wohngeld

Der Gesetzgeber hat die einzelnen Kostenpositionen nicht abschließend aufgezählt. Regelmäßig gehören zu Lasten und Kosten:⁹³

- Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich Erhaltungsrücklage,
- Versicherungsbeiträge,
- Kosten einer Gemeinschaftsantennenanlage, ggf. Kabelgebühren,
- Kosten für Wasserver- und -entsorgung⁹⁴,
- Heizung und Warmwasser,
- Kosten der Müllabfuhr,
- Kosten der Hausreinigung,
- Stromkosten für die Gemeinschaftsanlage,
- Kosten für Schornsteinreinigung,
- Pflegekosten der Außenanlage,
- Kosten für Aufzugsanlage,
- Kosten für Hausmeister und für sonstige Gemeinschaftseinrichtungen, soweit vorgesehen.

4.7.2 Verteilungsschlüssel

Nach § 16 Abs. 2 bestimmt sich der Verteilungsschlüssel nach den Miteigentumsanteilen. In Teilungserklärungen mit Gemeinschaftsordnungen kann der Verteilungsschlüssel abweichend vom Gesetz geregelt werden, zum Beispiel nach Fläche entsprechend den Regelungen der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), oder nach Hausgruppen oder nach anderen geeigneten konkreten Verteilern. Eine nachträgliche Änderung des in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Kostenverteilungsschlüssels konnte bislang einstimmig, das heißt mit Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen Eigentümer, beschlossen werden. Ein nur mehrheitlicher Beschluss war von vornherein nichtig, da die Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss nicht in eine Vereinbarung der Gemeinschaft eingreifen und diese abändern durften.⁹⁵ Um die damit einhergehende Blockade eines einmal festgelegten Kostenverteilungsschlüssels, der sich als

92 OLG Celle, ZWE 2007, 108.

93 Auf die vollständige Aufstellung bei Deckert, ETW, Gruppe V, Abschnitt 4.2, erschienen im Haufe-Verlag, wird verwiesen.

94 Nicht des SE, wenn Kaltwasserzähler in der Einheit vorhanden sind, BGH, WM 2003, 712 f.

95 Grundlegend BGH, NJW 2000, 3500 ff.

unpraktikabel erwiesen hatte, zu vermeiden, war bisweilen in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung eine sogenannte Öffnungsklausel enthalten, die es den Gemeinschaften ermöglichte, auch mehrheitlich, insbesondere mit einer bestimmten qualifizierten Mehrheit, Beschlüsse diesbezüglich zu fassen, wenn für die Abweichung oder Abänderung ein sachlicher Grund bestand.⁹⁶

4.7.2.1 Änderungen bezüglich der Betriebskosten

Nach den Neuregelungen des § 16 Abs. 3 ff. WEG (ab 2007 bis 2020) ergab sich nun die einfachere Möglichkeit durch einfache Stimmenmehrheit zu beschließen; die Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 BGB und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung zu erfassen, diese entsprechend oder nach einem anderen Maßstab zu verteilen, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Die Einbeziehung einer mietrechtlichen Bestimmung wiederum sollte nach dem Willen des Gesetzgebers der Rechtsvereinheitlichung und Vereinfachung dienen. Auch wenn es nicht ausdrücklich im Gesetz steht: Nach dem Willen des Gesetzgebers sollte für Beschlüsse zur Abänderung oder Einführung anderer Verteilungsschlüssel ein sachlicher Grund gegeben sein. Kein sachlicher Grund ist es, wenn bei sonst unveränderten Umständen lediglich vom MEAT auf die Fläche umgestellt werden soll.⁹⁷ Dagegen soll kein besonderer Grund erforderlich sein, wenn der Verteilerschlüssel den Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft und der einzelnen Eigentümer angemessen ist und einzelne nicht ungerechtfertigt benachteiligt (BGH, NZM 2012, 28). Soweit die gesetzliche Neuregelung eine Erleichterung gegenüber bestehenden Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen bedingt, überspielte sie die bereits bestehende Gemeinschaftsordnung. Enthielt die Gemeinschaftsordnung, die der Verwalter vorfindet, bereits eine mit geringeren Anforderungen ausgestattete Regelung, so galt diese zugunsten der Gemeinschaft. Rückwirkende Änderungen des Verteilerschlüssels waren und sind unzulässig.⁹⁸

Mit der Reform 2020 hat sich der Gesetzgeber zu einer weiteren Öffnung und erleichterten Beschlussfassung für die nachträgliche Änderung von Verteilerschlüsseln entschlossen. Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 der aktuellen Fassung können nun die Eigentümer für einzelne Kostenpositionen oder bestimmte Arten von Kosten, also eine Kostengruppe, mehrheitlich eine abweichende Verteilung beschließen. Die Voraussetzung hat er nicht mehr ausdrücklich postuliert, dass dies ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen sollte oder einen sachlichen Grund haben müsse. Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich hier Änderungen gegenüber der früheren Lage ergeben – willkürlich dürfen solche Beschlüsse nicht sein.

⁹⁶ Vgl. BayObLG, ZWE 2000, 175.

⁹⁷ AG Dortmund, NZM 2011, 127.

⁹⁸ BGH, NZM 2010, 622.

4.7.2.2 Änderungen bezüglich der Instandsetzungskosten

In § 16 Abs. 4 WEG alter Fassung hat sich der Gesetzgeber dann zum zweiten Mal für eine sogenannte doppelt qualifizierte Mehrheitsbeschlussfassung entschieden, nämlich in den Fällen, in denen bei Instandhaltung oder Instandsetzung bzw. bei baulichen Veränderungen die Kostenverteilung im Einzelfall⁹⁹ durch Beschluss abweichend geregelt werden soll, wenn dies den Besonderheiten des Einzelfalls sinnvollerweise Rechnung trug.

Mit der Reform 2020 wurde die Anforderung einer doppelt qualifizierten Mehrheit für eine Änderung des Verteilerschlüssels bei Erhaltungskosten nicht mehr aufrechterhalten. Dies ist jetzt, wie oben, der mehrheitlichen Beschlussfassung, nicht nur für den Einzelfall, sondern auch auf Dauer, zugänglich.

4.7.2.3 Änderungen im Einzelfall

Wenn schwerwiegende Gründe vorlagen, die dafür sprachen, dass das Festhalten am Verteilerschlüssel für einen einzelnen Eigentümer nicht mehr zumutbar war, bestand bisher ein Abänderungsanspruch nach § 10 Abs. 2. Der Schwellenwert bzw. die Zumutbarkeitsgrenze soll bei einer Kostenmehrbelastung von 25 % liegen.¹⁰⁰

Für die oben geschilderten früheren schwerwiegenden Fälle wird heute – vor dem Hintergrund der erleichterten Beschlussmöglichkeiten – kaum mehr Raum sein. Wird ein Eigentümer mit einem Abänderungswunsch im Beschlussweg nicht durchdringen, kann er die Anfechtungsklage führen bzw. eine Beschlussersetzung durch das Gericht begehren (§ 44 Abs. 1).

4.7.2.4 Sonderfall Heizkosten

Eine Mehrheitsentscheidung über die Abänderung der Heizkostenverteilung ist wegen § 16 Abs. 3 in Verbindung mit §§ 3 und 10 der HeizkostenVO zulässig. § 7 HeizkostenVO gibt den Maßstab vor.

⁹⁹ Kein Einzelfall, wenn eine beschlossene Änderung wegen zukünftiger Gleichbehandlung weitere Änderungen bedingt, BGH, NZM 2010, 584.

¹⁰⁰ BGH, NZM 2010, 624.

4.7.3 Fälligkeit des Wohngeldes/Wirtschaftsplan

Das Gesetz enthält keine Regelung zur Fälligkeit der Wohngeldzahlung, sondern nur zu Beschlussmöglichkeiten über das Wann und Wie der Zahlung (§ 28 Abs. 3). Deshalb ist jeweils der vorgelegte Einzelwirtschaftsplan mit den dort festgelegten (monatlichen) Vorauszahlungsbeträgen (Vorschüssen) Grundlage der Hausgeldvorauszahlungen. Der Gesamtwirtschaftsplan soll die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben des Gesamtobjekts für das vorgesehene Wirtschaftsjahr enthalten (§ 28 Abs. 1 Satz 2). Die anteilmäßige Kostentragungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers wird über den Verteilungsschlüssel im Einzelwirtschaftsplan ausgewiesen. Der Wirtschaftsplan wird vorgelegt, der Beschlusswortlaut muss sich auf die Einzelwirtschaftspläne (genau: Vorschüsse zur Kostentragung) beziehen. Eine angemessene Aufrundung im Bereich der Ausgabenseite und eine Kalkulation mit ausreichender Sicherheit entsprechen ordnungsgemäßer Verwaltung.¹⁰¹ Auszuweisen ist ebenso die Beitragsleistung zur Erhaltungsrücklage.¹⁰²

Auch wenn ein Eigentümer glaubt, am Ende des Wirtschaftsjahres ein Guthaben erwarten zu können, ist er nicht berechtigt, Wohngeldabschlagszahlungen (Vorschüsse) zurückzubehalten. Soll der Wirtschaftsplan über das Wirtschaftsjahr hinaus fortgelten, muss dies ausdrücklich mitbeschlossen werden, was für die Praxis dringend zu empfehlen ist.¹⁰³

Der Gesetzgeber hatte das Bedürfnis der Gemeinschaften nach einer einfachen Regelungsbefugnis zur Fragestellung der Fälligkeit, aber auch zu den damit zusammenhängenden Fragestellungen zu Verzugsfolgen wie etwa Zinsen und sonstigen Nebenleistungen erkannt und über die Regelung des § 21 Abs. 7 (alte Fassung ab 2007–2020) den Eigentümern die mehrheitliche Beschlussfassung zugiebilligt.

Angesprochen sind dabei insbesondere Verzugszinsregelungen, Fälligkeitsregelungen, pauschalisierte Vertragsstrafen oder auch beispielsweise eine Umzugskostenpauschale; auch die immer wieder umstrittene Pauschale für die Nichtteilnahme am Lastschriftverkehr als besonderer Verwaltungsaufwand wurde ab 2007 gesetzlich geregelt.



Achtung

Mit der Reform 2020 dürfen Beschlüsse über Mahngebühren, Vertragsstrafen und Umzugspauschalen nicht mehr gefasst werden (vergleiche Wortlaut § 28 Abs. 3).

¹⁰¹ AG Waiblingen, WM 96, 115.

¹⁰² BayObLG, WE 91, 166.

¹⁰³ KG, NZM 2002, 294.

4.7.4 Probleme bei unterjähriger Veräußerung und Jahresabrechnung

4.7.4.1 Abrechnung

Mit der Reform 2020 hat der Gesetzgeber grundlegende strukturelle Änderungen für das Abrechnungswesen eingeführt. Geblieben ist die Verpflichtung des Verwalters, nach Ablauf des Wirtschaftsjahres (in der Regel das Kalenderjahr) eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan als sogenannte Jahresabrechnung aufzustellen. Bisher galt: Der Beschlusswortlaut sollte bis zum 30.11.2020 auf die Jahresgesamt- und Jahres-einzelabrechnung lauten.¹⁰⁴

Mit der Reform 2020 wird nicht mehr die Gesamt- und Einzelabrechnung beschlossen. Jetzt wird nur noch über die »Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse« beschlossen, so der Wortlaut des neuen § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG. Letztendlich also geht die Beschlusskompetenz nur noch dahin, die Ergebnisse aus den Einzelabrechnungen zu genehmigen, aus denen sich Nachzahlungen (Einforderung von Nachschüssen) oder »Guthaben« (Anpassung der beschlossenen Vorschüsse) ergeben können. Das Zahlenwerk der gesamten Jahresabrechnung ist nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung, sondern dient nur noch der Vorbereitung hierzu.¹⁰⁵ Vereinfacht beschließt man also die sogenannte »Abrechnungsspitze« (hierzu unten mehr).

Die in Abrechnungsprogrammen häufige Formulierung, die Jahresabrechnung gelte als anerkannt wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach Absendung widersprochen werde, löst keine Wirksamkeit im Sinne einer Bindung aus. Nur der genehmigende Beschluss in der Versammlung, der unangefochten bleibt, ist letztlich Zahlungsgrundlage.

Probleme treten vor allem hinsichtlich der Wohngeldvorschüsse nach Wirtschaftsplan und der Geltendmachung des Nachzahlungsbetrags aus der Jahresabrechnung bei »unterjähriger Veräußerung« auf. Darunter versteht man einen Eigentumswechsel während des Wirtschaftsjahres bzw. vor oder nach dem Tag des jeweils genehmigenden Beschlusses auf der jeweiligen Eigentümerversammlung. Grundsätzlich gilt: Die Lasten und Kosten sowie Beiträge zur Gemeinschaft hat derjenige Eigentümer zu tragen, der zum Zeitpunkt des Beschlusses und der Fälligstellung im Grundbuch eingetragen ist.

Dies ergibt sich schon aus dem Wortlaut des Gesetzes (§ 16 Abs. 2, § 28). Auf die Nutzen-Lasten-Regelung bzw. den Tag des Übergangs gemäß notariellem Kaufvertrag

¹⁰⁴ KG, NZM 2002,294.

¹⁰⁵ So die Bundestagsdrucksache 19/18791, S. 75 zur Reform 2020.

zwischen Erwerber und Veräußerer kommt es im Verhältnis gegenüber der Gemeinschaft nicht an.¹⁰⁶ Dieser Umstand wird häufig von Eigentümern und Verwaltern verkannt. Daran ändert die Absicherung des Erwerbers durch Auflassungsvormerkung, im Grundbuch eingetragen, und die tatsächliche Übergabe des Sondereigentums nichts.¹⁰⁷ Eine Ausnahme bildete die sogenannte faktische Eigentümergemeinschaft (Voraussetzung: Besitznahme und Ingebrauchnahme des SE und GE/Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers) – man spricht hier vom »werdenden Eigentümer« – bei Ersterwerb vom Bauträger einer neu gebauten Anlage.¹⁰⁸

Mit der ersten Grundbucheintragung eines Erwerbers neben dem Bauträger entstand dann die Vollrechtsgemeinschaft (BGH, NJW 2008, 2639 sowie näher dazu BGH, NZM 2012, 643).

Um die oben genannten Probleme aufzulösen und einer gesetzlichen Regelung zu unterziehen, wurde mit der Reform 2020 Folgendes eingeführt und klargestellt:

- Die sogenannte faktische Eigentümergemeinschaft muss nicht mehr bemüht werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht direkt mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 Satz 2).
- Der erwerbende Eigentümer gilt beim Ersterwerb vom aufteilenden Eigentümer (klassischerweise z. B. vom Bauträger) – durch Vormerkung im Grundbuch gesichert – gegenüber der Gemeinschaft der Eigentümer als Wohnungseigentümer, sobald ihm der Besitz übergeben wurde (§ 8 Abs. 3). Bisher hat man hier vom sogenannten »werdenden Eigentümer« gesprochen, der ab Besitzübernahme auch schon die Rechte und Pflichten eines Volleigentümers hatte, wie dies oben dargestellt ist.

4.7.4.2 Inhalt der Abrechnung

Die Jahresabrechnung bildet das tatsächliche Spiegelbild der Kalkulation des Wirtschaftsplans. Sie soll eine geordnete Aufstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben nach dem Zu- und Abflussprinzip enthalten. Diesem Modell der sogenannten einfachen Einnahmen-Ausgaben-Rechnung wird von der herrschenden Auffassung der Vorzug gegenüber handelsrechtlichen/bilanziell aufgestellten Jahresabrechnungen gegeben, denn Letztere seien für den Durchschnittseigentümer ohne besondere kaufmännische Kenntnisse nicht lesbar. Rechnungsabgrenzungen oder periodengerechte Abgrenzungen, wie sie die Abrechnung des Mietrechts kennt, sind nicht vorzunehmen¹⁰⁹, außer bei den Heizkosten: In der Einzelabrechnung sind die Heizkosten

¹⁰⁶ BGH, NJW 83, 1615.

¹⁰⁷ BGH, NJW 89, 2697.

¹⁰⁸ OLG Frankfurt, ZMR 97, 609.

¹⁰⁹ BayObLG, ZWE 2000, 136; OLG Zweibrücken, NZM 1999, 276.

verbrauchsabhängig umzulegen, in der Gesamtabrechnung gilt wieder das Ausgabenprinzip; die Differenz sei zu erläutern (BGH, NZM 2012, 344). Forderungen und Verbindlichkeiten sind nach herrschender Auffassung nicht zu berücksichtigen. Soweit eine sogenannte erweiterte Abrechnung oder modifizierte Abrechnung mit der Einstellung von Forderungen und Verbindlichkeiten erstellt wird, war dies nicht von vornherein unzulässig. Jedoch dürfen diese Positionen nicht Gegenstand der Beschlussfassung über diese Jahresabrechnung sein.¹¹⁰ Man nannte eine solche Darstellung häufig in Ergänzung der eigentlichen Abrechnung z. B. »Vermögensübersicht«.

Die Einstellung unberechtigter Ausgaben berührt deshalb die rechnerische Richtigkeit der Abrechnung nicht.¹¹¹

4.7.5 Der Vermögensbericht

Schon vor der Reform 2020 hatten viele Verwalter Vermögensübersichten mit Forderungen und Verbindlichkeiten erstellt. Da umstritten war, ob eine solche Vermögensübersicht ohne Beschluss als Informationsinstrument gleichwohl aufzustellen und den Eigentümern mitzuteilen war, hat sich der Gesetzgeber entschlossen, den »Vermögensbericht« formell einzuführen (§ 28 Abs. 4). Danach ist nach Ablauf des Wirtschaftsjahres parallel zur Abrechnung ein Vermögensbericht zu erstellen, der Folgendes zu enthalten hat:

- **Den Stand der Erhaltungsrücklage (§ 19 Abs. 2 Nr. 4) und/oder etwaiger weiterer sonstiger Rücklagen.** Dabei ist nur der tatsächliche Stand des vorhandenen Vermögens anzugeben. Die früheren Diskussionen über die Darstellung der damals noch »Instandhaltungsrücklage« genannten Rücklage, nämlich nur sogenannte Solldarstellung oder nur Ist-Darstellung oder Soll- und Ist-Rücklage ist damit vom Tisch (so die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform in ZWE 2019, 429 ff.). Im Vermögensbericht ist also nur noch die sogenannte Ist-Rücklage zum 31.12. bzw. dem geltenden Wirtschaftsjahr darzustellen. Es bedarf nicht mehr der Angabe der Entwicklung der Rücklage und einer anteiligen Einzelrücklage.
- **Die Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens.** Damit sind die Forderungen der Gemeinschaft gemeint und deren Verbindlichkeiten, aber auch sogenannte sonstige Vermögensgegenstände. Dies betrifft die zum Stichtag des Endes eines Wirtschaftsjahres, z. B. Kalenderjahr 31.12., entstandenen und fälligen Forderungen und Verbindlichkeiten sowie die Vermögensgegenstände (z. B. Brennstoffvorräte, aber wohl auch Rasenmäher, Bürgschaften, Kautionen oder auch Immobilienbesitz der Gemeinschaft, z. B. die Hausmeisterwohnung).

¹¹⁰ Anderer Ansicht nur KG, WE 94, 271.

¹¹¹ BGH, NZM 2011, 366.

§28 Abs. 4 Satz 2 in seiner neuen Fassung schreibt dann noch vor, dass der Vermögensbericht zur Verfügung zu stellen sei. Man kann davon ausgehen, dass der Vermögensbericht zusammen mit der Jahresabrechnung zu übermitteln sei (Bundestagsdrucksache 19/18791, S. 76 zur Reform 2020).



Achtung

Über den Vermögensbericht wird nicht Beschluss gefasst.

4.7.5.1 Veräußerung bzw. Eigentümerwechsel

Ausgehend vom herrschenden Abrechnungsmodell ergeben sich in Veräußerungsfällen bzw. beim Wechsel des Eigentümers folgende Grundsätze:

- Grundsätzlich haftet derjenige für die Nachzahlung (Nachschuss) aus der Abrechnungsspitze, der zum Zeitpunkt des Beschlusses der Gemeinschaft im Grundbuch als Erwerber und damit als Eigentümer eingetragen ist.
- Dabei wird vorausgesetzt, dass in den Nachzahlungsbeträgen keine noch offenen Wohngeldzahlungen stecken.¹¹² Für den Fall, dass Erwerber und Veräußerer im Innenverhältnis des notariellen Kaufvertrags Nutzen-Lasten-Regelungen und Übergangsregelungen getroffen haben, müssen sie sich im Innenverhältnis wechselseitig schadlos halten. Für eine Aufsplittung dieser (echten) Abrechnungsspitze, nämlich der Differenz aus den tatsächlichen Ausgaben gemäß Darstellung der Einzeljahresabrechnung und den Soll-Vorauszahlungen des Wohngeldes gemäß Einzelwirtschaftsplan, besteht kein Raum und auch keine Notwendigkeit für den Verwalter. Die Abrechnung ist objektbezogen.
- Der Erwerber haftet nur für diese (echte) Abrechnungsspitze sowie für diejenigen Nachzahlungsbeträge, die sich aus nicht bezahlten Wohngeldvorschüssen ergeben, die in seine Eigentümerzeit fallen.¹¹³
- Der Erwerber haftet nicht für diejenigen Wohngeldvorauszahlungsschulden, die sich aus Nichtbezahlung gemäß alten bzw. fortgeltenden Wirtschaftsplänen ergeben.¹¹⁴ Hier bleibt der frühere Eigentümer in der Schuld.
- Ein etwaiges Guthaben aus einer Abrechnung steht demjenigen Eigentümer zu, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung als Erwerber im Grundbuch eingetragen ist.¹¹⁵ Ob dieses schlichte Postulat des Bundesgerichtshofs nach der Reform

¹¹² Grundlegend BGH, NJW 88, 1910 ff.

¹¹³ BGH, NJW 94, 1867; OLG Hamm, WE 96, 353 ff.

¹¹⁴ BGH, NJW 96, 725.

¹¹⁵ BGH, ZWE 2000, 29.

2020 so stehen bleiben kann, bleibt abzuwarten. Der Gesetzgeber hat sich in der Struktur dafür entschieden, von der »Anpassung der Vorschüsse« im Rahmen der echten Abrechnungsspitze zu sprechen, d.h. der Rückzahlung nicht benötigter Vorschüsse aus dem damals geltenden Wirtschaftsplan.

Zur Verdeutlichung soll die sogenannte wohnungsbezogene Abrechnung anhand des **Abrechnungskegelmodells** nach Musielack dienen.

4.7.6 Bildung der Erhaltungsrücklage

Die Erhaltungsrücklage (bis zum 30.11.2020: Instandhaltungsrückstellung) dient der Gemeinschaft zur vorsorgenden Finanzierung in Zukunft liegender Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Erhaltungsmaßnahmen). Eine Rücklage muss erst dann eingerichtet werden, wenn nur ein Eigentümer im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung eine solche fordert. Sie unterliegt dann dem Grunde und der Höhe nach mehrheitlicher Beschlussfassung (§ 19 Abs. 2 Nr. 4).

Die Rücklage bzw. Rückstellung ist zweckgebunden und darf nicht für allgemeine Ausgaben und Kosten der Gemeinschaft verwendet werden. Ein Rückgriff zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen ist nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn eine ordnungsgemäße Grund- und Reservevorhaltung an Rückstellungsbeträgen verbleiben kann.¹¹⁶ In welcher Höhe die Rücklage angesammelt werden soll, ist im Gesetz nicht bestimmt. Jedenfalls soll sie angemessen sein.

Hierzu werden vielfältige Formeln angeboten, zum Beispiel die Peters'sche Formel, wonach Herstellungskosten je Quadratmeter mit dem Faktor 1,5 multipliziert werden und durch 80 Jahre Gebäudelauzeit zu teilen sind. 25 bis 30 Euro je Quadratmeter pro Jahr (m^2/a) seien in etwa zu bilden. Nach anderer Auffassung ist die Bestimmung aus dem sozialen Wohnungsbau, § 28 Abs. 2 und 3 II. BV heranzuziehen, wonach 7 bis 11 Euro je m^2/a je nach Baualter heranzuziehen und je Garagenstellplatz 68 Euro jährlich zu bilden sind. Im Streitfall entscheiden die Gerichte individuell nach technischem Zustand des Gebäudes, dessen Alter und Ausstattung und mittelfristigem Instandsetzungsbedarf.¹¹⁷ Die Zuführungen zur Erhaltungsrücklage sind Bestandteil der monatlichen Wohngeldvorauszahlungen. Als solche sind sowohl die tatsächlichen als auch die geschuldeten Zahlungen auf die Rückstellung in der Jahresabrechnung auszuweisen. Erstere als Einnahmen, letztere als (gesonderte) Angabe.¹¹⁸ Einen etwaigen

¹¹⁶ LG Saarbrücken, NZM 99, 870.

¹¹⁷ Vgl. IIRP, Facility-Management-Bereich im Kapitel »Der WEG-Verwalter und die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums«.

¹¹⁸ Grundlegend neu: BGH v. 4.12.2009, V ZR 44/09.

Einzahlungsanteil aus der Rückstellung kann ein ausscheidender Eigentümer nicht verlangen.¹¹⁹

Seit dem 01.12.2020 sind nur noch die »kupierte« Angaben im Vermögensbericht zu machen. Einen etwaigen Einzahlungsanteil aus der Rückstellung kann ein ausscheidender Eigentümer nicht verlangen.¹²⁰ Übrigens: Für einen gewerblichen Eigentümer sind die eingezahlten Rückstellungsbeiträge erst mit Verbrauch der Rücklage als Betriebsausgaben im steuerlichen Sinne zu qualifizieren.¹²¹

4.7.7 Sonderumlage

Die Sonderumlage ist eine einmalige Beitragsleistung, gleichsam eines ergänzenden Wirtschaftsplans, die die Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss treffen. Sonderumlagen werden regelmäßig für nicht vorhersehbare plötzliche Ausgaben, insbesondere im Instandhaltungsbereich, erhoben, sind aber auch bei Liquiditätsschwierigkeiten zulässig und gefordert. Der Verteilungsschlüssel sollte sich am Miteigentumsanteil orientieren, wenn nicht sachliche Gründe ein Abweichen hiervon gebieten.¹²² Fällig wird die Sonderumlage spätestens mit Anforderung durch den Verwalter. Zur Vermeidung von Sonderumlagen erlaubt der Gesetzgeber mit der Reform 2020 ausdrücklich die Bildung gesonderter Liquiditätsrücklagen (§ 28 Abs. 1 Satz 1).

4.8 Verwaltung des Eigentums

Die Eigentümer verwalten ihr gemeinschaftliches Eigentum selbst. Dies ist der Grundsatz (§ 18 Abs. 1). Den Umfang der ordnungsgemäßen Verwaltung legt das Gesetz in den §§ 19 bis 25, Stellung und Aufgabenbereich des Verwalters in den §§ 26 bis 28 fest.

4.8.1 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer selbst

Die Wohnungseigentümer haben die Beschlusskompetenz für die Durchführung der ordnungsgemäßen Verwaltung. Sie bestimmen ihre Gemeinschaft (§§ 18 Abs. 2–4, 19, 20). In der verwalterlosen Gemeinschaft wird selbige durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich (Gesamtvertreter) vertreten, § 9b Abs. 1 Satz 2.

¹¹⁹ KG, ZMR 88, 272.

¹²⁰ KG, ZMR 88, 272.

¹²¹ Bundesfinanzhof, Beschluss v. 5.10.2011, NZM 2012, 125.

¹²² OLG Düsseldorf, ZWE 2002, 90.

4.8.2 Verwaltung durch den bestellten Verwalter

Der Verwalter ist uneigennütziger Treuhänder der Eigentümer und deren Stellvertreter. Ihm wird eine organschaftliche Stellung zugemessen.¹²³ Mit der Reform 2020 hat der Gesetzgeber die Stellung des Verwalters gestärkt und ausdrücklich postuliert, dass die Gemeinschaft durch den Verwalter gerichtlich und auch außergerichtlich vollumfänglich vertreten wird und eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht (im Innenverhältnis zu den Eigentümern, z. B. durch Beschluss oder im Rahmen eines Verwaltervertrags) Dritten gegenüber unwirksam ist. Einzige Ausnahme: bei Abschluss eines Grundstückskaufs- oder Darlehensvertrags, § 9b Abs. 1 Satz 1 und Satz 3.

Um der starken Stellung des Verwalters ein Gegenüber zu präsentieren, hat der Reformgesetzgeber in § 9b Abs. 2 angeordnet, dass der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss hierzu ermächtigter Eigentümer wiederum die Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter vertritt, § 9b Abs. 2.

Achtung

Diese Vertretungsmacht des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder eines durch Beschluss ermächtigten Eigentümers gilt nur gegenüber dem Verwalter, nicht aber gegenüber sonstigen Dritten.



Bestellung des Verwalters und Abschluss des Verwaltervertrags

Nach der herrschenden sogenannten Trennungstheorie¹²⁴ ist zu unterscheiden zwischen dem Abschluss des Verwaltervertrags als Eingehung eines schuldrechtlichen Vertragsverhältnisses zwischen allen Eigentümern und dem Verwalter einerseits und der Wahl und Bestellung des Verwalters in sein organschaftliches Amt (Mehrheitsbeschluss gemäß § 26 Abs. 1) andererseits.

Verwalter wird mithin nicht der, der einen Verwaltervertrag vorzeigen kann, sondern der, der ordnungsgemäß bestellt und gewählt ist. Dies wird vielfach verkannt. Die Bestellsdauer ist auf fünf Jahre¹²⁵ begrenzt. Dann muss sich der Verwalter neu bzw. wiederwählen lassen; eine stillschweigende Verlängerung der Amtsstellung gibt es nicht.

Mit der Bestellung des Verwalters wird zugleich und in der Regel die Abgabe eines Angebots auf Abschluss eines Verwaltervertrags und die Annahme desselben verbunden sein. Der Verwaltervertrag ist eine entgeltliche Geschäftsbesorgung (§ 675 BGB). Mangels Formvorschriften kann der Verwaltervertrag mündlich geschlossen werden, ein

¹²³ BGH, NZM 2005, 543; im Rahmen der Teilrechtsfähigkeitsentscheidung hervorgehoben.

¹²⁴ BGH, NJW 97, 2107.

¹²⁵ Im Fall der Erstbestellung durch die aufteilenden Eigentümer drei Jahre, § 26 Abs. 1 Satz 2 (neu).

schriftlicher Abschluss wird aber ausdrücklich empfohlen. Soweit Verwaltervertragsformulare verwendet werden, stellt eine formularmäßig festgelegte Laufzeit von fünf Jahren (entsprechend der Bestellsdauer nach dem Gesetz) keinen Verstoß gegen Vorschriften über die allgemeinen Geschäftsbedingungen dar.¹²⁶ Die Fachverbände und Fachverlage halten vernünftige Formulare vorrätig. Wichtigste Vertragsinhalte sind aber auf jeden Fall Beginn und Ende der Verwaltungstätigkeit, Kündigungsregelungen, Regelungen über ergänzende Pflichten und Rechte des Verwalters, soweit sie die gesetzlichen Rechte und Pflichten übersteigen, sowie naturgemäß die Verwaltervergütung. Sonstige Regelungen, beispielsweise für die Beitreibung rückständiger Wohngelder, zur Erhaltungsrücklage, zur Ermächtigung zum Abschluss und zur Kündigung vielfältiger Verträge, für die Zusammenarbeit mit dem Beirat sowie zur Durchführung der Eigentümerversammlungen, seien sämtlich angeraten.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach dem Gesetz

In den §§ 19, 20, 27 und 28 findet der Verwalter im Wesentlichen seinen gesetzlichen Aufgabenbereich. Dieser Kernbereich kann nicht weiter eingeschränkt werden. Auf den dortigen Inhaltskatalog wird hier verwiesen. Nach Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit (ab 2007) der Eigentümergemeinschaft trat der Verwalter sowohl als Vertreter der Wohnungseigentümer in deren Eigenschaft als Mitberechtigte am gemeinschaftlichen Grundstück auf wie auch als Vertreter der teilrechtsfähigen Gemeinschaft gleich einem organschaftlichem Vertreter, ähnlich dem Geschäftsführer einer Handelsgesellschaft. Dies macht es erforderlich, die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters und seine Vertretungsmacht insgesamt umfänglich zu formulieren (§ 27 alter Fassung bis 2020). Die Struktur der Vorschrift des § 27 (neu) wurde vor diesem Hintergrund der Vollrechtsfähigkeit der WEG und der starken Stellung als Vertreter deutlich gestrafft.

Kernpunkt der Verwaltungstätigkeit ist auch nach dem Gesetz die Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen. Hier muss der Verwalter darauf achten, regelmäßige Begehungen am Objekt hinsichtlich des technischen Zustandes durchzuführen und – soweit notwendig – Instandhaltungsmaßnahmen auszulösen. Bei größeren Maßnahmen geht man davon aus, dass mehrere Kostenvoranschläge einzuholen sind. Gegebenenfalls ist ein Sanierungsplan zu erstellen (BGH, NJW 2012, 1724).

Hinsichtlich der Geldverwaltung sei ausdrücklich auf § 27 Abs. 1 Ziff. 4 in Verbindung mit Abs. 3 Nr. 5 und Abs. 5 alter Fassung verwiesen, wonach die Befugnis der gemeinschaftlichen Geldverwaltung mit der Auflage verbunden ist, Gelder vom Vermögen des Verwalters gesondert zu halten. Das Gemeinschaftskonto sollte als solches bezeichnet sein, der Verwalter ist Stellvertreter mit Vollmacht. Auf Immobilienkunden ausgerichtete Banken verstehen den Sinn eines Wohnungseigentümergeinschafts-

¹²⁶ Vgl. § 309 Nr. 9 BGB; dennoch zulässig BGH-Beschluss v. 20.6.2002, V ZB 39/01.

kontos und halten entsprechende Formulare bereit, ohne dass jeder einzelne Eigentümer zeichnen müsste. Ein weiterer Kernbereich der Verwaltung ist die Erstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung (§ 28 WEG), sowie die Abhaltung von Versammlungen (§ 24 Abs. 1).

Mit der Neufassung des § 27 im Rahmen der Reform 2020 hat man die ursprüngliche Vorschrift dramatisch reduziert. Übrig geblieben ist die Durchführung von Aufgaben untergeordneter Bedeutung ohne erhebliche finanzielle Verpflichtungen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 ohne Beschluss. Auch eine Aufgabe und Befugnis ohne Beschluss, wenn dies zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines Nachteils ist, ist eine Art Notgeschäftsführung. Was aber ist von untergeordneter Bedeutung? Dies dürften Kontrollmaßnahmen sein, Maßnahmen zur Einholung von Informationen und zur Beschlussvorbereitung, die in ihrer Auswirkung auf den einzelnen Eigentümer keine hohe finanzielle Belastung darstellen. Diskutiert wird hier ein Rechenansatz über das Wirtschaftsplanvolumen. Gesprochen wird dabei von Verpflichtungen, die sich im Bereich bis zu 5 % bewegen.¹²⁷

Ansonsten sollte der Verwalter tunlichst Beschlüsse einholen, § 27 Abs. 2 WEG. Es ist umstritten, ob die Regelungen im Verwaltervertrag die Kompetenzen des Verwalters im Innenverhältnis deshalb wirksam festlegen können, weil auch über den Verwaltervertrag Beschluss gefasst wird. Jedenfalls wird man annehmen können, dass für die Anwendung dieses Falls mit der Genehmigung des Verwaltervertrags ausdrücklich durch Beschluss mitgeregelt sein müsste, dass die dort festgelegten Aufgaben und Befugnisse zugleich denjenigen entsprechen, wie sie nach § 27 WEG vorgesehen sind. Denkbar wäre auch die Fassung eines Dauerbeschlusses zu bestimmten Aufgabenbereichen, in dessen Rahmen sich der Verwalter bewegen darf.

Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags

Wie die Bestellung, so kann auch die Abberufung mit Mehrheitsbeschluss getroffen werden. Eine frühzeitige mehrheitliche Abberufung wird regelmäßig auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt sein (bis 30.11.2020). Weitergehende Beschränkungen sind in Kombination nicht zulässig. Der Gesetzgeber hat sich hier auf Drängen von Eigentümerverbänden zu einer Neuregelung entschieden.

Nach § 26 Abs. 3 in der aktuellen Fassung kann der Verwalter nunmehr jederzeit abberufen werden, ohne dass es hierzu noch eines wichtigen Grundes bedürfte. Die vereinbarte Festlaufzeit einer Verwalterbestellung hat damit keine bindende Wirkung mehr, jedenfalls was das organschaftliche Verwalterverhältnis angeht. Wird der Verwalter frühzeitig abberufen oder sonst vorher abberufen, dann laufen der Vertrag mit dem

127 2–5 % Dötsch und andere, WEG-Recht 2021, Kap. 9, Randnummern 100 ff..

Verwalter und damit die Vergütungsansprüche noch bis zu sechs Monate weiter, § 26 Abs. 3 Satz 2. Dies ändert natürlich nichts daran, dass sich die Gemeinschaft von heute auf morgen – auch aus wichtigem Grund – sowohl zur Abwahl entscheiden kann als auch zur Kündigung des Verwaltervertrags, um auch diese sechs Monate nicht mehr bezahlen zu müssen.

Der Verwalter hat das Recht, sich gegen eine seiner Auffassung nach zu Unrecht ausgesprochenen Kündigung (bzw. Abwahl) gerichtlich zur Wehr zu setzen.¹²⁸ Der wichtige Grund für eine Abwahl war im Gesetz (bis 30.11.2020) nur in einem Fall¹²⁹ ausgeführt. Eine Einzelfallbetrachtung wird angezeigt sein.

Generell gilt: Eine Schlechtausführung übertragener Verwalterpflichten in erheblichem Umfang führt zur Abwahl (LG Hamburg, ZMR 2012, 465, wegen »Vertrauensverlustes«). Insbesondere nicht oder nicht pünktlich erfolgtes Aufstellen von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen, alle Unredlichkeiten im Rahmen einer Geldverwaltung, selbst die verspätete Aufstellung der Jahresabrechnung kann zur Abwahl führen.¹³⁰ Selbstverständlich zählt auch die Nichtdurchführung sonstiger Verwalterpflichten zu den wichtigen Gründen, insbesondere einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung, vor allem wenn dies zu Schäden des Gemeinschaftsvermögens oder gar zu Schäden an Leib und Leben von Eigentümern führt.

Der Umstand des wichtigen Grundes für die Abberufung wird voraussichtlich im Wesentlichen bedeutungslos werden. In diesem Zusammenhang in alten, aber noch bestehenden Verwalterverträgen befindliche Klauseln hierzu oder auch Regelungen in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung wird mit Wirksamkeit der Reform 2020 keine Bedeutung mehr zukommen, denn der Gesetzgeber hat sich ausdrücklich dafür entschieden, diese typischen Altvereinbarungen nicht mehr weiter gelten zu lassen (vgl. § 47). Wie sich dies auf die Verwalterwelt auswirkt, kann noch nicht abgeschätzt werden. Die Welle der Abberufungen bzw. Kündigungen, die schon im Dezember 2020 befürchtet wurde, hat sich aber bisher jedenfalls in bemerkbarer Form nicht gezeigt.

4.9 Eigentümerversammlung

In den §§ 23 bis 25 finden sich zentrale Vorschriften zur Eigentümerversammlung. Die Eigentümerversammlung ist die Organisationsform zur Wahrnehmung der ordnungsgemäßen Verwaltung und Regelung der Angelegenheiten der Gemeinschaften

128 BGH-Beschluss v. 20.6.2002, V ZB 39/01.

129 Siehe § 26 Abs. 1 Satz 4 bei nicht ordnungsgemäßer Führung der Beschlussammlung.

130 OLG Düsseldorf, ZWE 2002, 478.

(§ 23 Abs. 1). Information, Diskussion und Beschlussfassung bestimmen den Gang der Versammlung. Beschlussfassungen in Textform sind ungeachtet dessen möglich (§ 23 Abs. 3, Umlaufbeschluss).

4.9.1 Ordnungsgemäße Einberufung – Form, Inhalt und Fristen

Der Verwalter hat die Versammlung einmal im Jahr einzuberufen (§ 24 Abs. 1). Die Einladung hat mindestens in Textform zu erfolgen (§ 24 Abs. 4 Satz 1). Die Ladungsfrist soll mindestens drei Wochen betragen (§ 24 Abs. 4 Satz 2). Da Einschreiben mit Rückschein und andere Formen zumindest bei Großanlagen für den Verwalter nicht das geeignete Verfahren darstellen, empfiehlt sich – wenn nicht ohnehin schon vorhanden – das Einbringen einer Fiktionsklausel in die Gemeinschaftsordnung. Hiernach soll der Zugang dann vorliegen, wenn die Verwaltung die Ladung ordnungsgemäß mit richtiger letzter bekannter Anschrift zur Post gegeben hat (Nachweis über Postausgangsbuch). Diese Regelung ist nur durch allstimmigen Beschluss möglich.¹³¹

Inhaltlich sind im Einberufungsschreiben Versammlungszeit und -ort anzugeben. Die Tagesordnung muss vollständig enthalten sein.¹³² Die Versammlung darf weder zur Unzeit¹³³ noch in unzumutbarer Entfernung von der Wohnanlage stattfinden. Ein unzumutbarer Zeitpunkt wäre beispielsweise werktags vormittags oder sonntags früh um 8:00 Uhr.

Mit der Reform 2020 entschied sich der Gesetzgeber, jede Versammlung beschlussfähig zu belassen, ohne dass es wie früher der Anwesenheit oder Vertretung von mindestens der Hälfte der Miteigentumsanteile bedarf (in diesen Fällen musste der Verwalter zu einer sogenannten Wiederholungsversammlung laden). Oder er berief sich auf eine sogenannte Eventualeinberufung. Nur zur »historischen Einordnung« alter Versammlungsprotokolle und Dokumente:

Die sogenannte Eventualeinberufung, das heißt die Einberufung einer zweiten Versammlung nach Feststellung der Nichtbeschlussfähigkeit der ersten am selben Tag etwa eine halbe Stunde später und mit denselben Anwesenden, war grundsätzlich nicht zulässig. Eine solche Versammlung war beschlussunfähig.¹³⁴ Eine Eventualeinberufung konnte in der Gemeinschaftsordnung jedoch als zulässig vereinbart werden.¹³⁵ Ein Mehrheitsbeschluss war hier **nicht** ausreichend.¹³⁶

¹³¹ Merle, ZWE 2001, 196.

¹³² BayObLG, WM 89, 658.

¹³³ In kleiner Gemeinschaft nicht in den Sommerferien (LG Karlsruhe, NZM 2014, 168).

¹³⁴ Vgl. § 25 Abs. 4 sowie KG, ZMR 86, 189.

¹³⁵ BayObLG, WM 89, 459.

¹³⁶ LG Mönchengladbach, NZM 2003, 245.

Der Verwalter bestimmt die Tagesordnung. Für Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung hat auch der einzelne Wohnungseigentümer Anspruch auf Aufnahme eines bestimmten Tagesordnungspunktes. Weigert sich der Verwalter, kann das sogenannte Quorum, das heißt ein Viertel der Wohnungseigentümer nach Köpfen, die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung mit bestimmter Tagesordnung verlangen (§ 24 Abs. 2).

Die Tagesordnungspunkte selbst müssen so formuliert sein, dass jeder Beteiligte eine Vorstellung davon hat, worum es geht. Eine schlagwortartige Bezeichnung der Themen genügt.¹³⁷

4.9.2 Durchführung der Versammlung/Versammlungsleitung

Gemäß § 24 Abs. 5 führt der Verwalter den Vorsitz. Ein anderer Versammlungsleiter kann mehrheitlich gewählt werden. Üblicherweise wird der Versammlungsleiter bzw. Verwalter die Eigentümergemeinschaft begrüßen und die Eröffnung der Versammlung aussprechen. Es gilt:

- Zunächst war bis zum 30.11.2020 die Beschlussfähigkeit festzustellen. Diese berechnete sich nach den Miteigentumsanteilen. Die Gemeinschaftsordnung konnte abweichende Regelungen beinhalten, was vorab zu prüfen war. Verließen während der Versammlung einige Wohnungseigentümer den Raum, konnte die Versammlung ihre Beschlussfähigkeit verlieren. Dennoch gefasste Beschlüsse unterlagen der Anfechtung.¹³⁸ Mit der Reform 2020 ist eine Beschlussfähigkeit nicht mehr festzustellen. Allerdings wird nach wie vor empfohlen die Anwesenheit bzw. vertretene Miteigentumsanteile festzuhalten. Mindestens ein Eigentümer muss anwesend oder sonst virtuell zugegen sein, soweit dies nach § 23 Abs. 1 Satz 2 beschlossen wurde oder eine Vollmacht vorliegt. Ansonsten fehlt es am Versammlungsbegriff.
- Teilnahmeberechtigt ist jeder Wohnungseigentümer, dieses Recht kann keinem genommen werden. Die Zulassung fremder Personen in der Versammlung ist umstritten. Lässt sich ein Eigentümer aufgrund Verhinderung von einem Dritten dort ausdrücklich vertreten und bevollmächtigt diesen, ist dies zulässig. Dies gilt nur dann nicht, wenn in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich ein Kreis vertretungsberechtigter Personen benannt ist. Empfehlung: Besteht keine Regelung, sollte man sich die Teilnahme Dritter (Nichtbevollmächtigter!) durch Beschluss genehmigen lassen. Stets soll aber im Einzelfall ein berechtigtes Interesse an der Hinzuziehung eines Dritten insbesondere bei Beratern bestehen.¹³⁹

¹³⁷ BGH, NZM 2012, 275.

¹³⁸ BayObLG, WE 89, 64.

¹³⁹ BayObLG, WE 97, 436, 437.

- Die Durchführung und Abhandlung der Tagesordnung obliegt dann im Weiteren dem Versammlungsleiter. Dabei ist das ordnungsgemäße Ausüben der Stimmrechte einzuhalten, denn das Stimmrecht ist elementares Recht jedes Eigentümers.
- Bei der Auszählung der Stimmen gilt – sofern in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes geregelt ist – das Kopfprinzip nach § 25 Abs. 2. Denkbar ist auch das Wertprinzip über die Auszählung der Miteigentumsanteile oder das Objektprinzip über die Zuordnung der Stimme je Sondereigentumseinheit (vereinbarungspflichtig).
- Weiterhin hat der Versammlungsleiter darauf zu achten, dass nicht eine Eigentümerpartei über die Stimmenmehrheitsverhältnisse andere Miteigentümer in missbräuchlicher Art und Weise laufend überstimmt (unzulässige Majorisierung).¹⁴⁰
- Ergibt sich eine Interessenkollision bei der Ausübung des Stimmrechts, beispielsweise bei der Abstimmung in eigener Sache eines Eigentümers, hat dessen Stimmrecht zu ruhen (§ 25 Abs. 5).

4.9.3 Beschlussfassung und Beschlusszuständigkeit der Gemeinschaft

Beschlüsse können einstimmig und allstimmig, mit einfacher oder qualifizierter Mehrheit gefasst werden. Die Begriffe »allstimmig« und »einstimmig« sind gesetzlich nicht definiert und werden häufig ungenau gebraucht. »Einstimmig« heißt nach hier vertretener Auffassung »mit den Stimmen aller in der Versammlung anwesenden Eigentümer«. »Allstimmig« bedeutet dagegen »mit den Stimmen aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer«. Sogenannte einfach mehrheitliche Beschlüsse liegen bei Zustimmung von mehr als der Hälfte der Eigentümer vor, qualifiziert mehrheitliche Beschlüsse müssen in den wenigen vom Gesetzgeber bestimmten Fällen erbracht werden (vgl. §§ 21 [neu]) oder dann, wenn in den Gemeinschaftsordnungen bestimmte Beschlussgegenstände ausdrücklich einer qualifizierten Mehrheit zugewiesen sind, regelmäßig Zweidrittel- oder Dreiviertelmehrheiten. Lässt die Gemeinschaftsordnung andere Mehrheitsverhältnisse für bestimmte Beschlussgegenstände zu, so spricht man hier von »Öffnungsklauseln«.¹⁴¹

Während früher – und somit noch in vielen Altprotokollen zu finden – Beschlussgegenstände, die an sich hätten allstimmig beschlossen oder gar vereinbart werden müssen, mit einfacher Mehrheit beschlossen wurden, war dies (mit Ausnahme der durch die Novelle 2007 geregelten Fälle) bis zum 30.11.2020 nicht möglich. In der grundlegenden Entscheidung des BGH vom 20.9.2000¹⁴² wurde dem vermeintlichen Unwesen

¹⁴⁰ KG, WM 86, 155.

¹⁴¹ BayObLG, ZWE 2000, 175.

¹⁴² BGH, NJW 2000, 3500 ff.

des sogenannten Zitterbeschlusses ein Ende gesetzt. Denn nach Ansicht des obersten Gerichts ist in der Verwalterpraxis häufig an Teilungserklärungen, Gemeinschaftsordnungen und dem Gesetz vorbei mit Mehrheit beschlossen worden, was hätte allstimmig beschlossen oder vereinbart werden müssen. Hierdurch habe sich über die Jahre eine große Rechtsunsicherheit, insbesondere für Erwerber, ergeben. Viele Gemeinschaften hätten sich nicht mehr nach den im Grundbuch niedergelegten Grundsätzen verwaltet, sondern auf der Basis unzähliger an sich fehlerhaft zustande gekommener Beschlüsse, die mangels Anfechtung wirksam geworden waren.

Zusammenfassend lässt sich in diesem Zusammenhang sagen, dass der Verwalter verpflichtet ist, auf die Unzulässigkeit von einfachen Mehrheitsentscheidungen hinzuweisen, wenn nach dem Beschlussgegenstand qualifizierte Mehrheiten oder eine Vereinbarung notwendig ist, was zur Nichtigkeit des Beschlusses führt. Man kann das wie folgt zusammenfassen:

- Wird im Einzelfall durch Beschluss gegen Regelungen der Teilungserklärung verstoßen (teilungserklärungswidriger Beschluss), so ist dieser Beschluss nicht von vornherein nichtig und der Beschlusskompetenz entzogen, sondern zunächst einmal nur anfechtbar. Wird er vor Gericht nicht zu Fall gebracht, wird er gültig.
- Möchte die Gemeinschaft mit einem Beschluss auf Dauer in Kernbereiche der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung eingreifen, zum Beispiel Sondernutzungsrechte begründen oder andere Verfahren entgegen dem Gesetz einführen, so ist dies auch mit einem nicht angefochtenen Mehrheitsbeschluss nicht möglich. Hier muss allstimmig beschlossen und mit den Unterschriften aller Eigentümer eine notarielle Ergänzung der Gemeinschaftsordnung ins Grundbuch eingefügt werden (sogenannter teilungserklärungs- bzw. gesetzesändernder Beschluss). Werden mehrheitliche Beschlüsse zu Gegenständen gefasst, die bereits in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung geregelt sind, und sollen diese auf Dauer mit zusätzlichen Punkten ergänzt werden, so liegen teilungserklärungs- bzw. gesetzesergänzende Beschlüsse vor, die ebenfalls der Allstimmigkeit bedürfen und deshalb von vornherein nichtig sind. Sie sind unzulässig.
- Alle sonstigen Beschlüsse des Verwalteralltags, insbesondere im Hinblick auf die ordnungsgemäße Verwaltung, unterliegen der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft und sind mehrheitlich möglich. Dies ist der Regelfall bei baulichen Veränderungen seit dem 01.12.2020.

Vor der Novellierung im Jahr 2007 und vor der Reform im Jahr 2020 waren sogenannte »Zitterbeschlüsse« im Bereich baulicher Veränderungen nach der alten Fassung des § 22 WEG sehr häufig. Wurden sie nicht bei Gericht angefochten, wurden sie gültig.¹⁴³

143 Wenzel, ZWE 2001, Heft 6.

- Auch die Bestellung von mehr oder weniger als drei Beiräten war unter dem Gesichtspunkt des Zitterbeschlusses bis etwa 2010 noch möglich, bis zum 30.11.2020 dann nichtig! – jetzt möglich nach § 29 Abs.1.¹⁴⁴ Greifen mehrheitliche Beschlüsse in den Kernbereich der Eigentumsrechte ein, sollen zum Beispiel Miteigentumsanteile verliehen oder entzogen werden, so ist die Eigentümerversammlung hierfür schlichtweg nicht zuständig, ihr fehlt die Beschlusskompetenz.
- Das Bayerische Oberste Landesgericht vertrat vorübergehend die Auffassung, die Eigentümergemeinschaft könne einen Verwalter durch mehrheitlichen Beschluss nicht entlasten, da die Eigentümergemeinschaft dem einzelnen Eigentümer damit die Möglichkeit nähme, eventuelle Schadensersatzansprüche für die vergangene und betroffene Verwalterperiode geltend zu machen. Diese Auffassung wird heute nicht mehr vertreten.¹⁴⁵

Achtung

Der Verwalter hat das Beschlussergebnis zu verkünden (LG Hamburg, ZMR 2012, 572, auch zur »konkludenten« Verkündung).



4.9.4 Ergebnis der Versammlung – Versammlungsprotokoll

Nach dem Gesetz hat der Verwalter unverzüglich ein sogenanntes Ergebnisprotokoll zu fertigen (Niederschrift über die Ergebnisse der gefassten Beschlüsse nach § 24 Abs. 6). Die Erstellung eines sogenannten Ablaufprotokolls mit dem Inhalt des Diskussionsverlaufs etc. ist möglich, aber nicht erforderlich. In dem Zusammenhang kommt der Beschlussergebnisfeststellung, die protokolliert werden muss, erhebliche Bedeutung zu. Zunächst hat der Verwalter darauf zu achten, dass die Mehrheitsverhältnisse nur nach der Zahl der abgegebenen Ja- und Neinstimmen berechnet und Enthaltungen insofern nicht mitgezählt werden.¹⁴⁶ Bei Auszählung ist die »Subtraktionsmethode« – klare Stimmenverhältnisse vorausgesetzt – zulässig.¹⁴⁷

Des Weiteren hat der Verwalter in dem Zusammenhang die Stimmrechtsausschlüsse zu berücksichtigen und auch, welche Stimmen ordnungsgemäß vertreten sind. Schließlich aber muss er zu einem Auszählungsergebnis kommen, sei es fehlerhaft oder korrekt zustande gekommen. Die Fragestellung, ob der nach Auszählung verkündeten Ergebnisfeststellung durch den Verwalter nur deklaratorische Wirkung zukommt oder ob der Beschluss bestimmend, mithin konstitutiv ist, wurde zugunsten letzterer

¹⁴⁴ Wenzel, a. a. O.

¹⁴⁵ Vgl. BayObLG, Beschluss v. 19.12.2002, 2 Z BR 104/02 sowie BGH, Beschluss v. 17.7.2003, 5 Z B 11/03

¹⁴⁶ BGH, NJW 89, 1090.

¹⁴⁷ BayObLG, NZM 2002, 876; bestätigt vom BGH, Beschluss v. 19.9.2002.

Außenwirkung entschieden.¹⁴⁸ Damit gilt naturgemäß, dass auch die Ablehnung eines Beschlusses als sogenannter Negativ-Beschluss vom Verwalter festzustellen und zu Protokoll zu nehmen ist. Da auch der ablehnende Beschluss Beschlussqualität hat, ist er binnen Monatsfrist anzufechten und kann dann mit einer Verpflichtung auf den begehrten Beschlussinhalt vom Eigentümer vor Gericht verbunden werden, die sogenannte Beschlussersetzungsklage zu § 44.¹⁴⁹

Das Protokoll ist vom Verwalter, vom Beiratsvorsitzenden und von einem weiteren Eigentümer zu unterschreiben (§ 24 Abs. 6). Aus dem Gesetz ergibt sich zwar keine Versendungspflicht bezüglich des Protokolls, regelmäßig aber aus den üblicherweise verwendeten Verwalterverträgen. Es wird erwartet, dass ein Protokoll so rechtzeitig versandt wird, dass einem Eigentümer noch eine Woche bis zum Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist zur Prüfung verbleibt.¹⁵⁰ Für den Fall der Einsichtnahme in das Protokoll oder sonstiger Verwaltungsunterlagen ist der Ort hierfür der Sitz der Verwaltung.¹⁵¹ Mit Inkrafttreten der WEG-Novelle 2007 hatte der Verwalter gemäß § 24 Abs. 7 eine sogenannte Beschluss-Sammlung zu führen.

Diese erschöpft sich gerade nicht in der Aneinanderreihung der Beschlussprotokolle. Sie soll den Wortlaut der in der Versammlung der Eigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung enthalten. Soweit schriftlich beschlossen wurde, sind auch Ort und Datum der Verkündung anzugeben und ggf. die Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidung in einem Rechtsstreit mit Nennung von Datum, Gericht und Parteien. Dabei sind die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen fortlaufend nummeriert einzutragen. Des Weiteren soll die Beschlussfassung ermöglichen, angefochtene respektive aufgehobene oder abgeänderte Beschlüsse entsprechend zu vermerken und auch Eintragungen zu löschen. Entsprechende Vermerke, Eintragungen und Löschungen sind vom Verwalter unverzüglich zu erledigen (!) und mit Datum zu versehen.

Hintergrund dieser sehr ausführlichen Darstellung einer Beschluss-Sammlung waren die ursprünglichen Vorschläge, Beschlüsse im Grundbuch einzutragen. Dagegen haben sich die Grundbuchämter mit Erfolg gewehrt, unter anderem auch mit Hinweis auf den außerordentlichen Führungsaufwand. Genau mit dem gegenteiligen Argument, nämlich dass die Beschluss-Sammlung dem Verwalter keine besondere Mühe bereite, wurde ihm nun diese Aufgabe übertragen.

148 BGH, Beschluss v. 23.8.2001, ZWE 2001, 530.

149 BGH, a. a. O. sowie BGH, Beschluss v. 19.9.2002, WM 2003, 47.

150 OLG Frankfurt/Main, WM 90, 462.

151 BGH, NZM 2011, 279.

Mit der Reform 2020 kam es nun doch zu einer Rückbesinnung, hinsichtlich der Eintragung von Beschlüssen im Grundbuch; nämlich dann, wenn aufgrund einer Öffnungsklausel in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung ein Beschluss gefasst werden durfte, der das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander betrifft, § 5 Abs. 4 in Verbindung mit § 7 Abs. 2. In einem solchen Fall muss das Beschlussprotokoll mit öffentlich beglaubigten Unterschriften versehen werden, den Eintragungsantrag stellt die WEG, vertreten durch den Verwalter.

Zweck soll die bessere Informationsmöglichkeit der Eigentümer, eines neuen Verwalters oder auch Dritter sein, die entsprechend ermächtigt sind (zum Beispiel Erwerber). Aus den amtlichen Begründungen (BT- Drucksache 16/887, S. 33 ff.) ist zu entnehmen, dass sich die Wortwahl nach wie vor deutlich an der Sprache des Grundbuchs orientiert. Denn Eintragungen, Vermerke und Löschungen werden auch dort durchgeführt und mit Datum und einem Handzeichen versehen. Besondere Bedeutung misst der Gesetzgeber auch der Aktualität der Beschluss-Sammlung bei, wie sich aus § 24 Abs. 7 Satz 7 ergibt.

4.10 Verwaltungsbeirat – Aufgaben und Befugnisse

§ 29 Abs. 1 sieht die Bestellung eines Verwaltungsbeirats vor. Die Bestellung ist nicht zwingend. Die Bestellung eines regelmäßig dreiköpfigen Beirats unterliegt mehrheitlicher Beschlussfassung. Eine abweichende Besetzung ist zulässig. Eine Abänderung durch Mehrheitsbeschluss war vor der Reform nicht möglich.¹⁵² Mehrheitlich beschlossenen werden können auch die Dauer der Bestellung und eine etwaige Auslagenersatzregelung (kein Honorar).

Vorrangige Pflicht des Verwaltungsbeirats ist es, den Verwalter zu unterstützen und zu überwachen. Neben der Protokollunterzeichnung und dem Sonderfall der Einberufung einer Eigentümerversammlung (§ 24 Abs. 3 Abs. 6) obliegt ihm allein die formelle Verpflichtung, den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung zu prüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen, die mündlich oder schriftlich erfolgen kann. Weisungsrechte hat der Beirat gegenüber dem Verwalter nicht. Das verkennen viele Beiräte.

¹⁵² BGH, NZM 2010, 325.

4.11 Verfahrensfragen

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt Verfahrensfragen im III. Teil ab § 43 ff.

4.11.1 Allgemeines

In Wohnungseigentumssachen galt bis zum 30.06.2007 das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG). Wohnungseigentumssachen waren daher nicht der strengeren streitigen Gerichtsbarkeit, die der ZPO unterliegt, zugeordnet. Zuständig war das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück der Eigentumswohnanlage lag (§ 43 Abs. 1). § 47 sah die Kostenentscheidung derartig vor, dass der Richter nach billigem Ermessen entschied. In der Praxis sah dies so aus, dass die jeweiligen Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst trugen. Dies bedeutete auch bei Obsiegen regelmäßig die Kostentragungspflicht der Gebühren für den von der Gemeinschaft über den Verwalter beauftragten Anwalt. Nach der Neufassung des WEG gilt seit dem 1.7.2007 die Verfahrensordnung der ZPO mit der Folge, dass sich auch die Kosten nach den Regelungen des üblichen Zivilverfahrens verteilen (Wer verliert, zahlt alles!).

4.11.2 Die Verwalterstellung im gerichtlichen Verfahren

Besonders erwähnt wird der Verwalter in § 43 Abs. 2 und § 44 Abs. 2. Grundsätzlich ist er lediglich Vertreter der Wohnungseigentümer und nicht Partei. Nach § 45 alter Fassung war er Zustellungsbevollmächtigter für die Eigentümer.¹⁵³ Mit der Reform 2020 und der starken Vertreterstellung des Verwalters ist er jetzt Zustellungsvertreter nach § 9b Abs. 1 Satz 1. Dabei ist die Besonderheit zu beachten, dass er nicht mehr für einzelne Eigentümer zustellbevollmächtigt ist, sondern nur noch für die Eigentümergemeinschaft, was auch im Hinblick auf die Neustruktur der WEG nur konsequent ist. Es genügt also stets die Zustellung einer Ausfertigung einer Klageschrift an den Verwalter.

Der Verwalter hat unverzüglich für die geeignete Bekanntmachung zu sorgen (Verteilung vgl. § 44, Abs. 2; es besteht keine unverzügliche Unterrichtungspflicht bei Wohngeldverfahren¹⁵⁴).

¹⁵³ Vgl. BayObLG, ZMR 88, 148

¹⁵⁴ LG München, NZM 2010,447.

4.11.3 Beschlussanfechtung

Beschlüsse, soweit sie nicht von vornherein mangels Beschlusskompetenz der Gemeinschaft nichtig sind,¹⁵⁵ sind zunächst auch als fehlerhaft zustande gekommene Beschlüsse gültig. Sie sind deshalb zu beachten und durchzuführen. Sie werden erst dann ungültig, wenn ein Eigentümer einen solchen Beschluss binnen eines Monats (§ 45 [neu]) nach Beschlussfassung durch Antrag beim zuständigen Gericht anfecht, die Ungültigerklärung begehrt und das Gericht eine solche Ungültigerklärung in seiner Beschlussentscheidung ausspricht (§ 23 Abs. 4 in Verbindung mit § 44).

Bis 2007 galt: In Wohnungseigentumsangelegenheiten traf das regelmäßig zuständige Amtsgericht eine Entscheidung, den »Beschluss«. Gegen diesen Beschluss war binnen zwei Wochen die Anrufung der Instanz beim Landgericht zulässig. Diese zweite Instanz wird als »Beschwerdeverfahren« bezeichnet. Auch hier erging wieder Beschluss. Gegen diese Entscheidung war dann die dritte Instanz, die »sofortige weitere Beschwerde«, gegeben, die zum Oberlandesgericht führt.

Seit dem Inkrafttreten der WEG-Novelle 2007 gilt: Urteil des Amtsgerichts in erster Instanz, Berufung beim Landgericht in zweiter Instanz, Berufungsfrist: ein Monat. Revision ist nur noch nach den einschlägigen Vorschriften der §§ 543 ff. ZPO möglich. Beschlussanfechtungen können dann erfolgreich sein, wenn bei der Beschlussfassung formelle Fehler begangen wurden, insbesondere aber inhaltliche Fehler, weil die Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen.

Nichtige Beschlüsse müssen nicht angefochten werden. Sie sind von Anfang an ungültig. Im Streitfall kann die Feststellung der Nichtigkeit bei Gericht begehrt werden. Einer Anfechtung steht auch nicht entgegen, dass ein Eigentümer in der Versammlung zunächst seine Zustimmung gibt, es sich dann aber anders überlegt.¹⁵⁶

Die Kosten eines gerichtlichen Verfahrens richteten sich seit 2007 nicht mehr nach der Kostenordnung (KostenO), sondern nach dem Gerichtskostengesetz (GKG), was mit einer Kostenerhöhung für alle Beteiligten verbunden war (politisch gewollt, vgl. amtliche Begründung, BT-Drucksache 16/887 v. 9.3.2006, Einleitung Ziff. D: »... entstehen der Justiz, ... nicht unerhebliche Mehreinnahmen«).

Folge: Nach § 91 ZPO hat die unterlegene Partei nicht nur die Gerichtskosten, sondern auch die außergerichtlichen Kosten der Gegenpartei zu tragen (bisher: Jede Partei hat stets ihre eigenen Kosten zu tragen § 47 WEG [alt]).

¹⁵⁵ BGH, NJW 2000, 3500 f.

¹⁵⁶ OLG Karlsruhe, ZMR 2003, 290.



Achtung

Bei Verfahren, die zwischen 2007 und 2020 geführt wurden, konnte es den Verwalter treffen, die Kosten des Rechtsstreits direkt tragen zu müssen: wegen groben Verschuldens (§ 49 Abs. 2 WEG in der alten Fassung). Diese Vorschrift ist entfallen. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass Rechtsstreitigkeiten, die durch ein Verwalterhandeln verursacht und verschuldet wurden, folgenlos sind. Der Verwalter haftet selbstverständlich nach wie vor in Bezug auf seine Verwalterpflichten.

Zu beachten ist jetzt auch, dass die Anfechtungsklagen sich nicht mehr gegen die übrigen Eigentümer der Gemeinschaft richten, sondern seit dem 01.12.2020 gegen die Wohnungseigentümergeinschaft per se, gesetzlich vertreten durch den Verwalter, mit allen sich hieraus ergebenden Rechten und Pflichten (vgl. § 44 Abs. 2 in Verbindung mit § 9b Abs. 2 Satz 1).

5 Der WEG-Verwalter als Kaufmann

von Michael von Hauff

5.1 Betriebswirtschaftliche Grundlagen

5.1.1 Die Organisation des Verwaltungsbetriebs

Kalkuliert man den Verwaltungsbetrieb, stellt man schnell fest, dass die Verdienstspannen im günstigsten Fall bei etwa 10% des Umsatzes liegen. In den meisten Verwaltungsbetrieben lag die Nettorendite erheblich darunter. Üblich sind Umsatzrenditen von um die 3 bis 5%. Nicht selten konnte der Betrieb nur deshalb schwarze Zahlen schreiben, weil der Geschäftsführer/Unternehmer, also der Verwalter, sich selbst ein weit unter dem Vergleich angesetztes Gehalt entnahm. Die oft geäußerte Behauptung, die schlechte Ertragslage sei durch die niedrigen Verwalterhonorare verursacht, ist nur die halbe Wahrheit. Die andere Hälfte findet sich bei den Betrieben, deren Umsatzrendite die 10%-Marge erreicht. Man stellt fest, dass diese Betriebe oft eine nahezu **optimale Innenorganisation** haben. Für alle Betriebe, aber ganz besonders für Verwaltungsbetriebe gilt: Die Innenorganisation stellt einen der maßgeblichen Faktoren für das Überleben des Betriebs dar. Bevor man daher bei einem neuen Betrieb eine Betriebsorganisation plant oder bei einem gegebenen Betrieb die schon vorhandene Betriebsorganisation zu verbessern sucht, sollte der Betrieb als Ganzes untersucht werden. Damit sind wir schon bei einer organisatorischen Grundüberlegung des Verwalterbetriebs. Die Aufgaben des Verwalters sind bekanntlich:

- technische Verwaltung
- kaufmännische Verwaltung
- Organisation
- Bündelung des Willens der Wohnungseigentümer

Es lassen sich selbstverständlich eine ganze Reihe von Unteraufgaben finden, die den jeweiligen Hauptaufgaben zuzuordnen sind. Für unsere Grundüberlegung sei dies aber zunächst ausreichend bestimmt.

Kein Mensch kann alles. So trivial dies klingt, scheint das immer noch vielen Dienstleistern nicht ausreichend bewusst zu sein. Wie anders wäre es zu erklären, dass viele Verwalter stolz verkünden: »Meine Mitarbeiter machen alles, Abhalten von Eigentümerversammlungen, Buchhaltung, technische Begehungen, Hausmeisterbetreuung, Beiratssitzungen und nebenbei auch noch einen Stamm von Miet- oder Sonderver-

waltung«. Die »eierlegende Wollmilchsau« ist in vielen Verwaltungsbetrieben verbreitet. Es verwundert dann nicht, dass jeder dieser omnipotenten Verwalter sein eigenes Organisationsmodell, seine eigene Ablage, womöglich sogar sein eigenes Softwareprogramm verwendet.

Seriös trennt man den Verwalterbetrieb in die Abteilungen, die den Funktionen entsprechen. Dass dies zu Effizienzsteigerung, Leistungsverbesserung und Erfahrungstiefening führt, liegt auf der Hand. Ist der Betrieb so klein, dass nicht parallel mehrere Kräfte beschäftigt werden können, lohnt es sich, den Betreuungsteil (EV, Beiratssitzungen, technische Verwaltung etc.) durch Fremdvergabe vom kaufmännischen Teil zu trennen. Übersetzt in die Praxis heißt das: Unsere Organisation sollte so aufgebaut sein, dass jeder das macht, was er am besten kann und auch am liebsten tut. Auf keinen Fall sollte man einen Allround-Generalisten heranziehen.

Hinweise zur Personalorganisation

Ein Verwalterteam (Verwalter und Assistent) kann maximal 30 bis 60 Wohnungseigentumsgemeinschaften oder 1.500 bis 2.200 Einheiten bzw. eine Kombination daraus sinnvoll betreuen. Dass es neben diesen beiden Faktoren auch ganz andere Parameter gibt, die den konkreten Bestand beeinflussen, versteht sich von selbst. Dazu zählen zum Beispiel die Erfahrung des Verwalters und des Assistenten, die Entfernung der Anlage vom Büro, die Qualität des Hausmeisters, Einstellung und Fähigkeit des Beirats, die soziale Zusammensetzung der WEG etc. Dennoch lassen sich mit den beiden Parametern »Zahl der Objekte« und »Zahl der Einheiten« gute erste Kalkulationsgrundlagen aufbauen.

Abb. 5.1 zeigt ein **Organisationsbeispiel** für einen Verwaltungsbetrieb mittlerer Größe (bis etwa 2.000 Einheiten): Die Ebenen A, B, C und D drücken die jeweilige Qualifikation der Stelle aus, welche sich normalerweise auch im Gehalt widerspiegelt. In dieser Zusammenstellung wird unterstellt, dass sich die 2.000 Einheiten auf insgesamt 60 bis 90 Gemeinschaften verteilen. Diese werden etwa zur Hälfte von jeweils einem Verwalter und seinem Assistenten betreut.

Die Betreuung durch den Verwalter bedeutet, dass sämtliche Dienste im Team erledigt werden. Das heißt, Eigentümerversammlungen halten, Hausbesuche machen, Beiratssitzungen durchführen, Protokolle bearbeiten etc. Jeder Abrechner betreut circa 30 bis 50 Objekte. Ist der Verwalterbetrieb groß genug, wird es innerhalb der kaufmännischen Verwaltung weitere sinnvolle Spezialisierungen geben, zum Beispiel Mahnwesen, Treuhandpersonalwesen, Rechnungskontrolle, Zahlungsverkehr und anderes. Die firmeneigene Finanzbuchhaltung ist bei der Größenordnung einer solchen Firma, die einen Gesamtumsatz von circa 400.000 Euro im Jahr hat, mit einer Halbtagskraft mit entsprechender Qualifikation (C) zu besetzen.

5.1.2 Kalkulation des Verwaltungsbetriebs

Ein Verwaltungsbetrieb ist – wie jedes Unternehmen – eine wirtschaftliche Organisation mit der Absicht, Gewinn zu erzielen. Um dies zu erreichen, bemüht sich jedes Unternehmen, seine jeweiligen Stärken und Schwächen herauszufinden. Dazu wiederum sind betriebswirtschaftliche Kalkulationen notwendig. Zur Kalkulation werden rechnerische Informationen gesammelt, überprüft und analysiert. Das Ergebnis bietet eine Grundlage für betriebswirtschaftliche Entscheidungen.

Die Kalkulation für einen WEG-Verwaltungsbetrieb ohne Fremdotsätze (Makelei, Versicherung, Finanzdienstleistungen) ist verhältnismäßig einfach, da der Betriebsablauf nur ganz wenige Einnahmen- und Ausgabenarten mit sich bringt.

Auf der **Einnahmenseite** hat der Verwaltungsbetrieb **Verwaltungseinnahmen**, das heißt die mit der Gemeinschaft vertraglich vereinbarten Gebühren für die Verwaltung. Dabei ist lediglich zu beachten, dass Verwaltungsleistungen mit der gesetzlichen Mehrwertsteuer belastet sind. Zu diesen Regeleinnahmen, die normalerweise monatlich im Voraus erhoben werden (Achtung: vertraglich vereinbaren!), kommen sämtliche **Sondereinnahmen**. Dazu zählen:

- Einnahmen, die der Verwalter durch besondere Tätigkeiten für einzelne Wohnungseigentümer erzielt, zum Beispiel Mahngebühren, Zustimmungsgebühren beim Verkauf einer Wohnung, Fotokopierkosten, Sonderleistungen bei speziellen Abrechnungsfragen, Sondergebühren bei Hausordnungsverstößen etc.
- Einnahmen, die der Verwalter durch besondere Leistungen für die Eigentümergemeinschaft erzielt, zum Beispiel Sondergebühren für zusätzliche Eigentümerversammlungen, für Abwicklungen im Personalbereich, für die Organisation großer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, für die Durchführung von Sonderumlagen, für die Benutzung von Räumen und anderes.

Achtung

Bei all diesen Einnahmen war bisher die Problematik der vereinbarungswidrigen Beschlüsse zu beachten. Nach der Reform des WEG gibt es hier die Erleichterungen nach § 19 WEG neu.



Ein großer Vorteil bei der Kalkulation des Verwaltungsbetriebs ist, dass die Einnahmen auf lange Zeit im Voraus berechenbar sind. Dies gilt selbst für die Sondereinnahmen, da es sich um normierte Leistungen handelt.

Die Höhe der Verwaltungsgebühren richtet sich unter anderem nach der Größe der Eigentümergemeinschaft. Bedauerlicherweise werden Verwaltungsgebühren nur selten sauber im Voraus kalkuliert und dementsprechend eingefordert. Nicht einmal Nachkalkulationen sind üblich, sodass die Einnahmen tatsächlich weniger von einer wirtschaftlichen Kalkulation bestimmt werden als von der Reaktion der Eigentümer-

gemeinschaft auf das Angebot des Verwalters. Das heißt, dass Verwaltungsgebühren in aller Regel verkauft und nur selten kalkuliert werden. Dies ändert nichts an der Tatsache, dass sie über lange Zeit als Konstante in die Kalkulation des Verwaltungsbetriebs eingehen.

Auf der **Ausgabenseite** hat der Verwalter als typischer Dienstleister hauptsächlich **Personalkosten**. Die übrigen Ausgaben sind **Sachkosten** und beinhalten Folgendes:

- Unterhaltung des Büros (Miete und Nebenkosten),
- Bürobetrieb: Porto, Telefon, Internet, Fotokopien und Kosten für die EDV, Soft- und Hardware,
- Unterhaltung von Kraftfahrzeugen, Kfz-Steuer, Kfz-Versicherungen, Reparaturen, Benzin, Leasingkosten bzw. kalkulatorische Anschaffungskosten,
- betriebseigene Versicherungen, Steuer- und Rechtsberatung, Zinsen und Ähnliches,
- Steuern, insbesondere Gewerbesteuer,
- alle sonstigen Ausgaben (max. 2 bis 3 % des Umsatzes),
- Abschreibungen sowohl auf GWG als auch auf alle größeren Anschaffungen des Betriebs (zum Beispiel eigene Immobilien).



Wichtig

Alle Zahlen, die folgen, sind auf eigene Beobachtungen aufgebaut und geben praxiserprobte Erfahrungen wieder. Sie können im konkreten Einzelfall natürlich erheblich abweichen!

Wenn es um den **Sachaufwand** geht, kann man von folgenden Annahmen ausgehen.

- Platzbedarf Büro des Verwalters inklusive aller Nebenräume: pro Mitarbeiter 18 m²,
- Eigentümerwechsel: pro Jahr circa 15 %,
- Korrespondenz pro Eigentümer: durch verstärkten Einsatz von E-Mail in starkem Wandel begriffen, aber immer noch pro Jahr und Eigentümer ein Schreiben kalkulieren,
- Zahl der abzuhaltenden EV: pro Jahr und WEG 1,1,
- Zahl der BR-Sitzungen: pro Jahr zwei (manche WEG haben monatliche BR-Sitzungen, andere gar keine!),
- Zahl der Besuche in der Wohnanlage: pro Jahr fünf (Achtung: nicht gleichbedeutend mit Begehungen!),
- Zahl der Rundschreiben: pro Wohnanlage und Jahr 1,5,
- Zahl der ersten Mahnungen: 3 %,
- Zahl der zweiten Mahnungen: 1,5 %,
- Zahl der Beitreibungen: 0,3 %,
- Zahl der Hausmeisterwechsel: 15 – 20 %.



Tipp

Als Faustregel gilt: Die Personalkosten dürfen maximal 60 % des Umsatzes betragen, die Sachkosten 35 % und der ausgewiesene Gewinn sollte 5 % vor Steuern betragen.

Mit dieser Faustregel ist lediglich eine Grobkalkulation möglich; eine Einzelsteuerung des Betriebs lässt sich damit nicht durchführen. Eine **Grobkalkulation** beantwortet folgende Fragen:

- Macht der Betrieb insgesamt Gewinn?
- Welche Kostenpositionen dominieren das Gesamtergebnis?
- Welche Kostenpositionen sollte man verändern, um insgesamt zu einem besseren Ergebnis zu kommen?
- Welche Sachkosten sind mit welchen Personalkosten verbunden?

Solche Kalkulationen sind besonders sinnvoll, wenn sie in regelmäßigen Abständen (alle drei Monate) überprüft werden. Dies ermöglicht eine Reihung und damit auch, eine Veränderung der Kosten- und Einnahmenpositionen zu erkennen.

Aus dieser groben Kalkulation lassen sich nützliche Kennziffern ermitteln (zum Beispiel Personal/Umsatz, Kfz-Kosten/Umsatz, fixe Kosten/variable Kosten, sprungvariable Kosten/echt variable Kosten). Diese erlauben in ihrem zeitlichen Aspekt eine Analyse des Verhältnisses von variablen, fixen und sprungvariablen Kosten. Ihre zeitliche Reihung ergibt eine Grundlage für planerische Aussagen über künftige Zeitabläufe.

Eine solche Grobkalkulation reicht für einen Kleinbetrieb mit durchschnittlich drei bis vier Mitarbeitern völlig aus. Da Kalkulationen die Beantwortung präziser Fragen ermöglichen sollen, sind sie der Betriebsgröße anzupassen. Bei einem größeren Betrieb, das heißt, wenn die Mitarbeiterzahl 20 oder 25 übersteigt, kommt es zu einer Abteilungs- bzw. Gruppenbildung und die Kalkulation muss im Sinne einer **Kostenstellen-** und einer **Kostenträgerrechnung** verfeinert werden. Bei Kostenstellen- und Kostenträgerrechnungen ordnet man einzelnen Gruppen oder Abteilungen innerhalb eines Betriebs bestimmte Einnahmen und auch direkte Kosten zu. Möglicherweise bleibt auf der einen Seite ein Einnahmenbereich übrig, der nicht direkt zugeordnet werden kann. Auf der anderen Seite bleiben Ausgaben übrig, zum Beispiel Ausgaben der Geschäftsleitung oder fixe Kosten, die im allgemeinen Bereich liegen. Diese können mit bestimmten Schlüsseln den festgelegten Stellen zugeordnet werden. Dass in der Auswahl dieser Schlüssel selbstverständlich eine diskutierfähige und oft auch diskutierte Varianz steckt, sei hier nur vermerkt.

Erläuterung

Variable Kosten sind all jene Kosten, die sich bei vermehrter Produktion direkt ändern. In diesem Fall wären das bei der Vergrößerung des Verwaltungsbestands zum Beispiel Porto- und Telefonkosten.

Unter fixen Kosten versteht man alle Kosten, die unabhängig von der Größe des Verwaltungsbestands als unveränderlich angesehen werden müssen. Hierzu zählen Miete oder Kosten für eigene Immobilien.



Als sprungvariable Kosten bezeichnet man Kosten, die über einen gewissen Zeitraum als fest angesehen werden müssen, die sich aber zum Beispiel bei Vergrößerung des Bestands zu irgendeinem Zeitpunkt sprunghaft vergrößern, um dann wieder für eine Weile konstant zu bleiben. Ein gutes Beispiel hierfür wäre die Zahl der Mitarbeiter. Letztlich sind alle fixen Kosten sprungvariable Kosten. Jedoch sind die Sprünge so verschieden, dass man je nach deren Häufigkeit und Kurzatmigkeit von sprungvariablen bzw. von fixen Kosten spricht.

5.1.3 Kalkulation der einzelnen WEG

Die soeben beschriebene Kalkulation des Verwaltungsbetriebs gibt keinerlei Hinweise darauf, ob die Beschäftigung und der Vertrag mit einer einzelnen konkreten Gemeinschaft für den Verwaltungsbetrieb lohnend oder defizitär sind. Zu dieser Fragestellung sind einige Grundüberlegungen anzustellen:

Die **Kosten** einer WEG setzen sich aus folgenden Zeit- und Sachfaktoren zusammen: die Zeit, die ein Verwalter für diese WEG benötigt, zuzüglich der Zeit, die sich ein Buchhalter mit dieser WEG beschäftigen muss, sowie der Zeit, die der Firmenleiter zur Lösung von Problemfällen aufwenden muss. Das bedeutet, dass sich die Kosten aus der **Gesamtzeit** berechnen, die an Arbeitskraft für diese WEG zur Verfügung gestellt werden muss. Hinzu kommen die **Sachkosten**, zum Beispiel für Porto, Telefon, Kopierer, EDV etc., und schließlich die **technischen Kosten** (Anfahrtskosten zur WEG etc.). Auch **indirekte Kosten**, die – weil sie die Ausgaben nur indirekt erhöhen – oft übersehen werden, müssen berücksichtigt werden, zum Beispiel Erhöhung der betriebseigenen Versicherungsprämien, Erhöhung der Beiträge zum Feuerwehrfonds, zusätzliche Ausbildung für Mitarbeiter, die unter Umständen aufgrund zusätzlicher Anforderungen genau dieser WEG notwendig wurden. Weitere indirekte Kosten sind die Erhöhung der Beratungshonorare für externe Berater, soweit diese an die Stückzahl der verwalteten Einheiten geknüpft sind, die Erhöhung der Mitgliedsbeiträge bei Verbänden und vieles andere.

Um also eine WEG kalkulieren zu können, müssen die Zeiten, in denen sich Mitarbeiter des Verwaltungsbetriebs direkt mit der WEG beschäftigen, erfasst werden. Dies erweist sich im Alltag als sehr schwierig. Während es noch einigermaßen möglich erscheint, die Zahl von Eigentümerversammlungen, Beiratssitzungen, Begebungen etc. – einschließlich der dafür aufgewendeten Fahrzeiten – zu registrieren, ist dies zum Beispiel bei einzelnen Telefongesprächen schon sehr viel komplexer. Bei Einzelgesprächen, bei persönlicher Sprechstunde, bei Beschäftigung innerhalb des Verwalterbetriebs mit dieser Gemeinschaft (zum Beispiel interne Mitarbeiterbesprechungen, die sich mit der Problematik einer Gemeinschaft befassen, bei Unterredungen zwischen Verwaltung und Buchhaltung etc.) ist die Erfassung der tatsächlichen Beschäftigungszeiten fast unmöglich. Dennoch lassen sich gewisse Grundkalkulationsmodelle entwickeln.

Bei der Kalkulation einzelner WEGs gelten folgende grundsätzliche Annahmen über die Kosten eines Verwalters. **Mindestaufgaben** für jede Eigentümergemeinschaft – unabhängig von ihrer Größe – sind die folgenden:

- Durchführung einer jährlichen Eigentümerversammlung
- Bearbeitung der laufenden Buchungsunterlagen und Abrechnung mit Jahresergebnis
- Führen bestimmter Personalunterlagen
- Kommunikation mit einzelnen Eigentümern
- Teilnahme an Veranstaltungen im Rahmen der Weiterbildungspflicht

Zu diesen Mindestaufgaben hinzu kommt eine Vielzahl **weiterer Aufgaben**, die den Arbeitsaufwand unbegrenzt erweitern können. Man kann eine Nachkalkulation für eine WEG dadurch ermöglichen, dass man folgende Dinge zahlenmäßig erfasst:

- Zahl der Besuche im Objekt
- Zahl der Eigentümerversammlungen im Jahr
- Zahl der abgeschlossenen Verwalterhandlungen (zum Beispiel Einstellung eines Hausmeisters, Sanieren eines Daches, Reparatur einer Heizung, Führen eines Rechtsstreits etc.)
- Zahl der für die Gemeinschaft verfassten Schreiben und Rundschreiben

Sprechstunden vor Ort Besonderer Aufwand im Zusammenhang mit der Buchhaltung:

- komplizierte Abrechnungsschlüssel
- Mehrhausanlagen mit Einzelkostenzuweisung
- Verwendung von Personenschlüssel in der Abrechnung
- aufwendige Rechnungsprüfung
- zusätzliche unterjährig Rechnungsprüfungen
- Beschäftigung von mehreren Personen in der WEG teils als nebenberufliche Kräfte, teils voll sozialversichert
- besondere Kassen, zum Beispiel Waschmaschinen-, Trockner-, Waschanlagenkassen

Dies sind nur einige der zusätzlichen kostentreibenden Faktoren.

All diese Verwalterhandlungen kann man bis zu einem gewissen Grad erfassen und in die Nachkalkulation einbringen. Auch die Kalkulation für eine Abrechnung und die Erstellung von Heizkosten- und Einzelabrechnungen sind kalkulierbar. Nimmt man diese Berechnungen zusammen und ergänzt sie um die Verwalterleistungen in Stunden für die jeweilige Gemeinschaft, so wird man anhand der notwendigen Stundensätze und damit verbundenen Kosten zu einer ziemlich exakten Grundkalkulation für diese Eigentümergemeinschaft kommen. Die erwähnten Schwierigkeiten in der Kalkulation (Beschäftigung mit der Gemeinschaft im internen Bereich des Verwalters) bleiben als Unschärfe bestehen.

Meist ist die größte Unschärfe die Zahl und die Dauer der Telefongespräche, weil diese einen unverhältnismäßig großen Aufwand im Tagesgeschäft des Verwalters darstellen. Gibt es zu deren Erfassung eine technische Einrichtung im Verwaltungsbetrieb, wird die Kalkulation um Größenordnungen genauer.

Hat der Verwalter aus seinen bisherigen Erfahrungen mit der WEG ein einigermaßen plausibles Kostenmodell dieser konkreten Gemeinschaft erstellt, wird er rasch merken, dass es ein weiteres Unsicherheitsmoment für seine Kostenanalyse gibt, nämlich die internen Änderungen in der WEG. Denn diese können seine Arbeit und den damit verbundenen Aufwand erheblich beeinflussen: Da scheidet aus allen möglichen Gründen ein langjähriger Beirat, mit dem die Verwaltung gut zusammengearbeitet hat, aus dem Amt. Der Nachfolger hat ganz andere Verhaltensweisen und Vorstellungen, wie er sein Amt ausfüllen will. Nicht selten führt eine neue Beiratskonstellation nicht nur zu mehr Aufwand, sondern am Ende auch zu einem Verwalterwechsel.

Aber auch weniger schwerwiegende Ereignisse können zeitweise die Verwaltungsarbeit erheblich verstärken oder verändern. Neu zugezogene Bewohner halten sich in grober Weise nicht an die Hausordnung. Der neue Miteigentümer überschüttet die Verwaltung, die bisher in geordneten Bahnen gelaufen ist, mit einer Fülle kleinlicher Beschwerden und weitschweifiger Anregungen. Er beschäftigt damit Beirat, Hausmeister und Verwaltung.

Schließlich kann auch das natürliche Alter der Anlage seinen Tribut fordern: Die Sanierung von Dach, Fassade, Heizung, Aufzug, die Überarbeitung der Treppenhäuser und des Gartens beispielsweise können aus einer über Jahre pflegeleichten WEG ein sowohl arbeitstechnisch als auch psychologisch brisantes komplexes Thema machen.

Dass eine Kalkulation einzelner WEGs außerordentlich sinnvoll ist, soll am folgenden Beispiel veranschaulicht werden.



Beispiel

Zu Beginn der 1980er-Jahre ergab der Versuch, in einem größeren Betrieb die Gemeinschaften zu kalkulieren, folgendes Ergebnis: Die günstigste Gemeinschaft hatte Grenzkosten von 3 Euro, während die schlechteste bei 60 Euro lag. Das heißt, bei der ersten Gemeinschaft wären bei einer Gebühr von 3 Euro pro Eigentümer die Einnahmen und Ausgaben kalkulatorisch aufgegangen, während bei der zweiten Gemeinschaft 60 Euro pro Eigentümer zur Kostendeckung notwendig gewesen wären. Tatsächlich schwanken die erhobenen Verwaltungsgebühren in Deutschland in einem viel engeren Bereich, nämlich zwischen 10 und 18 Euro.

Unabhängig von den extremen Schwankungen im Kostenaufwand verschiedener WEGs sollte ein Verwalter wissen, ob eine Gemeinschaft im Vergleich defizitär ist oder ob sie für sich genommen einen positiven Deckungsbeitrag bringt. Das ist betriebs-

wirtschaftlich erforderlich, weil die Struktur der Gemeinschaften dauernd überarbeitet werden muss, um auf Dauer ein positives Betriebsergebnis zu erzielen. Erweist sich eine Einzelgemeinschaft dauerhaft als defizitär, sind folgende Reaktionen möglich:

1. Gebührenanpassung, Erheben von Sondergebühren
2. Cross-Selling
3. Einschränkung der Leistung
4. Kündigung der Gemeinschaft

Alle vier Reaktionsmöglichkeiten sind mit Problemen verbunden.

1. Gebührenanpassung, Erheben von Sondergebühren

Oft sind Gebührenerhöhungen gerade in einer defizitären Gemeinschaft nicht durchsetzbar. Es ist sogar denkbar, dass bei einer dennoch durchgesetzten Gebührenerhöhung die Gemeinschaft aus reinem Trotz den Vertrag kündigt, um anschließend einem anderen Verwalter doch höhere Gebühren zu bezahlen. Setzt man allerdings auf das Gespräch mit den Eigentümern und weist eine genaue Kalkulation des tatsächlichen Arbeitsaufwands vor, zeigen sich Beiräte und Eigentümer in der Regel einsichtig und akzeptieren eine Gebührenanpassung.

Eine zweite Möglichkeit der Gebührenanpassung ist die Erhebung zusätzlicher Gebühren.¹⁵⁷ Sondergebühren sind seit Jahrzehnten ein Grundsatzthema bei den Verwaltern, in der Rechtsprechung, aber auch bei Eigentümergemeinschaften. Über Jahre hinweg waren Sondergebühren nur sehr eingeschränkt erhebbar. Denn die Rechtsprechung vertrat ziemlich einhellig die Auffassung, Sondergebühren, die beim Einzelnen für besondere Leistungen des Verwalters erhoben werden, stellen eine nur durch Änderung der Gemeinschaftsordnung zu vereinbarende Kosten- und Lastenänderung dar. Seit einem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes 2019 jedoch hat sich die Lage sehr verändert. Bleibt das Urteil des BGH in dieser Form stehen, führt das zu einer völlig neuen Rechtssituation, die den Verwaltern und auch den Wohnungseigentümern in der Klarheit ihrer Beziehung enorm helfen kann.¹⁵⁸

Viele Verwalter und oft auch Beiräte waren und sind der Meinung, dass Sondergebühren die tatsächliche Vergütung des Verwalters undurchschaubar machen, und plädieren schon deshalb für eine strikte »Inklusivgebühr«. Andere Verwalter sind der Überzeugung, dass Sondergebühren eine sehr faire Art sind, auf die Wechselfälle des Lebens und die sich dauernd ändernden Forderungen der staatlichen Bürokratie zu reagieren. Die Gebühren werden nur erhoben, wenn entsprechende Arbeiten anfallen, und verschwinden wieder, wenn der gebührenverursachende Tatbestand entfällt. Ge-

¹⁵⁷ Siehe Bertram, Siegfried (Hg.), Vergütung des Verwalters für die Verwaltung von Wohnungseigentum, 1. Auflage, Pur-Spezial, Siegfried Bertram GmbH, Düsseldorf 1995.

¹⁵⁸ BGH, Urteil vom 5.7.2019, VZR 278/17, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht im Mai 2020.

rade Gebühren an den Einzelnen für die Inanspruchnahme des Verwalters desozialisiert die Verwalterkosten und macht sie für diejenigen Eigentümer niedriger, die diese Leistungen nicht nachfragen.

Sehen wir uns zunächst einmal an, um welche Sondergebühren es sich handeln könnte. Die folgenden werden für Leistungen erhoben, die an die WEG gerichtet sind.

- **Die Sonder-Eigentümerversammlung:** Hier sind Gebühren zwischen 200 und 500 Euro üblich oder aber eine halbe oder ganze zusätzliche Monatsverwaltergebühr.
- **Bauaufsicht bei großen Sanierungen:** Hier sind in Anlehnung an die HOAI Prozentsätze aus dem Umfang der Maßnahmen üblich.
- **Lohnabrechnungen** für Personal, welches die WEG beschäftigt: Für diese eigentlich einem Steuerberater zuzuordnende Tätigkeit, die heutzutage erhebliches Fachwissen erfordert, sind pauschale Sätze von 20 Euro pro Monat oder ein Prozentsatz vom Lohn von 2 bis 4 % üblich.
- **Führen der Unterlagen für die Bauabschlagssteuer:** Hier sind Gebühren von 1 bis 3 Euro pro Wohneinheit und Monat üblich.
- **Erheben von Sonderumlagen**, wenn die WEG nicht rechtzeitig durch Bilden ausreichender Erhaltungsrücklagen Vorsorge getroffen hat: Für den Verwalter ist die Erhebung größerer Sonderumlagen mit erheblichen Nebenarbeiten verbunden, wie zusätzliche Einzelkorrespondenz, erhöhtes Mahnwesen, Überwachen von Teilzahlungen etc. Hier sind Beträge von 1 % der Umlagesumme üblich. Oft sind diese Beträge jedoch nach oben limitiert.
- **Erstellen der Informationen**, die die Eigentümer benötigen, um den Steuervorteil des § 35a EStG wahrnehmen zu können: Hier ist die wesentliche Erweiterung der Buchhaltungsunterlagen einschließlich eines erheblichen Buchungsmehraufwands vom Verwalter gefordert. Gebühren wird er nur der WEG und nicht dem Einzelnen in Rechnung stellen können, da er bekanntlich mit dem einzelnen Eigentümer in keinem direkten Vertragsverhältnis steht. Die Gebühren, die von Verwaltern in Rechnung gestellt werden, belaufen sich kalkulatorisch auf 15 bis 35 Euro pro Eigentümer. Daneben bringen Verwalter teilweise Porto und Materialauslagen in Anrechnung, zumindest dort, wo die WEG per Beschluss den Verwalter zu Rundschreiben verpflichtet.

Daneben fallen Leistungen an, die dem einzelnen Eigentümer erbracht werden. In der Regel wird der Verwalter auch hier keine direkte Anforderung an den Eigentümer stellen, sondern diese Gebühren vielmehr im Einvernehmen mit der WEG über deren Jahresabrechnung geltend machen. Es kommen folgende Gebühren in Betracht:

- **Wohnungswechselgebühr:** Der Verwalter muss bei jedem Übergang einer Wohnung seine Unterlagen ändern. Regelmäßig wird in diesen Fällen in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung von § 12 WEG Gebrauch gemacht, nach dem der Verwalter notariell einem Kaufvorgang zustimmen muss. Durch die

WEG-Reform können die Wohnungseigentümer beschließen, die Veräußerungsbeschränkung aufzuheben. Hier sind zwischen einem Monatsumsatz und 100 Euro Gebühren üblich.

- **Mahngebühren:** Wohngelder sind Bringschulden. Der Verwalter zieht treuhänderisch Geld ein. Ein zahlungsunwilliger Eigentümer verursacht erheblichen Aufwand. Deshalb sind Mahngebühren im WEG-Bereich auch nicht mit Mahngebühren in der sonstigen Wirtschaft vergleichbar. Sie betragen zwischen 2 und 5 Euro für eine einfache Mahnung und sind nach der Höhe des ausstehenden Betrags bis zu 100 Euro gestaffelt.
- **Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren:** Der kalkulierte Mehraufwand des Verwalters gegenüber Eigentümern, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, beträgt üblicherweise 2 bis 4 Euro pro Monat.
- **Vermieterzuschlag:** Einzelne Verwalter erheben per Vertrag eine Zusatzgebühr für vermietende Eigentümer von bis zu 25 % der Verwaltergebühr pro Einheit.
- **Kopierkosten:** Kopierkosten einzelner Eigentümer werden dort erhoben, wo Eigentümer zusätzliche Unterlagen vom Verwalter abfordern, zum Beispiel Kopie der Teilungserklärung, Kopie der Brandversicherungsurkunde, Eigentümerlisten und anderes.

Werden diese Sondergebühren konsequent erhoben, ist die Teilung der Verwalterleistung in Grund- und Sonder- oder Zusatzleistung wesentlich transparenter. Für die WEG sind dann Sonderleistungen beim Verwalter auch leichter einzufordern, ist doch beiden Vertragspartnern bewusst, dass der eine Teil leistungswillig und der andere bereit ist, die damit verbundene Arbeit zu honorieren.

2. Cross-Selling

Cross-Selling bedeutet im Allgemeinen, dass man beim Verkauf eines Produkts gleich ein anderes Produkt mitverkauft und damit die Rentabilität des ursprünglichen Produkts verbessert. Im ersten Stadium ist dies beispielsweise die Tankstelle, die neben Benzin auch Öl und Ersatzteile verkauft. Später wird daraus dann der Minishop und wieder später ein Warenhaus, in dem es auch Benzin gibt. Beim WEG-Verwalter hieße dies: Zunächst ist er reiner WEG Verwalter. Dann beginnt er für manchen Eigentümer, der vermietet hat, die Sonder-(Miet-) Verwaltung durchzuführen. Daraus wird dann eine Abteilung Mietverwaltung. Daraus kann sich eine Mietmakelei ergeben. Zudem übernimmt er Hausmeisterfunktionen. Daraus wird eines Tages eine Hausmeisterfirma mit der Erweiterung zum Facility-Management. Inzwischen hat sich die Makelei so weit entwickelt, dass sie eigenständig allgemeine Makleraufträge übernimmt.

Irgendwann findet sich der Unternehmer in einem Dienstleistungswarenhaus wieder. Liegt all dem ein organisches Wachstum zugrunde mit professioneller Leistung im Bereich der »neuen« Aktivitäten, entspricht dieses Konzept einer allgemein beobachtbaren Strategie.

In nicht wenigen Fällen ist aber der Grund für die Ausweitung der Aktivitäten nicht ein organisches Wachstum, sondern der verzweifelte Versuch eines Unternehmens, das bisher nur defizitäre Produkt zu stabilisieren und durch andere Aktivitäten querzusubventionieren.

Diese Gefahr besteht gerade beim WEG-Verwalter. Da Verwaltergebühren über Jahrzehnte der allgemeinen Kostenentwicklung hinterherhinken, die Verwalterhonorare oft gar nicht kalkuliert, sondern nur akzeptiert werden, um Aufträge zu bekommen, ist der Verwalter nach Übernahme des Verwaltungsmandats gezwungen, den Betriebsverlust, den er durch den zu gering dotierten Vertrag erleidet, anderweitig auszugleichen. Als Faustregel sollte gelten: Jede Aktivität eines Betriebs muss unabhängig von allen anderen einen positiven Deckungsbeitrag liefern.

3. Einschränkung der Leistung

Mit Leistungseinschränkungen muss man extrem behutsam umgehen. Erstaunlicherweise erbringen viele Verwalter Leistungen, ohne jemals darüber reflektiert zu haben, ob diese auch tatsächlich erforderlich bzw. vom Kunden gewünscht sind. Leistungseinschränkung ist dort sinnvoll, wo der Markt erbrachte Spezialleistungen gar nicht verlangt. Als Beispiele können hier umfangreiche Verlaufsprotokolle von Beiratssitzungen, aufwendige Informationsschreiben und Postsendungen, Vorhalten eigener technischer Abteilungen oder gewerblicher Mitarbeiter etc. aufgeführt werden.¹⁵⁹ Andererseits kann es sein, dass eine Leistungseinschränkung empfindlich registriert wird, selbst wenn die einzelne Leistung vorher nur unzureichend oder gar nicht in Anspruch genommen wurde. Daher müssen Leistungseinschränkungen behutsam erfolgen und vorher entsprechend angekündigt werden.



Beispiel

In einer verdichteten Siedlung, in der unser WEG-Verwalter mehrere Anlagen betreut, ist seit Jahren festgeschrieben, dass dort eine monatliche Sprechstunde durchgeführt wird. Nun zeigt sich, dass dieses Angebot kaum noch wahrgenommen wird. Der Verwalter will daher die Sprechstunde einstellen. Er wird sich jetzt sehr genau überlegen müssen, wie er den Eigentümern durch eine Verlagerung seiner Tätigkeit einen Mehrwert anbietet, der den »Verlust« der Sprechstunde kompensiert und den Eindruck vermeidet, er ziehe sich aus dem Wohngebiet zurück. Als Möglichkeit bietet sich ein Briefkasten in jeder Anlage an oder eine speziell gestaltete Internetseite, mit der Kommunikation für jeden Eigentümer bequem möglich ist. Dies muss dann den Wohnungseigentümern in geeigneter Weise nahegebracht werden.

¹⁵⁹ Eine professionelle Analyse erbrachter und erwünschter Verwalterleistungen findet man in der »Marktstudie zu den Vorstellungen der Wohnungs- und Hauseigentümer über Verwalterleistungen« des Münchner Instituts Bulwien und Partner GmbH (heute BulwienGesa), durchgeführt im Auftrag des Bundesfachverbands Wohnungsverwalter e.V., Bonn 1996.

4. Kündigung der Gemeinschaft

Die **Kündigung** einer Gemeinschaft ist der letzte Ausweg, wenn eine Verständigung weder über eine Gebührenerhöhung noch über eine Leistungseinschränkung möglich ist. Es sollte nur dann so weit kommen, wenn nicht zu erwarten ist, dass das Missverhältnis von Leistung und Entgelt auf Dauer korrigiert werden kann.

5.1.4 Die Organisation der Ablage

Ein wesentlicher Teil der innerbetrieblichen Organisation stellt ein in der betriebswirtschaftlichen Theorie weitgehend unbeachtetes Kapitel, nämlich das der Ablage dar. In vielen Betrieben wird die Ablage als lästige Aufgabe gerne Hilfskräften übertragen. Die Folge ist ständiges Suchen nach Vorgängen. Dabei lässt sich mit einer guten **Systematik der Ablage**¹⁶⁰ das Suchen von Vorgängen so gut wie ganz vermeiden. Eine gute Systematik zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

1. Sie ist so logisch, dass jeder Neuzugang im Betrieb sie innerhalb kurzer Zeit nachvollziehen kann.
2. Sie kann in alle Richtungen erweitert werden.
3. Sie minimiert die Redundanz von Ablageentscheidungen.
4. Sie beginnt nicht mit dem fertigen Vorgang, sondern mit dem Erstellen des Vorgangs, das heißt derjenige, der einen Brief diktiert oder schreibt, entscheidet sofort, wo das Schreiben später abgelegt werden soll.

Diese Kriterien gelten auch und gerade für EDV-unterstützte Abläufe. Keine noch so chaotische Büroorganisation kann so viel Suchstress verursachen wie eine schlecht organisierte und disziplinos gehandhabte EDV-Organisation.

Da die Mehrzahl der Verwalter noch immer kein papierloses Büro unterhalten, sei im Folgenden die Ablage-Organisation des »Papier-Büros« beschrieben.

In dem hier vorgeschlagenen Ablagesystem werden Ordner einheitlicher Höhe und Form verwendet. **Farbigkeit von Ordnern** stellt in vielen Fällen nur eine Spielerei da.

Die **Beschriftung der Rückenschilder** erfolgt ausschließlich mit numerischen Zeichen. Buchstaben werden auf keinen Fall verwendet. Die rein numerische Bezeichnung hat zwei große Vorteile: Erstens ist sie schon auf größere Entfernung erkennbar und zweitens ist sie für fremde Besucher im Büro bedeutungslos. Die Ordner sind durchweg in gleicher Weise beschriftet: In der **obersten Zeile des Rückenschildes** steht die **WEG-Nummer** (Beispiel: Blümchenstraße 15 = Objekt 4711; diese Zahl steht auf

¹⁶⁰ Das hier vorgestellte Ablagesystem wurde in der Treubau Verwaltung GmbH in Mannheim entworfen und hat sich dort seit über 30 Jahren bewährt.

dem Ordner). Allen verwalteten Objekten ist eine vierstellige Zahl zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt laufend, das heißt in der Reihenfolge, in der die Objekte in den Bestand übergehen. Eine Sortierung nach Postleitzahlen oder sonstigen veränderlichen Zeichen ist nicht zu empfehlen. Eine WEG-Nummer, die einmal vergeben wurde, wird niemals wiederverwendet. Fällt das Objekt aus dem Bestand, bleibt die Ziffer unbesetzt. Kommt die gleiche WEG wieder unter Vertrag, erhält sie eine neue Nummer. Der zuständige Verwalter sortiert die Ordner in numerischer Reihenfolge der WEG-Nummern und nicht nach Städten oder Straßen.

Die zweite Zeile des Rückenschilds enthält die sachliche bzw. inhaltliche Beschreibung. Hierzu folgender Vorschlag:

| Ordner | | |
|---------|---------------|---|
| Fach | Fach | Fach |
| 10 | Buchhaltung | Bankbelege, chronologisch |
| 15/19 | Buchhaltung | Daueraufträge, Einzüge, Spar- und Festgeld A-Z, chronologisch |
| 16 | Mahnabteilung | Rechtsverfahren, Wohngeldbeitreibungen komplett A-Z und Aktenzeichen |
| 20 | Verwalter | Versicherungen und Versicherungsfälle nach VS-Art, Korrespondenz dahinter |
| 30 | Verwalter | Dokumente und Vorgänge Haustechnik, siehe Ablagesystem im Ordner |
| 40 | Verwalter | Alle Rechtsverfahren, die keine Wohngeldbeitreibungen sind, A-Z und nach Aktenzeichen |
| 50 – 10 | Verwalter | Original-Einladungen |
| 50 – 20 | Verwalter | Original-Protokollabschriften |
| 51 | Verwalter | Korrespondenz mit Eigentümern/Mietern |
| 51 – 00 | Verwalter | Original-Rundschreiben, Aushänge |
| 53 | Verwalter | Korrespondenz Beiräte und Protokolle Beiratssitzungen, chronologisch |
| 60 | Verwalter | Verträge und Korrespondenz Hausmeister |
| 70 | Buchhaltung | Abrechnungen und Korrespondenz zu Gesamt- und Einzelabrechnungen |
| 71 | Buchhaltung | Wirtschaftspläne |
| 100 | Verwalter | Laufende Vorgänge (nach Abschluss in den 30er-Ordnern ablegen) |

Tab. 5.2: Ablagesystem: Ordnerbeschriftung

Natürlich können bei kleinen, unkomplizierten Gemeinschaften mehrere inhaltliche Ordnerfächer in einem Ordner zusammengefasst werden. In großen Gemeinschaften können die Fächer hingegen so umfangreich sein, dass mehrere Ordner gleichen sachlichen Inhalts gebraucht werden.

Bei dieser Ordnung wird auch innerhalb der Ordner die gleiche Einteilung befolgt. Innerhalb des Ordnerfachs sind die einzelnen Unterabteilungen mit Trennblättern (Faszikel) erkennbar abgeteilt.

Die Ordnerfächer 10 bis 19 und Ordnerfach 70 sind der Buchhaltung der WEG vorbehalten.

Ordnerfach 10 bis 19

| | |
|---------|--|
| 10 | Bankbelege |
| 11 | Sonderkonto (Festgeld) |
| 12 | Sparkonten, Anlagen |
| 13 | Einzugsermächtigungen |
| 14 | Personenkonten Mahnvorgänge |
| 15 – 19 | zur freien Verwendung im Bereich der Treuhandbuchhaltung |

Ordnerfach 20

Zuoberst liegt ein Einlageblatt mit Informationen über bestehende Versicherungen. Es enthält alle für das Objekt abgeschlossenen Versicherungsarten, die damit versicherten Risiken, die Versicherungsgesellschaft und die zugehörigen Versicherungsnummern.

Anschließend folgen alle noch nicht abgeschlossenen Vorgänge. Sie sind nach Schadensnummern des Versicherungsfalls geordnet.

Ordnerfach 30

Im Ordnerfach 30 ist das gesamte Verwaltungsgeschehen in seinem technischen Ablauf und seinen rechtlichen Grundlagen enthalten und, soweit möglich, dokumentiert. In einer aus rein pragmatischen Gründen gewählten 31er-Einteilung sind sämtliche denkbaren Vorgänge und Dokumente erfasst. Ein Lexikon aller Begriffe jeweils in sachlicher und alphabetischer Reihenfolge folgt.

Inhaltliche und alphabetische Einteilung: Diese 31er-Unterteilung wird bei einem neu anzulegenden Objekt sofort in das Ordnerfach 30 eingelegt. So findet jeder Vorgang seinen vorbestimmten Platz.

**Beispiel**

Da die Ablage bereits beim Schreiben oder Diktieren vorbestimmt wird, muss jeder Verantwortliche griffbereit über die Einteilung des 30er-Ordnerfachs verfügen. Beim Diktat benutzt er zum Beispiel folgendes Zeichen: 4711/30 – 11. Der Kundige weiß, dass es sich um einen Vorgang der WEG 4711, also der Blümchenstraße 15, handelt und dabei um einen Vorgang, der eine Grundbuchangelegenheit betrifft. Das Zeichen »4711/30 – 9« bedeutet, dass es sich bei der gleichen Gemeinschaft um einen Vorgang handelt, der die Fassade betrifft.

Bei der Ablage dieses Schreibens kann es kaum zu Problemen kommen, zumal moderne, EDV-unterstützte Verwaltungssachbearbeitung den gleichen Vorgang mit der gleichen Ablagenummer in der EDV-Vorlage findet.

Ordnerfach 40

Das 40er-Ordnerfach ist das Fach für alle Rechtsvorgänge mit Ausnahme von Zahlungsverzug von Eigentümern: Beschlussanfechtungen, Hausordnungsklagen, Nachbarschaftsklagen, Arbeitsgerichtsverfahren, Entziehungsverfahren, Schadensersatzklagen etc. Dabei sind die einzelnen Klagen alphabetisch nach Gegner sortiert. Gibt es mehrere Verfahren mit dem gleichen Gegner, erfolgt die weitere Untereinteilung nach Gerichtsaktenzeichen.

Beitreibungsverfahren gegen Eigentümer, gleich aus welchem Rechtsgrund (nicht gezahltes Wohngeld, nicht gezahlte Abrechnungsspitze, nicht gezahlte Sonderumlagen etc.), werden nicht im 40er-, sondern im 14er-Ordnerfach abgelegt. Dort sind die Vorgänge der Eigentümer, von denen Gelder eingetrieben werden müssen, alphabetisch und innerhalb mehrerer Verfahren mit dem gleichen Eigentümer nach Gerichtsaktenzeichen geordnet. Abgelegt und dokumentiert wird dort alles, was zum einen die Aktivitäten des Verwalters zur Beitreibung nachvollziehbar macht und andererseits zur Feststellung erforderlich ist, wie sich die Verpflichtungen des Schuldners entwickeln. Das Fach enthält also den gesamten Schriftverkehr mit dem Anwalt und die jeweiligen Aufstellungen der Personenkonten so, wie sie sich ändern, einschließlich der außergerichtlichen Mahnungen und eventuell auch Teilzahlungsvereinbarungen.

Ordnerfach 50

Das Ordnerfach 50 umfasst die gesamte Korrespondenz mit Eigentümern, sowohl die Einzelkorrespondenz als auch alle Arten von Sammelkorrespondenz (Rundschreiben, Einladungen, Protokolle). Eventuell anfallende Mieterkorrespondenz des Objekts wird ebenfalls hier abgelegt.

5.2 Das Treuhandrechnungswesen des WEG-Verwalters

5.2.1 Die laufende Treuhandbuchhaltung

Rechtliche Grundlagen

Gehörte es in der alten Fassung des WEG nach **§ 27 Abs. 1 Ziff. 4 WEG** zu den Aufgaben und Befugnissen des Verwalters, »gemeinschaftliche Gelder zu verwalten«, findet man nach der Reform nur eine äußerst knappe Bestimmung in § 27, wonach der Verwalter »berechtigt und verpflichtet [ist], die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen«. Die Ausbuchstabierung liegt in der vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Verwalter und der Wohnungseigentümergeinschaft. Geht man davon aus, dass die gesetzlichen Aufgaben der Gemeinschaft im Verwalter gebündelt werden, so ist auch die Treuhandbuchhaltung weiterhin Aufgabe des Verwalters.

Durch die endgültige Verselbstständigung der WEG im rechtlichen Sinn gibt es keine »gemeinschaftlichen Gelder« mehr. Das Geld gehört der WEG. Die von den Eigentümern gezahlten Beiträge zur Erhaltungsrücklage haben quasi eine »Eigenkapitalfunktion« für die Gemeinschaft. Buchhalterisch sind sie also zu werten wie Eigenkapital.

Im Weiteren werden wir uns vom formalen Wortlaut des Gesetzes lösen und uns weitgehend an die anzunehmenden vertraglichen Beziehungen zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und Verwalter halten. Dann sind die Aufgaben des WEG-Verwalters bezüglich der kaufmännischen Abwicklung der Eigentümergemeinschaft im Wesentlichen die gleichen, wie sie auch bisher schon im WEG dargestellt wurden.

Der Verwalter ist verpflichtet, alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen. Da alles Geld der Wohnungseigentümergeinschaft gehört, ist es selbstverständlich, dass das Konto im Namen der Eigentümergemeinschaft geführt wird und dass der Verwalter das Geld der Gemeinschaft von seinen eigenen Konten zu trennen hat.

§ 28 WEG verpflichtet den Verwalter, »jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen« (Abs. 1) und »nach Ablauf des Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen« (Abs. 4).

Weiterhin bestimmt **§ 29 (Abs. 2) WEG**: »Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst

werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.« Im Umkehrschluss folgt, dass der Verwalter den Vermögensbericht so aufbereiten muss, dass der Verwaltungsbeirat ihn prüfen kann.

Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung

Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung bieten eine Richtschnur für die Behandlung aller Sachverhalte in Buchführung und Jahresabschluss. Sie ergänzen die Rechnungslegungsvorschriften und enthalten übergreifende, allgemein geltende Anforderungen, denen Buchführung und Jahresabschluss entsprechen müssen.

Die Grundsätze bezüglich der Organisation lauten:

- Erfassung jedes Geschäftsvorfalles in einem Beleg,
- zeitnahe Erfassung der Belege,
- systematische Erfassung der Geschäftsvorfälle in einem Hauptbuch.

Die Grundsätze bezüglich der Dokumentation der Buchungen lauten:

- Vollständigkeit der Buchungen und Aufzeichnungen,
- Richtigkeit der Buchungen und Aufzeichnungen,
- Zeitgerechtigkeit der Buchungen und Aufzeichnungen,
- Ordnung der Buchungen und Aufzeichnungen,
- Verständlichkeit der Buchungen und Aufzeichnungen,
- Erkennbarkeit von Veränderungen an Buchungen und Aufzeichnungen.

»Die Buchführung muss so beschaffen sein, dass sie einem sachverständigen Dritten innerhalb angemessener Zeit einen Überblick über die Geschäftsvorfälle und über die Lage des Unternehmens vermitteln kann.«¹⁶¹

Die Buchführung wird zur Information des Kaufmanns, der Gläubiger und anderer Interessierter geführt. Diese Informationsempfänger müssen die Möglichkeit haben, sich von der Richtigkeit der Informationen zu überzeugen. Die Buchführung muss daher **überprüfbar** sein. Das setzt voraus, dass sie **verständlich** und **übersichtlich** und damit **klar** ist.

Im Fall der Buchführung des WEG-Verwalters für die Eigentümergemeinschaft treten an die Stelle der oben genannten Personen zum Beispiel Eigentümer und Beiräte. Sie müssen mit der Beschaffenheit der Buchführung nach angemessener Zeit zurechtkommen und dadurch einen Überblick über die wirtschaftliche Lage ihrer Gemeinschaft erhalten. Das ist auch im Hinblick auf die gesamtschuldnerische Haftung aller Eigentümer wichtig.

161 § 238 Abs. 1 Satz 2 HGB.

Um den **Grundsatz der Klarheit** zu erfüllen, sind erforderlich:

- sachgerechte Kontierung
- eindeutige Bezeichnung der Geschäftsvorfälle
- lesbare Aufzeichnungen
- klare Umbuchungen und Korrekturen
- Verweisungen auf Gegenkonten
- Beleghinweise

Angemessen ist die Zeit, wenn eine vollständige Übersicht über die Geschäftsvorfälle mit dem Maß an Mühe und Zeitaufwand gewonnen werden kann, das für derartige Arbeiten üblich ist. Das gilt auch für die Buchführung des WEG-Verwalters.

»Der Kaufmann ist verpflichtet, eine mit der Urschrift übereinstimmende Wiedergabe der Handelsbriefe zurückzubehalten.«¹⁶²

Die Geschäftsvorfälle werden in **Belegen** festgehalten. Diese sind Grundlagen für die Buchungen. Das Belegprinzip ist die Grundvoraussetzung für die Beweiskraft der Buchführung. Damit der Beleg seine Dokumentations- und Nachweisfunktion erfüllen kann, muss er die folgenden Bestandteile enthalten:

- Firma oder Name des Ausstellers
- Datum des Geschäftsvorfalls
- Erläuterung des Geschäftsvorfalls
- Betrag oder Mengen- und Wertangaben, aus denen sich der Betrag ergibt
- Ausstellungsdatum
- Kontierung
- Belegnummer oder Ordnungsnummer für die Ablage
- Buchungsdatum

Damit die Eigentümer einen Nachweis erhalten können, dass die gebuchten Vorgänge auch tatsächlich angefallen sind, greift das Belegprinzip auch für die Buchführung des Verwalters. Ergänzend zu den genannten Angaben muss die zu verbuchende Rechnung im Bereich der WEG-Buchführung noch weitere bzw. detailliertere Angaben enthalten:

- Die Rechnungsanschrift darf als Adressaten nicht den Verwalter nennen, sondern die Rechnung muss an die betreffende Wohnungseigentümergeinschaft gestellt sein.
- Es muss ein vom Hausmeister oder Beirat unterschriebener Arbeitsschein beiliegen.

162 § 238 Abs. 2 HGB.

Nach dem **Grundsatz der Vollständigkeit** müssen alle buchungspflichtigen Vorfälle erfasst und alle zugänglichen Informationen ausgewertet werden. Auf der anderen Seite dürfen keine Geschäftsvorfälle erfasst werden, zu denen es letztendlich gar nicht gekommen ist. Dies gilt auch für die Geschäftsvorfälle der Wohnungseigentümergeinschaften.

Der **Grundsatz der Wahrheit** besagt, dass die Buchungen auf richtigen Grundaufzeichnungen beruhen müssen. Das setzt voraus, dass die Geschäftsvorfälle in den Belegen zutreffend beschrieben werden und die Grundaufzeichnungen den Belegen der Sache und der Höhe nach entsprechen.

Im Übrigen ist ein Posten inhaltlich wahr, wenn durch seine Bezeichnung sein Inhalt richtig wiedergegeben wird. Er ist wertmäßig wahr, wenn er in der richtigen Höhe ausgewiesen wird. Bei Schätzungen dürfen keine willkürlich festgelegten Werte angenommen werden.

Die im Rahmen der WEG-Buchführung getätigten Buchungen müssen ebenfalls den Grundsatz der Wahrheit erfüllen. Allerdings sind gerade im Bereich der Schätzungen, insbesondere aber bei Bewertungen, teilweise von der Handelsgesetzgebung abweichende Regelungen zu beachten.

Durch eine **zeitgerechte Buchung** soll verhindert werden, dass Geschäftsvorfälle einstweilen unverbucht bleiben und zunächst die Entwicklung abgewartet wird, um die Geschäftsvorfälle später anders darzustellen, als sie sich zugetragen haben, oder sie ganz außer Betracht zu lassen und im privaten Bereich abzuwickeln. »Zeitgerecht buchen« heißt aber nicht in jedem Fall, dass sofort gebucht werden muss. Vielmehr sollen die Geschäftsvorfälle verbucht werden, sobald die Verhältnisse des Betriebs oder der Geschäftsvorfall es erlauben.

Im Bereich der WEG-Buchführung ist die zeitgerechte Buchung insbesondere deshalb nötig, weil der Verwalter stets einen Überblick über die finanzielle Lage der Gemeinschaft haben muss, um zum Beispiel Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft durchführen zu können. Sinnvoll ist eine zeitgerechte Buchung auch deshalb, weil sich sonst zum Jahresabschluss die Arbeit häufen würde. Eine wichtige Änderung findet sich ebenfalls in § 28 Abs. 4 WEG: War es vorher möglich, dass die Wohnungseigentümergeinschaft per Beschluss jederzeit Rechnungslegung vom Verwalter verlangt, gilt nunmehr: »Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.«

Es reicht jede **sinnvolle Ordnung** aus, die es einem sachverständigen Dritten ermöglicht, sich in angemessener Zeit einen Überblick über die Geschäftsvorfälle zu verschaffen. Eine Ordnung »der Zeitfolge nach« ist nicht unbedingt erforderlich. Ein-

gehendere Bestimmungen über die Art und Weise der Buchführung sind wiederum dem Vertrag zwischen Eigentümergemeinschaft Verwalter vorbehalten.

»Eine Eintragung oder eine Aufzeichnung darf nicht in einer Weise verändert werden, dass der ursprüngliche Inhalt nicht mehr feststellbar ist. Auch solche **Veränderungen** dürfen nicht vorgenommen werden, deren Beschaffenheit es ungewiss lässt, ob sie ursprünglich oder erst später gemacht wurden.«¹⁶³

Es sollen keine unausgefüllten Zwischenräume gelassen werden. Sachkonten müssen durch doppeltes Unterstreichen als abgeschlossen gekennzeichnet werden.

Entsprechendes gilt für die EDV-Buchführung. Hier müssen Sicherungen und Sperren eingebaut sein, die nicht erkennbare Änderungen und Löschungen verhindern. Über Änderungen müssen Protokolle mit Angabe des Datums der Änderungen gefertigt werden.

Für die WEG-Buchhaltung gelten diese strengen Vorgaben nicht.

»Bei der Führung der Handelsbücher und der sonst erforderlichen Aufzeichnungen auf Datenträgern muss insbesondere sichergestellt sein, dass die Daten während der Dauer der Aufbewahrungsfrist **verfügbar** sind und jederzeit innerhalb angemessener Frist **lesbar** gemacht werden können.«¹⁶⁴

Bei der Führung der Bücher der Eigentümergemeinschaft und der sonst erforderlichen Aufzeichnungen auf Datenträgern muss insbesondere sichergestellt sein, dass die Daten während der Dauer der Aufbewahrungsfrist verfügbar sind und jederzeit innerhalb angemessener Frist lesbar gemacht werden können.

Die **Aufbewahrungsfristen** nach § 257 Abs. 4 Handelsgesetzbuch (HGB) lauten wie folgt:

| | |
|-------------|--|
| Zehn Jahre | Handelsbücher Inventare Eröffnungsbilanzen Jahresabschlüsse Lageberichte Arbeitsanweisungen Sonstige Organisationsunterlagen |
| Sechs Jahre | Empfangene Handelsbriefe Wiedergaben der abgesendeten Handelsbriefe Buchungsbelege |

¹⁶³ § 239 Abs. 3 HGB.

¹⁶⁴ § 239 Abs. 4 HGB.

Die handelsrechtlichen Aufbewahrungsfristen sind nicht ohne Weiteres auf die Aufbewahrungspflicht des Verwalters anwendbar.

Vernichten darf der Verwalter keine Unterlagen, da es sich hier um Eigentum der Gemeinschaft handelt. Grundsätzlich unbefristet aufzubewahren sind die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung, die Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungspläne, sämtliche Niederschriften über die Wohnungseigentümerversammlungen sowie alle Unterlagen, die auf Dauer für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind.

Aufbewahrungspflicht in Bezug auf die Verjährung von Hausgeldansprüchen

Hausgeldansprüche aufgrund eines beschlossenen Wirtschaftsplans verjähren in drei Jahren nach der Bestimmung des § 195 BGB. Die Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist, entscheidend ist der Zeitpunkt der Fälligkeit des Hausgeldes.

Da der Verwalter eine Reihe von Maßnahmen durchführt, die unter Umständen auch in steuerbildliche Belange eingreifen wie zum Beispiel Bescheinigung nach den Paragraphen 35 A Einkommensteuergesetz, sind unter Umständen auch steuerliche Verjährungsvorschriften zu beachten. Aus diesem Grunde sollte der Eigentümergemeinschaft vereinbart werden wie lange die Jahresabrechnungen und die Einzelabrechnungen dokumentiert werden sollen.

Für die laufende Korrespondenz und für laufende Verwaltungsunterlagen ist von einer Aufbewahrungsfrist von sechs Jahren auszugehen.

Doppelte Buchführung

Es gilt das System der doppelten Buchführung, das heißt, jede Buchung wird doppelt gebucht: zuerst im Soll, dann im Haben. Bei der Buchung in den Konten wird jeweils ein Gegenkonto angegeben.



Beispiel 1

Kauf eines Rasenmähers per Banküberweisung, Preis 3.000 Euro

Buchung:

Soll 3.000 Konto: Anschaffungen (Gegenkonto: Bank)

Haben 3.000 Konto: Bank (Gegenkonto: Anschaffungen)



Beispiel 2

Guthaben über 24,83 Euro aus einer Stromabrechnung geht auf dem Girokonto ein.

Buchung:

Soll 24,83 Konto: Bank (Gegenkonto: Strom)

Haben 24,83 Konto: Strom (Gegenkonto: Bank)

Die WEG-Treuhandbuchhaltung

Mit der WEG-Reform ist der Verwalter nach § 28 Abs. 4 WEG verpflichtet, einen Vermögensbericht aufzustellen. Dieser hat einen bilanziellen, dennoch informellen Charakter und soll Aufschluss über die finanzielle Lage bieten. Auf die Problematik dazu haben wir hingewiesen. Nach § 28 WEG ist der Verwalter lediglich dazu verpflichtet, eine einfache Einnahmen-Ausgaben-Rechnung durchzuführen. § 28 sei hier ausdrücklich wörtlich zitiert:

»(1) die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung demnach § 19 Abs. 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.«

Es ist nicht recht ersichtlich, wie ein Wirtschaftsplan aufgestellt werden soll, der keine Einnahmen und Ausgaben enthält. Der Gesetzgeber will aber diese Angaben als eine zusätzliche Leistung. Der Gesetzgeber sei erneut zitiert:

»(2) nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.«

Mit anderen Worten: Die Eigentümer beschließen über Nachzahlungen bzw. Rückzahlungen: »zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.«

»(3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.«

Nach Gesetzestext können die Eigentümer nicht beschließen, wann die Rückzahlung von überzahlten Beiträgen fällig wird. Nachdem die Eigentümer allerdings einen großen Spielraum in der Gestaltung ihrer Organisation haben, können wir davon ausgehen, dass sie einen entsprechenden Beschluss fassen werden. Nach Absatz 4 hat »der Verwalter [...] nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

Es ist an dieser Stelle wichtig zu erwähnen, dass der Verwaltungsbeirat auch die Abrechnung und den Vermögensbericht prüfen sollte.

Die wesentlichen Elemente der Treuhandbuchhaltung

Die Einnahmenseite erfasst die Einnahmen von Wohngeldern (bzw. Hausgeldern).¹⁶⁵ Unter **Wohngeldern** versteht man die von den Eigentümern beschlossenen, pauschalen Abschläge auf die Jahresendabrechnung, die der einzelne Wohnungseigentümer zu bringen hat. Außer Wohngeldern hat eine Eigentümergemeinschaft viele weitere Möglichkeiten, Einnahmen zu erzielen, zum Beispiel Einnahmen aus Waschautomaten, Zinseinkünfte aus angelegten Geldern, Sondergebühren bei Einzügen von neuen Mietern oder Eigentümern, Vermietung gemeinschaftlichen Eigentums (Zigarettenautomaten, Werbeflächen, Parkplätze, Kellerräume etc.). Diese sonstigen Einnahmen der Gemeinschaft sind ebenfalls auf der Einnahmenseite der WEG-Treuhandbuchhaltung zu erfassen.

Auf der Ausgabenseite erscheinen die **üblichen Kosten**, die von manchen fälschlicherweise »Nebenkosten« genannt werden. Sie umfassen zum Beispiel die Verbrauchskosten für Wasser, Strom, Heizung, Personal (Hausmeister und Hausreinigung), Gartenpflege, Müllgebühren, Versicherungen, Bankgebühren, Verwaltungsgebühren, alle Arten von Reparaturen und die Zuweisung zur Erhaltungsrücklage. In einem weiteren Bereich der **sonstigen Kosten** können zum Beispiel Saalmieten für Eigentümerversammlungen erscheinen. Die Gliederung der Konten ist dem Verwalter überlassen; es gibt keinen vorgeschriebenen Kontenrahmen für Verwalter, obwohl das durchaus zweckmäßig wäre.

Vorschriften über die Art der Kontierung gibt es nicht. Streng genommen wäre es also möglich, alle Kosten aufzureihen und sie den Einnahmen des Jahres gegenüberzustellen. Dies ist allerdings unübersichtlich und gibt dem Eigentümer keinesfalls die Auskünfte, auf die er im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung einen Anspruch hat. Nahezu jeder Verwalter, der keinem zentralen Rechenzentrum angehört, kontiert unterschiedlich.

Konten stellt man sich am besten als Schubladen in einem großen Schrank vor, wobei es dem Einzelnen überlassen ist, wie er die Schubfächer benennt und was er hineintut. Dabei soll die Kontierung eine Ordnung schaffen, die Auskunft darüber gibt, was und wie viel in den einzelnen Schubladen enthalten ist.

Die Schwierigkeit liegt in der Entscheidung, wie die einzelnen Buchungen kontiert werden. Bei den klassischen Konten (Wasserkosten, Stromkosten etc.) ist das sehr einfach. Schwieriger wird es bei Kosten, die mehreren Konten zugeordnet werden können. So muss man entscheiden, ob die Beratungskosten für einen Architekten den

¹⁶⁵ Die Begriffe »Wohngeld« und »Hausgeld« werden synonym verwendet. »Wohngeld« ist der geläufigere, »Hausgeld« der zweckmäßigere Begriff, da er die Verwechslung mit staatlicher Mietsubvention ausschließt.

sonstigen Kosten oder der speziellen Reparaturmaßnahme zugeordnet werden oder ob sie gar als eigene Position unter den Beratungskosten erscheinen.

Bei der Entscheidung gilt der Grundsatz, dass Buchhaltung in ihrer Systematik nicht richtig oder falsch ist, sondern zweckmäßig oder unzweckmäßig. Leider schafft genau dieser Grundsatz Unsicherheit in der Kontierung, denn was zweckmäßig ist, entscheidet sich oft erst viel später. Legt man zu viele Konten an, ist die Kontinuität der Kontierung möglicherweise nicht gegeben, weil viele Konten in einem späteren Abrechnungsabschnitt nicht mehr benutzt werden. Möchte man dann Abrechnungszeiträume gegenüberstellen, ist ein direkter Vergleich nicht möglich. Schafft man zu wenige Konten, ist deren Inhalt unklar.

Die Kostenpositionen im Einzelnen

Die folgende Übersicht ist die Empfehlung für einen Kontenplan. Der Inhalt der Konten ist klar definiert bzw. voneinander abgegrenzt. Die voranstehenden Buchstabenkombinationen können entweder so verwendet oder durch vierstellige Zahlen ersetzt werden. Der Kontenplan sollte gebäudespezifisch erweitert bzw. gekürzt werden.

| Konto | Bezeichnung | Erläuterungen |
|-----------------------|----------------------------|--|
| Einnahmekonten | | |
| ABR | Abrechnung | |
| AOE | Außerordentliche Einnahmen | Automatenprovision, Zinsen Wohngeldbeitreibungen, Miete Reklametafeln, Verzugszinsen, Ein- zugspauschalen, Miete Garagen und Stellplätze |
| HZ | Habenzinsen | |
| WAMA | Waschküche | Waschmarkeneinnahmen, Instand- haltung Waschmaschinen und Trockner |
| WOHN | Wohngelder | Laufendes Wohngeld, Spitzenbeträ- ge, Sonderumlagen |
| WOHNS | Wohngeldsaldo vom Vorjahr | |
| Ausgabekonten | | |
| ABR 1 – 15 | Durchgangskonto | Konten stehen zur freien Verfügung, zum Beispiel Sanierungen |
| AN | Anschaffungen | Neukauf mit höherem Anschaffungs- wert, zum Beispiel Rasenmäher, Staubsauger, Fahrradständer, Werk- zeuge, Gartengeräte etc. |

| Konto | Bezeichnung | Erläuterungen |
|-------|--|---|
| AUF | Aufzug – Sonstiges | TÜV Haupt- und Zwischenprüfung mit Datum oder Zeitraum der Prüfung, Beihilfe TÜV-Prüfung, Aufzugswärterprüfung, Kosten Notruftelefon, Kosten Bereitschaftsdienst |
| AUFW | Aufzugswartung | Monatliche, vierteljährliche, halbjährliche oder jährliche Wartung der Aufzugsanlage |
| BBK | Breitbandkabel | |
| BGEB | Bankgebühren | Dauerauftragsgebühren, Lastschriftgebühren, Bescheinigung der Bank für Zinsabschlagsteuer |
| DARLA | Aufwendungen für Darlehen | |
| EWE | Kosten für einzelne Wohnungseigentümer | Kosten, die das Sondereigentum betreffen (HK-Verteiler etc.) und von der WEG verauslagt wurden, Einzugs-pauschalen, Nichtteilnahme am Last-schrfiteinzugsverfahren |
| GAR | Garagenkosten | Kosten, die nur Garagen betreffen, falls diese unabhängig von der WEG abgerechnet werden; zum Beispiel Reparaturen am Rolltor, Lichtanlage und CO-Warnanlage, Versicherungen, Strom, VWG etc. |
| GPF | Gartenpflege | Rasenmähen, Sträucherschnitt, Abfuhr Schnittgut, Pflanzen, Ersatzbepflanzung, Dünger, Benzin für Rasenmäher, Gartenarbeiten (Hausmeister), Sandaustausch Sandkasten, Instandsetzung der Spielgeräte, Inspektion Rasenmäher (ohne Ersatzteile) |
| HEI | Heizungskosten | Heizöleinkauf, Gaslieferung, Abschläge der Stadtwerke für Fernwärme |
| HMAOK | Beiträge zur Sozialversicherung | Arbeitgeberanteil |
| HMAUF | Hausmeister – Aufwandspauschale | Den Bearbeitungs- und Prüfungsaufwand für nebenberufliche Hausmeister |
| HMFF | Hausmeisterfremdfirmen | Hausmeisterservice, Schmutzfangmatten, Reinigung durch Fremdfirmen, Bewachung des Gebäudes |

| Konto | Bezeichnung | Erläuterungen |
|--------|---|---|
| HMLO | Hausmeisterlohn | Löhne und vermögenswirksame Leistungen für Hausmeister |
| HMLS | Lohnsteuer | |
| HMMIE | Mietzahlungen für Hausmeisterwohnung | |
| HMS | Hausmeister – Sonstiges | Berufsgenossenschaft, Kleidung, Telefon, Fahrtkosten, Meldung Sozialwahlen, Urlaubsvertretung etc. |
| HNK | Heizungsnebenkosten | Wartung der Heizungsanlage mit Datum, Kessel- und Brennerreinigung, Kaminreinigung, Abgasmessung, Zählerwartung (Warm- und Kaltwasserzähler) Überwachung, Betreuung und Pflege der Heizungsanlage, Ablesung und Abrechnung der Heizkostenfirma Tankreinigung, TÜV-Prüfung Tank und Heizung, Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage etc. |
| HRG | Hausreinigung | Löhne Hausreinigung |
| INS | Instandhaltung – Sonstiges | Schlösser, Schilder, Schlüssel, Baustoffe, Farben, kleines Werkzeug, Außentreppen, Instandsetzung Rasenmäher, Traktor und Kehrmaschine etc. |
| INSLO | Instandhaltung – Dienstleistung | |
| INSA | Instandhaltung – Aufzugsanlage | Reparaturen Aufzugsanlage, Störungsbeseitigung |
| INSALO | Instandhaltung – Aufzugdienstleistung | |
| INSH | Instandhaltung – Heizungsanlage | Reparaturen Heizungsanlage, Material Wartung Heizung |
| INSHLO | Instandhaltung – Heizungsanlage – Dienstleistung | |
| INSLLO | Instandhaltung – Licht- und Sprechanlage – Dienstleistung | |
| INSL | Instandhaltung – Licht und Sprechanlage | Reparaturen Licht-, Sprech-, Klingelanlage, Antennenanlage, Leuchten, Lampen |

| Konto | Bezeichnung | Erläuterungen |
|---------|--|--|
| INSW | Instandhaltung – Wasseranlage | Reparaturen Wasseranlage, Rohrreinigung, Selbstbeteiligung bei LW-Schäden |
| INSWLO | Instandhaltung – Wasseranlage – Dienstleistung | |
| IRLGA | Erhaltungsrücklage | Zuweisung Rücklage gemäß Wirtschaftsplan, Sonderumlage, Sonderzuweisung auf Wunsch des Beirats/Verwalters durch Überschuss in der Jahresabrechnung |
| MG | Mahngebühren | |
| MUE | Müll – Sonstiges | Mülltüten, Müllsäcke, Altpapier, Sondermüll, Sperrmüll, Schädlingsbekämpfung im Müllraum, Trinkgelder Müllmänner |
| MUELO | Müll – Sonstiges – Dienstleistung | |
| MUEG | Müll – Gebühren | Monatliche und vierteljährliche Abschläge der Stadt oder Fremdfirma |
| MWST 19 | Mehrwertsteuer 19 % | |
| MWST 7 | Mehrwertsteuer 7 % | |
| OWAS | Oberflächenwassergebühr | |
| RB | Rechts- und Fachberatung | Laboruntersuchungen, Begehungen, Gutachten, Kosten Beschlussanfechtung, Beratung, Architektenhonorar |
| SCHW | Schwimmbad | Schwimmbadbedarf, staatliche Wasserprüfungen, Chlorbleiche, Chlorlauge, Prüfutensilien |
| SO | Sonstige Kosten | Saalmieten, Auslagen Beirat/Hausmeister, Porto, Lasten Beiratssitzung, Rechnungsprüfung, Kopien, Hausfest, Grabschalen, Trauerkränze, Eigentümergechenke, außerordentliche EV, Wiederholungs-EV, Versammlungsraum Nebenkostenpauschale, Beiratspauschale, Unterschriftenbeglaubigung, Grundbuchauszug, Teilnahme Beiratsseminar, Ausbaubeitrag, Personenbefreiung, Aufzug, Bescheinigung Zinsabschlagsteuer etc. |

| Konto | Bezeichnung | Erläuterungen |
|------------------------|------------------------------------|--|
| STR | Heizstrom | Jahresabrechnung |
| STRG | Straßenreinigung | Vierteljährliche Abschläge der Stadt oder der Gemeinde |
| STRV | Stromverbrauch | Abschläge und Abrechnungen der Stadtwerke |
| SZ | Sollzinsen | |
| VBM | Verbrauchsmaterial | Reinigungsmittel, kleinere Hilfsmittel, zum Beispiel Besen, Streusalz etc. |
| VS | Versicherungsprämien | Versicherungsprämien: Leitungswasser, Sturm, Gewässer, Glas, Haftpflicht, Gebäude, Maschinen |
| VWG | Verwaltergebühren | Monatliche Abbuchungen gemäß Wirtschaftsplan |
| VZ | Verzugszinsen | |
| WAR | Wartungen | Revision Sprinkleranlage, Feuermeldeanlage, Dosieranlage, Parksysteem, Notstromanlage, CO-Warnanlage, Schädlingsbekämpfung, Rauchabzugsanlage, Lüftungsanlage, Feuerlöscherprüfung, Brandverhütungsschau, Reinigung Benzinabscheider |
| WAS | Wasser – Sonstiges | Dosiermittel, Kaltwasser für Warmwasser (Jahresabschluss), Erstattung Gartenwasser |
| WASV | Wasserverbrauch | Frisch- und Abwasser, Abschläge und Abrechnungen der Stadtwerke |
| Vermögenskonten | | |
| ADVWG | Abrechnungsdifferenz Vorverwaltung | |
| BA | Hauskonto der WEG | |
| DARL | Darlehen | |
| DLP | Durchlaufende Posten | Bankfehler durch Doppelabbuchung, Doppelzahlung einer Rechnung, Geld kommt zurück, Beträge, die nicht sofort zugeordnet werden können (Bankbeleg fehlt) |
| FGD | Festgeld | |

| Konto | Bezeichnung | Erläuterungen |
|-------|--|--|
| HEIB | Heizölbestand | |
| IRLG | Erhaltungsrücklage der WEG | |
| JEB | Jahreseröffnungsbuchungen | |
| KASSE | Hausmeister – Handkasse | |
| KPL | Kapitaleinlagen | |
| PZA | Pauschalen zur Abrechnung | Abschläge der Stadtwerke, aber nur, wenn Strom, Wasser, Heizung und Müll zusammen abgerechnet werden |
| RST | Rückstellungen | |
| SFG | Sonstige Forderungen Jahresabschluss | |
| SFGV | Sonstige Forderungen Vorjahr | |
| SOKO | Sonderkonto der WEG | |
| SOLI | Solidaritätszuschlag | |
| SPAR | Sparkonto der WEG | |
| SVT | Sonstige Verbindlichkeiten Jahresabschluss | |
| SVTV | Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr | |
| VSSCH | Versicherungsschäden | Schäden aller Art, die über das WEG-Konto abgewickelt werden, LW-Schaden, Brandschaden, Glaschaden, Sturmschaden (immer mit Datum) |
| WEPA | Wertpapiere | |
| ZAST | Zinsabschlagsteuer | |

Wohn- und Hausgelder

Die Beiträge der Wohnungseigentümer an die Gemeinschaft gliedern sich grundsätzlich in vier verschiedene Bereiche:

1. das sogenannte **laufende Wohngeld**, das monatlich oder vierteljährlich zahlbar ist,
2. die **Spitzenbeträge** aus der Jahresabrechnung, das heißt die vom Eigentümer nachzuzahlende Differenz zwischen seinen Vorauszahlungen und seiner tatsächlichen Kostenbelastung für das Wirtschaftsjahr,

3. **Sonderumlagen**, die dem Eigentümer aufgrund besonderer Beschlüsse abverlangt werden,
4. Beträge, die der Eigentümer aufgrund einer **vertraglichen Verpflichtung** an die Eigentümergemeinschaft entrichten muss (zum Beispiel Miete für Gemeinschaftsstellplätze).

Statistisch hat es sich inzwischen zu circa zwei Dritteln durchgesetzt, dass diese Beträge per Lastschriftverfahren vom Verwalter eingezogen werden. Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel aller Eigentümer ihrem Verwalter eine Einzugsermächtigung erteilen. Um Probleme zu vermeiden, sollte Folgendes im Voraus bedacht werden:

1. Es führt beim Verwalter schnell zu Fehlern, wenn der Eigentümer sich selbst aussuchen kann, welche Teile seiner Belastungen er per Einzugsverfahren regeln will und welche nicht. In diesem Bereich muss das Entweder-oder-Prinzip gelten.
2. Manche Eigentümer haben einen Vorbehalt gegen jede Form von Einzug, da sie dies als einen Eingriff in ihren Besitz sehen. Eigentümer, die dem Verwalter keine Einzugsermächtigung erteilen, verursachen ihm einen erheblichen Mehraufwand. Es ist deshalb sinnvoll, entsprechende Organisationsbeschlüsse zu fassen, die es der Gemeinschaft gestatten, vom einzelnen Eigentümer zu verlangen, dass er per Lastschriftverfahren am Geldverkehr teilnimmt.

Exkurs: Einzahlungs-Auszahlungs-Abrechnung oder Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung?

In den letzten Jahrzehnten hat die Rechtsprechung mehrfach entschieden, wie eine Abrechnung im Einzelnen erfolgen soll. Dabei gibt es einen grundsätzlichen Dissens zwischen der Rechtsprechung und den professionell und kaufmännisch ausgerichteten Verwaltungsunternehmen. Der Dissens besteht darin, dass die Rechtsprechung die Verwalter zu einer Einzahlungs-Auszahlungs-Abrechnung verpflichten will, während die Mehrzahl der Eigentümer und der professionellen Verwalter eine Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung anstreben.

Wöhe¹⁶⁶ unterscheidet sowohl zwischen Einzahlungen und Einnahmen als auch zwischen Auszahlungen und Ausgaben: Einzahlungen können gleich Einnahmen sein, zum Beispiel ein Eigentümer zahlt Wohngeld auf das Konto der Gemeinschaft ein. Zahlungsvorgang und Einnahme sind hier eins. Dagegen sind Einzahlungen nicht gleich Einnahmen, wenn zum Beispiel ein Hausmeister das Geld der Waschmünzenkasse auf das Bankkonto einzahlt. Dies stellt einen reinen Aktivtausch dar. Das bedeutet, dass die Gemeinschaft durch diesen Zahlungsvorgang nicht bereichert worden ist, sondern lediglich eine Verlagerung von einem Konto auf das andere durchgeführt hat: Die Waschmünzenkasse ist kleiner geworden und das Bankkonto hat sich gefüllt. Fer-

¹⁶⁶ Wöhe, Günter, Einführung in die allgemeine Betriebswirtschaftslehre, 19., neu bearb. Auflage, Vahlen, 1996.

ner gibt es Einnahmen, denen kein Einzahlungsvorgang gegenübersteht, wenn zum Beispiel die Eigentümergemeinschaft die Reparatur einer mutwilligen Beschädigung mit den Eigentümern abgerechnet hat und der Verursacher dieser Beschädigung nach einem Jahr wider Erwarten die von ihm verursachten Kosten übernimmt. Mit der Erklärung der Übernahme der Kosten durch den Täter hat die Eigentümergemeinschaft eine Einnahme, deren Einzahlung aber erst später erfolgt.

Umgekehrt ist es bei den Ausgaben. Es gibt Auszahlungen, die Ausgaben darstellen, zum Beispiel die Zahlung der Kosten für Gas, Wasser und Strom an die Stadtwerke. Hier fließt effektiv Geld ab, um Kosten der Gemeinschaft zu begleichen. Es gibt auch Auszahlungen, die keine Ausgaben darstellen, wenn zum Beispiel die Eigentümergemeinschaft einen Betrag an den Hausmeister zur Verwendung in der Hausmeisterkasse überweist. Dieser Betrag fließt vom Bankkonto ab, es ist eine Auszahlung. Ausgaben entstehen aber erst, wenn der Hausmeister das Geld für konkrete Käufe ausgibt. Umgekehrt gibt es auch Ausgaben, denen keine Auszahlungen gegenüberstehen, wenn beispielsweise die Eigentümergemeinschaft eine Messdienstfirma mit der Durchführung der Heizkostenabrechnung beauftragt. Im Geschäftsjahr der Durchführung gibt es keine Rechnung, weil diese erst mit den Einzelabrechnungen erstellt werden. Damit ist eine Ausgabe ohne Auszahlung entstanden. Die Auszahlung entsteht erst im nächsten Jahr, wenn die Messdienstfirma tatsächlich dem Verwalter die Abrechnung zusendet.

Die Rechtsprechung verlangt,¹⁶⁷ dass der Verwalter nur Einzahlungen und Auszahlungen in seine Abrechnung aufnimmt. Sie gebraucht hierfür die Begriffe der »tatsächlichen Einnahme« und der »tatsächlichen Ausgabe«. Diese strenge Vorschrift wird damit begründet, dass dies für den Eigentümer, sprich: den Endverbraucher, übersichtlicher und einfacher zu verstehen sei. Verkannt wird dabei, dass gerade das System einer kaufmännischen Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung zur größtmöglichen Klarheit und Transparenz für den Eigentümer führt. Dieser Streit um die Systematik kann man auch den »Streit um ein kameralistisches oder ein kaufmännisches Abrechnungssystem« nennen.¹⁶⁸

Wie sich dem Eigentümer der Unterschied zwischen den beiden Abrechnungssystemen auf der Jahresabrechnung darstellt, wird an den folgenden vier Beispielen erläutert:

167 H. M., BayObLG, ZWE 2000, 135 f.

168 Siehe zu diesem Thema auch Schröder, Helmut und Münstermann-Schlichtmann, Bettina, Die Verwaltungsabrechnung im Wohnungseigentum, eine »Milchmädchenrechnung«?, Wohnungseigentum 7/91, S. 174 – 178 und Giese, Dr. Olaf, Gedanken zur praxisgerechten Verwaltungsabrechnung in der Wohnungseigentumsverwaltung, Wohnungseigentum 3/93, S. 64 – 71.

| Buchungssystem | Einzahlungs-Auszahlungs-Abrechnung | Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung | Einzahlungs-Auszahlungs-Abrechnung | Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung |
|---|------------------------------------|-------------------------------|--|-------------------------------|
| Geschäftsvorfälle | Kosten wirksam im Jahr 2021 | Kosten wirksam im Jahr 2021 | Kosten wirksam im Jahr 2021 | Kosten wirksam im Jahr 2022 |
| Versicherungsschaden am 15.12.2021 an Versicherung gemeldet | ja (als Kosten umgelegt) | nein | nein | nein |
| Versicherung bezahlt den Schaden am 15.1.2022 | nein | nein | ja (als Sondereinnahme gutgeschrieben) | nein |
| Fehlüberweisung falsche WEG | ja | nein | ja | nein |
| Nachbelastung der Eigentümer für 2021 im Jahr 2022 | nein | ja | ja | nein |

Beispiel 1

Die handwerklichen Leistungen eines Versicherungsschadens werden am 15.12. der Versicherung in Rechnung gestellt und von der Versicherung Mitte Januar des darauffolgenden Jahres bezahlt. Nach kameralistischer Buchhaltung werden den Eigentümern die Handwerkerkosten im Jahr 2020 umgelegt und im Jahr 2021 als Sondereinnahmen wieder gutgeschrieben. Zum Zeitpunkt der Abrechnung im Frühjahr 2021 ist das Geld zwar wieder in der Kasse, muss aber aus der Logik dieses Abrechnungssystems als Kosten auf die Eigentümer umgelegt werden. Nach kaufmännischer Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung treten diese Bewegungen nur im Vermögensbereich zutage, nämlich als Forderungen gegenüber den Versicherungen ab dem 15.12.2020 und im darauffolgenden Jahr als ausgebuchte Forderung des Vorjahres. Sie werden damit den Eigentümern in der Einzelabrechnung überhaupt nicht belastet.

Beispiel 2

Durch einen Zahlendreher werden die gesamten Einzüge des Monats Januar in der Gemeinschaft A versehentlich der Gemeinschaft B gutgeschrieben. Der Fehler wird nach wenigen Tagen entdeckt, Anfang Januar erfolgt die Umbuchung wertstellungsgenau zum 28.12.2020. In der kameralistischen Buchung entsteht dadurch bei der Gemeinschaft B eine hohe zusätzliche Einnahme. Diese muss den Eigentümern gutgeschrieben werden, obwohl zum Zeitpunkt der Abrechnung der Betrag schon nicht mehr zur Verfügung steht. Im schlimmsten Fall müsste der Verwalter eine Sonderumlage erheben, um ein Guthaben aus der Abrechnung auszahlen zu können, die er nach der Rückzahlung im Januar den Eigentümern als Kosten im darauffolgenden Jahr wieder abnimmt. Bei der Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung bleibt auch diese Geldbewegung völlig außer Betracht, sie spielt sich dort nur im Bereich der Forderungen und Verbindlichkeiten ab.

**Beispiel 3**

Durch einen Bankirrtum wird der WEG A der Gesamtbetrag der Wohngeldeinzüge der WEG B zum 31.12.2019 gutgeschrieben. Am 3.1.2020 wird der Irrtum bereits bemerkt und der Betrag umgebucht. Zum Jahresende hat somit die WEG A einen Betrag von 20.000 Euro »zu viel« auf ihrem Girokonto. Nach strenger Einzahlungs-Auszahlungs-Abrechnung ist dieser Betrag als außerordentliche Einnahme den Wohnungseigentümern gutzuschreiben und im Rahmen der Jahresabrechnung als positive Abrechnungsspitze nach Miteigentumsanteilen auszubezahlen. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung ist dieser Betrag längst wieder zurückgeflossen und steht gar nicht mehr zur Verfügung. Also muss der Verwalter, da ihm die nötige Liquidität fehlt, eine Sonderumlage erheben, das Geld ausbezahlen und dies als außerordentliche Ausgabe des Jahres 2020 verbuchen. Zu solch offensichtlich wirren Zahlungsströmen gelangt man bei der strengen Einzahlungs-Auszahlungs-Abrechnung. Bei einer Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung wäre der Betrag am Jahresende bei der Gemeinschaft A als Verbindlichkeit und bei der Gemeinschaft B als Forderung zu verbuchen. Damit wäre er für die Einzelabrechnung überhaupt nicht wirksam.

**Beispiel 4**

Die Stadtwerke erheben Abschläge. Eine Nachbelastung an die Eigentümer erfolgt erst im darauffolgenden Jahr. Nach kameralistischem Buchführungssystem ist der festgestellte Spitzenbetrag im Geschäftsjahr 2020 nicht erfasst, er erscheint als Kosten im Geschäftsjahr 2011. Dagegen wird bei der Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung der Spitzenbetrag dem Verbrauch des Jahres 2020 zugeordnet und erscheint (weil nicht abgeflossen) in der Vermögensaufstellung unter »Verbindlichkeiten der Gemeinschaft«. Im Jahr 2021 hingegen erscheint der Betrag nicht in den Kosten (da bereits belastet), es erfolgt lediglich die Ausbuchung der Verbindlichkeit durch Zahlung.

Einerseits setzt sich die Rechtsprechung vehement für das kameralistische Abrechnungssystem ein, andererseits vertritt sie diesen Standpunkt nicht uneingeschränkt. Inkonsequent verhält sich die Rechtsprechung in den folgenden zwei Beispielen.

a) Heizkostenabrechnung

Laut Heizkostenverordnung¹⁶⁹ und Energieeinsparungsgesetz¹⁷⁰ muss die Heizkostenabrechnung nach tatsächlichem Verbrauch erfolgen. Da dies allen anderen Bestimmungen vorgeht, verlangt auch die Rechtsprechung eine Heizkostenabrechnung nach tatsächlichen Kosten, also nach Verbrauch und nicht nach geflossener Geldmenge. Damit macht die Rechtsprechung eine Ausnahme und modifiziert an dieser Stelle das kameralistische Abrechnungssystem nach kaufmännischem Vorbild. Es wird der exakt gemessene Verbrauch des Heizöls in Rechnung gestellt; Restbeträge (Heizölbestand) spielen sich im Vermögensbereich ab.

¹⁶⁹ BGBl. I, S. 592.

¹⁷⁰ RahmenG, das den Gesetzgeber ermächtigt, Verordnungen zur Energieeinsparung zu erlassen. Letzte Fassung v. 1.9.2005; siehe auch § 5a (zum Energieauweis) EnEG.

Genau bei diesem Vorgang wird deutlich, dass die Vertreter der strengen Einzahlungs-Auszahlungs-Abrechnungsmethode dieses System nicht verstehen. Die Heizkosten-abrechnung umfasst tatsächlich zwei Kostenarten:

- die Abrechnung der Brennstoffkosten und
- die Abrechnung der Dienstleistungskosten für Ablesung und Abrechnung.

Man könnte theoretisch den noch nicht verbrauchten Teil des Heizöls in eine besondere Kostenposition einstellen mit der Bezeichnung »Nicht verbrauchtes Heizöl«. Dieser Teil der Heizölkosten wird dann – weil vom Konto der WEG abgeflossen – nach strenger Einzahlungs-Auszahlungs-Abrechnung ebenfalls auf die Wohnungseigentümer umgelegt und ihnen im Folgejahr wieder entsprechend gutgeschrieben. Damit wäre für diese Kostenposition das strenge Geldabflussprinzip gewahrt. Bei den Dienstleistungskosten kann das nicht funktionieren. Sie werden von den Messdienstfirmen automatisch den Kosten des Heizungsverbrauchs zugeschlagen und damit automatisch für jeden einzelnen Eigentümer zu Kosten.

Der Betrag indes fließt vom WEG-Konto erst im Folgejahr ab. Wie man es auch dreht, dieser Betrag stellt in jedem Fall eine Verbindlichkeit der WEG gegenüber einem Dritten zum Jahresende dar. Da aber in einem Punkt die Kameralistik durchbrochen werden muss, bleibt unklar, warum dieses System nicht allgemein aufgegeben wird, um den Eigentümern einen klaren Überblick über ihre gemeinschaftliche Vermögenslage zum Abrechnungszeitpunkt zu geben.

b) Erhaltungsrücklage

Es gibt angeblich einen zweiten Bereich, in dem die Einzahlungs-Auszahlungs-Abrechnung mit ausdrücklichem Segen der Rechtsprechung durchbrochen werden soll: Wenn der Verwalter am Ende des Jahres noch nicht alle Rücklagenbeträge »angelegt« hat, soll eine Art Ausweis ähnlich einer Verbindlichkeit erfolgen, und zwar in Höhe der noch nicht dem Sondervermögen »Rücklage« zugeführten liquiden Mittel. Diese Ansicht zeigt eine völlige Verwirrung über buchhalterische Grundlagen. Laut Rechtsprechung wird eine Rückstellung durch Zahlung von einem Bankkonto auf ein anderes tatsächliches Bankkonto gebildet. In Wirklichkeit verändert sich aber das Vermögen einer Eigentümergemeinschaft durch eine Überweisung nicht. Denn ob Geld auf einem Girokonto, auf einem Festgeldkonto oder gar in Bundesschatzbriefen angelegt ist, wirkt sich lediglich auf die Verfügbarkeit dieses Geldes aus. Deshalb kann eine Rücklage auch nicht durch einen Zahlungsvorgang von einem Konto auf ein anderes gebildet werden, wie es in der Kameralistik heißt.

Bei kaufmännischer Buchhaltung hingegen kann die Rücklage an jedem beliebigen Tag des Jahres durch eine einfache Buchung gebildet werden. Der Buchungssatz heißt »Zuweisung zur Erhaltungsrücklage«; der Ausweis tatsächlicher liquider Mittel erfolgt in der Vermögensaufstellung für jeden Eigentümer transparent und ersichtlich. Umge-

kehrt bedeutet die Auflösung von Rücklagen nur eine Gegenbuchung, nämlich einen Forderungsverzicht der Wohnungseigentümer an das Gemeinschaftskonto. Gäbe es diesen Forderungsverzicht – sprich: die Auflösung der Rücklage – nicht, wären die entsprechenden Kosten eben in die laufenden Kosten einzustellen. Auf gar keinen Fall kann man unter Auflösung der Rücklage die Überweisung von einem Sparbuch aufs Girokonto verstehen.

Die Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung führt also zu einem ganz anderen Ergebnis als die Einzahlungs-Auszahlungs-Abrechnung. Trotz Vermögensaufstellung ist auch sie **keine** Bilanz. Eine Eigentümergemeinschaft macht grundsätzlich keine Gewinne oder Verluste, denn die Beiträge der Eigentümer sind für die Wohnungseigentümergemeinschaft keine Erträge, sondern Kostendeckungsbeiträge. Die Jahresabrechnung der Eigentümergemeinschaft führt also entweder zu einer Rückzahlungsverpflichtung der Gemeinschaft an den Einzelnen oder zu einer Nachzahlungsverpflichtung des Einzelnen an die Gemeinschaft. Deshalb scheiden alle Begriffe aus der kaufmännischen Erfolgsrechnung von vornherein aus. Das ändert nichts daran, dass die technischen Elemente der kaufmännischen Buchführung (doppelte Buchführung, Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung, Darstellungsform von Forderungen und Verbindlichkeiten in einer **bilanzähnlichen** Struktur) gewahrt werden können und sollten.

5.3 Die Jahresendabrechnung

Die in der Literatur vorliegenden Beispiele für Jahresabrechnungen von WEG-Verwaltern folgen dem Meinungsstreit über Form und Aufbau einer Jahresabrechnung, sei es nach kameralistischer (Einzahlungs-Auszahlungs-Abrechnung) oder nach kaufmännischer (Einzahlungs-Auszahlungs-Abrechnung) Methode.¹⁷¹ Die hier dargestellte Abrechnung ist die **Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung nach dem Bonner Modell**.¹⁷²

5.3.1 Vorbereitung

Trotz gegenteiliger Hoffnungen lösen Computer keine Probleme. Um die vorhandene EDV und die Hausverwaltungs-Software optimal einzusetzen, bedarf es vielmehr einer exakten Analyse der einzelnen Arbeitsschritte.

Eine Reihe dieser Schritte hat jedoch mit der EDV nichts zu tun. Am Anfang steht die Überlegung, in welcher Form die Buchhaltungsunterlagen abgelegt werden sollen.

171 Für eine ausführliche Darstellung der Jahresabrechnung siehe auch Deckert, ETW (Heft 5) S. 4/131 ff. und Bielefeld, Wohnungseigentümer, S. 554 ff.

172 Vgl. Stein, Wohnungseigentum, Gruppe 5, S. 523 und Röhl, Wohnungseigentümer, Rz. 355.

Auch heute ist ein System, in dem Bankbelege körperlich aufbewahrt werden, allgemein üblich. Dafür gibt es zwei Verfahren:

- Der zum Bankbeleg gehörende Grundbeleg ist beim Bankbeleg abgeheftet.
- Der zum Bankbeleg gehörende Grundbeleg ist separat geordnet abgelegt.

Die einzelnen Schritte der Vorbereitung zur Jahresabrechnung¹⁷³

1. Zur Vorbereitung der Jahresabrechnung ist das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung auf eventuelle Änderungen im Verteilungsschlüssel, Sonderumlagen oder Kostenübernahmen aus der Erhaltungsrücklage durchzugehen.
2. Weiterhin ist die laufende Buchhaltung insgesamt zu überprüfen, etwaige Buchungsfehler sind inhaltlich zu korrigieren.
3. Einsammeln externer Kassen, das heißt aller Arten von Sondergeldbeständen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft, zum Beispiel Hausmeisterkassen, Waschmünzenkassen, Beiratskassen, Trocknerkassen etc.
4. Nachtrag der Zinsen aller Sparbücher, soweit die Eigentümergemeinschaft Gelder auf Sparbüchern festgelegt hat. Auch bei heute oft üblichen anderen Anlagemöglichkeiten ist der Zins zum Jahresende festzustellen und zu verbuchen.
5. Alle Zähler, die in der Jahresabrechnung eine Rolle spielen, sind zu berücksichtigen. Selbstverständlich aber nur dort, wo aufgrund der Gemeinschaftsordnung oder aufgrund bestandskräftiger Beschlüsse der Eigentümer die Zähl- und Messeinrichtungen Auswirkungen auf die Verteilung der Kosten innerhalb der Gemeinschaft haben. Ist dies nicht der Fall, können Abschläge der Stadtwerke und Abrechnungen unmittelbar übernommen werden. Externe Zähler können zum Beispiel sein: Stromzähler für Garagen, Einzeltreppenhäuser, Aufzüge und Heizung, besondere Zähleinrichtungen für Schwimmbäder und Saunen, einzelne Zähler für einzelne Wohnungseigentümer, die von der Gemeinschaft Strom beziehen (etwa Hobbyraum). Bei Ölheizungen ist der Restbestand im Öltank festzustellen, zu bewerten und zu buchen.
6. Es sind alle Rechnungen zu erfassen, die abgegrenzt werden müssen. Dies sind zum Beispiel Zahlungen, die das nächste Wirtschaftsjahr betreffen, oder Rechnungen, die erst nach dem Jahreswechsel eingehen, aber kostenmäßig das abzurechnende Jahr betreffen. Pragmatischerweise sind die Rechnungen abzugrenzen, die Auswirkungen auf Einzelabrechnungen, insbesondere bei vermieteten Wohnungen, haben werden. Mietrechtlich sind die Kosten so zu erfassen, wie sie auf der Verbrauchsseite entstanden sind – und nicht so, wie sie bezahlt worden sind. Bei den Kosten, die der Vermieter ohnehin nicht abwälzen kann, spielt die Abgrenzung eine untergeordnete Rolle. So können zum Beispiel Handwerksleistungen, die noch im Dezember erbracht, aber erst im Januar bezahlt wurden, bedenkenlos dem neuen Jahr zugeordnet werden. Anders ist es bei Wasser, Strom, Müll, Hei-

¹⁷³ Zur Vereinfachung werden hier Kalenderjahr und Buchungsjahr gleichgesetzt.

zung, Heizungsnebenkosten, Hausmeisterkosten (einschließlich Lohnsteuer und Sozialversicherung!) etc.

7. Das Erstellen der Abrechnung beginnt damit, dass das Abrechnungspersonal die Grundlagen für die Abrechnung jeder konkreten Gemeinschaft überprüft. Dazu finden Sie am Ende dieses Kapitels ein **Abrechnungsgrunddatenblatt**, das alle zur Abrechnung wesentlichen Informationen enthält.
8. Erstaunlicherweise rechnen fast alle Gemeinschaften ihre circa 30 verschiedenen Kostenarten auf verschiedene Weise ab (Verteilungsschlüssel!). Grundsätzlich gilt § 16 Abs. 1 WEG, wonach die Wohnungseigentümer dazu verpflichtet sind, die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis ihrer Mit Eigentumsanteile zu tragen. Dies ist in der Praxis jedoch nicht gängig. Folgende Elemente können zu Abweichungen führen:
 - Separate Baukörper mit verschiedener Ausstattung innerhalb einer Gemeinschaft
 - Besondere Einrichtungen, wie Schwimmbäder, Saunen, Tiefgaragen
 - Besondere Nutzungsarten, zum Beispiel gewerbliches Teileigentum und Wohneigentum innerhalb einer Gemeinschaft mit verschiedenen Kostenarten und Kostenbelastungen

In solchen Fällen regelt vielfach die Gemeinschaftsordnung, wie bestimmte Kosten verteilt werden.

9. Anhand des Grunddatenblatts wird zunächst die Gesamtabrechnung erstellt. Dazu werden die Einnahmen und Ausgaben überprüft sowie die Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft zusammengestellt. Es ist gute Praxis, das Ergebnis mit dem Ergebnis der Vorjahresabrechnung auf seine Plausibilität hin zu prüfen. Ergeben sich größere Abweichungen, sollten die Konten nochmals überprüft werden, um die festgestellte Abweichung zu erklären.
10. Anschließend werden dem Verwaltungsbeirat ein Ausdruck der gesamten Buchhaltung einschließlich der Vermögensübersicht und der Personenkonten sowie alle weiteren relevanten Unterlagen zur Prüfung übergeben.
11. Gleichzeitig wird auch die **Heizkostenabrechnung** vorbereitet. Dazu werden die Nutzerlisten von den Messdienstfirmen benötigt. Dabei ist Folgendes zu beachten:
 - Zum Verbrauch an Heizmaterial werden alle das Jahr betreffenden Werte gerechnet. Bei Gas ist zu beachten, dass der Gasverbrauch für Dezember üblicherweise erst im Januar von den entsprechenden Versorgungsbetrieben bekannt gegeben wird, aber trotzdem in die Heizkostenabrechnung einzuarbeiten ist (**Abgrenzung**). Das Gleiche gilt für Fernheizung.
 - Bei Verwendung von Heizöl gilt: Anfangsbestand + Zukäufe – bewerteter Endbestand = Jahresverbrauch. Die Bewertung hat nach der sogenannten **FIFO-Methode** zu erfolgen. »FIFO« bedeutet »first in, first out«, was an folgendem Beispiel erläutert werden soll.

Beispiel

| | | | | | |
|-----------------|----------|---|----------|---|------------|
| Anfangsbestand | 20.000 l | × | 0,60 EUR | = | 12.000 EUR |
| Kauf am 1. Aug. | 10.000 l | × | 0,60 EUR | = | 6.000 EUR |
| Kauf am 5. Dez. | 30.000 l | × | 0,40 EUR | = | 12.000 EUR |
| Insgesamt | 60.000 l | | | | 39.000 EUR |
| Restbestand | 20.000 l | | | | |

Zum 1. Januar des Abrechnungszeitraums wurden 20.000 Liter (Anfangsbestand) übernommen, die mit 0,60 Euro/Liter zu bewerten sind. Dies ergibt einen Geldwert von 12.000 Euro. Am 1. August und am 5. Dezember erfolgten Zukäufe im Wert von insgesamt 18.000 Euro, wobei zu beachten ist, dass der Zukauf zum 1. August mit 0,60 Euro/Liter und der Zukauf zum 5. Dezember mit 0,40 Euro/Liter zu bewerten ist. Für den Abrechnungszeitraum ergibt sich somit ein Gesamtkostenvolumen von 30.000 Euro. Von diesem Betrag ist der Restbestand zum 31. Dezember abzuziehen.

Den Wert des Restbestands ermittelt man wie folgt: Nach der FIFO-Methode geht man davon aus, dass der sich zum 31. Dezember im Tank befindende Restbestand ausschließlich aus der zweiten Lieferung stammt.

Der Verbrauch errechnet sich nun folgendermaßen:

| | | | |
|-----------------|------------|-----------------|------------|
| Anfangsbestand | 12.000 EUR | | |
| 1. Lieferung | 6.000 EUR | | |
| 2. Lieferung | 10.000 l | Rest à 0,40 EUR | 4.000 EUR |
| Gesamtverbrauch | 40.000 l | | 22.000 EUR |

Im Abrechnungszeitraum wurden demnach 40.000 Liter für 22.000 Euro verbraucht.

Letzte Lieferung $30.000 \text{ l} \times 0,40 \text{ EUR} = 12.000 \text{ EUR}$

Restbestand $20.000 \text{ l} \times 0,40 \text{ EUR} = 8.000 \text{ EUR}$

Bei der FIFO-Methode geht man davon aus, dass das zuerst gelieferte Öl auch zuerst wieder verbraucht wird. Das heißt: Sind am 31. Dezember des Jahres noch 20.000 Liter Öl übrig, stammen diese ausschließlich aus der letzten Lieferung mit einem Wert von 0,40 Euro/Liter.

- Neben den Kosten für Heizmaterial sind der Messdienstfirma die Nebenkosten für die Heizung zu melden, die ebenfalls in die Heizkostenabrechnung eingehen, nämlich die für Emissionsmessungen, Heizstrom und Heizungswartung für das abzurechnende Jahr. Ablesungs- und Abrechnungskosten der Messdienstfirmen werden von diesen selbst übernommen.
 - Für die Erstellung der Heizkostenabrechnung muss man einen Zeitraum von ein bis vier Wochen ansetzen, je nach momentaner Belastung der Messdienstfirma. Diese Zeit sollte genutzt werden, um die Prüfung der Jahresabrechnung mit dem Beirat vorzunehmen.
12. Die von der Messdienstfirma erstellte Heizkostenabrechnung ist dann in **Stichproben** und auf ihre **Plausibilität** hin zu prüfen. Dabei sollte der Verwalter einen Vergleich mit dem Vorjahr vornehmen. Bei Abweichungen von mehr als 20 % sollte der Verwalter die Ursache erkunden.
13. Die Einarbeitung der Heizkostenabrechnung in die Einzelabrechnungen ist heute vielfach per Datenträgeraustausch möglich. Bei manchen Messdienstfirmen ist

Vorsicht geboten, da die Bezeichnungen der Wohnungen nicht mit den Bezeichnungen des Verwalters übereinstimmen.

14. Ein weiteres Problem sind die sogenannten **Zwischenabrechnungen**. Die Messdienstfirma nimmt unter Umständen mehrmals im Jahr Zwischenablesungen bzw. Zwischenabrechnungen vor. Es kommt auf den Servicegrad des Verwalters an, ob er diese zusammenfasst und in einer Summe darstellt. Eine Verpflichtung des Verwalters, getrennte Abrechnungen für einen Eigentümer zu erstellen, gibt es grundsätzlich nicht, dies kann aber zum Beispiel gegen eine Zusatzgebühr erfolgen.
15. Die geprüfte Abrechnung wird an die Eigentümer versendet. Der Beschluss in der Eigentümerversammlung ist Teil der Abrechnungsprozedur. Eine Abrechnung ist erst dann beendet, wenn sie in ihrer Konsequenz durchgeführt ist, also wenn die Spitzenbeträge ausgeglichen sind (Nachzahlungen und Rückzahlungen). Gerade dieser Teil wird nicht selten unterschätzt und kann zu Ärger in den kommenden Jahren führen.

| | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|---|---|---|
| WEG: <input style="width: 150px;" type="text"/> | | | | | | | |
| Quadratmeter gesamt <input style="width: 100px;" type="text"/> Miteigentumsanteile <input style="width: 100px;" type="text"/> Wohnungen <input style="width: 100px;" type="text"/> Garagen <input style="width: 100px;" type="text"/> | Heizfläche <input style="width: 100px;" type="text"/> Gewerbe <input style="width: 100px;" type="text"/> Abstellplatz <input style="width: 100px;" type="text"/> | | | | | | |
| Kassen Hausmeister ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Beirat ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Waschmaschinen ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> | Konten WEG Giro-Konto bei _____ Sparkonto ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Festgeld ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Wertpapiere ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| Sondereinnahmen Zigarettenautomat ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Schwimmbad ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> | Sauna ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Reklame ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| Heizung und Wasser Heizung Öl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> FH <input type="checkbox"/> Wasser warm Wasseruhren kalt <input type="checkbox"/> warm <input type="checkbox"/> | Verteilungsschlüssel <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20%; text-align: center;">%</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">–</td> <td style="border: 1px solid black; width: 20%; text-align: center;">%</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">%</td> <td style="text-align: center;">–</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">%</td> </tr> </table> Ableser: _____ | % | – | % | % | – | % |
| % | – | % | | | | | |
| % | – | % | | | | | |
| Abrechnungsfirma Heizung/Warmwasser Kaltwasser _____ | _____ | | | | | | |
| Besonderheiten zur Abrechnung | | | | | | | |
| Personenstände | ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| Umzugspauschale | Betrag EUR _____ | | | | | | |
| Garagenmiete/Abstellplatzmiete | ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| Beiratsentschädigung | Betrag EUR _____ | | | | | | |
| Garagenstrom | Zähler-Nr.: _____ | | | | | | |
| Aufzugstrom | Zähler-Nr.: _____ | | | | | | |
| Heizstrom Zähler-Nr.: _____ | _____ % pauschal | | | | | | |
| Breitbandkabel | ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| Verzugszinsen Wohnung | ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> _____ % | | | | | | |

Abb. 5.1: Grunddatenblatt zur Jahresabrechnung

5.3.2 Inhalt

Die Jahresabrechnung einer Eigentümergemeinschaft gemäß **§ 28 Abs. 2 WEG** sowie **§ 16 Abs. 2 WEG** muss folgende Punkte enthalten:

- alle im Abrechnungszeitraum tatsächlich entstandenen Ausgaben in Zusammenstellung,
- alle zur Abrechnung verwendeten Verteilungsschlüssel, ggf. mit Erläuterung,
- alle im Abrechnungszeitraum zugeflossenen Einnahmen (Nutzung nach § 16 Abs. 1 WEG),
- die Berechnung des jeweiligen Anteils des einzelnen Eigentümers an den Einnahmen und Ausgaben im Abrechnungszeitraum,
- die Berechnung der Nachzahlung bzw. des Guthabens unter Berücksichtigung der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen.

Darüber hinaus muss der Verwalter nach den Vorschriften der §§ 666, 259 Abs. 1 BGB (Auskunfts- und Rechenschaftspflicht) und im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung gleichzeitig mit der Jahresabrechnung einen schriftlichen Nachweis vorlegen über:

- die Kontenstände der für die Wohnungseigentümergemeinschaft geführten Konten zu Geschäftsjahresbeginn und -ende,
- das sonstige Vermögen der Eigentümergemeinschaft (Sparbücher, Wertpapieranlagen und Festgelder),
- die Höhe der Erhaltungsrücklage und eventueller anderer Rückstellungen inklusive der Zu- und Abgänge,
- Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft gegenüber Wohnungseigentümern und Dritten,
- Forderungen der Gemeinschaft gegenüber Wohnungseigentümern und Dritten,
- Heizölbestand am Jahresende.

5.3.3 Formvorschriften

Nach **§ 28 Abs. 4 WEG** sowie nach allgemeiner Rechtsmeinung ist der Verwalter lediglich zu einer reinen Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung verpflichtet, in der nur die tatsächlich zugeflossenen Einnahmen und die tatsächlich gezahlten Ausgaben zur Verrechnung kommen.

Die Abrechnung muss

- den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entsprechen, das heißt, eine geordnete Zusammenstellung mit sinnvoller Aufgliederung in einzelne Abrechnungspositionen enthalten,
- klar und übersichtlich gegliedert sein, sodass sie für eine juristisch, buchhalterisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulte Person – den Eigentümer – nach zumutbarer Einarbeitungszeit nachzuvollziehen ist.

5.3.4 Gliederung der Gesamtausgaben

»Die Gesamtausgaben sind nach dem Grund und nach der Höhe in einzelnen Positionen auszuweisen.«¹⁷⁴

In der praktischen Anwendung empfiehlt es sich, die Kosten gemäß der Betriebskostenaufstellung der Anlage 3 zu § 27 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen aufzustellen.¹⁷⁵ Dem vermietenden Eigentümer wird durch die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung nach der Gliederungsform der II. BV, soweit dies nach Teilungserklärung und Wohnungseigentumsgesetz möglich ist, vereinfacht.

Die Gliederung in der »Zweiten Berechnungsverordnung«¹⁷⁶ sieht folgendermaßen aus:

- Kosten der Wasserversorgung,
- Kosten der Entwässerung,
- Heizkosten (abzurechnen nach den entsprechenden Vorschriften über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung – Heizkostenverordnung),
- Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- und/oder Lastenaufzugs,
- Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr,
- Kosten der Hausreinigung und der Ungezieferbekämpfung,
- Kosten der Gartenpflege,
- Kosten der Beleuchtung,
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Kosten für den Hauswart,
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage,
- Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtungen,
- sonstige Betriebskosten (zum Beispiel für Sauna oder Schwimmbad in gemeinschaftlicher Nutzung).

Zusätzlich zu den in der Berechnungsverordnung genannten Betriebskosten fallen folgende Kosten an, die grundsätzlich nicht auf den Mieter umgelegt werden können:

- Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums einschließlich der Beiträge zur Erhaltungsrücklage,
- Kapitalkosten (Zins- und Tilgungsleistungen, soweit diese für gemeinschaftliches Eigentum anfallen),
- Verwaltungskosten (Entgelt für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums = Verwaltungsentgelt).

174 Vgl. Bielefeld, Ratgeber Wohnungseigentum, 7., neu bearbeitete Auflage, Verlag Deutsche Wohnungswirtschaft, 2003.

175 Seit dem 1.1.2004 Betriebskostenverordnung (BetrKV) v. 25.11.2003 BGBl. I 2003/56, 2347.

176 Seit dem 1.1.2004 Betriebskostenverordnung (BetrKV) v. 25.11.2003 BGBl. I 2003/56, 2347.

5.3.5 Die einzelnen Positionen der Jahresabrechnung

Die erste Position ist der **Vortrag aus der Vorjahresabrechnung**. Sie ist ein Saldo zwischen allen Guthaben und Nachzahlungen sämtlicher Eigentümer aus dem vorangegangenen Geschäftsjahr. Die zweite Position ist die **Rundungsdifferenz**. Diese ergibt sich notwendigerweise, da die Verteilung der Kosten nach Miteigentumsanteilen (MEA), Quadratmetern oder Köpfen nie genau aufgeht. Bleiben aus der alten Abrechnung Beträge offen, so sind in der dritten Position **Rückstände und Guthaben** auszuweisen. Rückstände müssen von den Eigentümern an die Verwaltung bezahlt und Guthaben von der Verwaltung an die Eigentümer ausgeschüttet werden. Die vierte Position weist ggf. **Rückzahlungen** an Wohnungseigentümer aus überzahlten Wohngeldern auf. Unter der fünften Position »**Wohngeldzahlungen**« ist die Summe der tatsächlich eingegangenen Wohngeldzahlungen für das Abrechnungsjahr einzusetzen. In dieser Position decken sich also Einzahlungen und Einnahmen. Die sich aus dem Wirtschaftsplan ergebende Sollzahl kann ggf. außerhalb der Abrechnung mitgeführt werden, zum Beispiel um den Rechnungsprüfern die Notwendigkeit von Beitreibungsmaßnahmen zu belegen. **Sonstige Einnahmen** sind zum Beispiel Zinsen sowie Einnahmen aus Vermietungen und Verpachtungen. Viele Gemeinschaften haben durch einen Organisationsbeschluss entschieden, die Sondereinnahmen der Gemeinschaft der Erhaltungsrücklage zuzuführen. Ist dies der Fall, so wird es in dieser Position ausgewiesen.

Damit ist die Zahl am Ende der Einnahmenseite genau der Geldbetrag, mit dem der Verwalter im abgelaufenen Geschäftsjahr gearbeitet und deshalb darüber in der Ausgabenseite Rechenschaft zu legen hat.

Die Positionen der **Ausgaben** sollen aus Übersichtlichkeits- und Verständnisgründen den Positionen der nachfolgenden Einzelabrechnungen entsprechen. Ausgabenpositionen, die sich aus mehreren Unterabteilungen zusammensetzen, werden in der ersten Kolonne zunächst sauber getrennt ausgewiesen und dann in einer zweiten Kolonne zusammengefasst (zum Beispiel Versicherungen, Instandhaltungsmaßnahmen). Diese zusammengefasste Zahl findet der Eigentümer in seiner Einzelabrechnung wieder. So ergibt sich, dass die Gesamtabrechnung ein sehr umfangreiches und detailliertes Zahlenwerk enthält, während die Einzelabrechnung kürzer, übersichtlicher und dennoch genau nachvollziehbar ist.

Damit ist die Zahl am Ende der Ausgabenseite genau die Summe aller Kosten der Gemeinschaft.

Eine Kostenposition ist die **Zuweisung zur Erhaltungsrücklage**. Diese entspricht immer exakt dem Betrag, der im Wirtschaftsplan von den Eigentümern ausdrücklich

definiert wurde. Genau um diesen Betrag haben sich die Forderungen der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft in diesem Abrechnungsjahr erhöht.

5.3.6 Die Vermögensübersicht

Die kaufmännischen Verwalter betrachten die Vermögensübersicht als integralen Teil der Gesamtabrechnung. Sie besteht aus den Forderungen und den Verbindlichkeiten der Gemeinschaft zum Stichtag »Ende der Abrechnungsperiode« (genauer Zeitpunkt, zum Beispiel 31.12.). Die Vermögensübersicht ist praktisch der große »Kassensturz« am Ende der Abrechnungsperiode. Sie besteht auf der **Forderungsseite** aus:

- Forderungen gegen den Staat,
- Forderungen gegen die Banken, also Girokonto, Wertgeldkonto, Festgeldkonto etc.,
- Forderungen gegen die Wohnungseigentümer, also die Nachzahlungsverpflichtungen der Eigentümer,
- alle sonstigen Forderungen, die sich in Geld ausdrücken lassen, zum Beispiel nicht erfüllte Rückzahlungen von Versicherungen, Überzahlungen von Konten der Stadtwerke oder weitere Forderungen gegen Dritte gleich welcher Art,
- der in Geld umgerechnete Bestand an Heizöl.

Dagegen stehen auf der **Verbindlichkeitsseite** alle Verbindlichkeiten der Gemeinschaft:

- Verbindlichkeiten gegenüber Banken, zum Beispiel durch überzogene Bankkonten,
- Verbindlichkeiten gegenüber dem Staat, zum Beispiel noch ausstehende Lohnsteuern des letzten Quartals,
- Verbindlichkeiten gegenüber den Versorgungsunternehmen, zum Beispiel Mehrverbrauch über pauschale Vorauszahlungen,
- Verbindlichkeiten gegenüber einzelnen Eigentümern, zum Beispiel Differenz zwischen Wirtschaftsplan und tatsächlichen Kosten,
- Erhaltungsrücklage.

5.3.7 Exkurs: Warum steht die Erhaltungsrücklage auf der Seite der Verbindlichkeiten?

Die Erhaltungsrücklage kann niemals auf einem Konto liegen, sie kann allenfalls zur Finanzierung von Anlagekonten herangezogen werden. Sie ist die Mittelherkunfts- und nicht die Mittelverwendungsseite.

Ein theoretisches Gedankenspiel zur Erläuterung: Eine Eigentümergemeinschaft wird aufgelöst. Wir beginnen, jeden einzelnen Punkt der Vermögensübersicht zu erfüllen.

Wir holen die Hausmeisterkasse, wir leeren das Girokonto und lösen das Festgeldkonto auf, wir lassen uns von den Stadtwerken die Überzahlung des letzten Jahres zurückzahlen und wir verlangen von der Versicherung einen noch nicht ausgezahlten Versicherungsschaden. Wir fordern von den Wohnungseigentümern die Abrechnungsspitzen des alten Jahres und schließlich verkaufen wir das vorhandene Heizöl zum angegebenen Wert. Das erhaltene Geld ist die Gesamtsumme der Forderungen der Gemeinschaft plus das in Geld bewertete Vermögen der Gemeinschaft.

Jetzt zahlen wir an das Finanzamt die noch ausstehende Lohnsteuer, wir zahlen die Überzahlungen an einzelne Eigentümer zurück und leisten alle weiteren Zahlungen. Der Restbetrag (Differenz zwischen eingelösten Forderungen und ausgezahlten Verbindlichkeiten) stellt exakt die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft dar und **muss ebenfalls an die Eigentümer zurückgegeben werden**. Deshalb steht die Erhaltungsrücklage auf der Verbindlichkeitsseite der Vermögensübersicht.

Damit wird auch klar, dass die Höhe der Forderungen der Wohnungseigentümer mit dem tatsächlichen, aktuellen Geldbestand nichts zu tun hat. Natürlich ist es möglich, eine betragliche Identität zwischen Rücklage und angelegten Geldern herzustellen, beispielsweise durch eine weitere Geldmittlrücklage zur Finanzierung all der Beträge, die einerseits der Gemeinschaft Liquidität entziehen, andererseits Vermögen darstellen. Beispielsweise müsste man in diesem Fall das Heizöl im Heizöltank durch eine Heizölreserve gegenfinanzieren. Dazu müssten die Eigentümer zusätzliches Geld aufbringen, um den Heizölrestbestand zu finanzieren. Dann wäre dieser Betrag bei den Verbindlichkeiten einzufügen, die natürlich als liquide Mittel auf der Vermögensseite ebenfalls zu erscheinen haben. Die Gesamtaddition erhöht sich damit um den Betrag für das Heizöl.

5.4 Prüfung der Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat

Bevor die Wohnungseigentümerversammlung über sie beschließt, sollen gemäß **§ 29 Abs. 2 WEG** der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden. Damit hat der Beirat, neben seiner unterstützenden Aufgabe, eine deutliche Prüfpflicht. In der Versammlung soll der Beirat seine (persönliche) Stellung bekannt geben und er kann auch seinerseits Vorschläge machen. Die endgültige Entscheidung trifft aber die Versammlung.

Die Prüfung soll sich auf die rechnerische und sachliche Richtigkeit der Jahresabrechnung beziehen. Bei der rechnerischen Prüfung werden Einnahmen und Ausgaben

einander gegenübergestellt und die Differenzen überprüft. Der Saldo muss mit den ausgewiesenen Kontoständen übereinstimmen. Bei der sachlichen Prüfung werden die Belege auf ihre Vollständigkeit und richtige Zuordnung überprüft.¹⁷⁷ Weiterhin wird kontrolliert, ob bei den Einzelabrechnungen die richtigen Verteilungsschlüssel angewendet wurden.

Um dem Beirat diese wichtige Aufgabe zu erleichtern, müssen ihm vorab die entsprechenden Unterlagen zugesendet werden. Das folgende Kapitel ist eine Anregung, welche Informationen dies sein können.

5.4.1 Prüfungsunterlagen für den Verwaltungsbeirat

Zunächst sollte sich der Verwalter bei dem prüfenden Beirat bedanken, dass dieser sich im Namen der Eigentümergemeinschaft ehrenamtlich bereit erklärt, die Jahresabrechnung zu prüfen. Der Verwalter sollte dem Beirat anbieten, ihn zu unterstützen, damit die Prüfungsarbeiten möglichst effizient und zeitsparend durchgeführt werden können.

Ziel einer jeden Rechnungsprüfung ist zunächst einmal die Feststellung, dass die vorgelegte Abrechnung nur Zahlen enthält, die die Eigentümergemeinschaft betreffen, dass die Verbuchung korrekt ist und dass sich die Ausgaben im Rahmen des Wirtschaftsplans bzw. der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bewegen. Eventuelle erhebliche Überschreitungen sind erklärungsbedürftig.

Darüber hinaus soll die Prüfung dazu dienen, die Arbeit des Verwalters zu würdigen: Hat er sich bemüht, kostengünstig für die Gemeinschaft zu operieren? Hat er Angebote eingeholt und verglichen, wo immer es erforderlich war? Macht die Arbeit, die sich in den Zahlen niederschlägt, einen ordnungsgemäßen Eindruck? Um solche und ähnliche Fragen geht es an dieser Stelle.

Zur Vorbereitung sollten dem Beirat folgende Unterlagen mit entsprechender Erklärung übersandt werden.

Die Gesamtabrechnung

Die Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung enthält die Endsalden aller Einnahmen-, Personen- und Ausgabenkonten. Sie ist Grundlage der Einzelabrechnung und wird später mit dieser an alle Eigentümer versandt.

¹⁷⁷ Siehe hierzu auch Bielefeld, Wohnungseigentümer, S. 567 f.

Die Vermögensübersicht enthält die Endsalden aller Bestandskonten und gibt damit über alle Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft zum Abrechnungstichtag Auskunft.

Das vollständige Journal

Das Journal ist die chronologische, tagesgenaue Aufzeichnung sämtlicher Buchungsbewegungen der betreffenden Gemeinschaft. Tagesgenau, so wie im Journal ausgewiesen, finden sich anlässlich der späteren Belegprüfung die Bankauszüge mit den dazugehörenden Belegen.

Die als Anlage beigeheftete »Kontierungsliste« gibt Auskunft über die den Konten zugeordneten Zahlungsvorgänge.

Das Journal braucht rechnerisch nicht überprüft zu werden, da es sich unter Einschluss der Eröffnungs- und Abschlussbuchungen der Bank sozusagen selbst kontrolliert.

Der neue Wirtschaftsplan

Mit den vorgenannten Abrechnungsunterlagen erhält der Beirat in aller Regel den Wirtschaftsplan des kommenden Jahres. Da das bereits abgelaufene Wirtschaftsjahr geprüft wird, liegt somit zwischen Wirtschaftsplan und Abrechnung ein Zeitraum von zwei Jahren.

Es hat sich bewährt, den Beirat darauf hinzuweisen, was er schon zu Hause vorbereiten und prüfen kann.

Vermögensübersicht

Hier empfiehlt sich ein Vergleich der einzelnen Positionen mit dem entsprechenden Vorjahresstand; dies verdeutlicht die Entwicklung im Prüfungszeitraum.

Geldanlage und Erhaltungsrücklage sollten in der Größenordnung übereinstimmen. Differenzen können durch Forderungs- bzw. Verbindlichkeitsüberhänge begründet sein oder aber durch größere Heizölvorräte. In diesem Fall besteht ein Teil des Vermögens sozusagen aus »schwarzem Gold«.

Personenkonten

Eine grobe Überprüfung der Personenkontenübersicht bzw. der Personenkonten ist sinnvoll, um die Zahlungsmoral der Miteigentümer und darüber hinaus die Effizienz des Mahnwesens des Verwalters beurteilen zu können.

Nicht geprüft werden muss die Richtigkeit und Verbuchung der einzelnen Zahlungen. Dies ist Sache des jeweiligen Wohnungseigentümers anlässlich der späteren Einzelabrechnung.

Vorprüfung der Ausgabenkonten

Zweckmäßigerweise sollten vorrangig die Konten bzw. Positionen betrachtet werden, die schon Markierungen auf der Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung erhalten haben. Sollten hieraus nicht alle Fragen beantwortet werden, so müssen die betreffenden Positionen für die Belegprüfung vorgemerkt werden.

Dieser Aufwand kann natürlich dann zumindest teilweise entfallen, wenn der Beirat bereits unterjährig die entsprechenden Rechnungen zur Überprüfung und Freizeichnung erhalten hat.

5.4.2 Belegprüfung beim Verwalter

Die Belegprüfung beim Verwalter gibt dem Beirat Gelegenheit, alle auftretenden Fragen zu klären, denn dort stehen zusätzlich zur Verfügung:

- die Bankauszüge,
- sämtliche Belege,
- alle sonst erforderlichen Unterlagen: Vertrags-, Versicherungs- und alle weiteren Unterlagen, die im Zusammenhang mit dem Rechnungswesen der Eigentümergemeinschaft eine Rolle spielen,
- der Verwalter, der gerne Auskünfte erteilt: Es liegt durchaus im Interesse des Verwalters, dass die Rechnungsprüfer nach Abschluss der Prüfung ein sicheres Gefühl und zudem die Überzeugung haben, dass auch in diesem Bereich korrekt und interessenwährend für die Eigentümergemeinschaft gearbeitet wurde.

Was der Beirat nun konkret prüft, obliegt natürlich ausschließlich seiner persönlichen Entscheidung. Trotzdem auch hier einige Anregungen

- **Grundsätzliche Möglichkeiten:** Die lückenlose Prüfung ist in der Regel nicht empfehlenswert und aus Zeitgründen allenfalls in Kleinstgemeinschaften möglich. Stichproben sind zweckmäßiger, zum Beispiel von allen Belegen/Vorgängen, die einen gewissen Betrag übersteigen, und/oder zwei bis drei Abschnitte lückenlos und/oder einen bestimmten Prozentsatz der Buchungsvorgänge und/oder einen bestimmten Kostenbereich und/oder Überprüfungen nach dem Zufallsprinzip.

- **Muss-, Soll- und Kann-Positionen:** Bei keiner Prüfung sollte auf nachstehende Positionen verzichtet werden: Vergleich des Banksaldos per Anfang und Ende der Abrechnungsperiode mit dem Saldo im Journal, in der Gegenkontenübersicht und in der Vermögensübersicht; Vergleich der Geldbestände wie Sparbuch, Festgeld oder sonstige Anlagekonten mit dem Saldo in der Vermögensübersicht; eventuelle größere Sanierungen und Ähnliches.
Zweckmäßigerweise sollten alle Fragen, die anlässlich der Beschäftigung mit den Zahlen aufgetreten sind, und die Stichproben geprüft bzw. geklärt werden.

Freibleibend kann alles Übrige in Augenschein genommen werden, bis hin zur lückenlosen Prüfung.

5.4.3 Prüfungsgespräch und Abschluss

Nach Beendigung dieser Arbeiten bittet der Verwalter den Beirat, das Prüfungstestat auszufertigen. Dieses Testat ist sozusagen der »Schlussstein« für die Erstellung der Gesamtabrechnung und Gegenstand einer kurzen Feststellung in der kommenden Eigentümerversammlung. Häufig werden im Abschlussgespräch zusätzlich weitere Vorbereitungen für die Eigentümerversammlung besprochen.

Nach Freigabe der Abrechnung durch das Testat veranlasst der Verwalter die Erstellung der Einzelabrechnungen. Dann gehen üblicherweise Gesamt- und Einzelabrechnung sowie Wirtschaftsplan zusammen mit der Einladung zur Eigentümerversammlung an die Wohnungseigentümer.

Falls jedoch in der Versammlung noch konkret entschieden werden soll, ob beispielsweise besondere Entnahmen aus der Rücklage erfolgen sollen oder nicht, wird zunächst nur die Gesamtabrechnung versandt und (ausnahmsweise) die Einzelabrechnung später nachgeliefert.

Bei guter Vorbereitung sollte der Zeitaufwand des Verwalters bei maximal drei Stunden für ein mittelgroßes Haus mit bis zu 100 Einheiten liegen.

5.4.4 Prüfungsbestätigung – Musterformular

| | |
|---|-------|
| Prüfungsbestätigung | |
| für Objekt: _____ | |
| Straße: _____ | |
| Ort: _____ | |
| Die für die Prüfung der Jahresabrechnung vom _____ bis _____ erforderlichen Unterlagen standen mir/uns zur Verfügung. Notwendige Aufklärungen wurden uns bereitwillig von _____ erteilt. | |
| Bemerkungen: _____ _____ _____ _____ | |
| <input type="checkbox"/> Nach erfolgter Prüfung wurde der Wirtschaftsplan für in Ordnung befunden. | |
| <input type="checkbox"/> Nach erfolgter Prüfung wurde die Abrechnung für in Ordnung befunden. | |
| <input type="checkbox"/> Vorbehaltlich der unter „Bemerkungen“ angeführten Punkte, die noch der Korrektur bedürfen, wird die Abrechnung für in Ordnung befunden. | |
| Unterschrift des/der Rechnungsprüfer/s _____ _____ _____ _____ | |
| Datum | _____ |

Abb. 5.2: Formular für die Prüfungsbestätigung der Jahresabrechnung

5.5 Die Jahreseinzelnabrechnung¹⁷⁸

Wie im vorangehenden Kapitel schon kurz angerissen, ist die vom Verwalter erstellte Abrechnung zweistufig: Erstens erscheinen in der Jahresgesamtabrechnung alle Einnahmen und Ausgaben der Gesamtgemeinschaft im abgerechneten Wirtschaftsjahr. Zweitens werden in den Einzelabrechnungen die festgestellten Kosten auf jeden Einzelnen verteilt.

Die Abrechnung ist ein extrem komplexes Geflecht von Übersichten, Vergleichen und Darstellungen tatsächlicher Beträge, Sollzahlen und Differenzen zwischen Einnahmen und Ausgaben. Die Komplexität der Abrechnung erklärt, warum die Handhabungen in Rechtsprechung und Praxis häufig kontrovers verlaufen.¹⁷⁹

In jedem Fall sollten für den Eigentümer Parallelen zur Gesamtabrechnung erkennbar sein. Deshalb muss die Einzelabrechnung die gleichen Positionen und Verteilungsschlüssel wie die Gesamtabrechnung enthalten.

5.5.1 Die Verteilung der Kosten in der Einzelabrechnung

Mit § 16 Abs. 2 regelt das WEG, dass die Wohnungseigentümer einander im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (MEA) zum Ausgleich verpflichtet sind, das heißt, der gesetzliche Verteilungsschlüssel ist der Miteigentumsanteil. Kein Verwalter sollte ohne Not von diesem Schlüssel abweichen. § 16 Abs. 2 fordert keine Leistungsgerechtigkeit der Kosten. Es war den Gesetzgebern klar, dass eine Leistungsgerechtigkeit von Kosten in ein Labyrinth von Forderungen und Gegenforderungen führen würde. Die Väter des WEG wollten jedoch klare Regelungen haben, was mit der Kostenteilung nach MEA erreicht ist. Andererseits widerspricht diese Abrechnungsform eklatant dem Gerechtigkeitssinn. Es gibt nahezu keine Kostenart, bei der man nicht Einwände gegen eine Verteilung nach MEA vorbringen könnte.

In vielen Kostenpositionen wird inzwischen aufgrund überlagernder Gesetze oder individueller Handhabung der Eigentümer von diesem Kostenschlüssel abgewichen. Fangen wir bei den gesetzlichen Abweichungen an:

178 Für eine ausführliche Darstellung der Einzelabrechnung siehe auch Deckert, ETW, Heft 5, S. 4/137 ff.

179 In Nordamerika wird die Jahresabrechnung anders gehandhabt. Dort stellt der Verwalter lediglich einen Wirtschaftsplan auf, aufgrund dessen die Eigentümer einen bestimmten Pauschalbetrag einzahlen. Eine Einzelabrechnung erfolgt überhaupt nicht. Wurde der Plan übererfüllt, wird der überschüssende Betrag in der nächsten Abrechnung vorgetragen; wurde mehr ausgegeben als geplant, wird aus der vorhandenen Liquiditätsrücklage zugeschossen und gleichzeitig die Vorauszahlungen erhöht. Das macht die Abrechnung natürlich extrem einfach. In Deutschland ist aufgrund verschiedenster Vorschriften (unter anderem der Heizkostenverordnung) ein solches Verfahren völlig undenkbar.

- Heiz- und Warmwasserkosten,
- Kosten der verbrauchsabhängigen Verteilung (Messdienstfirma),
- Kaltwasserkosten.

Häufig vereinbarte Abweichungen von der in § 16 Abs. 2 WEG vorgeschriebenen Abrechnung nach MEA:

| Abrechnungsposten | Abrechnung nach |
|--|---|
| Müll | Personen pro Haushalt oder nach Verbrauch |
| Hausmeister | Wohnungseinheit |
| Hausreinigung | Wohnungseinheit |
| Aufzugskosten | Prozent der Stockwerke |
| Verwaltungskosten | Wohnungseinheit |
| Garagenkosten (Strom, Handwerker) | Garageneinheit |
| Antennengebühren | Wohnungseinheit |
| Messeinrichtungen (Warm- und Kaltwasser- uhren) | Stückzahl der Messgeräte |

Tab. 5.3: Abrechnung nach MEA

Eine Veränderung der Kosten- und Lastenverteilung setzt gemäß Urteil des BGH vom 20.9.2000 in jedem Fall eine gültige Vereinbarung voraus.

Egal welche Verteilungsschlüssel vereinbart wurden, sie müssen in Wirtschaftsplan, Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung übereinstimmen. Um Unklarheiten zu beseitigen, muss zu jeder Kostenposition in der Abrechnung der jeweilige Verteilungsschlüssel ausgewiesen sein. Zusätzlich zu den eigenen Anteilen und Einheiten muss der Eigentümer klar den Bezug zur Gesamtgröße erkennen können.

Würden beispielsweise die Heizungsnebenkosten in der Abrechnung nach dem Verteilungsschlüssel »Quadratmeter« abgerechnet, müssten aus der Abrechnung des Eigentümers nicht nur seine anteiligen Quadratmeter, sondern auch die zugrunde liegende Gesamtquadratmeterzahl zu ersehen sein.

5.5.2 Die Jahreseinzelnabrechnung bei Eigentümerwechsel

Gemäß § 28 Abs. 2 WEG hat der Verwalter für jede Eigentumseinheit eine Einzelabrechnung zu erstellen. Doch leider ist es mit nur einer Abrechnung nicht immer getan. Verkauft zum Beispiel Eigentümer A seine Wohnung zum 30.6. an Eigentümer B, so einigen

sich die Eigentümer meist, dass Eigentümer A lediglich die Kosten bis zum Zeitpunkt des Verkaufs tragen muss. Die Frage ist nun: Muss der Verwalter in solchen Fällen die Kosten des ersten Halbjahres Eigentümer A und diejenigen des zweiten Halbjahres Eigentümer B zuordnen? Oder genügt eine einzige Abrechnung am Jahresende?

Obwohl sich die Rechtsprechung mit diesem Problem mehrfach intensiv auseinandergesetzt hat, ist die Frage noch nicht abschließend entschieden. Klar ist: Zahlungsverpflichtet ist immer der im Grundbuch eingetragene Eigentümer, damit sind Wohngeldvorauszahlungen von demjenigen zu leisten, der zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Dies gilt grundsätzlich für alle Zahlungsverpflichtungen, egal ob sie als Sonderumlagen, laufendes Wohngeld oder in der Abrechnungsspitze fällig werden.

Laut gesetzlicher Vorschrift sind also alle Zahlungen bei dem Eigentümer zu erheben, der im Grundbuch zum Zeitpunkt der Fälligkeit eingetragen ist. In der Praxis jedoch ist der Verwalter nicht über den grundbuchlichen Eigentümerwechsel informiert. Ihm ist in aller Regel die Eigentumsübergabe laut Kaufvertrag bekannt, denn gemäß § 12 WEG muss der Verwalter seine Zustimmung zum Verkauf der Wohnung geben. Haben die Parteien ein klares Datum vereinbart, an dem Kosten und Lasten übergehen sollen, und halten sie sich auch daran, so ist gegen dieses praxisnahe Verfahren gar nichts einzuwenden, denn fast immer ist der neue Eigentümer bei der Versammlung des kommenden Jahres auch grundbuchlicher Eigentümer.

Schwierig wird es, wenn zum Beispiel der Kaufvertrag nicht wirksam wird (das heißt, kein Eintrag ins Grundbuch erfolgt), der Verwalter aber von einem Eigentümerwechsel ausgeht. In diesem Fall stellt der Verwalter keine weiteren Forderungen an den alten Eigentümer, sondern richtet diese an den neuen. Wenn weder der alte noch der neue Eigentümer den Verwalter informiert, leitet dieser unter Umständen sogar Beitreibungsmaßnahmen gegen den vermeintlichen neuen Eigentümer ein, der in Wirklichkeit gar keiner ist. Dennoch ist dies alles für die Praxis von untergeordneter Wichtigkeit, denn Störungen dieser Art kommen nur sehr selten vor. Mit der obigen praxisnahen Handhabung können sowohl der Verwalter als auch die Gemeinschaft sehr gut leben.

Es ist bei professionellen Verwaltern üblich, bei einem Eigentümerwechsel dem neuen Eigentümer **drei Abrechnungen** zu schicken: zum einen die Einzelabrechnung für das ganze Jahr, zum Zweiten die Abrechnung bis zum im Kaufvertrag vermerkten Lasten- und Kostenübergangszeitpunkt und zum Dritten eine Abrechnung von diesem Tag an bis zum Ende des Abrechnungsjahres. Die beiden »Zwischenabrechnungen« sind eine reine Serviceleistung an die Eigentümer als Hilfestellung für die interne Auseinandersetzung zwischen Verkäufer und Käufer, dies muss auch auf der Abrechnung vermerkt werden.

In diesen Zwischenabrechnungen werden nicht einfach alle Kosten gezwölfelt, sondern möglichst genau aufgeteilt. Beispielsweise werden bei der Heizkostenabrechnung die Heizkosten exakt so aufgeteilt, wie der Ablesedienst sie ermittelt hat. Bei Reparaturen und Anschaffungen scheint es am gerechtesten und am einfachsten, die Kosten zu zwölfeln, unabhängig davon, ob diese vor oder nach der Übertragung der Wohnung entstanden sind.

Schwierig ist es, wenn der alte Eigentümer nicht alle Vorauszahlungen (Wohngelder) geleistet hat. Momentan gilt in diesem Fall die umstrittene Meinung, dass aufgrund der Fälligkeit nicht gezahlte Wohngeldvorauszahlungen nur beim alten Eigentümer geholt werden können.

Ein weiteres Problem ergibt sich bei der Zuordnung von Sonderzahlungen: Eine Eigentümergemeinschaft beschließt zum Beispiel eine im Mai fällige Sonderumlage, um eine für August geplante größere Dachsanierung zu finanzieren. Wegen technischer Probleme muss die Sanierung auf das kommende Frühjahr verschoben werden. Der alte Eigentümer fordert nun seine vorausgezahlte Sonderumlage zurück mit dem Hinweis, dass lediglich die Erhaltungsrücklage auseinandersetzungsfähig sei, nicht aber eine separat beschlossene Sonderumlage. Der alte Eigentümer verlangt, dass der Verwalter die Sonderumlage vom neuen Eigentümer erneut einfordert, der ja auch das neue Dach genießen wird.

Der Verwalter kann dies umgehen, indem er niemals den Beschluss von Sonderumlagen für eine konkrete Maßnahme, sondern immer nur eine Erhöhung der Erhaltungsrücklage zulässt. Damit bleibt der Betrag unanfechtbar in der Kasse der Gemeinschaft.

Ähnlich kompliziert ist die Abrechnungssituation bei einem Mieterwechsel. Wenn die Wohnung längere Zeit leer stand, erfordert dies sogar drei Abrechnungsperioden. Der Eigentümer verlangt nun Hilfe vom Verwalter, um die Nebenkosten gerecht zuzuordnen. Achtung: Dies gehört nicht zu den Aufgaben des WEG-Verwalters. Jedoch bietet er häufig solche Serviceleistungen gegen ein Sonderhonorar an.

5.6 Der Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan ist eine Vorkalkulation. Er enthält die geschätzten Einnahmen und Ausgaben des nächsten Wirtschaftsjahres und die von den Eigentümern zu bringenden Zahlungen.

5.6.1 Verpflichtung zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans

Gemäß **§ 28 Abs. 1 WEG** ist der Verwalter verpflichtet, jeweils für ein Kalenderjahr bzw. für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Durch eine abweichende

Vereinbarung der Wohnungseigentümergeinschaft kann diese Pflicht jedoch auch ein Dritter (zum Beispiel der Verwaltungsbeirat) übernehmen. Die Aufstellung eines Wirtschaftsplans kann jedoch nicht grundsätzlich (auch nicht durch eine Vereinbarung) ausgeschlossen werden, da es sich um eine unabdingbare Vorschrift handelt.

5.6.2 Inhalt des Wirtschaftsplans

Der Wirtschaftsplan muss folgende Elemente enthalten:

- die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
- die anteilmäßige Verpflichtung des Wohnungseigentümers zur Lasten- und Kostentragung,
- die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zur vorgesehenen Erhaltungsrücklage,
- die Fälligkeit: Ohne Fälligkeitsangabe besteht keine Zahlungsverpflichtung.

Weiterhin empfiehlt es sich, folgende Elemente in den Wirtschaftsplan aufzunehmen:

- Namen der Mitglieder der Eigentümergeinschaft,
- Zeitraum, für den der Wirtschaftsplan aufgestellt wurde,
- jeweils Adresse des Wohnungseigentümers, Wohnungsnummer, Miteigentumsanteile der Wohnung,
- Hinweis auf das Bankkonto der Gemeinschaft,
- Hinweis auf den Beschluss, in dem das Wohngeld genehmigt wurde.

Es folgen dann die **Aufstellungen sämtlicher Ausgabenpositionen**, wobei es für diese Positionen keine allgemeingültigen Vorschriften gibt. Zweckmäßigerweise wird der Wirtschaftsplan in die gleichen Positionen wie die Abrechnung gegliedert.

In einer zweiten Spalte erfolgt dann der Hinweis auf den **Verteilungsschlüssel** (Miteigentumsanteile, Quadratmeter oder Wohneinheiten der Personen). Mit dessen Hilfe können sich die Wohnungseigentümer ihre anteilmäßige Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung errechnen.

In der nächsten Spalte folgt, ähnlich wie bei der Einzelabrechnung, der **anteilmäßige Betrag des Wohnungseigentümers** pro Kostenposition. Die Addition ergibt sowohl die **voraussichtlichen Gesamtkosten** für die Gemeinschaft als auch die voraussichtlichen Gesamtkosten für die einzelne Wohnung.

Die meisten Kostenansätze sind verbrauchs- bzw. gebührenabhängige **Schätzwerte**. Zwei Kostenpositionen können jedoch mit dem Wirtschaftsplan verbindlich festgelegt werden: die Höhe der Erhaltungsrücklage und die Höhe der Verwaltungsgebühren, falls nicht ohnehin schon vertraglich eine lange Laufzeit der Gebühren vereinbart wurde.

Dagegen stehen die Einnahmen. Als Einnahmen gelten bei der Eigentümergemeinschaft die kumulierten Einnahmen aus Wohngeldern, beim einzelnen Wohnungseigentümer die kumulierten, voraussichtlich zu zahlenden Wohngelder. Eine etwaige Rundungsdifferenz sollte als solche ausgewiesen werden.

Normalerweise bereitet die Aufstellung eines Wirtschaftsplans keine Schwierigkeiten. Problematisch wird es dann, wenn die Gemeinschaft neben den Einnahmen aus den Wohngeldern erhebliche Einnahmen sonstiger Art hat. Diese Einnahmen müssen mit in den Wirtschaftsplan aufgenommen werden, sind aber häufig nur unzureichend im Voraus planbar.

5.6.3 Beschlussfassung, Rechtswirksamkeit und Zahlungspflicht

Der Wirtschaftsplan wird gemäß § 28 in der Eigentümerversammlung beschlossen, wenn nicht in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung eine andere Regelung festgelegt ist.

Der Wirtschaftsplan ist mit erfolgter Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung rechtswirksam. Die Wohnungseigentümer sind gemäß § 28 Abs. 2 verpflichtet, die im Wirtschaftsplan angegebenen Vorauszahlungen zum Fälligkeitstermin zu leisten. Der Wirtschaftsplan bleibt bei Anfechtung bis zu einer eventuellen Ungültigkeitserklärung rechtswirksam, das heißt, die Vorauszahlungen müssen zunächst geleistet werden. Bei einer späteren Ungültigkeitserklärung hat der anfechtende Wohnungseigentümer dann einen entsprechenden Rückzahlungsanspruch.

5.6.4 Zeitpunkt der Aufstellung

Es besteht Streit darüber, wann der Wirtschaftsplan aufzustellen ist. Er muss nicht vor Beginn eines Wirtschaftsjahres beschlossen, sondern kann auch noch während des laufenden Wirtschaftsjahres genehmigt werden. Der Wirtschaftsplan (und die Abrechnung) müssen jedoch spätestens in den ersten Monaten des laufenden Wirtschaftsjahres aufgestellt und beschlossen werden.

Da aber ein Wirtschaftsplan den Eigentümern Sicherheit über die zu erwartenden Zahlungen geben soll, sollte er schon im Vorjahr aufgestellt werden. Das heißt, der Verwalter sollte die Wirtschaftspläne des Jahres 2022 schon 2021 aufstellen und beschließen lassen.

Die Erstellung und der Beschluss des Wirtschaftsplans im Voraus haben folgende Vorteile für Eigentümer und Verwalter:

- Der Eigentümer hat Planungssicherheit, was vor allem bei vermietetem Wohneigentum von Vorteil ist.
- Die Wohngelder werden ab dem ersten Tag des neuen Jahres korrekt erhoben.
- Es gibt keine Verrechnungen und keine Verrechnungsfehler zwischen Nacherhebungen auslaufender Rechnungen und Spitzenbeträgen aus der Abrechnung des alten Jahres.
- Der Eigentümer kann bei erwarteter Kostenerhöhung seine Nebenkostenerhebungen entsprechend anpassen. Auch wenn dieses Vorgehen mietrechtlich zum Teil auf Widerstand stoßen wird, werden es viele Mieter vorziehen, sofort die richtigen Nebenkostenbeträge zu bezahlen, als später mit erheblichen Nachzahlungen konfrontiert zu werden.
- Das Wohngeld wird über das ganze Jahr einheitlich gezahlt, was die Überprüfung im Mahnwesen erheblich erleichtert.

Die Planungssicherheit ist auch für den Verwalter gegeben, denn spätestens mit dem Wirtschaftsjahrplan wird auch die Verwaltungsgebühr für das kommende Jahr festgelegt.

5.7 Die Personalbuchhaltung der WEG

Die Personalbuchhaltung der WEG ist aufgrund zahlreicher steuerlicher und sozialversicherungsrechtlicher Vorschriften zu einem eigenen, umfangreichen Arbeitsgebiet geworden. Seine Bedeutung sollte auch nicht unterschätzt werden, denn der Verwalter ist als Arbeitgeber für jede Verletzung der arbeitsrechtlichen Vorschriften verantwortlich. Er ist für jeden begangenen Fehler finanziell und eventuell sogar strafrechtlich haftbar. Da sich diese Vorschriften von Jahr zu Jahr oft tiefgreifend ändern, stellt beispielsweise das Loseblattwerk »Das Personal-Büro in Recht und Praxis«, erschienen im Haufe-Verlag, aufgrund seiner ständigen Aktualität dem Verwalter bei seiner Personalbuchhaltung eine große Hilfe dar. Wegen der Komplexität und des hohen Zeitaufwands der Personalbuchhaltung gehen Verwalter mehr und mehr dazu über, diese Arbeiten einem Steuerberater zu übergeben.

In der Personalbuchhaltung muss man zwischen **haupt- und nebenberuflichen Kräften** unterscheiden. Besonders zu beachten sind die Regelungen für geringfügig Beschäftigte.

Ebenfalls problematisch ist die Falscheinschätzung von Neben- oder Sachleistungen an den Hausmeister, zum Beispiel zur Verfügung gestellte Hausmeisterwohnung. Auch hier ergeben sich bei Lohnsteuerprüfungen erhebliche Nachzahlungen.

Vorsicht ist zudem geboten bei **Hausmeisterdienstleistungsfirmen**, die oft aus einer einzigen Person (dem Hausmeister) und einem einzigen Kunden (der Eigentümerge-

meinschaft) bestehen. Hier ist der Weg zur Feststellung der Scheinselbstständigkeit und damit einer Steuerverkürzung oder -umgehung sehr kurz. Es besteht die Gefahr, dass dieses Vertragsverhältnis mit einer »Firma« nicht anerkannt wird und der bereits bezahlte Lohn als Nettovergütung eines normalen Arbeitnehmers – mit allen Kosten und Folgekosten – gewertet wird.

Weiterhin war es lange Zeit üblich, Hausmeistern zusätzliche Vergütungen aus Nebenkassen der Gemeinschaft (zum Beispiel Hausmeisterkasse, Waschmaschinenkasse etc.) zu geben. Dies war schon immer – weil unbesteuert – gesetzwidrig.

Genauso riskant ist es, den hauptamtlichen Hausmeister durch Anverwandte zu ersetzen, die alle auf »450-Euro-Basis« arbeiten. Dies ist besonders auffällig, wenn die Mehrzahl dieses »Hausteams« die Anlage nicht einmal kennt. Zweifelsohne sind drei Leute für je 450 Euro für die Eigentümergemeinschaft erheblich preiswerter als ein Hausmeister für 1.750 Euro plus Arbeitgeberanteil. Die Kostendifferenz für die Eigentümergemeinschaft liegt bei circa 12.500 bis 15.000 Euro im Jahr, jedoch muss der Verwalter, wenn sich die Sache als reine Steuerumgehung erweist, mit vertraglichen und möglicherweise auch strafrechtlichen Problemen rechnen.

5.8 Das Mahnwesen der WEG

Der Verwalter auch nach dem neuen § 27 WEG berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer die Vorschüsse in Empfang zu nehmen. Kommen Wohnungseigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, ist der Verwalter verpflichtet, die ausstehenden Beträge anzumahnen und ggf. gerichtlich durchzusetzen.

Wohngelder sind bekanntlich Bringschulden, das heißt am Wohnsitz des Gläubigers zu erfüllende Schuld. Damit ist der Eigentümer bereits im Verzug, wenn das von ihm zu zahlende Wohngeld zum Fälligkeitstermin nicht auf dem Konto der WEG (zu Händen des Verwalters) eingegangen ist. Voraussetzung ist natürlich, dass die Eigentümergemeinschaft sowohl die Höhe als auch die Fälligkeit des Wohngeldes exakt und juristisch korrekt definiert hat. Bei einem solchen Verzug könnte der Verwalter theoretisch sofort mit juristischen Mitteln gegen den Eigentümer vorgehen, ein mehrstufiges Mahnwesen wäre damit nicht erforderlich.

Dies erweist sich in der Praxis weder als zweckmäßig noch als durchführbar, denn der Verwalter würde sozusagen mit Kanonen auf Spatzen schießen. Erstens sind die Beträge oft so klein, dass ein förmliches Verfahren übertrieben scheint; zweitens kann es durchaus sein, dass die Zahlungsdifferenz durch eine Unachtsamkeit des Eigentümers erfolgt ist; drittens ist ein Fehler im Bankverkehr oder in der Buchhaltung des Verwalters nie ganz auszuschließen. Es wäre in diesem Fall sehr peinlich, wenn der Eigentümer ohne Anmahnung sofort mit gerichtlichen Maßnahmen überzogen würde.

5.8.1 Die Organisation des Mahnwesens

Zur praktischen Organisation des WEG-Mahnwesens empfiehlt es sich, spätestens alle drei Monate die Wohngeldkonten der Eigentümer auf tatsächliche Zahlungszugänge zu überprüfen. Wird eine Unregelmäßigkeit festgestellt, wird der Eigentümer unmittelbar angeschrieben. Diese erste Zahlungserinnerung teilt dem Eigentümer seine Kontostände mit und bittet ihn, sich entweder mit der Verwaltung in Verbindung zu setzen oder den ausstehenden Betrag umgehend nachzuzahlen. In diesem Schreiben sollte man dem Eigentümer eine angemessene Frist von vier bis sechs Wochen setzen. Bleibt eine Reaktion oder eine Zahlung aus, ist eine Eskalation mit relativ kurzen Fristen und der Androhung juristischer Schritte voranzutreiben. Zeigt sich dann noch immer keine Reaktion des Eigentümers, wird ein Anwalt mit der Beitreibung beauftragt.

Zur gerichtlichen Beitreibung durfte es nach dem altem WEG § 27 Abs. 2 Ziff. 5 der Ermächtigung durch eine entsprechende Beschlussfassung der Eigentümer oder einer Vereinbarung im Verwaltungsvertrag. Nach der WEG-Reform 2020 fällt dieser Passus weg. Stattdessen gilt nach § 27 Abs. 2: »Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.« Dieser Beschluss sollte der Verwalter in der vertraglichen Vereinbarung seiner ordnungsgemäßen Verwaltung herbeiführen und festhalten. Dabei sollte auch gleich geregelt werden, ob die Klage im Namen aller Wohnungseigentümer oder im Namen des Verwalters erhoben wird, aus welchem Konto die Kosten zu zahlen sind und in welchem Umfang der Verwalter von der Haftung (er gibt nur seinen Namen her) befreit werden soll.

5.8.2 Beitreibung, Mahnverfahren und Zwangsvollstreckung in der Praxis

Beitreibung ist die Durchsetzung eines Anspruchs mit juristischen Mitteln. Die gerichtliche Durchsetzung der Zahlungsverpflichtungen von Wohnungseigentümern ist im neuen WEG nicht länger im Detail geregelt, sondern in den §§ 43 und 44 stark zusammengefasst. Im Folgenden beschreiben wir daher das Verfahren nach dem alten WEG. Ein **Mahnverfahren** ist ein erheblicher Aufwand, für den der Anwalt in aller Regel folgende Unterlagen benötigt:

1. die Gemeinschaftsordnung der Gemeinschaft,
2. eine aktuelle Eigentümerliste,
3. die letzte Jahresabrechnung und den letzten Wirtschaftsplan, der die Mahnung begründet,
4. das Personenkonto, welches die Differenzen ausweist,
5. den bisherigen Mahnvorgang (Zahlungsaufforderung, Mahnung etc.),
6. Schriftwechsel mit dem Eigentümer,
7. Beweisunterlagen für die von der Eigentümergemeinschaft geleisteten Auslagen,

8. die genaue Anschrift des Eigentümers,
9. einen aktuellen Auszug aus dem Grundbuch.

Ist ein **Beitreibungsauftrag** an den Anwalt gegeben, ist dieser verpflichtet, alle Termine zu überwachen. Dennoch muss der Verwalter eine Wiedervorlage in der Sache haben. Selbst nach vollständiger Bezahlung durch den Eigentümer verbleibt ein Eintrag in seiner Akte, denn manche Eigentümer zahlen immer wieder erst nach Mahnung. Reiht sich bei einem Eigentümer Mahnakte an Mahnakte, hat die Verwaltung einen so erheblichen Mehraufwand, dass laut § 17 WEG das Instrument der Entziehung infrage kommt.

Der beauftragte Anwalt wird dem Schuldner zunächst ein **außergerichtliches Mahnschreiben** mit detaillierter Forderungsaufstellung schicken und ihn unter Fristsetzung auffordern, seine Schulden bei der WEG zu begleichen. Zahlt der Schuldner, sind keine weiteren Schritte notwendig. Zahlt der Schuldner innerhalb eines angemessenen Zeitraums nicht, wird ihm eine außergerichtliche **Sofortmahnung** zugestellt. Dies ist eine fristlose Aufforderung zu sofortiger Zahlung. Gleichzeitig schickt der Anwalt entweder einen Mahnbescheidantrag oder einen Beitreibungsantrag an das dafür zuständige Amtsgericht.

Ein Antrag auf Erlass eines **Mahnbescheids** hat das Ziel, gegen den säumigen Eigentümer einen **Titel** zu erwirken. Legt der Eigentümer keinen Widerspruch gegen den Mahnbescheid ein, ergeht auf weiteren Antrag ein Vollstreckungsbescheid. Dieser ermöglicht Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Schuldner.

Weitere Titel können in Form von Urteilen (streitiges Endurteil oder Versäumnisurteil), gerichtlichen Vergleichen oder notarieller Urkunde erwirkt werden.

Mahnbescheide sind auf den Zeitraum der für die Vergangenheit ausstehenden Hausgelder beschränkt und können nicht erweitert werden. Bei weiter ausbleibenden Zahlungen muss ein neuer Antrag gestellt werden. Mahnbescheidanträge sind deshalb nur sinnvoll, wenn kein Widerspruch gegen den Mahnbescheid erwartet wird.

Ist jedoch ein Widerspruch vorhersehbar oder scheint die der Gemeinschaft geschuldete Summe uneinbringlich, wird ein **Beitreibungsantrag** beim zuständigen Gericht eingereicht. Ein Beitreibungsantrag lässt sich erweitern und die bis zum Gerichtstermin ausstehenden Hausgelder können auf einmal beigetrieben werden.

Kommt es zum Urteil und die Gemeinschaft obsiegt, ist ein Titel erwirkt. Zu diesem Zeitpunkt muss der Verwalter entscheiden, wie er in der Jahresabrechnung die Forderung gegen den Schuldner ausweist. In aller Regel empfiehlt sich bei fruchtloser Pfändung bzw. bei Beginn einer Zwangsverwaltung oder eines Zwangsversteige-

rungsverfahrens, die aufgelaufenen Hausgeldschulden unmittelbar in dem Jahr in die Kosten zu stellen (das heißt auszubuchen), in dem der Titel vorliegt. Dies entspricht auch der aktuellen Rechtsprechung. Dabei muss deutlich sein, dass es sich um einen Schuldner handelt, von dem wahrscheinlich weder eine Kostenerstattung noch eine Nachzahlung ausgefallener Gelder zu erwarten ist. Zur Erinnerung sollte die ausgebuchte Forderung mit einem Euro in der Vermögensübersicht stehen bleiben, denn die Forderung der WEG gegen den Schuldner verjährt erst nach 30 Jahren.

Liegt ein Titel vor, sendet der Anwalt dem schuldigen Eigentümer eine **Zwangsvollstreckungsandrohung**, in der er sich auf den erwirkten Titel beruft. Zahlt der Schuldner nun, werden die Titel entwertet. Zahlt der Schuldner nicht, werden die **Zwangsvollstreckungsmaßnahmen**, zum Beispiel Sachpfändung durch den Gerichtsvollzieher, Kontopfändung oder Lohnpfändung, eingeleitet.

Sind eine Pfändung und Beitreibung so nicht möglich, ist zu überlegen, ob man die Wohnung in **Zwangsverwaltung** nimmt. Während einer Zwangsverwaltung bleibt dem ursprünglichen Eigentümer seine Wohnung erhalten, doch werden mit den Erträgen aus der Wohnung die Schulden an die Gläubiger bezahlt. Die Zwangsverwaltung wird durch einen gerichtlich bestellten Verwalter durchgeführt. Dieser übernimmt die Stellung des Eigentümers, hat also das Recht, die Wohnung zu vermieten und die Miete einzunehmen. Dafür muss er auch die Beträge abführen, die zur Unterhaltung der »Frucht« beitragen (zum Beispiel Hausgelder). Durch eine Zwangsverwaltung ist es zwar nicht möglich, die bis zu ihrer Einrichtung ausgefallenen Wohngelder einzutreiben, aber es können wenigstens kommende Wohngelder gesichert werden.

Es ist auch möglich, eine **Zwangshypothek** auf die Wohnung eintragen zu lassen und damit eine **Zwangsversteigerung** herbeizuführen. Wird eine Wohnung zwangsversteigert, ist für den Verwalter Folgendes zu beachten: Er kann eine Zwangsversteigerung nur betreiben, wenn er ein titliertes Recht dazu hat. Dieses dinglich titulierte Recht geht grundsätzlich allen Rechten nach, die vorher schon grundbuchlich gewahrt waren. Die Zwangsversteigerung setzt eine Schätzung der Wohnung voraus und beim ersten Zwangsversteigerungstermin müssen wenigstens sieben Zehntel des geschätzten Wertes erzielt werden. Ansonsten kann die Zwangsversteigerung als nicht erfolgt erklärt werden. Bei einem Folgetermin fällt diese Sieben-Zehntel-Grenze weg und die Wohnung kann theoretisch zu jeder beliebigen Summe versteigert werden. In der Praxis scheitert diese Möglichkeit häufig daran, dass ein Gläubiger, der im Bereich des »geringsten Gebots« steht, Einspruch gegen diese Zwangsversteigerung erhebt. Nach drei missglückten Zwangsversteigerungsterminen hebt das Gericht die Zwangsversteigerung auf. Der ursprüngliche Eigentümer ist in der gleichen Stellung wie vorher: Ihm gehört eine Wohnung mit hoher Belastung. Solange die der Eigentümergemeinschaft vorausgehenden Gläubiger nicht befriedigt werden können, hat die Eigentümergemeinschaft überhaupt keine Möglichkeit, an ihr Geld zu kommen. In

der Zwischenzeit ist die Zwangsverwaltung die einzige Möglichkeit für die Eigentümergemeinschaft, an ihr Geld zu kommen, und dies auch nur dann, wenn die ihr vorausgehenden Gläubiger befriedigt werden können.

5.8.3 Entziehung

Ein weiteres Instrument ist Entziehung. Dabei kann die Gemeinschaft gemäß § 17 Abs. 1 WEG von einem Eigentümer, der sich einer schweren Pflichtverletzung gegenüber anderen Wohnungseigentümern schuldig gemacht hat, die Veräußerung des Wohnungseigentums verlangen, wenn den übrigen Eigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft mit dem störenden Eigentümer nicht mehr zugemutet werden kann. Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte zeigen jedoch, dass dieses Instrument sehr umständlich und schwerfällig zu handhaben ist. Deshalb sollte der Verwalter den Gemeinschaften abraten, Geldforderungen durch das Instrument der Entziehung geltend zu machen. Da aber das Verfahren der Entziehung einer gewissen Bedeutung nicht entbehrt, wird die praktische Vorgehensweise hier kurz erläutert.

In einer bei Bedarf außerordentlichen Eigentümerversammlung legt der Verwalter die Gründe der Entziehung – möglichst schon hier mit protokollierten Beweisen – ausführlich dar. Um eine Entziehung zu beschließen, müssen sich mehr als 51% aller möglichen Stimmen für die Entziehung entscheiden, wobei die Stimme des zu Entziehenden nicht gerechnet wird. Dieser Beschluss ermächtigt den Verwalter dazu, ein gerichtliches Entziehungsverfahren einzuleiten. An dessen erfolgreichem Ende verpflichtet der Richterspruch den zu Entziehenden zur Versteigerung seines Wohnungseigentums. Da dies wie im oben beschriebenen Zwangsversteigerungsverfahren vor sich geht, ist der Umweg über ein Entziehungsverfahren wenig attraktiv.

6 Die haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a EStG) als Problemfeld

von Michael von Hauff

Mit dem sogenannten Erläuterungsschreiben des Bundesfinanzministeriums vom 3.11.2006 wurde klar, dass auch Wohnungseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen in den Genuss des Steuerabzugs gemäß § 35a EStG kommen würden. Sozusagen über Nacht entbrannte eine lebhafte Diskussion, wie nun das Erläuterungsschreiben zu »erläutern« sei und zu welchen praktischen Tätigkeiten dies im Verwaltungsbetrieb führen würde. Es ergab sich eine Vielzahl von Unsicherheiten, zum Teil widersprüchliche Verbandsempfehlungen, halboffizielle Meinungsäußerungen einzelner Oberfinanzdirektionen und ein Verstummen des Bundesfinanzministeriums, nachdem der Urheber des Erläuterungsschreibens kurzerhand versetzt worden war.

In der Sache selbst geht es um Folgendes: § 35a EStG bestimmt, dass private Steuerbürger in einem Bereich, der bislang jeglicher steuerlichen Bewertung entzogen war, nämlich dem der privaten »haushaltsnahen« Dienstleistungen, zulässigerweise Steuerabzüge vornehmen können. Voraussetzungen sind:

1. Es handelt sich um einen Haushalt und keinen irgendwie gearteten Gewerbebetrieb. Auch mehrere Steuerpflichtige bilden nur einen Haushalt, wenn sie zusammenleben. Mehrere getrennte Haushaltsführungen führen nicht zu einer Erhöhung der Abzugsmöglichkeit.
2. Es handelt sich um solche Tätigkeiten, die im Bereich des Haushalts ausgeübt werden.
3. Die Aufwendungen werden gegen Rechnung oder Vertrag geleistet und unbar bezahlt.
4. Der bzw. die Steuerpflichtigen im Haushalt bezahlen überhaupt Steuern auf Einkommen.

Dabei unterscheidet § 35a EStG drei verschiedene Tatbestände. Der Einfachheit halber nennen wir diese Tatbestände »Körbe«.

Korb 1: Abzugsfähig sind die Aufwendungen für eine nebenberufliche Arbeitskraft, die nach dem sogenannten Haushaltsscheckverfahren steuer- und sozialversicherungsrechtlich erfasst ist.

Der Abzug beträgt 20 %, maximal 510 Euro pro Jahr.

Korb 2: Abzugsfähig sind die Aufwendungen (Lohn, Sozialabgaben und Berufsgenossenschaft) für eine sozialversicherungspflichtige Arbeitskraft, die nicht in Korb 1 fällt und keine Handwerksleistung ist.

Der Abzug beträgt 20 %, maximal 4.000 Euro pro Jahr.

Korb 3: Abzugsfähig ist der Teil der Handwerkerleistungen am bestehenden Gebäude und an der Liegenschaft, der die Dienstleistung des Handwerkers – soweit er sie direkt dort durchführt –, nicht aber den Materialeinsatz betrifft. Der Abzug beträgt 20 %, maximal 1.200 Euro pro Jahr.

Hinzu kommen zusätzliche Abzüge für Pflegeleistungen mit besonderen Bemessungsgrenzen.

Die Abzüge, die sich aus den einzelnen Körben ergeben, können einzeln in Anspruch genommen werden. In der Fachliteratur wird irrtümlicherweise oft nur Korb 3 betrachtet und damit behauptet, die Begünstigung belaufe sich auf maximal 600 Euro pro Jahr. Die Schwierigkeit für den Steuerpflichtigen, der selbst und ohne steuerliche Beratung seine Erklärung ausfüllen möchte, liegt darin, dass die Zuordnung der jeweiligen Dienstleistung richtig und sinnvoll sein muss. Der Verfasser hat inzwischen eine Vielzahl von Tätigkeiten erfasst und katalogisiert, die jeweils einem der Körbe zuordenbar sind. Die Tabelle erfüllt mehrere Funktionen: Zum einen soll sie Anhaltspunkte zum Dienstleistungsanteil bei konkreten Rechnungen bestimmter Arbeiten liefern. Sie ist folgendermaßen aufgebaut:

| | | |
|----------|---|---|
| Spalte 1 | bezeichnet konkret die abzurechnende Tätigkeit. | |
| Spalte 2 | gibt an, wer der Leistende ist. Da die gleiche Tätigkeit je nach Leistendem anders einzuordnen ist, spielt dies eine wesentliche Rolle. | |
| | Dabei bedeutet: | |
| | F | Firma, Handwerksfirma, Dienstleistungsfirma |
| | HM | Sozialversicherter Arbeitnehmer |
| | CH | Nebenberuflicher im privaten Haushalt angestellter Arbeitnehmer, im Haushaltscheckverfahren abgerechnet |
| | FP | Firma mit Putzdienst |
| Spalte 3 | sagt aus, ob es sich überhaupt um eine Tätigkeit im Sinne des § 35a EStG handelt. | |
| Spalte 4 | korrespondiert mit Spalte 3. | |
| Spalte 5 | gibt den »Korb« an, zu dem die Tätigkeit gehört. Bei möglicher im Einzelfall zu entscheidender Zugehörigkeit zu verschiedenen Körben ist dies vermerkt. | |

| | |
|----------|---|
| Spalte 6 | gibt die aus rund 1.000 Gemeinschaften und Befragung von zahlreichen Handwerkern gewonnenen Schätzerfahrungen bezüglich des Dienstleistungsanteils wieder. Die Zahlen sind nach bestem Wissen wiedergegeben. Dennoch kann der Verfasser keine Gewähr dafür übernehmen, dass der Fiskus bei der Prüfung nicht zu anderen Werten kommt. |
| Spalte 7 | gibt einen Hinweis auf diejenigen Tätigkeiten nach § 35a EStG, die nur der individuelle Haushalt in Auftrag geben kann, die also in keiner Aufstellung des WEG-Verwalters enthalten sein können, die aber gleichwohl begünstigt sind. Wo dies der Fall ist, steht in Spalte 7 ein X. |

Die verwendeten Abkürzungen bedeuten: HHD – haushaltsnahe, Dienstleistung, DL – Dienstleistung

| Leistung | Wer leistet? | HHD ja | HHD nein | Gruppe | Üblicher DL-Anteil in Rechnung (in %) | Nicht vom WEG-Verwalter zu bescheinigen |
|------------------------------------|--------------|--------|----------|--------|---------------------------------------|---|
| Ablesen Heizkostenverteiler | F | | X | 4 | 0 | |
| Ablesen Wasseruhren | F | | X | 4 | 0 | |
| Aufzug Kabinen auskleiden | F | X | | 4 | 60 | |
| Aufzug Reparatur | F | X | | 4 | 80 | |
| Aufzug Steuerung erneuern | F | X | | 4 | 70 | |
| Aufzug Tragseile erneuern | F | X | | 4 | 70 | |
| Aufzug Treibscheiben erneuern | F | X | | 4 | 70 | |
| Aufzug Wartung Teilwartung | F | X | | 4 | 100 | |
| Aufzug Wartung Vollwartung | F | X | | 4 | 80 | |
| Aufzug Wartung Schmierwartung | F | X | | 4 | 100 | |
| Aushangkasten anbringen | F | X | | 4 | 80 | |
| Aushangkasten neue Infos anbringen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Außenbeleuchtung anbringen | F | X | | | 50 | |

| Leistung | Wer leistet? | HHD ja | HHD nein | Gruppe | Üblicher DL-Anteil in Rechnung (in %) | Nicht vom WEG-Verwalter zu bescheinigen |
|--|--------------|--------|----------|--------|---------------------------------------|---|
| Außenbeleuchtung reparieren | HM | X | | 2 | 100 | |
| Bad einzelne Kacheln erneuern | F | X | | 4 | 80 | X |
| Bad neu fliesen | F | X | | 4 | 60 | X |
| Balkone fliesen | F | X | | 4 | 80 | |
| Bäume fällen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Bäume fällen | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Bäume schneiden | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Bäume schneiden | HM | X | | 2 | 100 | |
| Betonarbeiten an Fassade | F | X | | 4 | 90 | |
| Blumen anliefern | F | | X | 3 o. 4 | 0 | |
| Blumen einsetzen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Blumen bringen und einsetzen | F | X | | 3 o. 4 | 80 | |
| Boden in Wohnung verlegen | F | X | | 4 | 60 | X |
| Briefkastenanlage erneuern | F | X | | 4 | 60 | |
| Briefkastenanlage Namensschilder anbringen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Briefkastenanlage reinigen | FP | X | | 2 | 100 | |
| Briefkastenanlage reparieren | F | X | | 4 | 90 | |
| Briefkastenanlage teilweise erneuern | F | X | | 4 | 80 | |
| Büsche schneiden | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Büsche schneiden | HM | X | | 2 | 100 | |
| Dachantennen neu installieren | F | X | | 4 | 60 | |
| Dachantennen reparieren | F | X | | 4 | 70 | |

| Leistung | Wer leistet? | HHD ja | HHD nein | Gruppe | Üblicher DL-Anteil in Rechnung (in %) | Nicht vom WEG-Verwalter zu bescheinigen |
|---|--------------|--------|----------|--------|---------------------------------------|---|
| Dachantennen warten | F | X | | 4 | 100 | |
| Dachreparatur | F | X | | 4 | 70 | |
| Dachsanierung großflächig | F | X | | 4 | 60 | |
| Decke in Wohnung streichen | CH | X | | 1 | 90 | X |
| Doppelparker Wartung auf WEG-Gelände | F | X | | 3 | 100 | |
| Doppelparker Reparatur auf WEG-Gelände | F | X | | 4 | 70 | |
| Eis beseitigen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Eis beseitigen | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Elektro Reparatur | F | X | | 4 | 50 | |
| Fassade reinigen | F | X | | 4 | 100 | |
| Fassade streichen | F | X | | 4 | 90 | |
| Fenster erneuern | F | X | | 4 | 60 | |
| Fenster putzen Keller | P | X | | 2 | 100 | |
| Fenster putzen Keller | FP | X | | 3 | 100 | |
| Fenster putzen Treppenhaus | P | X | | 2 | 100 | |
| Fenster putzen Treppenhaus | FP | X | | 3 | 100 | |
| Fenster putzen Wohnung | CH | X | | 1 | 100 | X |
| Fenster streichen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Fenster streichen | F | X | | 4 | 90 | |
| Fernheizung warten | F | X | | 4 | 80 | |
| Feuerlöscher prüfen | F | X | | 4 | 90 | |
| Feuerlöscher füllen | F | X | | 4 | 50 | |
| Feuerlöscher neu anbringen | F | X | | 4 | 40 | |

| Leistung | Wer leistet? | HHD ja | HHD nein | Gruppe | Üblicher DL-Anteil in Rechnung (in %) | Nicht vom WEG-Verwalter zu bescheinigen |
|---|--------------|--------|----------|--------|---------------------------------------|---|
| Feuerlöscher warten | F | X | | 4 | 100 | |
| Garage CO-Warnanlage neu installieren | F | X | | 4 | 60 | |
| Garage CO-Warnanlage reparieren | F | X | | 4 | 90 | |
| Garage CO-Warnanlage warten | F | X | | 4 | 100 | |
| Garagendächer erneuern auf WEG-Grundstück | F | X | | 4 | 60 | |
| Garagendächer reparieren auf WEG-Grundstück | F | | | 4 | 80 | |
| Garagentore streichen auf WEG-Grundstück | F | X | | 4 | 90 | |
| Garagenarbeiten separater Garagenhof | F/HM | | X | | | |
| Glühlampen Erneuerung | HM | X | | 2 | 100 | |
| Glühlampen Erneuerung | F | X | | 4 | 80 | |
| Hausmüll entsorgen | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Heizkostenabrechnung erstellen | F | | X | 4 | 0 | |
| Heizkostenverteiler ablesen | F | | X | 4 | 0 | |
| Heizung Kessel erneuern | F | X | | 4 | 60 | |
| Heizung Kessel reparieren | F | X | | 4 | 80 | |
| Heizungsreparatur | F | X | | 4 | 80 | |
| Heizungsventile erneuern | F | X | | 4 | 80 | |
| Heizungswartung | HM | X | | 2 | 100 | |
| Heizungswartung | F | X | | 4 | 100 | |
| Holzdecke einbauen | F | X | | 4 | 60 | X |
| Hund ausführen | CH | X | | 1 | 100 | X |

| Leistung | Wer leistet? | HHD ja | HHD nein | Gruppe | Üblicher DL-Anteil in Rechnung (in %) | Nicht vom WEG-Verwalter zu bescheinigen |
|------------------------------------|--------------|--------|----------|--------|---------------------------------------|---|
| Kabelanschluss installieren | F | X | | 4 | 80 | |
| Kehrarbeiten | HM | X | | 2 | 100 | |
| Kehrarbeiten | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Kellerabgang streichen | F | X | | 3 o. 4 | 90 | |
| Kellerabgang streichen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Kellerboden streichen | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Kellerboden streichen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Kinderspielplatzgeräte neu | F | X | | 4 | 50 | |
| Kinderspielplatzgeräte warten | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Kleingarten separat, alle Arbeiten | HM, CH, F | | X | | 0 | |
| Markisen anbringen | F | X | | 4 | 60 | |
| Mulch anliefern | F | | X | 3 o. 4 | 0 | |
| Müll entsorgen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Musikunterricht | Lehrer | | X | | 0 | X |
| Papier zusammenlesen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Papier zusammenlesen | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Parkplätze einzeichnen | F | X | | 3 o. 4 | 90 | |
| Parkplätze einzeichnen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Parksperrn einrichten | F | X | | 3 o. 4 | 50 | |
| Parksperrn einrichten | HM | X | | 2 | 100 | |
| Pflegebedürftige betreuen | CH | X | | 1 | 100 | X |
| Rasen mähen | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Rasen mähen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Rasen vertikutieren | HM | X | | 2 | 100 | |
| Rasen vertikutieren | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Reinigen Wohnung | CH | X | | 1 | 100 | X |

| Leistung | Wer leistet? | HHD ja | HHD nein | Gruppe | Üblicher DL-Anteil in Rechnung (in %) | Nicht vom WEG-Verwalter zu bescheinigen |
|---|--------------|--------|----------|--------|---------------------------------------|---|
| Rohrreinigung | F | X | | 4 | 90 | |
| Rohrsanierung LSE | F | X | | 4 | 60 | |
| Rohrsanierung Austausch der Rohre | F | X | | 4 | 50 | |
| Rolltor Erneuerung | F | X | | 4 | 60 | |
| Rolltor Reparatur | F | X | | 4 | 80 | |
| Rolltor Wartung | F | X | | 4 | 100 | |
| Sand einbringen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Sand anliefern und einbringen | F | X | | 3 o. 4 | 90 | |
| Sandkasten säubern | HM | X | | 2 | 100 | |
| Sandkasten säubern | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Schlosszylinder austauschen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Schlosszylinder liefern und austauschen | F | X | | 3 o. 4 | 70 | |
| Schnee beseitigen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Schnee beseitigen | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Schwimmbad der WEG reinigen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Schwimmbad der WEG reparieren | F | X | | 4 | 80 | |
| Schwimmbad der WEG sanieren | F | X | | 4 | 70 | |
| Schwimmbad der WEG warten | HM | X | | 2 | 100 | |
| Sperrmüll entsorgen | F | | X | 3 o. 4 | 100 | |
| Sperrmüll zusammentragen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Tapeten erneuern | F | X | | 4 | 70 | X |
| Tapeten überstreichen | F | X | | 4 | 90 | X |

| Leistung | Wer leistet? | HHD ja | HHD nein | Gruppe | Üblicher DL-Anteil in Rechnung (in %) | Nicht vom WEG-Verwalter zu bescheinigen |
|---|--------------|--------|----------|--------|---------------------------------------|---|
| Teppichboden in WEG Reinigung | F | X | | 4 | 100 | |
| Teppichboden in WEG Reparatur | F | X | | 4 | 80 | |
| Teppichboden in WEG neu verlegen | F | X | | 4 | 60 | |
| Teppichboden in Wohnung Reparatur | | X | | 4 | 80 | X |
| Teppichboden in Wohnung neu verlegen | F | X | | 4 | 60 | X |
| Teppichboden in Wohnung Reinigung | F | X | | 4 | 100 | X |
| Tiefgarage abdichten | F | X | | 4 | 90 | |
| Tiefgarage reinigen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Tiefgarage Rolllöre anbringen | F | X | | 4 | 60 | |
| Tiefgarage Rolllöre einstellen und prüfen | F | X | | 4 | 100 | |
| Tiefgarage Rolllöre reparieren | F | X | | 4 | 90 | |
| Tiefgarage Rolllöre warten | F | X | | 4 | 100 | |
| Treppen reinigen | P | X | | 2 | 100 | |
| Treppen reinigen | FP | X | | 3 | 100 | |
| Türen streichen | F | X | | 3 o. 4 | 90 | |
| Wartung Heizkostenverteiler | F | X | | 4 | 100 | |
| Wartung Wasseruhren | F | X | | 4 | 100 | |
| Wohnungsabschlusstür erneuern | F | X | | 4 | 60 | |
| Wohnungsabschlusstür streichen | F | X | | 4 | 90 | |

| Leistung | Wer leistet? | HHD ja | HHD nein | Gruppe | Üblicher DL-Anteil in Rechnung (in %) | Nicht vom WEG-Verwalter zu bescheinigen |
|--------------------------------|--------------|--------|----------|--------|---------------------------------------|---|
| Wohnungsabschlusstür streichen | HM | X | | 2 | 100 | |
| Wohnungswände streichen | F | X | | 3 o. 4 | 90 | X |
| Wohnungswände streichen | CH | X | | 1 | 90 | X |
| Zaun reparieren | F | X | | 3 o. 4 | 90 | |
| Zaun reparieren | HM | X | | 2 | 100 | |
| Zaun setzen | F | X | | 3 o. 4 | 100 | |
| Zaun setzen | HM | X | | 2 | 100 | |

Eine falsche Zuordnung führt zum steuerlichen Nachteil. Entweder gehen Abzugsspitzen über die zulässigen Grenzen hinaus verloren oder der Abzug wird nicht anerkannt.

Die gleiche Tätigkeit mit dem gleichen technischen Ergebnis kann zu völlig unterschiedlichen Steuerabzugstatbeständen führen, dazu drei Beispiele.



Beispiel

1. Blumenhändler B liefert Blumen, Eigentümer E pflanzt die Blumen in seinem Garten ein. Ergebnis: keine HHD, kein Steuerabzug.
2. Eigentümer E kauft Blumen und pflanzt sie in seinem separaten Kleingarten ein. Ergebnis: keine HHD, kein Abzug.
3. Gärtner G liefert Blumen für den Garten von Eigentümer E und pflanzt sie ein. Die Dienstleistung des Einpflanzens und das Wegegeld einschließlich der eingesetzten Maschinenstunden sind abzugsfähig gemäß Korb 2 oder 3.
4. Der bei Eigentümer E angestellte Hausmeister H kauft Blumen, transportiert sie zu E und pflanzt sie in dessen Garten ein. Voller Abzug des Lohns von Hausmeister H, je nach Art des Lohnbezugs in Korb 1 oder 2.



Beispiel

Die Waschmaschine bei E ist defekt. E beauftragt einen Kundendienst K. Dieser kommt. Dabei ergeben sich zwei Möglichkeiten:

1. K stellt fest, dass die Reparatur nicht vor Ort ausgeführt werden kann. Er nimmt die Maschine mit, repariert sie in seiner Werkstatt, liefert sie wieder an und schließt sie an. Ergebnis: keine HHD, kein Abzug.
2. K repariert die Maschine vor Ort. Ergebnis: HHD liegt vor, Abzug gemäß Korb 2.

Beispiel

Eigentümer E feiert mit seinen Freunden ein Jubiläum. Er will sie mit einem Buffet erfreuen. Er hat folgende Möglichkeiten:

1. Er beauftragt einen Freund, Koch K. Dieser kommt ins Haus, bereitet das Buffet zu, arrangiert es und hilft beim Servieren. Ergebnis: Das gesamte Entgelt, welches E an K bezahlt, einschließlich des Wegegeldes, ist HHD gemäß Korb 2.
2. E beauftragt einen Partyservice. Dieser liefert ein Buffet an. E und seine Frau bedienen die Gäste. Ergebnis: keine HHD, kein Abzug.
3. E beauftragt einen Partyservice. Dieser kommt, liefert das fertige Buffet und versorgt die Gäste. Ergebnis: Die Dienstleistung des Servierens ist HHD gemäß Korb 2.

Ein weiteres Beispiel macht deutlich, dass auch Handwerkerleistungen in ihrer Zuordnung nicht ohne genaue Kenntnisse der Umstände eingeordnet und richtig bewertet werden können.

Beispiel

Dachdecker D saniert das Dach des Hauses von E. Er benutzt ein Gerüst und ein Förderband, um die Materialien zu befördern. Er stellt E am Schluss eine Rechnung, in der er Kosten für Material, Arbeitsleistung und Fahrwege sowie die für Gerüst und Förderband getrennt ausweist.

Ergebnis: Außer den Kosten für das Material sind alle Kosten zuzüglich der jeweiligen Mehrwertsteuer HHD gemäß Korb 3.

In seinem Erläuterungsschreiben vom 3.11.2006 hat das BMF ausgeführt, dass die Vergünstigungen des § 35a EStG auch von Wohnungseigentümern wahrgenommen werden können, sofern der Verwalter die einzelnen Tatbestände dem Wohnungseigentümer »bescheinigt«. Die Immobilienverbände raten den Verwaltern dringend davon ab, steuerrelevante Bescheinigungen zu erstellen. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Tätigkeit im Rahmen der Steuerberatung handelt, die mit einem erheblichen Risiko für den Verwalter verbunden ist. Der Verwalter sollte vielmehr alle irgendwie relevanten Rechnungen nach Bezahldatum zusammenstellen und den Eigentümern den ausgewiesenen Dienstleistungsanteil im Rahmen dieser Aufstellung mitteilen. Alles Weitere soll dem Eigentümer selbst überlassen bleiben. Dieser kann sich dann im Zweifelsfall an einen Steuerberater seiner Wahl wenden, um die vorgesehenen Formularvordrucke richtig auszufüllen. Für seine zusätzliche Tätigkeit empfiehlt die Branche dem Verwalter, ein Zusatzhonorar zwischen zehn und 20 Euro pro Jahr zu berechnen. Der Verfasser hat rechtliche Bedenken, ob eine direkte Erhebung von Gebühren bei einzelnen Wohnungseigentümern überhaupt möglich ist, da der Verwalter bekanntlich in keinem Vertragsverhältnis mit dem einzelnen Wohnungseigentümer steht.

Einzelne Verwalter beauftragen von vornherein Steuerberater und übersenden den Eigentümern Bescheinigungen, die bereits unmittelbar für die Einkommensteuerer-

klärung verwertbar sind. Die dafür entstehenden Kosten werden als Kosten der laufenden ordnungsgemäßen Verwaltung betrachtet und sind von allen Eigentümern im Rahmen der Jahresabrechnung zu tragen. Die Umlegung der Kosten erfolgt nach Miteigentumsanteilen, soweit nichts anderes bestimmt ist. Dies ist nicht nur gesetzlich geboten, sondern scheint auch gerecht zu sein, da der potenzielle Steuerabzug unmittelbar von der Höhe der Miteigentumsanteile entsprechend der Größe der Wohnung und den damit verbundenen Kosten abhängt.

Die Tätigkeit des Verwalters und damit sein Mehraufwand bestehen aus folgenden Teilen:

1. Information und intensive Absprache mit den Handwerkerfirmen über die neue Form der Rechnung, bei der Material, Dienstleistung, Anfahrtkosten und eingesetzte Maschinenstunden getrennt ausgewiesen werden müssen. Manche Rechnungssteller meinen, es genüge, wenn auf der Rechnung steht: »In dieser Rechnung sind Y % Dienstleistung enthalten.« Das ist keineswegs ausreichend. Dieser Hinweis genügt nicht der gesetzlichen Bestimmung nach unmittelbar erkennbarer Trennung von Dienstleistungsanteil und Materialanteil. Eine in dieser pauschalen Weise ausgestellte Rechnung zwingt den Verwalter, bei der Bearbeitung zusätzliche Rechenschritte durchzuführen. Andere Rechnungssteller stellen mangels EDV-technischer Möglichkeiten zurzeit jeweils zwei Rechnungen aus, wovon eine die Kosten des Materials, die zweite den aufgeschlüsselten Dienstleistungsanteil enthält. Die zweite Rechnung muss somit Lohnkosten sowie Anfahrtkosten und Maschinenstunden enthalten. Der Nachteil dieser Lösung besteht darin, dass der Verwalter wiederum diese Rechnungen zusammenrechnen muss bzw. für jeden Auftrag letztendlich doppelte Buchungs- und Abwicklungsarbeit hat.
Die richtige und sinnvolle Rechnungsstellung sieht folgendermaßen aus:
 - a) Kosten für Material + Mehrwertsteuer
 - b) Kosten für Lohn + Fahrtkosten + Maschinenstunden + Mehrwertsteuer
 - c) Gesamtkosten der Rechnung + Mehrwertsteuer
2. Getrennte Verbuchung jeder einzelnen HHD-relevanten Rechnung. Der Mehraufwand bei der Verbuchung darf nicht unterschätzt werden. Hat eine durchschnittliche WEG etwa drei bis acht HHD-relevante Rechnungen pro Monat, macht dies im Jahr circa 40 bis 100 Rechnungen aus. Bei einem häufig vertretenen Bestand von 50 Gemeinschaften sind dies jährlich 2.000 bis 5.000 Rechnungen. Dies wird den Buchungsaufwand in etwa verdoppeln. Auch die Rechnungsprüfung ist davon betroffen. Je nach Darstellung findet jetzt nicht mehr der Gesamtbetrag der Rechnung Eingang in die Prüfungsunterlagen, sondern jede Zahlung ist möglicherweise in zwei Teile geteilt.
3. Änderung aller Verträge, in denen Wartungsarbeiten pauschal vereinbart sind.
4. Der Verwalter darf keine Angebote mehr akzeptieren, in denen Handwerker pauschale Leistungen anbieten.

5. Bei Zusatzleistungen von Hausmeister- und Reinigungsfirmen sind die gleichen Kriterien anzuwenden wie bei allen anderen Handwerksrechnungen, das heißt getrennter Ausweis von Material und Dienstleistung. Dabei können völlig andere Prozentzahlen erscheinen als in dem abgeschlossenen Dauervertrag.
6. Zusätzliche Aufstellung steuerjahrbezogener Daten, wie oben beschrieben.
7. Lösung spezieller Probleme, die auftreten können.
 - a) **Eigentümerwechsel:** WEG-rechtlich stellt ein Eigentümerwechsel seit Jahren buchhalterisch kein besonderes Problem mehr dar, solange beide Wohnungseigentümer, Verkäufer und Käufer, ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der WEG korrekt nachkommen. Die Einzelabrechnung der betreffenden Wohnung wird ausschließlich von demjenigen getragen, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über diese Abrechnung grundbuchlicher Eigentümer der Wohnung ist. Der Verwalter erstellt also von Rechts wegen für das gesamte Wirtschaftsjahr nur jeweils eine Einzelabrechnung. Lediglich auf besonderen Antrag wird der Verwalter in Koordination mit der Messdienstfirma zusätzliche Heizkostenabrechnungen erstellen lassen. Die gesamten Unterlagen über die Jahresabrechnung erhält der zahlungsverantwortliche »neue« Eigentümer. Als besonderen kundenfreundlichen Service außerhalb der Verpflichtung als WEG-Verwalter schicken manche Verwalter dem neuen Eigentümer zwei zusätzliche Abrechnungen, in denen die Kosten *pro rata temporis* zwischen Verkäufer und Käufer aufgeteilt sind. Die soll Verkäufer und Käufer dazu befähigen, untereinander die anteiligen Belastungen auszuhandeln. Im Zusammenhang mit § 35a EStG genügt dies nicht. Steuerrechtlich gilt ein strenges Abflussprinzip. Das bedeutet, dass die Kosten demjenigen zuzuordnen sind, der im Zeitpunkt der Zahlung durch die Gemeinschaft tatsächlich Eigentümer war. Allein damit wird deutlich, dass es keinen unmittelbar erkennbaren Zusammenhang zwischen der Einzelabrechnung und der »Bescheinigung« nach § 35a EStG geben kann.
 - b) **Eigenbeteiligung bei Versicherungsschäden:** Viele Gemeinschaften haben eine Vielzahl von Versicherungsschäden, insbesondere im Leitungsbereich. Dort ist es üblich, dass Versicherungen mit den Gemeinschaften ein Arrangement treffen, dass pro Schaden ein bestimmter Betrag als Eigenbeteiligung pauschal von der WEG übernommen wird. In diesem Betrag sind selbstverständlich anteilig Dienstleistungen enthalten. Der Prozentsatz kann jedoch nur dadurch festgestellt werden, dass die Dienstleistungsanteile der Rechnungen aller beteiligten Handwerker zusammengezählt und ins Verhältnis zum Gesamtaufwand der Reparatur gesetzt werden. Damit entsteht ein erheblicher zusätzlicher Arbeitsaufwand bei der Abwicklung von Versicherungsschäden.
 - c) **Heizkostenabrechnung:** Eine der wesentlichen Informationen im Rahmen der Jahresabrechnung, die jedem Eigentümer übersandt wird, ist die Berechnung der Heizungs- und Heizungsnebenkosten durch eine Messdienstfirma.

Die Berechnung ergibt eine einzige Zahl ungeachtet der Tatsache, dass sich die Kosten aus Grund- und Verbrauchskosten nach bestimmten Schlüsseln zusammensetzten. Diese Zahl übernimmt der Verwalter eins zu eins in seine Einzelabrechnung. Künftig wird die Messdienstfirma drei Zahlen berechnen und ausweisen müssen, nämlich Kosten für Energie (keine HHD), Kosten für Überwachung und Betreuung der Heizung (Korb 2) und Kosten für Heizungs-wartung (Korb 3).

- d) **Mieterwechsel:** Die Problematik des Mieterwechsels entspricht grundsätzlich der des Eigentümerwechsels (siehe Punkt a), jedoch mit der Besonderheit, dass hier in erster Linie der vermietende Eigentümer selbst zur Auskunft gegenüber dem Mieter verpflichtet ist. Dieser wird aber in der Regel gar nicht in der Lage sein, ohne Unterstützung durch den Verwalter korrekte Auskünfte zu erteilen. Hier werden sich Verwalter und Eigentümer durch einen fairen Zusatzvertrag über Leistung und Gegenleistung einigen müssen.
- e) **Abweichendes Wirtschaftsjahr:** Eigentümergemeinschaften können zulässigerweise vereinbaren oder in der Teilungserklärung vorsehen, dass das Wirtschaftsjahr der Gemeinschaft vom Kalenderjahr abweicht. Das Steuerjahr entspricht in jedem Fall dem Kalenderjahr. Steuerrechtlich sind nur Abweichungen bis zu zehn Tagen nach »vorne und hinten« erlaubt, sofern sinnvolle Abgrenzungen zur Erfassung der im Steuerjahr aufgewendeten Kosten geboten sind. Damit besteht erneut die objektive Notwendigkeit, die »Bescheinigung« völlig losgelöst von der Jahresabrechnung der Eigentümergemeinschaft zu erstellen. Es besteht keine Veranlassung, deswegen das Abrechnungsjahr der Gemeinschaft zu ändern.
- f) **Vorauszahlungen an Handwerker:** Da bei Korb 3 eine maximale Steuerentlastung von 1.200 Euro möglich ist, was bei 20 % Steuerabzug einer einzelnen Kostenbelastung von 6.000 Euro entspricht, ist es bei größeren Sanierungsmaßnahmen durchaus denkbar, dass der Steuerabzug (Korb 3) völlig ausgeschöpft wird. Diesen Betrag überschreitende Kosten im gleichen Fiskaljahr sind für den Steuerabzug verloren. Der Fiskus lässt deswegen ausdrücklich zu, dass Rechnungen von erheblichem Aufwand auf zwei Jahre verteilt werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass in der jeweiligen Teilrechnung auch wieder Material und Dienstleistungen, wie oben beschrieben, klar ausgewiesen sind. Wichtig ist, dass die Zahlungen für die Teilrechnung im jeweiligen Fiskaljahr erfolgen.
- g) **Wechsel der Dienstleistungsbeauftragten:** Zu welchen komplizierten Berechnungen der § 35a EStG zwingt, lässt sich am anschaulichsten an einem Beispiel erläutern, das den Wechsel von Personal/Dienstleister innerhalb einer WEG zum Gegenstand hat. Spätestens hier wird deutlich, dass der einzelne Eigentümer mit der korrekten steuerlichen Umsetzung der Vorschriften in § 35a ohne Hilfe überfordert sein dürfte.

Beispiel

Die Eigentümergemeinschaft B besteht aus 50 Wohnungen. Die Wohnungen seien, der Einfachheit halber, alle gleich groß und haben alle gleiche Miteigentumsanteile. Die WEG beschäftigt einen hauptamtlichen Hausmeister zum Bruttolohn (inklusive Arbeitgeberanteil) von 3.000 Euro. Hausmeister H scheidet aus dem Dienst der Gemeinschaft zum 30.6. des Jahres aus. Für drei Monate übernehmen drei Eigentümer E1, E2 und E3 nebenberuflich die Hausmeistertätigkeit, wobei jeder monatlich 400 Euro erhält und die Eigentümergemeinschaft die gesetzlich vorgeschriebenen 30 % an die Knappschaftskasse bezahlt. Ab 1.10. schließt die Gemeinschaft einen Vertrag mit der Hausmeisterdienstleistungsfirma F ab zu einem Preis von 3.000 Euro pro Monat zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Aufstellung für die WEG Abrechnung sieht folgendermaßen aus:

| | |
|--|------------|
| 1. Aufwendungen für H für 6 Monate | 18.000 EUR |
| 2. Aufwendungen für E1, E2, E3 monatlich 1.560 EUR | 4.680 EUR |
| 3. Aufwendungen für F monatlich 3.570 EUR | 10.710 EUR |
| Gesamtsumme | 33.390 EUR |

Diese Summe ist zu gleichen Anteilen unter den 50 Eigentümern aufzuteilen. Diese Aufstellung ist unproblematisch und wäre auch ohne HHD so erfolgt.

Für die Bescheinigung der HHD ist folgende Berechnung anzustellen:

1. Die Aufwendungen für H gehören zu Korb 2, sind daher zu 20 % absetzbar. Da H aber nur 50 % eines Jahres beschäftigt war, wird die Vergünstigung für ihn auch nur zu 50 % gewährt. Dies bedeutet pro Eigentümer eine Entlastung von nur **36 Euro**.
2. Die Aufwendungen für E1, E2 und E3 sowie für F in Höhe von 15.390 Euro sind voll anzusetzen gemäß Korb 1 mit 20 %. Hier gibt es keinen zeitanteiligen Ansatz. Somit beträgt die Entlastung pro Eigentümer **61,56 Euro**.

Die Entlastung beträgt insgesamt **119,16 Euro pro Eigentümer**.

Zwar sind die Finanzämter nicht in der Lage, zu allen einzelnen Abgrenzungstatbeständen inhaltlich eine klare Antwort zu geben, da auch die Oberfinanzdirektionen auf eine weitere Erläuterung zur gegebenen Erläuterung vom November 2006 warten. Dennoch sind sie zumindest organisatorisch auf die Bearbeitung des § 35a EStG vorbereitet: Im Vordruck zur Einkommensteuererklärung für 2006 sind bereits vier Zeilen für Angaben aus den diversen »Körben« vorgesehen.

Es ist unschwer erkennbar, dass die korrekte Umsetzung der Vorschriften des § 35a EStG – in Verbindung mit der Verwirrung der diversen bereits publizierten und noch zu erwartenden Erläuterungsschreiben – den kaufmännischen Alltagsbetrieb des Verwalters in erheblicher Weise beeinflussen und belasten. Auch der Verfasser rät dringend davon ab, ohne fachkundige Überwachung und Anleitung steuerrelevante »Bescheinigungen« auszustellen.

Andererseits ist der Verfasser der Überzeugung, dass dem Gesetz in der jetzigen Form ohnehin keine lange Lebensdauer beschieden sein wird. Rechnet man nämlich hoch, dass nahezu 40 Millionen Haushalte Ansprüche stellen könnten, kommt man leicht auf

eine Größenordnung zwischen 20 und 30 Milliarden Euro, die die Staatskasse bei tatsächlicher Inanspruchnahme jährlich belasten würden. Der Verfasser befürchtet allerdings, dass das Gesetz nicht im Ganzen wieder abgeschafft, sondern lediglich in seiner Wirkung abgeschwächt werden wird. Dies wird einmal mehr dazu führen, dass den WEG-Verwaltern der bürokratische Aufwand bleiben wird – jedoch ohne die heutige positive Wirkung, die die Rückerstattung mit sich bringt, nämlich dass die WEGs bereit sind, die Kosten, die für den Verwalter in der Mehrarbeit enthalten sind, zu tragen. Es wäre eine gute Aufgabe für die Immobilienverbände, rechtzeitig die politischen Entscheidungsträger auf das Massenproblem einer haushaltsbedingten Korrektur des § 35a EStG aufmerksam zu machen. Da die Vergünstigung umfassend für alle steuerzahlenden Privathaushalte gedacht ist, sind die meisten aller bundesdeutschen Haushalte davon berührt.

7 Vom Mietshaus zur Eigentümergemeinschaft

In diesem Kapitel geht es um die kaufmännischen und organisatorischen Abläufe. Wer sie rechtzeitig bedenkt, vermeidet viele unnötige Reibereien und gibt den neuen Eigentümern die Gewissheit, gut betreut zu werden. Es gibt keine zweite Chance für einen ersten Eindruck. Gerade ein gelungener Übergang führt zu einer dauerhaft guten Beziehung zwischen den Käufern und neuen Eigentümern sowie dem Teilenden und dem späteren Verwalter.

Rechtliche Aspekte werden nur insoweit behandelt, als ihre Vernachlässigung zu erheblichen Problemen und möglicherweise zu Schadenersatz für die Akteure gegenüber der neuen Eigentümergemeinschaft oder auch gegenüber staatlichen Stellen führen kann. Die weiteren Ausführungen sind demgemäß nicht für Juristen, Notare oder Richter gedacht. Vielmehr richten sie sich an die Kaufleute und Manager, die eine Firma mit dem Ziel beraten, in professioneller Weise Mietshäuser in Eigentümergemeinschaften zu verwandeln.

7.1 Welche Schritte muss der Teilende durchführen, bevor die erste Wohnung verkauft werden kann?

Achtung

Ist der Verkauf der ersten Einheit mit einem Kaufvertrag notariell beurkundet und der Schlüssel an den neuen Eigentümer übergeben, verlieren der Alteigentümer, der Teilende und der Verkäufer die Macht über die Wohnung. Der neue Eigentümer ist im rechtlichen Sinne WEG-Eigentümer, auch ohne eine Eintragung im Grundbuch.



Diese Regelung steht im Widerspruch zu der sonst strengen Norm, die den Eigentümer eines Grundstücks definiert. Normalerweise ist nur derjenige Eigentümer eines Grundstücks, der im Grundbuch auch gewahrt ist. Die Rechtsprechung spricht bei einem grundbuchlich noch nicht gewahrten Eigentümer einer beginnenden Eigentümergemeinschaft vom »werdenden Eigentümer«. Gegenüber der Verwaltung und den Miteigentümern verfügt dieser werdende Eigentümer über alle Rechte, die sonst ein eingetragener Wohnungseigentümer hat. Dies gilt aber nur für den »Ersterwerber«.

Verkauft A (als der erste Käufer) noch vor der Eintragung seines Eigentums in das Grundbuch seine Wohnung bzw. seinen Miteigentumsanteil an B, so gilt das besondere Recht der vollen Mitgliedschaft und Eigentümerstellung für B nicht. A bleibt bis zur Eintragung von B Eigentümer der Wohnung, auch dann, wenn das Grundbuchamt erhebliche Zeit für die Umtragung braucht.

Die praktischen Konsequenzen eines Verkaufs, der unter dem Druck erforderlicher Liquiditätsbeschaffung zu früh erfolgt, sehen so aus: Alle Regelungen, die das Wohnungseigentumsgesetz beinhaltet und vorsieht, gehen mit sofortiger Wirkung auf die neu gegründete Eigentümergemeinschaft über. Dies umfasst unter anderem die Rechte der Wohnungseigentümergemeinschaft wie Entscheidungen über die Durchführung von Maßnahmen zu treffen, ihre Ansprüche durchzusetzen sowie über Budget und Abrechnung informiert zu werden und Beschlüsse hierzu zu fassen.

Die Gefahr liegt darin, dass der Teilende sich in einem Komplex von 100 Wohnungen beim Verkauf der ersten Wohnung immer noch als »Herr« des gesamten Anwesens fühlen mag. Er muss aber wissen, dass ab sofort bauliche Veränderungen nur noch mit Zustimmung des einen Käufers durchgeführt werden können bzw. dass dieser eine Eigentümer bestimmte Maßnahmen nach § 20 WEG verhindern kann.

7.1.1 Beispiel aus der Praxis: Übergang vom Mietshaus zur Eigentümergemeinschaft

Das ganze Ausmaß der notwendigen Überlegungen wird an einem Beispiel veranschaulicht. Es geht um die tiefgreifenden Unterschiede in der alltäglichen Verwaltung und im Zusammenleben zwischen den verschiedenen Parteien, je nachdem, ob es um ein Mietshaus oder eine Eigentümergemeinschaft geht. Das gewählte Beispiel soll die Fülle der zu bedenkenden Aufgaben und möglichen Probleme plastisch abdecken.



Beispiel

Eine Wohnungsbaugesellschaft besitzt in einem Wohngebiet 500 Wohnungen verteilt auf zehn Häuser. Das gesamte Areal ist ein einziges großes Grundstück im Eigentum der Baugesellschaft. Zwischen den Mietshäusern gibt es Wege, Abstellplätze, zwei Kinderspielplätze, etwa zehn Plätze, an denen Mülleimer stehen, die von den Mietern benutzt werden können, eine gemeinsame Heizungsversorgung, Fernheizung der Kommune sowie einen Bauhof, bei dem vier Mitarbeiter der Baugesellschaft als Hausmeister und Techniker angestellt sind. Diese sind zuständig für Dach und Fach der Häuser, auch für die Instandsetzung der Wohnungen der Mieter. Sie unterstützen die Mietverwaltung bei Wohnungsbesichtigungen mit Interessenten, führen die Abnahme der Wohnungen bei Auszug von Mietern durch, lesen Wasserzähler und Heizkostenverteiler ab und greifen bei Hausordnungsverstößen ein.

Das Baugebiet ist von zwei Fahrstraßen durchzogen, es grenzt an zwei Verkehrstrassen an. Ladengeschäfte bestehen innerhalb des Baugebiets keine.

Die Baugesellschaft lässt sich von einer entsprechenden Immobilienverkaufsorganisation beraten, die ausdrücklich darauf hinweist, dass es aus verkaufpsychologischen Gründen wesentlich einfacher ist, Wohnungen zu verkaufen, die nicht zu einer Einheit mit 500 Wohnungen gehören, sondern mit 50 Wohnungen oder weniger.

Das Management der Baugesellschaft beschließt daraufhin, entsprechend der zehn Wohnhäuser zehn Eigentümergemeinschaften entstehen zu lassen. Es beauftragt also Architekten,

Hochbauingenieure, Techniker und Juristen damit, die Voraussetzungen zu schaffen, dass diese zehn Eigentümergemeinschaften alle notwendigen Rechte und Einrichtungen haben, die zukünftig erforderlich sind. Aus dem großen Grundstück lässt die Baugesellschaft zehn Teilgrundstücke herausmessen; diese zehn Grundstücke beinhalten jeweils ein Haus mit je 50 Wohneinheiten sowie die entsprechenden Einrichtungen wie Wege und Kanalisation. Sie beantragt außerdem die rechtlichen Genehmigungen für die Teilung und bereitet die Teilungserklärungen mit den dazugehörigen Gemeinschaftsordnungen vor.

Als Erstes erfolgt eine Bestandsaufnahme: Jedes der Häuser steht für sich, das Ausmessen der jeweiligen Grundstücksflächen bereitet deshalb keine Schwierigkeiten. Nach Genehmigung durch die Baubehörde werden entsprechend zehn Grundstücke neu gebildet. Das Katasteramt verfährt üblicherweise so, dass die alten Grundstücke mit ihren Katasternummern bestehen bleiben und neue Unternummern gebildet werden. Eine solche Vermessung muss auf jeden Fall stets durch einen zugelassenen Vermessungsingenieur erfolgen. Parallel werden die neuen Grenzmarkierungen gesetzt.

In diesem Fall tauchen nun einige Probleme auf.

Kinderspielplätze

Einer der beiden Kinderspielplätze liegt am Rand des noch zusammenhängenden großen Grundstücks, der andere überdeckt eine neue Grundstücksgrenze. Mit anderen Worten: Der zweite Kinderspielplatz liegt auf zwei verschiedenen Grundstücken zweier getrennter Eigentümergemeinschaften.

Die Baugesellschaft hatte bisher keine Veranlassung, für die zehn Häuser zusätzliche Kinderspielplätze zu schaffen, da die vorhandenen Flächen und deren Einrichtung ausreichten. Sie waren auch behördlicherseits zur Versorgung der 500 Mieterfamilien als ausreichend angesehen worden. Nun muss also die Baubehörde davon überzeugt werden, dass auch nach Schaffung der Eigentümergemeinschaften diese beiden Kinderspielplätze für das gesamte Baugebiet zur Verfügung stehen und damit die formalen Anforderungen erfüllt werden. In den Gemeinschaftsordnungen der jeweiligen Gemeinschaften ist daher ein Mitbenutzungsrecht aller Eigentümer aller neuen Eigentümergemeinschaften an diesen beiden Spielplätzen zwingend zu regeln. Damit stellt sich gleichzeitig die Frage nach der Unterhaltung dieser Plätze. Es muss juristisch eine Organisationsform gefunden werden, mit der die Gemeinschaften bezüglich der weiteren Unterhaltung und Gestaltung dieser Plätze zukünftig ein gemeinsames Entscheidungsrecht haben.

Wege und Zufahrten samt Beleuchtung

Bei allen Bemühungen, die Grundstücksgrenzen vernünftig zu schneiden, besteht ein Zuordnungsproblem durch die Vielzahl der Verbindungswege, die sich über das ganze Gelände verteilen und teilweise über mehrere Grundstücke hinwegführen. Hier müssen in den Teilungserklärungen Regelungen gefunden werden, die absichern, dass alle Eigentümer der zehn Gemeinschaften das Recht haben, die jeweiligen Wege zu

benutzen. Umgekehrt müssen Regelungen geschaffen werden, dass die Fußgängerwege nicht als Parkplätze missbraucht werden. Und auch hier stellt sich die Frage, wie die Unterhaltung und Instandhaltung vor sich gehen soll. Sinnvoll ist es, eine gemeinsame Rücklage für Außen- und Wegemaßnahmen zu schaffen. Solange für das ganze Baugebiet der gleiche Verwalter zuständig ist, stellt dies abwicklungstechnisch kein Problem dar. In den Teilungserklärungen muss jedoch geregelt werden, wer diese gemeinsame Kasse verwaltet, falls die Verwaltung der zehn Eigentümergemeinschaften in verschiedene Hände kommen sollte.

Auf den Wegen gibt es Beleuchtungen, die logischerweise Energiekosten verursachen. Diese Energiekosten müssen adäquat innerhalb der Gemeinschaften verteilt werden, hierzu sind ebenfalls sinnvolle Regelungen erforderlich. Keinesfalls sollen sich die Eigentümergemeinschaften später über die Verteilung der Energiekosten für die betreffenden Grundstücke streiten. Das Gleiche gilt für die Zufahrten für Müllentsorgung, Krankentransporte und Umzüge. Es müssen Regelungen dahingehend geschaffen werden, dass abgestimmte Aktionen nicht durch spätere Beschlüsse verweigert werden können. Andererseits müssen die Gemeinschaften in der Lage bleiben, Sanktionen gegen Missbrauch zu ergreifen.

Fernwärmeversorgung

Für die Fernwärmeversorgung wurden im gesamten Baugebiet Leitungen hin zu den Einzelgemeinschaften gelegt. Diese unterführen logischerweise die Grundstücke mehrerer Gemeinschaften. Entsprechend müssen die Gemeinschaftsordnungen vertraglich festlegen, dass die Leitungsführung geduldet wird, und zudem, dass die Nutznießer der jeweiligen Leitung das Recht und die Pflicht haben, diese auf eigene Kosten zu unterhalten. Sinngemäß gilt das Gleiche für Wasserzuleitungen und -ableitungen.

Bauhof, das Personal, der Hausmeister und die Zuständigkeiten

Besonderes Augenmerk ist auf den Bauhof zu legen. Er besteht zum einen aus einem Grundstück, an dessen Besitz der Teilende nicht interessiert sein kann. Dieses Grundstück sollte sinnvollerweise allen Gemeinschaften gemeinschaftlich gehören. Um dies zu regeln, bietet sich als Form eine BGB-Gemeinschaft der Eigentümergemeinschaften an. Es wird ein Kollektivvertrag abgeschlossen, der klar regelt, welche Tätigkeiten auf diesem Grundstück erlaubt sind und wer mit welchen Anteilen für die Unterhaltung von Dach und Fach der Gebäude auf dem Bauhof aufkommen muss. Festzulegen ist außerdem, wie die Mitsprache bei Entscheidungen geregelt wird; hier bietet sich ein Vertreterprinzip an. Zu den Gesellschaftern des Bauhofs könnten die zehn Eigentümergemeinschaften bestimmt werden.

Weiterhin ist zu regeln, wie die Entscheidungen über **Personal** erfolgen, das der Bauhof beschäftigt. Dies beinhaltet die Vorentscheidung, die bisher eingefahrenen Organisationsprinzipien bezüglich der **Hausmeister** beizubehalten. Für alle Gemein-

schaften, die entstehen werden, heißt das: Die »Bauhof- Hausmeister« sind weiterhin für die technische Versorgung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig. Hierfür bedarf es entsprechender Verträge zwischen den Eigentümergemeinschaften, die ebenfalls in den jeweiligen Gemeinschaftsordnungen der jeweiligen Gemeinschaft gewahrt werden können.

Die sich aus der Mietverwaltung ergebenden Aufgaben waren ein wesentlicher Bereich, den zuvor die Hausmeister übernommen hatten. Dazu gehörte die technische Versorgung von Mietern in ihren angemieteten Wohnungen, andererseits die Mitwirkung beim Mieterwechsel. Dies wird sich vertraglich so nicht mehr vereinbaren lassen. Wegen der Trennung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum kann es eine automatische Übernahme von Leistungen im Sondereigentum durch die jeweiligen Hausmeister nicht geben. Denkbar ist jedoch, dass die für den Bauhof zuständige BGB Leistungen der Hausmeister gegen entsprechendes Entgelt anbietet. Dann sind jedoch wieder steuerliche Erwägungen einzubeziehen, weil der Bauhof gewerblich tätig ist. Als Gewerbebetrieb unterliegt er allen steuerlichen und sonstigen formalen Vorschriften, die einen Gewerbebetrieb treffen.

Im gleichen Zusammenhang ist zu entscheiden, wer die Hausmeister in welcher Form »führt«. Auch hier gilt wieder: Solange die zehn Eigentümergemeinschaften von einem Verwalter betreut werden, erscheint es logisch, dass dieser die Aufgabe der Personalführung übernimmt. Ist das nicht mehr der Fall, müssen entsprechende Regelungen getroffen werden.

Tief-/Hochgarage

Zu dem Wohngebiet mit 500 Wohnungen gehört bislang eine Tief-/Hochgarage mit 150 Plätzen und weitere 350 offene Abstellplätze. Diese waren nicht dort platziert, wo die jeweiligen Häuser stehen, sondern sind so gebaut worden, wie es sich in Bezug auf den Anschluss an das öffentliche Straßensystem architektonisch und stadtplanerisch angeboten hatte. Hier scheint die einzige Lösung zu sein, aus der Garagenanlage eine eigene Eigentümergemeinschaft zu machen. Die offenen Plätze auf den nunmehr verschiedenen Grundstücken können nicht als Sondereigentum, aber aufgrund entsprechender Vereinbarungen in den Gemeinschaftsordnungen als Nutzungsrechte verkauft werden.

Hinweis

Die aufgezeigten Überlegungen geben exemplarisch einen Einblick, wie wichtig die Vorplanung ist. Selbstverständlich hat jede Umwandlung, jeder Übergang vom Mietshaus zur Wohnungseigentümergemeinschaft eigene Voraussetzungen und eine eigene Geschichte. Das Beispiel soll die Unmöglichkeit illustrieren, schablonenhaft vorzugehen.



Soziale Aspekte einer werdenden WEG

Dieser Bereich wird besonders oft vernachlässigt, stellt aber den eigentlichen Dreh- und Angelpunkt solcher Maßnahmen dar. Das Management ist gut beraten, sich das Zusammenleben der bisherigen Mieter sehr genau anzuschauen.

Da haben die Mieter in dem einen Block auf eigene Kosten Teppichstangen angebracht, in einem anderen vor ihren Wohnungen kleine »Schrebergärten« eingerichtet. Mieter mit Migrationshintergrund haben Satellitenschüsseln auf dem Balkon montiert, um Fernsehprogramme aus ihrer Heimat zu empfangen. Andere haben einen Raum zum Partykeller umfunktioniert, ursprünglich sollten darin Kinderwagen untergebracht werden. Die nächsten haben vor den Wohnungstüren alle möglichen Kleinfurnituren für Schuhe und zur Dekoration stehen. Dann gibt es den einen oder anderen renitenten Mieter, der den Hausmeister zum persönlichen Feind erkoren hat – er ist ziemlich bekannt bei denjenigen, die sich um die Anlage kümmern. Schließlich gibt es Wohnungen, bei denen die Mieter sehr häufig wechseln, während in einer anderen ein altes Ehepaar wohnt, das noch die Errichtung der Wohnanlage nach dem Zweiten Weltkrieg miterlebt hat.

Unter solchen Umständen wird es sinnvoll sein, bei größeren Veranstaltungen und in Einzelgesprächen auf die Mieter zuzugehen und ihnen anzubieten, dass sie ihre Mietwohnungen nun kaufen und damit Eigentümer werden können. Gleichzeitig sollten die Zuständigen bei dieser Gelegenheit darauf hinweisen, dass die »neue« Eigentümergemeinschaft eventuell beschließt, alte Zöpfe abzuschneiden, also in gewachsene »Gewohnheitsrechte« einzugreifen. Man wird um Verständnis werben müssen, dass mit dem Verkauf der Wohnungen eine neue Zeit anbricht, auch was das Zusammenleben der bisherigen Mieter angeht. Wir nennen diesen gesamten Bereich die begleitende soziale Entwicklung zur Eigentümergemeinschaft.

7.1.2 Anforderungen an den Verwalter

Das Beispiel veranschaulicht die Lebenswirklichkeit: Eine Umwandlung gestaltet sich enorm komplex, da technische, juristische und soziale Probleme ineinandergreifen. Der Verwalter muss viel Kreativität mitbringen, um den damit verbundenen Anforderungen konstruktiv zu begegnen. Sind dies denn tatsächlich Aufgaben der WEG-Verwaltung? Formal natürlich nicht. Doch die Bedingungen zu Anfang bestimmen, wie der Verwalter und die neuen Besitzer zusammenarbeiten. Deswegen ist der Verwalter hervorragend beraten, sich frühzeitig bei der Entwicklung der Eigentümergemeinschaft – in Abstimmung mit dem Teilenden – einzubringen.

Der neue Verwalter sollte bedenken, dass in der Eigentümerversammlung viele Menschen sitzen, die vorher Mieter im gleichen Haus waren – unter Umständen über Jahr-

zehnte. Vor allem sollte er darauf achten, natürliche Konflikte zwischen vermietenden Hauseigentümern und Mietern (man denke nur an die Durchsetzung der Hausordnung) nicht automatisch auf das Verhältnis zwischen sich und den neuen Eigentümern zu übertragen. Vernachlässigt er das, wird er sein Verwalteramt nicht lange behalten.

Betrachten wir nun die Schritte im Einzelnen, die beim Übergang vom Mietshaus in einer Eigentümergemeinschaft zu leisten sind.

Wichtig

Dieser Übergang ist nicht allein mit der formalen Abarbeitung juristisch vorgeschriebener Schritte erledigt, vielmehr müssen dabei das Umfeld und die Besonderheiten des Mietshauses berücksichtigt werden.



Zuerst sollte sich der Verwalter die Bewohnergruppen und ihre jeweiligen Interessen genauer anschauen. Es wird folgende Bewohnergruppen geben:

1. Eigentümer, die selbst in den Mietwohnungen wohnen: In der Regel sind das die bisherigen Mieter. Sie werden jedoch nach und nach ausziehen und neue selbst-nutzende Eigentümer einziehen.
2. Eigentümer, die sich als Kapitalanleger einkaufen: Sie übernehmen die Wohnung samt darin wohnendem Mieter. Dieser bekommt dann einen neuen Vermieter, und zwar den neuen Eigentümer, der die Wohnung von der veräußernden Baugesellschaft gekauft hat.
3. Mieter, die Mieter bleiben wollen: Solange die betreffenden Wohnungen nicht verkauft sind, betreut die Baugesellschaft sie weiter. Je nach Verkaufserfolg wird die Zahl dieser Mieter langsamer oder schneller sinken.

7.2 Trennung von Miet- und WEG-Verwaltung

In vielen Fällen übernehmen die teilenden Baugesellschaften die WEG-Verwaltung selbst. Dagegen ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Im Gegenteil, spricht doch eine ganze Reihe von Gründen für eine solche Vorgehensweise. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass es nicht hilfreich ist, wenn die verkaufende Wohnungsbaugesellschaft den bisherigen Verwalter gleichzeitig als WEG-Verwalter einsetzt. Die Versuchung bei einigen Mietern, dem Verwalter deutlich zu machen, wer nun der neue Herr im Haus ist, scheint sehr groß zu sein. Plant die Baugesellschaft, die neue Eigentümergemeinschaft langfristig als WEG-Verwalter zu betreuen, sollten betriebsintern WEG- und Mietverwaltung sauber voneinander getrennt werden.

Eine ganz andere Anforderung stellt sich im Zusammenhang mit den Eigentümern als Kapitalanleger, die nicht selbst einziehen. Sie brauchen einen Manager für ihre Wohnung(en) und jemanden, der ihre Interessen gegenüber den Mietern vertritt. So ist es

sinnvoll, diesen Eigentümern einen besonderen Vertrag für die Übernahme der Verwaltung anzubieten. Der technische Ausdruck diese Art von Mietverwaltung ist »Sonderverwaltung«.

Als zweckmäßig hat es sich bei einem solchen Übergang erwiesen, einen Hausmeister zu beschäftigen, der speziell für die Mietwohnungen im Sondereigentumsbereich zuständig ist. Abgeraten wird davon, dass der bisherige Hausmeister von der Eigentümergemeinschaft eingestellt wird, aber gleichzeitig stillschweigend weiterhin für Wohnungsabnahme, Wohnungsrenovierung, Reparaturen im Sondereigentum und Ähnliches zuständig sein soll. Je nach tatsächlicher Handhabe kann dies unter Umständen sogar zu strafrechtlichen Problemen (Untreue) führen.



Hinweis

Lassen sich die Hausleistertätigkeiten der Sonderverwaltung und der Eigentümergemeinschaft aus wirtschaftlichen Gründen nicht trennen, bedarf es einer klaren Aufteilung der Arbeitszeit zum einen für das Gemeinschaftseigentum und zum anderen für Aufgaben im Sondereigentum. Dringend angeraten wird, dass der Hausmeister Buch darüber führt, wie viel Zeit er jeweils für die Verwaltung des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums aufwendet.

Im den folgenden Ausführungen werden die weiteren formalen Schritte beschrieben, die der Teilende vor, während und nach dem Verkauf der einzelnen Einheiten an Kapitalanleger und Mieter zu gehen hat.

7.2.1 Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und notarielle Urkunden

- Schaffen von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung,
- notarielle Urkunde über die Erklärung der Teilung einschließlich aller Pläne zur Definition der neu geschaffenen Sondereigentumseinheiten,
- Einreichen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung beim Grundbuchamt, dort Prüfung und Genehmigung.

Am Anfang steht die tatsächliche Teilung des vorgesehenen Grundstücks in so viele Einheiten, wie es Wohnungen und/oder Garagen für die Eigentümergemeinschaft geben soll. Diese Einheiten sind mit Miteigentumsanteilen zu bewerten; entgegen der weit verbreiteten Ansicht gibt es dafür keine strengen Vorschriften. Üblich ist es, die Miteigentumsanteile nach der jeweiligen Wohnungsgröße in Quadratmeter prozentual zu bestimmen. Dabei reicht selbst in großen Häusern mit vielen Wohnungen ein maximal dreistelliger Schlüssel.

Die Rechtsprechung hat einer willkürlichen Bewertung der Miteigentumsanteile relativ großzügige Grenzen gesetzt. Eine Anfechtung des Kaufvertrags wegen grob willkürlich angenommener Miteigentumsanteile ist ausgeschlossen, wenn der Einzelne nicht mehr als 20 % Nachteil gegenüber einer unter Umständen durch die Willkür des Teilenden begünstigten Wohnung hat.

Der formale Aufbau der Teilungserklärung gestaltet sich relativ einfach, der Text könnte folgendermaßen lauten (die Zahlen sind willkürlich angenommen):

Formulierungshilfe: Teilungserklärung

17. Miteigentumsanteil von 3/100 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. OG links gelegenen Vierzimmerwohnung bestehend aus vier Zimmern, Küche, Bad und Balkon. Zu dieser Wohnung gehört der Keller Nummer 17.



Werden sämtliche Miteigentumsanteile in der Gemeinschaft zusammengezählt, sollten sich 100 % ergeben. Kommt ein anderer Wert heraus, mag sich die zuständige Behörde darüber ärgern, verboten ist das aber nicht.

Der Teilende sollte darauf achten, dass sämtliche Miteigentumsanteile tatsächlich verteilt werden und die Aufteilung festgehalten wird. Werden Miteigentumsanteile, das heißt Wohnungen, gar nicht aufgeführt, fallen sie automatisch ins Eigentum der ganzen Gemeinschaft.

Zusammen mit der Teilung wird meist auch die **Gemeinschaftsordnung** erstellt. Sie stellt die Verfassung der Eigentümergemeinschaft dar und regelt die rechtlichen Bezüge und Vernetzungen zwischen den Wohnungseigentümern. Die Gemeinschaftsordnung wird wie die Teilung im Grundbuch gewahrt und besteht aus konstitutiven und akzessorischen Teilen. Hingegen regelt die **Hausordnung** das alltägliche Zusammenleben der Bewohner einer Wohnanlage. Sie kann im Rahmen der Gemeinschaftsordnung, des Wohnungseigentumsgesetzes sowie der einschlägigen Landes- und Bundesgesetze beliebig angepasst und verändert werden.

Achtung

Immer wieder kommt es vor, dass Hausordnung und Gemeinschaftsordnung verwechselt werden. Das ist unbedingt zu vermeiden.



Einige Regelungen in der Gemeinschaftsordnung können nur mit Zustimmung **aller** Eigentümer und nur auf dem Weg einer Vereinbarung geändert werden, andere Teile mit bestimmten Abstimmungsquoren. Manche Änderungen setzen zumindest einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft voraus.

Die meisten Gemeinschaftsordnungen werden in Anlehnung an den vorhandenen Gesetzestext des Wohnungseigentumsgesetzes entwickelt und erweitert. Soweit zulässig, können sie die im Gesetz enthaltenen Vorgaben auch einschränken. Zu den Hauptthemen gehören diese:

- Gegenstand des Sondereigentums, besondere Zuordnungen,
- Unauflöslichkeit der Gemeinschaft und Wiederaufbau bei Zerstörung,
- Veräußerungsbeschränkung,
- Pflichten der Wohnungseigentümer,
- Nutzen und Lasten, Kostenverteilung,
- Verwaltung durch die Wohnungseigentümer,
- Wohnungseigentümerversammlung (dabei insbesondere Regelungen über Stimmrechte, Vertretung in der Versammlung, besondere Einberufungsvorschriften und eventuelle Regelungen über Zweitversammlungen),
- Beschlusssammlung (samt Ausgestaltung und Vereinfachung),
- Bestellung, Abberufung des Verwalters,
- Aufgaben, Rechte und Pflichten des Verwalters,
- Wirtschaftsplan, Rechnungslegung (inklusive Vereinbarungen über Form und Darstellung der Jahresabrechnung),
- Verwaltungsbeirat.

Der Autor hat es als langjähriger Verwalter immer als besonders angenehm empfunden, wenn Gemeinschaftsordnungen weitestgehend am Gesetzestext entlang entwickelt wurden. Nur das, was gegenüber dem Gesetz soweit rechtlich zulässig abgedungen werden soll oder eine echte Gestaltung über den Gesetzestext hinaus darstellt, sollte ausdrücklich formuliert sein. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt nämlich nahezu alles, was in einer Gemeinschaftsordnung stehen kann.

Natürlich lässt es sich nicht immer umgehen, zusätzliche Vereinbarungen in die Gemeinschaftsordnung aufzunehmen. Doch wer eine Gemeinschaftsordnung erstellt, sollte zunächst prüfen, ob der Inhalt einer beabsichtigten Ergänzung nicht bereits durch das Gesetz hinreichend geregelt wird. Eine kritische Durchsicht aller Unterlagen ist in jedem Fall empfehlenswert. Es sind Fälle bis hin zu dem bekannt, in dem ein Notar einfach eine Teilungserklärung einer bestehenden Eigentümergemeinschaft kopierte und außer Acht ließ, dass es hier gar keine Tiefgarage gab – wohl aber beim neuen Auftraggeber, für den er die Teilungserklärung erstellen sollte. Die Konsequenz daraus: Die neuen Eigentümer kauften Garagen, die ihnen nicht dinglich zugeordnet werden konnten. Dieses Problem beschäftigte die Eigentümergemeinschaft jahrzehntelang.

Es sind also abhängig von der Art des Objekts und der Verfassung der künftigen Wohnungseigentümergemeinschaft einige Grundfragen zu klären, um eine Gemeinschaftsordnung zu erstellen, darunter die folgenden.

Gegenstand des Sondereigentums, besondere Zuordnungen

- Sollen die Heizkörper Sonder- oder Gemeinschaftseigentum sein?
- Sollen Fenster, die zwingend Gemeinschaftseigentum darstellen, in die Instandsetzungsverantwortung des jeweiligen Wohnungseigentümers gegeben werden?
- Sollen Keller Sondereigentum sein oder nur Nutzungsrechte vergeben werden?
- Sollen Garagenplätze als Sondereigentum mit Miteigentumsanteil versehen aufgeführt sein oder überdachte Stellplätze mit Nutzungsrechten vergeben werden?

Unauflöslichkeit der Gemeinschaft und Wiederaufbau bei Zerstörung

- Soll die Gemeinschaft in jedem Fall bei Zerstörung wiederaufgebaut werden? Sollen alle Eigentümer unwiderruflich verpflichtet sein, sich am Wiederaufbau zu beteiligen?
- Soll es für die Eigentümergemeinschaft eine nach bestimmten Quoten entscheidbare Festlegung bezüglich eines Wiederaufbaus geben?

Veräußerungsbeschränkung

Soll von den Bestimmungen des § 12 WEG Gebrauch gemacht werden?

Pflichten der Wohnungseigentümer

- Welche Pflichten der Wohnungseigentümer, die sich nicht aus dem Gesetz ergeben, sollen gesondert vereinbart werden?
- Soll der selbstnutzende Eigentümer dem Verwalter längere Abwesenheitszeiten anzeigen müssen?
- Soll der Wohnungseigentümer bestimmte Unterhaltungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen müssen, zum Beispiel das Streichen der Fenster?

Nutzen und Lasten, Kostenverteilung

Sollen bestimmte Kostenarten abweichend vom Gesetz nach anderen Kriterien behandelt werden?

Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

- Gibt es einzelne wesentlich angesehene Bestimmungen zur Hausordnung?
- Gibt es besondere Bestimmungen zur Instandsetzung und Instandhaltung?

Wohnungseigentümerversammlung

- Soll die Einladungsfrist länger als die gesetzliche Frist sein?
- Nach welchen Kriterien soll in Eigentümerversammlungen abgestimmt werden: nach Kopf (wie im Gesetz vorgesehen), nach Objekt oder nach Miteigentumsanteilen?
- Wer soll in der Eigentümerversammlung Vollmachten übernehmen können?
- Soll es eine Beschränkung bei der Zahl von Vollmachten geben?

- Soll die zweite Versammlung am gleichen Tag bei entsprechender Einladung statt-haft sein?
- Soll das Quorum zur Beschlussfähigkeit anders festgelegt werden als im Gesetz?
- Soll das Protokoll den Eigentümern zwingend zugestellt werden?

Beschlussammlung

Soll der Verwalter für bestimmte Prozesse von der Verpflichtung zur Eintragung in die Beschlussammlung entbunden werden?

Bestellung, Abberufung des Verwalters

Soll die Bestellung des Verwalters auf eine kürzere Zeit als im Gesetz vorgesehen be-schränkt werden?

Aufgaben, Rechte und Pflichten des Verwalters

Soll der Verwalter zu Aufgaben verpflichtet werden, die zwar rechtens, aber im Gesetz nicht vorgesehen sind, zum Beispiel zur Vorlage einer Vermögensübersicht mit der Ab-rechnung, zur Anfertigung von Investitionsplänen für die WEG etc.?

Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

Sollen der Wirtschaftsplan und/oder die Abrechnung in einer bestimmten Form erfol-gen?

Verwaltungsbeirat

Wie viele Beiräte soll es geben (das Gesetz sieht drei Beiräte vor)?

7.2.2 Schaffen der neuen Grundbuchblätter

Das geschieht heutzutage weitgehend elektronisch. Für jedes neu zu schaffende Sonder-eigentum (Wohnung, Garage, Teileigentum) ist ein eigenes Grundbuchblatt anzulegen.

7.2.3 Einreichen der Pläne beim zuständigen Bauordnungsamt und deren Genehmigung in baurechtlicher Hinsicht

Im Wesentlichen wird hier die Abgeschlossenheit der einzelnen Einheiten geprüft, weiterhin, ob jede Wohneinheit über Mindeststandards wie Toilette, Bad und Küche verfügt. Über die baulichen Bedingungen hinaus wird geprüft, ob der direkte Zugang vom Gemeinschaftseigentum aus gewährleistet ist, ebenso die schalldichte Trennung von den Nachbarwohnungen.

7.2.4 Erstellen von Verkaufsunterlagen und Verkauf

Bei der Vermarktung sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt, allerdings dürfen Verkaufsprospekte keine Unwahrheiten enthalten. Besondere Gefahren, dass es später zu einem Rechtsstreit mit einem Käufer kommt, bergen Zusicherungen zur Qualität einzelner Gewerke¹⁸⁰ bei einem umgewandelten Altbau. Sind sie unpräzise formuliert, lädt dies zu Rechtsstreitigkeiten geradezu ein. Beispielsweise wurde in einem Prospekt stolz verkündet, dass die Dächer zum Zeitpunkt des Verkaufs »überarbeitet« sein würden. In Wirklichkeit hatte man einige wenige Ziegel ausgetauscht und den neuen Eigentümern die notwendige Sanierung des Dachs überlassen. An anderer Stelle wurde von einer voll funktionsfähigen Heizung gesprochen, es handelte sich aber um einen 20 Jahre alten, wenngleich noch funktionierenden Kessel. Oder ein Aufzug wurde, abgesehen von Erhaltungsreparaturen, nicht modernisiert und war fast museumsreif. Nicht immer sind sich Käufer einer scheinbar preiswerten gebrauchten Immobilie bewusst darüber, dass – wie bei einem alten Auto – nach vielen Jahren eben Sanierungen daran notwendig werden.

7.2.5 Die erste Eigentümerversammlung

Es ist äußerst ratsam, die erste Eigentümerversammlung so bald als irgend möglich zu veranstalten. Viele der neuen Eigentümer werden vorher zu den Mietern gehört haben, häufig sind sie verunsichert und besorgt. Wer zu lange abwartet, der riskiert, dass aufgrund von Informationsmangel Misstrauen entsteht, dass sich im Lauf der Zeit verstärkt. Tagesordnungspunkte für die erste Eigentümerversammlung: Wahl des Verwaltungsbeirats, Beschluss zum ersten vorläufigen Wirtschaftsplan und ein fairer Ausblick auf notwendige Sanierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren. Mit Transparenz und Offenheit schafft man ein Klima des Vertrauens.

7.2.6 Entwicklung der Organe der neu geschaffenen WEG

Die Eigentümerversammlung als Organ der Gemeinschaft

In einer gut geführten Eigentümergemeinschaft besteht die große Chance, dass ein Problem direkt angesprochen und gleich über eine Lösung entschieden werden kann. Mehr noch: Ein geschickter Versammlungsleiter kann einen Großteil oder sogar alle Eigentümer bei der Entscheidungsfindung mitnehmen und für gute Stimmung sorgen. So können schon in der Eigentümerversammlung positive und konstruktive Kräfte geweckt werden, die sich durch gemeinsames Beraten und Entscheiden festigen

¹⁸⁰ Siehe Kapitel 11.

und verstärken. Neben dem gewählten Beirat werden vor allem Meinungsführer unter den Eigentümern zum Gelingen schwieriger Situationen und größerer Vorhaben beitragen.

Es lohnt sich für den WEG-Verwalter, viel Kraft einzusetzen, um diese Entwicklungsmöglichkeiten mit sachgerechter Information und rechtzeitiger, vorausschauender Planung und Kommunikation zu nutzen. Das gilt umso mehr für umgewandelte Gemeinschaften, da hier meist schon lange Zeit das »Mieterdenken« stark vorherrscht und erst einmal überwunden werden muss.



Achtung

Der Verwalter und der Verwaltungsbeirat sollten nie vergessen, dass das oberste Organ in einer Eigentümergemeinschaft die Eigentümerversammlung ist.

Der Verwaltungsbeirat als Organ der Gemeinschaft

In einer umgewandelten Gemeinschaft kennen sich die meisten Eigentümer schon, wenn sie sich zur ersten Versammlung treffen. Und so liegt es nahe, dass die alten Meinungsführer als Beiräte vorgeschlagen werden. Der Verwalter ist dafür zuständig, sich mit dem Verwaltungsbeirat über die laufende Verwaltung so abzustimmen, dass beide Seiten fortlaufend informiert sind.

Beiden Parteien sollte bewusst sein, dass sie keine Entscheidungsbefugnisse im eigentlichen Sinne haben. Entscheidungen bleiben immer der Eigentümerversammlung vorbehalten. Wirken Verwaltungsbeirat und Verwalter gut zusammen, können die in einer umgewandelten Gemeinschaft besonders dringenden Fragen zur künftigen Instandhaltung und Instandsetzung einvernehmlich und harmonisch gelöst werden.



Tipp

Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Personen. Es empfiehlt sich, dass Männern und Frauen vertreten sind, denn erfahrungsgemäß sind sowohl deren Lebensumstände als auch deren Blickrichtungen verschieden und ergänzen sich daher.

Der Verwalter als Organ der Eigentümergemeinschaft

Immer wieder sollte sich der Verwalter klarmachen, dass er nicht die Stellung des Geschäftsführers in einer Wohnungseigentümergemeinschaft hat. Der Gesetzgeber definiert ihn als Beauftragten der Gemeinschaft, dies schränkt den Spielraum für eigene Entscheidungen sehr stark ein. Andererseits bürdet das Gesetz dem Verwalter umfangreiche Verpflichtungen gegenüber der Eigentümerversammlung auf. Er ist dem Kern nach ein Beauftragter, der für jeden einzelnen Schritt die Entscheidung der Eigentümerversammlung benötigt, soweit sie nicht durch Wirtschaftsplan und bereits gefasste Beschlüsse feststeht. Der Verwaltungsbeirat kann ihm dieses Problem nicht

abnehmen, weil er ebenfalls nicht selbst entscheiden darf. Dies kann dazu führen, dass in einer Eigentümergemeinschaft mit vielen Problemen häufiger Eigentümerversammlungen durchgeführt werden müssen.

Achtung

Dem Verwalter wird dringend geraten, vor jeder ernsthaften Entscheidung, vor jeder großen Geldausgabe, die nicht bereits beschlossen ist, das Einverständnis der Eigentümerversammlung einzuholen. Andernfalls riskiert er es, seine Haftpflichtversicherung zu sehr in Anspruch nehmen zu müssen.



Die Pflichten und Aufgaben des Verwalters ergeben sich aus dem Gesetz. Bildet sich eine neue Eigentümergemeinschaft in einem seit Jahren bestehenden Mietshaus, steht der Verwalter jedoch vor erheblichen zusätzlichen Herausforderungen. Gerade in einer solchen Gemeinschaft sind Entscheidungen, die die sozialen Faktoren betreffen, und die passende Kommunikation des Verwalters von ausschlaggebender Bedeutung. Hier sind viel Takt und Einfühlungsvermögen und auch diplomatisches Geschick gefragt. Die vormaligen Mieter und nun neuen Eigentümer müssen dazu gebracht werden, ihre Haltung und ihr Verhalten zu ändern. Sie dürfen sich nicht länger als Mieter im Verhältnis zu einem Vermieter wähnen, sondern sollen ihr neues Verständnis als Mitwirkende bei der Eigentümergemeinschaft einbringen.

8 Der WEG-Verwalter als Energiemanager

von Sibylle Heissler, ab 4. Auflage Michael Luhmann

8.1 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Energieausweis

Seit 2008 ist – zwei Jahre nach der ursprünglich geplanten Einführung – der Ausweis (auch Pass genannt) über den Energieverbrauch eines Gebäudes für Hausbesitzer nach dem Willen der Bundesregierung Pflicht. Die Beschaffung eines Ausweises gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung, ist also Aufgabe des Verwalters.

Die Europäische Gemeinschaft hatte mit der Richtlinie 2002/91/EG, die in nationales Recht umzusetzen war, einen verpflichtenden weiteren Denkanstoß gegeben, dass mit Energie aus nicht erneuerbaren Quellen (insbesondere Erdgas und Erdöl) umweltschonend und vor allem sparsam umgegangen werden soll.

Diese Maßnahme reihte sich in die schon seit Langem allseits anerkannten Bemühungen, Wirtschaft und Verbraucher zu wirtschaftlichem und ökologisch verträglichem Umgang mit Energie anzuhalten. Im Rahmen dieser Bemühungen kam es bereits zum Energieeinsparungsgesetz und der darauf basierenden Energieeinsparverordnung, die auch bestehende Gebäude erfasst. In diesem Zusammenhang ist ebenso das ergänzende Bundesimmissionsschutzgesetz zu sehen. In der Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen werden zum Beispiel Grenzwerte für die Emission der Abgase aus dem Verfeuerungsvorgang festgelegt, deren Nichteinhaltung zu Bußgeldern für den Verwalter führen kann.

8.2 Welche Arten des Energieausweises gibt es?

Nachdem in Deutschland um die Ausgestaltung des Energieausweises zwischen Wirtschafts-, Bau- und Umweltministerium lange gerungen wurde, sind nun beide Ausweisarten – bedarfs- und verbrauchsorientiert – zugelassen. Damit ist es den Wohnungsbesitzern überlassen, für welche Version sie sich bei Bestandswohnungen entscheiden wollen.

Bei der Bedarfsberechnung wird der rechnerisch theoretische Verbrauch ermittelt, indem auch Daten des Klimas und der Nutzung berücksichtigt werden. Der Vorteil der Bedarfsberechnung liegt darin, dass es sich hier um eine vom Nutzerverhalten unabhängige, neutrale Bewertung handelt. Mit dieser Bewertung lassen sich unterschiedliche Gebäude in Hinblick auf ihren Energieverbrauch vergleichen. Sie gleicht einer Diagnose, die Schwachstellen bei der Energieverwertung und damit Ansätze für die Gebäudesanierung aufzeigt.

Der Bedarfsausweis sieht wie folgt aus:

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

Endenergiebedarf

kWh/(m²·a)

CO₂-Emissionen ¹⁾

kg/(m²·a)

Primärenergiebedarf („Gesamtenergieeffizienz“)

kWh/(m²·a)

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV ²⁾

| Primärenergiebedarf | Energetische Qualität der Gebäudehülle |
|---|--|
| Gebäude Ist-Wert kWh/(m²·a) | Gebäude Ist-Wert H _t W/(m²·K) |
| EnEV-Anforderungswert kWh/(m²·a) | EnEV-Anforderungswert H _t W/(m²·K) |

Endenergiebedarf

| Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für | | | Gesamt in kWh/(m²·a) |
|---------------|---|------------|---------------------------|----------------------|
| | Heizung | Warmwasser | Hilfsgeräte ³⁾ | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

☐ Heizung
☐ Lüftung

☐ Warmwasser
☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

☐ Fensterlüftung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

☐ Schachtlüftung

Vergleichswerte Endenergiebedarf

⁴⁾

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-
werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe
²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

³⁾ ggf. einschließlich Kühlung
⁴⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

Abb. 8.1: Bedarfsausweis für Wohngebäude

Die Verbrauchsmessung zeigt das Zusammenwirken der energetischen Qualität des Gebäudes mit dem spezifischen Nutzerverhalten und den jeweiligen Klimaeinflüssen. Die Erstellung eines verbrauchsorientierten Ausweises ist zwar die preiswertere Va-

riante, hat aber den Nachteil, dass das Nutzerverhalten (zum Beispiel fehlerhafte Einstellung der Heizanlagentechnik) maßgeblichen Einfluss auf den ermittelten Wert hat und die energetische Beschaffenheit eines Gebäudes nur beschränkt aufzeigen kann.

Hier das Muster eines Verbrauchsausweises:

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude: kWh/(m²·a)

Energieverbrauch für Warmwasser: ☐ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Energieträger | Zeitraum | | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Klimafaktor | Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) | | |
|---------------|----------|-----|------------------------|-------------------------|-------------|--|------------|----------|
| | von | bis | | | | Heizung | Warmwasser | Kennwert |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Durchschnitt | | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

Abb. 8.2: Verbrauchsausweis für Wohngebäude

8.3 Wo sind die Ausweise erhältlich?

Die Mitgliedstaaten der EU haben zu gewährleisten, dass Energieausweise nur von unabhängigen und ausreichend qualifizierten Fachleuten ausgestellt werden dürfen. Dies können zum Beispiel Architekten, Ingenieure, Gutachter, aber auch ausgewiesene Handwerksmeister sein. Ebenso können Energieversorger, Energiemessungsdienstleister oder Verbraucherverbände ausstellungsberechtigt sein. Die Deutsche Energie-Agentur (Dena) unterhält bereits eine Ausstellerdatenbank über zertifizierte Aussteller.

8.4 Welche rechtlichen Auswirkungen hat der Energieausweis?

Der Energieausweis hat auch rechtliche Auswirkungen sowohl auf das Mietrecht als auch auf Immobilienverkäufe. Für den vermietenden Eigentümer könnten schlechte Werte innerhalb des Energieausweises den Wert des Vermietungsobjekts mindern. Falls die Daten des Energieausweises zukünftig in Mietverträge einfließen, könnten sich bei einer negativen Abweichung unter Umständen auch Ansprüche eines Mieters ergeben. Bestehende Mietverhältnisse dürften davon aber nicht betroffen sein.

In vergleichbarer Weise könnten an den Verkäufer einer Immobilie Regressansprüche gestellt werden, wenn die Daten des Energieausweises nicht eingehalten werden. Es käme dann zu einer Sachmängelhaftung. Dies ist in der Kaufvertragsabfassung zu berücksichtigen.

In der Wohnungseigentümergeinschaft wird die Einführung des Energiepasses zur Diskussion führen, ob energiesparende Modernisierungen vorgenommen werden sollen. Hier hat die Änderung zum WEG die Beschlusskompetenz erleichtert. Zu Ihren Aufgaben als Verwalter werden demnach auch Vorschläge zur Energieeinsparung gehören, zumindest müssen Sie über das erforderliche Fachwissen für die Eigentümerversammlungen verfügen und sollten in dieser Richtung auch vorsorglich tätig sein, um den Eigentümern Auskunft über Kosten und Rentabilität geben zu können.

8.5 Welche Chancen ergeben sich für den Verwalter?

Mit der Einführung des Energiepasses sollten Sie die Chance nutzen, um auf Ihre besondere Kompetenz auch auf diesem Gebiet hinzuweisen. Hier ist zunächst eine ausführliche Information der Eigentümer über folgende Aspekte erforderlich:

- die Notwendigkeit zur Erstellung eines Energieausweises,
- die Vor- und Nachteile der beiden möglichen Energieausweise,

- die Kosten,
- die rechtlichen Auswirkungen,
- Möglichkeiten der Energieeinsparung und modernisierender Instandhaltung sowie baulicher Veränderungen unter dem Gesichtspunkt Energieeinsparung,
- Finanzierungs- und Fördermittel über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), aber auch Kommunen und Energieversorger.

Wirken Sie sodann auf die erforderliche rechtzeitige Beschlussfassung hin. Sie sollten in diesem Bereich auf keinen Fall eigenmächtig handeln, auch wenn der Verwaltervertrag Sie unter Umständen dazu berechtigt. Die rechtlichen Folgen der Entscheidung sind zu umfangreich. Nutzen Sie aber die Möglichkeit zur sachkundigen und ausführlichen Beratung.

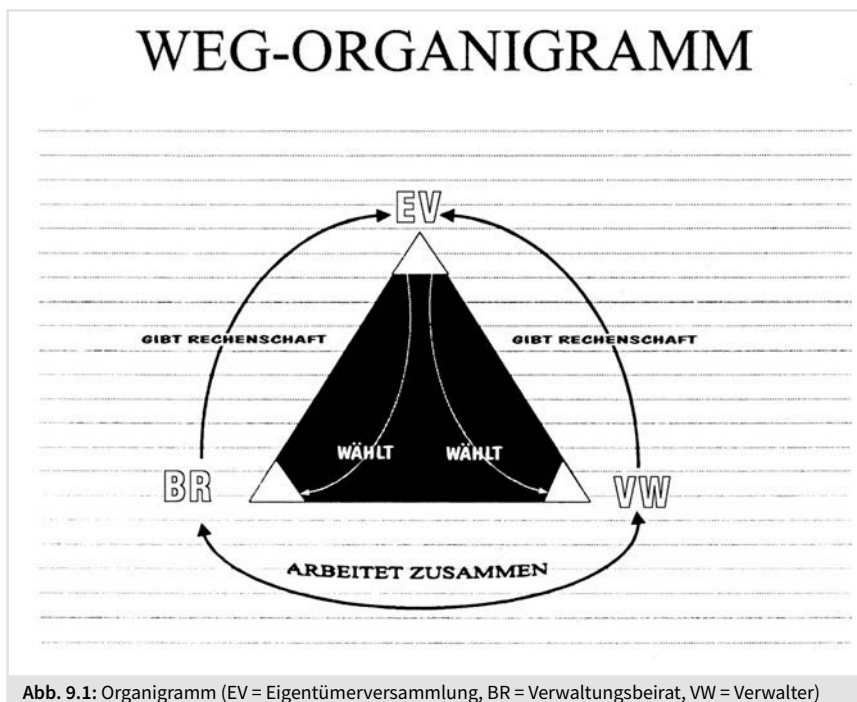
Bei dieser Beratung sind Rentabilitätsberechnungen für die baulichen Modernisierungen unbedingt zu berücksichtigen. Es kommt immer wieder vor, dass sich die in diesem Zusammenhang allgemein vorgeschlagenen Maßnahmen (Wärmedämmung der Außenfassaden, Dämmung der Kellerdecke sowie des Daches, neue Kunststofffenster und eine Solaranlage) in einem vertretbaren Zeitraum nicht amortisieren und viele Eigentümer auch finanziell überfordern. Als Daumenwert gilt, dass sich eine Modernisierung in einem Zeitrahmen von zehn Jahren amortisieren sollte.

Weisen Sie in diesem Zusammenhang unbedingt auch auf die Risiken hin, die mit der »luftdichten Verpackung« (dichte Fenster und dichte Hülle) verbunden sind (Schimmelbildung).

9 Den gebündelten Willen der Eigentümergemeinschaften organisieren

von Michael von Hauff

9.1 Das WEG-Organigramm¹⁸¹



Das WEG-Organigramm veranschaulicht die Stellung von Verwaltungsbeirat und Verwalter bezüglich der Eigentümerversammlung.

Es verdeutlicht, dass die Eigentümerversammlung das höchste und einzige Organ der Eigentümergemeinschaft darstellt. Sie wählt sowohl den Verwalter als auch den Verwaltungsbeirat. Verwalter und Verwaltungsbeirat haben zwei Aufgaben: Sie haben über die ihnen von Gesetzes wegen übertragenen Aufgaben Rechenschaft zu legen

¹⁸¹ Treubau-Gruppe Mannheim, D. Eloungmani, 1998.

und sind zur Zusammenarbeit aufgefordert. Ausdrücklich vermerkt das Wohnungseigentumsgesetz in § 29 Abs. 2 als Pflicht des Beirats: »Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.« Das heißt in Rechtsprechung und Praxis, dass die Verwaltung sich aus einem »Profiteil« (Verwalter), einem ehrenamtlichen Teil (Verwaltungsbeirat) und der Eigentümerversammlung zusammensetzt. Deshalb sprach der Gesetzgeber vor der Reform im alten WEG § 21 WEG von einer »Verwaltung durch die Wohnungseigentümer« – nach der Reform fehlt dieser Bezug völlig. Beirat und Verwalter sind ausdrücklich Ausfluss der Selbstverwaltung jeder Eigentümergemeinschaft. Die Bedeutung und Wichtigkeit der Eigentümerversammlung lässt sich kaum überschätzen.

9.2 Die Eigentümerversammlung

9.2.1 Vorbereitung einer Eigentümerversammlung

Die inhaltliche Vorbereitung

Die Vorbereitung der nächsten Eigentümerversammlung (EV) beginnt gedanklich bereits nach dem Ende der letzten. Eine gelungene, erfolgreich gehaltene Versammlung ist die beste Grundlage für die nächste Versammlung. Eigentümerversammlungen sollten immer aneinander anknüpfen.

Am Ende einer Eigentümerversammlung sollten die selbstkritischen Fragen stehen: »**Was habe ich gut gemacht?**« und »**Was kann ich in Zukunft besser machen?**«. Dabei sollten Thematik, Organisation und Stimmung der gerade beendeten Eigentümerversammlung analysiert werden. Im Vordergrund stehen die sogenannten weichen Themen, auf sie kommt es in erster Linie an. War der Saal angenehm? Warum? War die Stimmung gut? Was hat die Stimmung ausgemacht? Um die eigene Stärken auszubauen, sollten alle auch noch so kleinen positiven Details in Notizform festgehalten werden.

Die Vorbereitung einer Eigentümerversammlung beginnt also mit der **Nachbereitung der letzten Versammlung**. Etwa drei Monate später sollte anhand von Protokoll und Wiedervorlage überprüft werden, ob die Vereinbarungen aus der letzten Versammlung auch erledigt bzw. in die Wege geleitet wurden. Nach sechs Monaten, also genau zwischen den Versammlungen, ist ein **Zwischenbericht** an die Eigentümer sinnvoll. Dieser teilt in Kürze mit, welche Vereinbarungen aus der letzten Versammlung bereits erledigt wurden, welche noch ausstehen und woran Beirat und Verwaltung gegenwärtig arbeiten. Gleichzeitig weist man in diesem Zwischenbericht auf den geplanten Termin für die nächste Versammlung hin. Dies erlaubt den Eigentümern, sich langfristig darauf einzustellen, und die eigentliche Einladung zur Versammlung kann relativ kurzfristig und damit aktuell erfolgen. Die Bedeutung einer guten, regelmäßigen Kommunikation kann nicht genug betont werden.

Die persönliche Vorbereitung

Vor der Versammlung sollte sich der Verwalter zunächst fragen: »**Was will ich in dieser Versammlung erreichen?**« Aus diesem Grund ist die innere persönliche Vorbereitung auf die Versammlung besonders wichtig.

Die zweite Frage lautet: »**Was soll für die Gemeinschaft erreicht werden?**« Der Verwalter weiß, welche finanziellen, technischen und organisatorischen **Entscheidungen** in der nächsten Zeit gefällt werden müssen. Diese Entscheidungen müssen vorbereitet werden. Wesentlich ist es, den Eigentümern als Entscheidungsträger gut aufbereitete Entscheidungsgrundlagen anzubieten. Sind die Grundlagen einer Entscheidung sehr umfangreich, zeigt sich die Kunst des Verwalters einerseits darin, Informationsredundanz zu vermeiden und dennoch alle Informationen auch für die unkundigen Eigentümer anzubieten. Aus der Erfahrung zeigt sich, dass eine gute Vorbereitung den Informationsbedarf der Eigentümer reduziert. Letztlich betreffen alle Entscheidungen die Qualität bzw. die Werterhaltung der Immobilie und damit das Vermögen der Eigentümer.

Der Verwalter muss entscheiden, welche **Organisations- und Dauerbeschlüsse**¹⁸² gefasst werden können. Mehr als drei davon drohen die Eigentümerversammlungen zu überfrachten und es besteht die Gefahr, dass die Eigentümer sich wie »Abstimmungsmaschinen« vorkommen. Das erzeugt unnötige Widerstände. Daher sollte man bei Gemeinschaften, die wesentliche Organisationsbeschlüsse noch nicht gefasst haben, eine Reihenfolge über Jahre festlegen und den Eigentümern die Beschlüsse in vernünftigen Einheiten nahebringen. Dauerbeschlüsse sind dabei nur für Gemeinschaften sinnvoll, die diese für sich selbst brauchen.

Niemand erwartet von einem Verwalter, dass er die **Teilungserklärung**, die **Gemeinschaftsordnung** oder den **Verwaltungsvertrag** auswendig kann. Sie sind auf die jeweilige Gemeinschaft zugeschnitten, es gibt entsprechend unzählige Varianten. Die zur Abhaltung der Versammlung relevanten Abschnitte der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung sind rechtzeitig vor der Versammlung nachzulesen (Stimmrechte, Einladungsfristen etc.). Zu diesem Teil der Vorbereitung gehört auch das Überprüfen schon bestehender **Dauer- und Organisationsbeschlüsse**.

Die externe Vorbereitung

Sie beginnt mit einem **Gespräch zwischen Verwalter und Verwaltungsbeirat**. Die Vorbereitung mit dem Verwaltungsbeirat ergibt sich in vielen Fällen in Zusammenhang mit der Rechnungsprüfung des Vorjahres. Zur Rechnungsprüfung kommen üblicherweise Beirat und Verwalter zusammen, im Anschluss kann die Versammlung vorbereitet werden. Selbstverständlich sind auch Telefonkonferenz oder Schriftverkehr möglich.

¹⁸² Formulierungsvorschläge für Organisations- und Dauerbeschlüsse sind am Ende dieses Kapitels aufgeführt.

Im Austausch mit dem Verwaltungsbeirat werden die **Tagesordnungspunkte** festgelegt, wobei der Verwalter sinnvollerweise bereits einen Vorschlag zur Tagesordnung einbringt. Die »normale« Tagesordnung lautet:

1. Bericht Verwaltung und Beirat,
2. Abrechnung des Vorjahres,
3. Beschlussfassung über die Jahresabrechnung,
4. Entlastung Beirat/Rechnungsprüfer,
5. Entlastung der Verwaltung,
6. Wirtschaftsplan des kommenden Jahres,
7. Bestätigung/Wahl des Verwaltungsbeirats und der Rechnungsprüfer.

Die erweiterte Tagesordnung könnte lauten:

- Beschlüsse zur Instandhaltung (diese müssen natürlich namentlich und inhaltlich genau bezeichnet werden),
- Organisations- und Dauerbeschlüsse (auch diese müssen inhaltlich präzise genannt werden),
- Wahl/Wiederwahl des Verwalters (soweit dies vom Routineablauf oder aufgrund der vertraglichen Situation erforderlich ist),
- Hausordnung,
- Anregungen (es ist sinnvoll, bereits in der Tagesordnung darauf hinzuweisen, dass Beschlüsse unter dem Punkt »Anregungen« oder »Verschiedenes« wegen ihrer Anfechtbarkeit nicht gefasst werden sollten).

Ist die Tagesordnung festgelegt, sind **inhaltliche Absprachen** zu treffen, zu welchen Punkten der Verwaltungsbeirat ausführlich Stellung nimmt, zu welchen der Verwalter und in welchen Punkten sich Verwalter und Beiratsmitglieder ergänzen.

Nach der Rechnungsprüfung und der Erstellung der Abrechnungsunterlagen werden üblicherweise die **Einladungen** an die Eigentümer verschickt. Den Einladungen werden Informationsunterlagen für die Jahresabrechnung, die Jahreseinzelaabrechnung und die Heizkostenabrechnung, weiteres Informationsmaterial und ein Formular zur Erteilung einer Vollmacht bei eigener Verhinderung am Versammlungstermin beigelegt.

Wünscht der Verwalter eine beschlussfähige Versammlung, sollte er den **Versammlungstag** nicht in die Schulferien, nicht auf einen Feiertag und nicht auf einen Samstag legen. Auch andere Ereignisse wie große Sportveranstaltungen oder lokale Angelegenheiten sind bei der Terminierung zu beachten.

Da Eigentümerversammlungen nicht zu »Unzeiten« stattfinden dürfen, muss der Verwalter eine vernünftige **Uhrzeit** wählen. Beginnt die Versammlung zu spät (nach 19:30 Uhr), so besteht nicht nur die Gefahr, dass die Versammlung sich endlos hinzieht; es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass wichtige Beschlüsse nicht ausreichend qualifiziert reflektiert

werden können, weil die Teilnehmer bereits ermüdet sind. Das andere Extrem wäre, die Versammlung zu früh beginnen zu lassen. Denn ein Beginn vor 16:00 Uhr schließt einen wesentlichen Teil der Teilnehmer aus, es sei denn, die Struktur der Gemeinschaft macht dies ausdrücklich möglich. So ist dem Verfasser eine Gemeinschaft im Stuttgarter Raum bekannt, wo die Versammlungen grundsätzlich morgens um 8:00 Uhr stattfinden, weil alle Eigentümer als Schichtarbeiter tätig sind und sich deshalb den Termin so gewählt haben.

Beginnt die Versammlung zwischen 17:00 und 18:30 Uhr, werden Störungen durch verspätetes Ankommen oder vorzeitiges Gehen minimiert. Die Uhrzeit verdeutlicht, dass eine Versammlung der Wohnungseigentümer keine Freizeitbeschäftigung, sondern Arbeitsalltag ist.

Der **Versammlungsort** sollte einfach zu finden sein, gute Parkmöglichkeiten bieten und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar sein. Bewährt haben sich Gemeindesäle und Räume in Kindergärten oder kirchlichen Einrichtungen. Nebenräume von Gaststätten eignen sich nur bedingt, da permanente Unterbrechungen durch fürsorgliche und wohlmeinende Kellner oft die Versammlung behindern. Außerdem sind Eigentümerversammlungen als Veranstaltungen für Wirte nur von geringem Interesse, da der Verzehr oft sehr gering ist und Wirte nicht auf ihre Kosten kommen.

In jedem Fall muss der Versammlungsraum völlig abgeschlossen sein. Eine einfache Faltwand als Abtrennung zum Gastraum genügt nicht, da Eigentümerversammlungen geschlossene Versammlungen sind, das heißt, sie finden unter **Ausschluss der Öffentlichkeit** statt. Ist dies nicht gewährleistet, kann die Versammlung aus diesem Grund **angefochten** werden. Rechnet man damit, dass sehr viele Versammlungsteilnehmer die Örtlichkeit nicht kennen, ist es zweckmäßig, der Einladung eine Anfahrtsskizze beizufügen. Dies wird im Allgemeinen als eine besondere Höflichkeit empfunden und trägt zu einer positiven Grundstimmung bei.

Wichtig in der Vorbereitung der Versammlung ist die Wahl des passenden **Ambientes** für den jeweiligen Teilnehmerkreis. Manche Gemeinschaften bevorzugen einen Versammlungsraum, wo Lokal und Bedienung Volkstümlichkeit ausstrahlen. Es stört offensichtlich nicht, wenn der Versammlungsraum nach Tabak riecht, die Getränke vornehmlich aus Bier oder Wein bestehen und manche Teilnehmer zwischendurch ihr Abendessen einnehmen. Andere Gemeinschaften fühlen sich in einer Umgebung wohl, die gediegenen Luxus ausstrahlt. Die Geschicklichkeit des Verwalters besteht darin, das für die jeweilige Gemeinschaft angemessene Ambiente auszuwählen. Dies ist häufig ein wesentlicher Beitrag zum Gelingen oder Misslingen einer Versammlung.

Zum Ambiente gehört auch der **Versammlungsraum** selbst. Meist wählen die Versammlungsleiter zu große Räume. Kommen weniger Eigentümer als angenommen, fühlt sich der Raum nur unzureichend. Betreibt hier der Verwalter keine entsprechende

Organisationspolitik (zum Beispiel Entfernen der Bestuhlung), klafft am Schluss zwischen ihm und den Eigentümern eine große Lücke. Diese wird er auch psychologisch nur schwer überbrücken können. Ein zu kleiner Raum kann zwar lästig sein, schafft aber durch die räumliche (physische) Nähe auch eine psychologische.

Der Verwalter sollte sich in Vorbereitung auf die Eigentümerversammlung den Raum gründlich ansehen, um sich mit der Geräuschkulisse und den Beleuchtungsverhältnissen vertraut zu machen, die Möglichkeiten zusätzlicher Technik (Mikrofon, Tageslichtprojektor, Beamer) ausfindig machen, die Hygiene der Toiletten überprüfen etc. Der ideale Raum ist hell, hoch, freundlich tapeziert und gibt dem Verwalter die Möglichkeit, sich mit Blick auf den Eingang zu platzieren. Dies ist wichtig, da der Verwalter sonst durch jeden zu spät kommenden Eigentümer unterbrochen wird. Hat der Verwalter die Verspäteten im Auge, kann er diese begrüßen und damit geschickt in die Versammlung einbinden. Keinesfalls sollte der Verwalter sich vor ein Fenster setzen. Nicht nur, weil dies den Verwalter »in ein schlechtes Licht stellt«, sondern weil Bewegung im Hintergrund die Aufmerksamkeit in unkontrollierbarer Weise ablenkt. Der Verwalter sollte sich deshalb eine ruhige Wand als Hintergrund wählen.

Werden zum Einlass und zur Durchführung weitere **Mitarbeiter** gebraucht, so müssen diese rechtzeitig in ihre Rolle eingewiesen werden.

Stimmkarten sind zweckmäßig, wenn sich die Eigentümer untereinander nicht kennen oder die Stimmauszählung unübersichtlich wird. Geeignet sind farbige Stimmkarten im Format DIN A6, auf die man den Firmennamen des Verwalters aufstempelt. Wechselt man die Farbe der Stimmkarten von Jahr zu Jahr, kann das Stimmauswertungsverhältnis nicht durch mitgebrachte Karten beeinflusst werden.

Werden **technische Hilfsmittel** wie Lautsprecher, Tageslichtprojektoren, Mikrofone, Diaprojektoren, Beamer etc. eingesetzt, so sind diese unbedingt rechtzeitig vor der Versammlung auf ihre technische Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Eine Ersatzbirne für Tageslichtprojektoren sollte immer vorhanden sein. Selbstverständlich sollte der Versammlungsleiter mit der Technik der Geräte vertraut sein und alle vor Beginn der Versammlung einstellen.

Der EV-Koffer

Es hat sich bewährt, einen Aktenkoffer eigens für Eigentümerversammlungen zu bestimmen. Zum **Dauerinhalt** des Koffers gehören:

- ein Taschenrechner,
- zwei Kugelschreiber,
- ein Block Notizpapier,
- ein Satz neutraler Stimmzettel,
- ein Tesafilm-Abroller,

- ein Hefter oder Heftklammern,
- aktuelles Informationsmaterial und Bücherlisten.

Dazu kommen die objektbezogenen Unterlagen:

- Handakte,
- Abrechnungsakte,
- Protokollbuch,
- Mehranfertigungen der Einladung.

Vorbereitung einer Eigentümerversammlung

Checkliste: Vorbereitung einer Eigentümerversammlung



DIGITALE EXTRAS

WEG-Nr.:

1. Mindestens vier Wochen vor geplantem Termin

- Absprache mit dem Beirat über
 - Tagesordnungspunkte ☐
 - Termin ☐
 - Ort ☐
- Verwalterbestätigung fällig ja ☐ nein ☐
- Raumreservierung erledigt ☐
- Überprüfung der Einladungsfrist anhand der TE/GO ☐

2. Mindestens zwei Wochen vor der Versammlung

- Versendung der Einladung ☐
- a) nach Alphabet b) numerisch a) ☐ b) ☐
- Informationen zu den einzelnen TOPs vorbereiten ☐
- Technisches Zubehör (Overheadprojektor, Verlängerungskabel etc.) nötig? ja ☐ nein ☐
- Einlasspersonal nötig und besorgt ja ☐ nein ☐
- Service für die Versammlung bestellt (Getränke?) ja ☐ nein ☐
- Stimmzettel nötig und besorgt ja ☐ nein ☐
- Vollmachtumschläge mit eventueller separater Liste vorbereiten ja ☐ nein ☐
- Prüfprotokoll Beirat über Abrechnung gelesen ja ☐ nein ☐

| | | | |
|---|----|--------------------------|-------------------------------|
| 3. Einen Tag vor der Versammlung | | | |
| • TOPs im Gedächtnis auffrischen | | <input type="checkbox"/> | |
| • Abstimmungsmodus und Vertretungsregelung in GO prüfen | | <input type="checkbox"/> | |
| • Verwaltervollmachten in Eigentümerliste eintragen | | <input type="checkbox"/> | |
| • Zum Mitnehmen vorbereiten: | | | |
| – Akten | | <input type="checkbox"/> | |
| – Protokollbuch (falls ein neues begonnen wurde, auch altes Buch!) | | <input type="checkbox"/> | |
| – Taschenrechner | | <input type="checkbox"/> | |
| • Vergleichszahlen Vorjahr in eigenes Exemplar Gesamtabrechnung eintragen | | <input type="checkbox"/> | |
| • Bericht Verwaltung: Statistik für Verwalter erstellen | ja | <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| 4. Unmittelbar vor der Versammlung | | | |
| • Einlasstisch und Vorsitztisch vorbereiten | | <input type="checkbox"/> | |
| • Technisches Zubehör installieren und Funktionstest durchführen | | <input type="checkbox"/> | |
| • Unterlagen nach Reihenfolge zurechtlegen | | <input type="checkbox"/> | |

9.2.2 Durchführung der Eigentümerversammlung

Der Einlass

Der Einlass der Eigentümer und die Aufnahme der Anwesenheit wird je nach Teilnehmerzahl gestaltet. Das WEG schreibt nicht vor, dass jeder Eigentümer seine Anwesenheit durch Unterschrift bestätigen müsste. Dies hat aber im Zweifelsfall den höchsten Beweiswert und ist deshalb sehr zu empfehlen.

In einer kleinen Runde (**bis zu 20 Teilnehmern**) kann der Verwaltungsleiter auch jeden Eigentümer persönlich begrüßen und dabei die Unterschriften auf der Anwesenheitsliste entgegennehmen. Dies schafft gleichzeitig ein positives persönliches Verhältnis.

Umfasst die Gemeinschaft **zwischen 20 und 150 Teilnehmer**, muss der Einlass organisiert werden. Als Faustregel gilt, dass man pro 50 Teilnehmer eine Hilfskraft beim Einlass braucht. Bei mehr als 100 Teilnehmern bedarf es eines zusätzlichen Vorraums,

in dem ein bis zwei Tische aufgestellt werden. Jeder Tisch sollte mit zwei Personen besetzt sein: Eine nimmt die Unterschrift des Eigentümers entgegen, der andere zählt sofort die Miteigentumsanteile aus. Auf diese Weise kann zu jedem Zeitpunkt festgestellt werden, wie viele Miteigentumsanteile insgesamt vertreten sind. Ab zwei Tischen bietet es sich an, die Eigentümer per Anfangsbuchstaben des Nachnamens aufzuteilen. Dann müssen natürlich deutliche Hinweisschilder angebracht werden.

Bei **mehr als 150 Teilnehmern** empfiehlt sich ein separater Tisch für die sehr zeitaufwendige Entgegennahme der Vollmachten. Auch die zu den Vollmachten gehörenden Miteigentumsanteile werden sofort mitgezählt. So weiß der Verwalter zu Versammlungsbeginn, ob die Versammlung beschlussfähig ist. Darüber hinaus verschafft der organisierte Einlass dem Versammlungsleiter vor Beginn der Versammlung den Freiraum, mit einzelnen Eigentümern kurze, persönliche Gespräche zu führen. Damit signalisiert er persönliches Interesse und bekommt einen aktuellen Hintergrund für die bald beginnende Versammlung. Während der Versammlung bedarf es der vielen Helfer nicht mehr. Es genügt ein Helfer, der die Eigentümer, die die Versammlung verlassen, registriert und betreut. Dies ist notwendig, um die Beschlussfähigkeit der Versammlung ständig zu überwachen.

Die Eröffnung

Die Zeit **vor dem offiziellen Versammlungsbeginn** sollte man für persönliche Gespräche mit den Eigentümern nutzen. Mit Glockenschlag beginnt der Verwalter die Versammlung. Sollte er feststellen, dass noch Eigentümer in den Saal strömen, weist er darauf hin und verschiebt den Versammlungsbeginn um zehn oder 15 Minuten. Dies macht einen wesentlich besseren Eindruck, als pünktliche Eigentümer einfach warten zu lassen.

Eine freundliche Begrüßung und ein Wort des Dankes an die Anwesenden gehen der **formalen Versammlungseröffnung** voraus.

Zunächst wird der Versammlungsleiter verkünden, dass die Versammlung mit x % verteilter Miteigentumsanteile beschlussfähig ist. Dann wird er die formale Frage stellen, ob einer der anwesenden Eigentümer einen **formalen Einwand gegen Form oder Frist** der Veranstaltung hat. Wenn kein Einspruch vorliegt, erklärt der Versammlungsleiter die Versammlung für **eröffnet**.

Bei einer größeren Gemeinschaft ab circa 60 Eigentümern weist man noch einmal auf die Regularien der Abstimmung hin. Wird beispielsweise nach Kopf abgestimmt, so ist der Hinweis nötig, dass jeder Eigentümer nur eine Stimme hat, unabhängig von der Zahl der ihm gehörenden Wohnungen, dass nur das Verhältnis von Ja- zu Nein-Stimmen gezählt wird und Stimmenthaltungen keine Bedeutung haben. Man sollte die Eigentümer bitten, falls sie vorzeitig die Versammlung verlassen müssen, einer

Person ihres Vertrauens eine Vollmacht zu überlassen, damit die Versammlung auf gar keinen Fall beschlussunfähig wird. Gegebenenfalls kann der Verwalter noch die ihm persönlich als wesentlich erscheinenden Entscheidungen des Abends hervorheben.

Die Regularien

Die Tagesordnung beginnt mit dem **Bericht des Verwalters**. Übernimmt dies ein anderer Mitarbeiter, kann der Verwalter sich voll auf seine Rolle als Versammlungsleiter konzentrieren. Es gebietet sich, all denen zu danken, die sich in ehrenamtlicher oder besonderer Weise um die Belange des Hauses gekümmert haben. Besonderer Dank gilt einem engagierten Verwaltungsbeirat, den Hausmeister, dem Reinigungspersonal und den eigenen Mitarbeitern, auch wenn sie nicht anwesend sind. Anknüpfend an die letzte Versammlung zeigt der Verwalter auf, welche Beschlüsse umgesetzt wurden. Er erklärt, welche Beschlüsse nicht umgesetzt werden konnten oder welche Maßnahmen von den Eigentümern erneut beschlossen werden müssen. Er wird dann auf die Gemeinschaft eingehen, eventuell statistisch interessante Daten vermitteln (zum Beispiel Zahl der Selbstnutzer und Mieter, Zahl der Eigentümerwechsel etc.). Die Höflichkeit gebietet es, neue Eigentümer persönlich zu begrüßen. Außerdem ist es eine Selbstverständlichkeit, dass verstorbener Eigentümer in stilvoller Weise gedacht wird. Der Verwalter wird den Eigentümern die Bedeutung verschiedener organisatorischer Maßnahmen verdeutlichen und eventuell auf spektakuläre Verstöße gegen die Hausordnung und seine Reaktion darauf eingehen. Er wird den Eigentümern von Beibehaltungsmaßnahmen gegenüber Miteigentümern berichten und die wesentlichen Ergebnisse der Jahresbegehung der Wohnanlage darstellen. Der Verwalter kann alle ihm als wesentlich erscheinenden Informationen an die Eigentümer weitergeben. Dies ist eine Gelegenheit für ihn, sich und die Leistungen seiner Mitarbeiter darzustellen, da die Eigentümer sonst nur einen winzigen Bruchteil seiner Arbeit sehen und deshalb ein dauerndes Informationsdefizit besteht.

Der **Bericht des Verwaltungsbeirats** beleuchtet das Zusammenwirken von Verwaltungsbeirat und Verwalter. Er sollte in Stichpunkten immer in das Protokoll aufgenommen werden.

Die **Abrechnung des Vorjahres** sollte die Kostensituation des Vorjahres und die Vermögenslage der Gemeinschaft darstellen. Da viele Eigentümer dies als langweilig empfinden und interessierte Eigentümer mit der Einladung alle Unterlagen erhalten haben, kann dieser Punkt sehr kurz gehalten werden. Wenn überhaupt Ausführungen gemacht werden, sollten diese interpretativer Art sein, zum Beispiel in Form eines Vergleichs bestimmter Kostenpunkte über die Jahre hinweg. Hat der Verwalter IIRP¹⁸³

183 Siehe hierzu das Kapitel »Der WEG-Verwalter und die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums«.

benutzt, um die Erhaltungsrücklage zu definieren, so werden an dieser Stelle die Ergebnisse (eventuell auf einer Folie) präsentiert.

Im Anschluss gibt der Verwaltungsbeirat seinen **Rechnungsprüfungsbericht** ab. Am Ende sollte der Beirat dazu auffordern, dem Verwalter bezüglich der Jahresabrechnung die Entlastung zu erteilen, woraufhin die Eigentümergemeinschaft über die **Genehmigung der Jahresabrechnung** abstimmt.¹⁸⁴

Im Sinne von Arbeitsteilung können Rechnungsprüfer fachkompetente Hilfsorgane des Verwaltungsbeirats sein, die sich ausschließlich der Prüfung der Jahresabrechnung widmen. Zunächst werden **Beirat und Rechnungsprüfer entlastet**. Danach erfolgt die **Entlastung des Verwalters**. Da der Verwalter bei dieser Abstimmung nicht mit den ihm überlassenen Vollmachten stimmen kann, empfiehlt es sich, die Vollmachten für diesen Punkt an einen Eigentümer zu übertragen, wenn auch nur, um die Beschlussfähigkeit zu bewahren.

Es widerspricht Geist und Sinn eines Plans, den **Wirtschaftsplan** des laufenden Jahres im laufenden Jahr zu beschließen – auch wenn dies in der gängigen Literatur zum WEG häufig so dargestellt wird. Pläne müssen **vor** dem Jahr vorliegen, deshalb sollte man immer den Wirtschaftsplan des kommenden Jahres beschließen.

Bei der **Wahl/Bestätigung des Verwaltungsbeirats und der Rechnungsprüfer** ist zu beachten, dass Eigentümer **grundsätzlich** nur Ja/Nein-Entscheidungen treffen können. Es ist also formal falsch, eine Aufstellung der Kandidaten zu machen und nach geheimer Abstimmung die Kandidaten mit den meisten Stimmen als »gewählt« anzunehmen. Vielmehr muss die Gemeinschaft in einem zweiten Wahlgang mit einer Ja/Nein-Abstimmung entscheiden, ob sie die Kandidaten mit den meisten Stimmen als neuen Verwaltungsbeirat wählen möchten. Der Vorgang ist erst mit der Annahme der Wahl durch die Kandidaten abgeschlossen. Natürlich nur dann, wenn die Kandidaten die Wahl auch ausdrücklich annehmen.

Diese sieben Punkte erscheinen jedes Jahr auf der Tagesordnung. Die erweiterte Tagesordnung besteht dann aus allen weiteren Beschlüssen.

Beschlüsse zur Instandhaltung sind präzise zu formulieren, damit die Eigentümer wirklich wissen, worum es geht (Beispiele: Wo und was genau muss saniert werden? Wie hoch sind die voraussichtlichen Kosten? Wie werden diese finanziert?).

184 Für den genauen Wortlaut der Beschlussfassung siehe Ende dieses Kapitels.

Organisations- und Dauerbeschlüsse¹⁸⁵ sollten schon in der Einladung zur Eigentümerversammlung ausführlich und ausreichend gekennzeichnet sein. Das heißt, dass die gesamte Formulierung des Organisations- bzw. Dauerbeschlusses schon in der Einladung enthalten sein sollte, sodass jeder Eigentümer exakt weiß, worum es geht. Soweit Organisationsbeschlüsse sogenannte NAVBEME (nicht angefochtene, vereinbarungsersetzende Mehrheitsbeschlüsse) sind, muss auf die neue Rechtsprechung und die daraus folgende Gefahr der Nichtigkeit verwiesen werden.¹⁸⁶ Dauerbeschlüsse betreffen in den meisten Fällen die ordnungsgemäße Verwaltung. Dass die Neuwahl des Beirats formal nicht vorgeschrieben ist, sei erwähnt. Jedoch geht es dem Verfasser hier nicht um die formale, sondern die praktisch-organisatorische Handhabung.

Spätestens alle fünf Jahre muss eine **Wiederwahl des Verwalters** erfolgen. Dies darf, gemäß § 26 Abs. 2 WEG, frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungsfrist geschehen, sonst ist der Beschluss nichtig. Es gehört **nicht** zu den Pflichten des Beirats, zur Wiederwahl des Verwalters andere Angebote einzuholen.

An dieser Stelle sei daran erinnert, dass es die wichtigste und erste Aufgabe des Verwaltungsbeirats ist, den Verwalter bei der Durchführung der Verwaltung zu unterstützen. Der Beirat ist ein Unterstützungsgremium des gewählten Verwalters und keinesfalls Vertreter der Eigentümer gegenüber dem Verwalter. Ein Verwaltungsbeirat, der sich aktiv um einen anderen Verwalter als den gewählten bemüht, verkennt seine Aufgaben. Dies sollte er anderen Eigentümern überlassen oder zuerst von seinem Amt zurücktreten. Ist das Verhältnis positiv, wird es keine Probleme geben, ist das Verhältnis jedoch gespannt, wird der Verwalter um seine Wiederwahl zu kämpfen haben.

Schließlich ist das sehr leidige Thema der **Hausordnung** anzusprechen, das wegen seiner Emotionalität regelmäßig die Harmonie einer Versammlung gefährdet. Oft entscheidet eine Eigentümerversammlung innerhalb weniger Minuten über eine Dachsanierung von mehreren 100.000 Euro, schafft es aber nicht, ein anstehendes Problem der Hausordnung in eleganter Weise zu regeln. Hier muss der Verwalter gesunden Menschenverstand anwenden und das gute Augenmaß für den tatsächlichen Regelbedarf behalten.



Beispiel

Ballspielen auf dem Rasen stört insbesondere die Parterrebewohner. Mehrfach haben Jugendliche lautstark Fußball gespielt und Parterrebewohner sehen ihre Fensterscheiben in Gefahr. Die Eigentümer verständigen sich darauf, dass Ballspielen auf dem Rasen verboten werden soll. Notwendigerweise ergibt sich die Frage, ob es nun auch einem Dreijährigen nicht erlaubt sein soll, mit seinem Schaumstoffball auf dem Rasen zu spielen.

¹⁸⁵ Formulierungsvorschläge für Organisations- und Dauerbeschlüsse sind am Ende dieses Kapitels aufgeführt.

¹⁸⁶ Vgl. § 21 Abs. 7 WEG (neu).

Das nachfolgende Formular zur Erstellung eines »Berichts der Verwaltung« soll als Gedankenstütze und zur Anregung dienen. Keinesfalls soll dieses mechanisch ausgefüllt und den Eigentümern vorgelesen werden.

Bericht der Verwaltung

Checkliste: Bericht der Verwaltung



DIGITALE EXTRAS

WEG-Nr.: _____

1. Begrüßung neuer Eigentümer in der Gemeinschaft

Seit der letzten Eigentümerversammlung sind neue Eigentümer:

_____ Whg. Nr. _____ seit: _____

_____ Whg. Nr. _____ seit: _____

_____ Whg. Nr. _____ seit: _____

2. Nennung verstorbener Eigentümer

Seit der letzten Eigentümerversammlung ist verstorben:

3. Information über die Durchführung gefasster Beschlüsse

Folgende Sanierung(en) ☐ wurden durchgeführt ☐ laufen:

Folgende Reparaturmaßnahmen ☐ wurden durchgeführt ☐ laufen:

Sonstiges:

4. Information über stattgefundene Termine und Tätigkeiten für die WEG

Objektbegehung(en) am:

Beiratssitzung(en) am:

Außerordentliche EV am:

Handwerkertermine am:

Gerichtstermine/Behörden am:

Schriftwechsel mit:

5. Information über eventuell bestehende Rechtsstreitigkeiten

WEG./.

In Beitreibung sind die ET:

6. Information über die Kontostände der Gemeinschaft

Tageskontostand des Girokontos:

Kontostand Festgeld gemäß letztem Auszug:

7. Information über prozentuale Teilnahme am Lastschriftinzugsverfahren

Am Einzugsverfahren nehmen _____ von _____ Eigentümern insgesamt teil.

Dies entspricht einem prozentualen Anteil von _____ %.

Die Teilnahme aller Eigentümer am Lastschriftinzugsverfahren gewährleistet günstigere Bankgebühren.

8. Bericht über allgemeine Kostensteigerungen

Vergleich der Wirtschaftspläne zeigt in folgenden Bereichen Steigerungen:

9. Mitteilung über Wechsel Hausmeister/Hausreinigung

Geschäftsordnungsregeln

Man unterscheidet zwischen Inhalts- und Geschäftsordnungsbeschlüssen. **Inhaltsbeschlüsse** haben eine Anordnung der Gemeinschaft, das heißt eine Regelung zum Tun oder Unterlassen, zum Inhalt. **Geschäftsordnungsbeschlüsse** beziehen sich auf den organisatorischen Ablauf einer Versammlung. Beispiele sind die Unterbrechung der Versammlung, die Vertagung nicht bearbeiteter Tagesordnungspunkte auf die nächste Versammlung, die Wahl eines anderen Versammlungsleiters, Beschränkungen der Redezeit etc. Sie können spontan getroffen werden und sind deshalb nicht auf der Tagesordnung angekündigt. Im Gegensatz zu Inhaltsbeschlüssen müssen sie auch nicht unbedingt protokolliert werden, sondern nur, wenn dies relevant erscheint.

Geschäftsordnungsanträge sind **immer bevorzugt** zu behandeln. Zuerst einigt man sich über das Wie, dann über das Was. Gehen gleichzeitig mehrere GO-Anträge ein, werden diese der Reihe nach behandelt.



Beispiel

Die Eigentümergemeinschaft diskutiert die Einstellung einer zusätzlichen Reinigungskraft. Meinungen werden ausgetauscht, bis ein an der Diskussion bislang unbeteiligter Eigentümer einen Antrag auf Schluss der Debatte stellt. Nun muss der Versammlungsleiter die Diskussion schließen und die Eigentümer fragen, ob sie mit dem Antrag auf Schluss der Debatte übereinstimmen. Ist dies mehrheitlich der Fall, darf nicht weiter diskutiert werden, sondern es folgt der Antrag auf einen inhaltlichen Beschluss. Es ist die Kunst des Versammlungsleiters, Frustrationen, die leicht aus solchen Anträgen entstehen können, zu vermeiden.

Das Protokoll

Ein ausführliches **Verlaufsprotokoll** bietet eine Fülle von Angriffsflächen. Diskussionen über den Inhalt wortreicher Protokollpassagen verzögern die Versendung des Protokolls und schaden der zügigen, reibungslosen Zusammenarbeit. Weitschweifende Erläuterungen über den Sinn oder Unsinn von Maßnahmen sind äußerst unzweck-

mäßig. Je mehr man schreibt, desto eher schreibt man subjektive Wertungen nieder. Subjektivität ist aber in einem Protokoll nicht erwünscht.

Empfohlen wird hier das reine **Beschlussprotokoll**. Während der Versammlung wird eine Mitschrift in Langschrift verfasst. Zeit ist für den Protokollanten ausreichend vorhanden, da er an den Diskussionen nicht teilnimmt. Ist der Beschluss formuliert, niedergeschrieben und vorgelesen, wird abgestimmt. Es hat sich bewährt, am Schluss der Versammlung allen Eigentümern das Protokoll vorzulesen. Das Protokoll wird dann sofort vom Versammlungsleiter, vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats und von einem weiteren Eigentümer unterzeichnet und ist damit im Prinzip fertig. Der Verwalter hat nach § 24 Abs. 6 über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift aufzunehmen. Diesem gesetzlichen Gebot ist damit Folge geleistet, dass jeder Eigentümer am Tag nach der Veranstaltung bereits das fertig geschriebene Protokoll einsehen kann. Möchte der Verwalter den Wohnungseigentümern eine Protokollabschrift (was gesetzlich nicht vorgeschrieben ist) zusenden, so kann auch diese Protokollabschrift im Prinzip kurz nach der Versammlung versendet werden. Nachträgliche Protokolldiskussionen inhaltlicher Art sind damit so gut wie ausgeschlossen.

Es ist dem Verwalter unbenommen, zusätzliche Informationen beizufügen. Sie vermitteln dem Eigentümer, der nicht an der Versammlung teilnehmen konnte, Hintergrundinformationen und geben Jahre später unter Umständen Aufschluss darüber, warum eine bestimmte Angelegenheit so und nicht anders entschieden wurde. Ebenso kann man zusätzlich den **Bericht des Beirats oder der Verwaltung** beifügen. Diese Zusatzinformationen sollten aber deutlich als Anlage des Protokolls gekennzeichnet sein.

Die Diskussion

Die Aufgabe des Versammlungsleiters ist eine Steuerung der Versammlung, welche die konkreten, entscheidungsrelevanten Gegenstände wirklich behandelt, ohne beim einzelnen Eigentümer den Eindruck zu erwecken, dass für ihn relevante Beiträge abgeschnitten werden. Die Grenze zwischen zu liberaler und zu harter Versammlungsleitung ist äußerst anspruchsvoll. Was dem einen Eigentümer noch als wohltuend straffe Versammlungsleitung erscheint, ist dem anderen bereits ein diktatorisches Gehabe des Versammlungsleiters. In diesem Dilemma wird der Versammlungsleiter nur mit langer Erfahrung oder guter Schulung bestehen.

Beispiel

Bei einem Besuch in der Anlage weist der Hausmeister den Verwalter auf einen wiederholten Defekt und den allgemein schlechten Zustand des Rasenmähers hin und schlägt die Anschaffung eines multifunktionalen Kombigeräts vor. Dazu reicht er dem Verwalter eine Angebotsübersicht mit mehreren Modellen. Die Anschaffung eines neuen Rasenmähers erscheint als Tagesordnungspunkt. Nachdem der Verwalter die Situation erklärt, kommt die erste Meldung vonseiten der Eigentümer. Ein Eigentümer sieht nicht ein, dass der ohne-



hin nicht ausgelastete Hausmeister auch noch eine Arbeitserleichterung erhält. Der zweite Eigentümer beanstandet, dass der Hausmeister nicht genug arbeite, weil der Verwalter ihn nicht ausreichend kontrolliere. Der dritte sagt, der Verwalter könne den Hausmeister nicht ausreichend kontrollieren, da er zu weit weg wohne. Der vierte glaubt nun, ein Verwalterproblem zu erkennen, woraufhin der fünfte zustimmt, denn der Verwalter habe sich ja auch nicht ausreichend um das Problem der auf dem Rasen lärmenden Kinder gekümmert, deshalb schlage er eine Verwalterneuwahl in der nächsten Versammlung vor. Daraufhin meldet der sechste, dass die Kinder ja auch irgendwo spielen müssten, und der siebte kontert, dass dies ein Problem der politischen Ausrichtung der Gemeinde sei, die nicht genügend Geld für Spielplätze ausbebe ...

Im obigen Beispiel könnte der Versammlungsleiter etwa nach der dritten Wortmeldung folgendermaßen eingreifen:



Beispiel

»Sicherlich stellen sich Verwalter und Beirat jeder Kritik von Ihnen. Das löst aber nicht das momentane Problem, dass der defekte Rasenmäher ständig Kosten verursacht. Als Ihr Treuhänder weise ich Sie darauf hin, dass die Reparaturkosten in einem Missverhältnis zur Wirksamkeit des Geräts stehen. Deshalb sollten wir gemeinsam überlegen, wie wir den Hausmeister von sinnlosen zu sinnvollen Beschäftigungen bewegen können. Gerade wenn Sie der Meinung sind, dass er nicht ausgelastet ist, sollten wir uns die Stellenbeschreibung einmal genauer ansehen. Aber momentan geht es um die technische Ausrüstung der Eigentümergemeinschaft, unabhängig davon, wer Hausmeister ist.«

Greift der Versammlungsleiter zu früh in die entgleisende Diskussion ein, wird dies als diktatorisch empfunden. Greift er zu spät ein, werden sich die Eigentümer über eine zu lasche Verhandlungsführung beklagen. Den richtigen Moment zu erwischen, gehört ebenfalls zur hohen Kunst der Versammlungsleitung.

Die Abstimmung

Zunächst ist es ganz wichtig, dass der Versammlungsleiter in der Teilungserklärung überprüft, wie in der Gemeinschaft formal abzustimmen ist. Das klingt trivial. Doch es kommt in der Praxis nur allzu häufig vor, dass Gemeinschaften zum Teil über Jahre hinweg entgegen der Teilungserklärung abstimmen. Dies ist so lange von keinem besonderen Belang, wie alle Eigentümer stillschweigend und ohne Einspruch von der Gültigkeit dieser Beschlüsse ausgehen. Vor der Reform war nach § 23 Abs. 4 WEG ein Beschluss nur dann ungültig, wenn er für ungültig erklärt wird – so konnte es passieren, dass eine Gemeinschaft über Jahrzehnte hinweg falsch abgestimmt hat. Das hat sich mit der Reform des WEG geändert. Es gibt drei Prinzipien der Abstimmung:

- nach Kopf,
- nach Wert,
- nach Einheiten.

Gesetzlich vorgeschrieben ist das **Kopfprinzip**.

Beispiel

Eine Eigentümergemeinschaft besteht aus drei Eigentümern mit insgesamt 100 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten sind nach den Miteigentumsanteilen (MEA) identisch, das heißt jede Wohnung hat 1 % MEA, ausgedrückt mit 10/1.000 oder 100/10.000. Eigentümer A hat 98 Wohnungen, Eigentümer B und C haben jeweils eine Wohnung. Erscheint nur A zur Versammlung, ist diese beschlussfähig, denn es sind mehr als 50 % der vertretbaren MEA vertreten und A kann wirksame Beschlüsse fassen. Erscheinen A, B und C, sind 100 % der MEA vertreten, es gibt aber nur drei Stimmen bei der Abstimmung. Entscheiden sich B und C gegen A für eine Maßnahme, so ist A mit zwei Stimmen gegen eine überstimmt.



Dies ist die Logik des Kopfprinzips.

Beim **Abstimmungsprinzip nach MEA** hat jeder Eigentümer so viele Stimmen, wie er selbst MEA hat. Dies bedeutet für das vorangehende Beispiel Folgendes.

Beispiel

Eigentümer A hat 98 % der Stimmen, Eigentümer B und C haben jeweils 1 % der Stimmen. In den Versammlungen kann A hier alle Beschlüsse, die der ordnungsgemäßen Verwaltung unterliegen, allein fassen.



Die dritte Möglichkeit, das Abstimmungsprinzip nach **Einheiten**, liefert in diesem Beispiel das gleiche Ergebnis.

Beispiel

Eigentümer A hat 98 Stimmen, Eigentümer B und C haben jeweils eine Stimme. Auch hier kommt es zu dem Ergebnis, dass A im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung allein bestimmen kann.



Es gibt folgende Formen der Abstimmung:

- Die **einfache Abstimmung durch Heben der Hand**, auch Abstimmung per Akklamation¹⁸⁷ genannt. Dies ist bei übersichtlicher Menge und Abstimmung nach Köpfen die am weitesten verbreitete Abstimmungsform.
- Ist der Saal allerdings unübersichtlich oder das Abstimmungsprinzip kompliziert (Abstimmung nach MEA), erfolgt eine **schriftliche Abstimmung**. Dabei geben die nach Wohnungsnummer oder Name identifizierten Eigentümer ihre Stimme schriftlich auf vorbereiteten Stimmzetteln ab.

¹⁸⁷ Diese Bezeichnung ist zwar üblich, aber nicht korrekt. »Akklamation« ist eigentlich eine Abstimmung durch Zuruf.

- Alternativ kann bei komplizierter Abstimmung nach MEA auch eine **namentliche Abstimmung** erfolgen. Dabei fragt der Versammlungsleiter anhand der Anwesenheitsliste laut in den Saal, wie jeder Eigentümer stimmt. Dies ist genauso sicher wie die schriftliche Abstimmung, aber viel schneller durchzuführen.
- Die schriftliche Abstimmung ist nicht zu verwechseln mit einer **geheimen Abstimmung**. Diese ist zu empfehlen, wenn es um Entscheidungen im sozialen Gefüge der Gemeinschaft geht (zum Beispiel Wahl des Beirats). Sie ist nicht möglich, wenn es sich um Haftungstatbestände handelt, bei der das Abstimmungsverhalten zu Beweis Zwecken eine Rolle spielt. **Die Auszählung** bei geheimer Abstimmung sollte niemals durch den Verwalter durchgeführt werden, sondern immer durch eine eigens dafür bestimmte Wahlkommission. Diese sollte aus mindestens zwei Leuten bestehen, um die Objektivität zu gewährleisten. Abgezählt wird am einfachsten, indem man die Stimmzettel nach Ergebnis sortiert und dann in Fünfergruppen in eine Liste einträgt.

Oft ist eine vereinfachte Abstimmung zweckmäßig. Gerade bei Gemeinschaften, die nach MEA abstimmen, gestalten sich Abstimmungen oft langwierig. Es empfiehlt sich ein Geschäftsordnungsbeschluss mit dem folgenden Wortlaut.



Geschäftsordnungsbeschluss zum Verzicht auf Auszählung der Miteigentumsanteile bei klaren Abstimmungsergebnissen

In der Teilungserklärung wurde die Abstimmung nach Miteigentumsanteilen (MEA) geregelt. Diese Vereinbarung kann nur durch eine neue Vereinbarung ersetzt werden. Sie ist deshalb grundsätzlich einzuhalten. In der Praxis ist eine Abstimmung nach MEA jedoch langwierig. Die Eigentümer kommen deshalb überein, den Verwalter anzuweisen, dass in allen Fällen, in denen das Abstimmungsverhältnis offensichtlich ist, auf eine Auszählung nach MEA verzichtet werden soll und eine Abstimmung nach Gesetz, sprich Kopfprinzip, erfolgen soll. Bestehen von irgendeiner Seite der Anwesenden geäußerte Zweifel, dass eine Abstimmung nach MEA zu einem anderen Ergebnis führen würde, hat der Versammlungsleiter die Abstimmung nach MEA zu wiederholen, nur dieses Ergebnis ist dann maßgebend.

Dieser Beschluss sollte entsprechend der neuen Rechtsprechung in jeder Versammlung aufs Neue als Geschäftsordnungsbeschluss gefasst werden.

Formulierung von Beschlüssen

Das Wort »**Beschlussfassung**« muss auf jeden Fall in der einladenden Tagesordnung erwähnt werden. Es gibt richterliche Entscheidungen, die eine Formulierung wie »Information über Situation Dach« als nicht ausreichend ansehen, um unter dem gleichen Tagesordnungspunkt eine Beschlussfassung über die zu erfolgende Dachsanierung durchzuführen, und deshalb einem Einspruch stattgeben.

Beim **Beschluss einer Instandsetzungsmaßnahme** sollte unbedingt auch die Art der Finanzierung beschlossen werden (aus laufendem Etat, durch Sonderumlage oder über Erhaltungsrücklage?).

Beispiel eines Beschlussantrags

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Dachsanierung in Höhe von 150.000 Euro. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage. Um die Rücklage dazu ausreichend zu dotieren, ist eine Sonderumlage fällig zum (genauen Datum).



Ein **Organisationsbeschluss**¹⁸⁸ hat in seinem Kern gesetzesergänzenden Charakter und gilt dauerhaft. Das heißt, ein Verwalter lässt Organisationsbeschlüsse mit gleichem Wortlaut in möglichst vielen Gemeinschaften beschließen. Organisationsbeschlüsse müssen geändert werden, wenn sie durch Entscheidungen des Gesetzgebers oder der Rechtsprechung nicht mehr sinnvoll erscheinen. Jeder Verwalter muss sich im Klaren sein, dass Organisationsbeschlüsse formal nicht (immer) mit einfacher Mehrheit gefasst werden können. Sie haben teilweise Vereinbarungscharakter und sind damit von Nichtigkeit bedroht. Ein **Dauerbeschluss**¹⁸⁹ regelt den internen Ablauf einer Eigentümergemeinschaft und ist auf Dauer gerichtet. In aller Regel handelt es sich um Beschlüsse zur **ordnungsgemäßen Verwaltung**.

Beispiel

Beschluss: Der Verwaltungsbeirat soll einen pauschalen Kostenersatz von 150 Euro pro Jahr erhalten. Dieser Beschluss soll so lange gelten, bis er durch einen anderen Beschluss ersetzt wird.



Weitere Beispiele sind Ergänzungen von Hausordnungen. Im Gegensatz zu Organisationsbeschlüssen sind Dauerbeschlüsse gemeinschaftsspezifisch.

Ein **Standardbeschluss** wiederholt sich regelmäßig jedes Jahr in der gleichen Wortfolge (zum Beispiel der Beschluss über die Jahresabrechnung).

Eine **Formulierungshilfe** ist eine vorgefertigte Formulierung komplexer Beschlüsse oder rechtlich umfassender Tatbestände. Sie hilft dem Verwalter, sich in der Hektik der Versammlung korrekt auszudrücken und damit Fehler zu vermeiden. Formulierungshilfen sind bei unmittelbar in der Versammlung verfassten Beschlussprotokollen besonders nützlich. Es folgen Beispiele gängiger und nützlicher Formulierungshilfen.

¹⁸⁸ Eine Liste der gängigen Organisationsbeschlüsse steht am Ende dieses Kapitels.

¹⁸⁹ Eine Liste der gängigen Dauerbeschlüsse steht ebenfalls am Ende dieses Kapitels.

1. Verzicht auf Auszählung der Miteigentumsanteile bei klaren Abstimmungsergebnissen

In der Teilungserklärung wurde die Abstimmung nach Miteigentumsanteilen (MEA) geregelt. Diese Vereinbarung kann nur durch eine neue Vereinbarung ersetzt werden. Sie ist deshalb grundsätzlich einzuhalten. In der Praxis ist eine Abstimmung nach MEA jedoch langwierig.

Die Eigentümer kommen deshalb überein, den Verwalter anzuweisen, dass in allen Fällen, in denen das Abstimmungsverhältnis offensichtlich ist, auf eine Auszählung nach MEA verzichtet werden und eine Abstimmung nach Gesetz, sprich Kopfprinzip, erfolgen soll.

Bestehen von irgendeiner Seite der Anwesenden geäußerte Zweifel, dass eine Abstimmung nach MEA zu einem anderen Ergebnis führen würde, hat der Versammlungsleiter die Abstimmung zu wiederholen, und nur dieses Ergebnis ist dann maßgebend.

2. Handhabung bei geduldeten baulichen Veränderungen

Die Wohnungseigentümer dulden
..... (die entsprechende Maßnahme).

Diese Duldung bezieht sich ausschließlich auf den Antrag des/der Eigentümer/-s und nicht auf die Anbringung/Ausführung weiterer Maßnahmen, über die dann separat abzustimmen wäre. Die Kosten für diese Maßnahme und deren laufende Unterhaltungskosten tragen ausschließlich die jeweiligen Eigentümer.

Bei Verkauf der Wohnung besteht die Verpflichtung, diese Duldungspflicht an den Rechtsnachfolger weiterzugeben mit der Auflage, sie wiederum an den jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Formulierungshilfe: Einholung unbeglaubigter Grundbuchauszüge

Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt: Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, anhand der vom Vorverwalter übergebenen Eigentümerliste Grundbuchauszüge (zur Kostenminimierung unbeglaubigt) einzuholen. Damit soll eine Grundlage für die Information über die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse in der Gemeinschaft geschaffen werden.

Formulierungshilfe: Abrechnungsbeschluss

Die Wohnungseigentümer nehmen ausdrücklich den Prüfbericht des Verwaltungsbeirats und den Bericht über die Vermögenslage der Gemeinschaft positiv zur Kenntnis und erteilen dem Verwalter für das Jahr 20XX Entlastung.

Die Wohnungseigentümer beschließen die vom Verwalter errechneten Abrechnungsspitzen zur Nach- und zur Rückzahlung. Sie stellen beides fällig zum ... [Datum].

Formulierungshilfe: Wirtschaftsplan

Die Wohnungseigentümer beschließen den von der Verwaltung vorgelegten und vom Verwaltungsbeirat geprüften Wirtschaftsplan 20XX in der Fassung vom mit einem Volumen von EUR einschließlich der auf der Rückseite ausgewiesenen Wohngelder/Hausgelder.

Diese lauten wie folgt:

Wohngeld monatlich ab

EUR/MEA

Die einzelnen Positionen des Wirtschaftsplans sind gegenseitig deckungsfähig. Dieser Wirtschaftsplan und die beschlossenen Wohngelder gelten so lange, bis ein neuer beschlossener Wirtschaftsplan den aktuellen ersetzt.

Zur Beschlussformulierung hilft die **AEIOU-Regel**:

- **WAS** und **WANN**?
- **WER**, **WELCHE**?
- **WIE** bzw. **WOMIT**?
- **WOZU** und **WODURCH**?
- **WARUM**?

Die AEIOU-Regel lässt sich an folgendem Beispiel erläutern.

Beispiel

Eine Eigentümergemeinschaft erwägt die Anschaffung eines Rasentraktors.

Was? Ein Rasentraktor im Wert von 5.000 Euro.

Wann? Unverzüglich, vor dem Sommer, vor dem Laubfall etc.

Wer? (Handeln soll) der Verwalter.



Wie? Nach Einholen von Angeboten, nach Anhörung des Hausmeisters, nach zustimmendem Rat des Beirats.

Womit? Finanzierung über die Erhaltungsrücklage.

Wozu? Um dem Hausmeister mit einem gutem Gerät zu einer effizienteren Arbeitsleistung zu verhelfen.

Warum? Weil sich der alte Rasentraktor als Kostenfresser erwiesen hat.

Unter Anwendung der AEIOU-Regel lautet der fertige Antrag wie folgt: Die Eigentümergemeinschaft beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter, einen Rasentraktor im Wert von 5.000 Euro zu kaufen. Der Verwalter soll dafür sorgen, dass die Lieferung vor dem 1. Juli erfolgt. Sinn der Maßnahme ist es, den jetzigen reparaturanfälligen Rasenmäher zu ersetzen. Vor dem Kauf ist der Hausmeister nach seiner fachlichen Meinung zu fragen. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Passivformulierungen verführen in besonderer Weise zu schlampigen und mehrdeutigen Formulierungen. Beispielsweise lässt die Formulierung »Das Fenster im ersten Stock wird ausgetauscht« einige Fragen der AEIOU-Regel offen: Wer tauscht aus? Wer hat was beschlossen? Handelt es sich um eine Feststellung? Handelt es sich um einen Auftrag bzw. wer beauftragt wen? Handelt es sich um einen Antrag an die nächste EV?

Eine Aktivformulierung mit Subjekt, Prädikat und Objekt zwingt dagegen in aller Regel zu einer klaren Ausformulierung der Gedanken.

BOB (der Beschluss ohne Beschluss): In vielen Protokollen kann man Formulierungen mit Aufforderungscharakter lesen, die aber keinen Hinweis geben, ob tatsächlich eine Abstimmung stattgefunden hat.



Beispiele

Formulierungen mit fehlendem Hinweis auf eine Abstimmung:

»Die Eigentümer missbilligen, dass Herr X seinen Hund in der Anlage frei laufen lässt.«

Oder: »Die Eigentümer beanstanden, dass Einzelne immer wieder auf dem Balkon grillen.«

Bei der Formulierung von Beschlüssen ist zu bedenken, dass die Eigentümerversammlung das einzige »Organ« der Eigentümergemeinschaft ist.

Die Eigentümerversammlung kann sich **nur** durch Beschlüsse artikulieren, das heißt, eine Meinungsäußerung ohne Beschluss zählt nicht und wird deshalb auch nicht protokolliert!

Aus unklaren Formulierungen entwickeln sich leicht **Missverständnisse**.



Beispiele

»Die ›Schrottfahrräder‹ im Fahrradkeller werden nach Ankündigung durch den Beirat entfernt.«

Hier ist unklar, was der Protokollant gemeint hat. Er kann meinen: »Nach Ankündigung entfernt der Beirat die ›Schrottfahrräder‹ aus dem Fahrradkeller« oder: »Der Beirat kündigt die

Entfernung der ›Schrottfahrräder‹ an, welche daraufhin (zum Beispiel vom Hausmeister) entfernt werden.«

»Die nicht mehr benötigten Kellertüren sollen vom Hausmeister zusammen mit dem Verwaltungsbeirat auf dem Dachboden abgestellt werden.«

Wer soll hier bitte auf dem Dachboden landen?

Auswirkungen des WEMoG auf die Art der Abstimmung der Eigentümergemeinschaft

Soweit nicht anderes ausdrücklich genannt, beziehen sich alle Paragraphen auf das neue WEMoG. Ausgangspunkt der gesamten Überlegung zur Abstimmung der Eigentümergemeinschaft in Zukunft ist § 19 Abs. 1:

»Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung.«

Und Abs. 2: »Zur ordnungsgemäßen Verwaltungsbenutzung gehören insbesondere die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.«

Es wird im neuen WEMoG vorausgesetzt, ohne dass es einer besonderen Bestimmung bedarf, dass Abstimmungen der Wohnungseigentümer mit Mehrheit der Stimmen ihre Gültigkeit erlangen. Die gefestigte Rechtsprechung, dass der Verwalter das Abstimmungsergebnis verkünden muss, ist nicht erwähnt, wird aber ganz offensichtlich weiter vorausgesetzt.

In der einer »Verfassung« ähnlichen Grundlage der Eigentümergemeinschaft – nämlich in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung – kann der Teilende alle im bürgerlichen Recht zulässigen Formen der Abstimmung festlegen. Diese können erfolgen nach Kopfprinzip, Wertprinzip oder Stückprinzip.

- Beim **Wertprinzip** werden die in der Teilungserklärung festgelegten Miteigentumsanteile (MEAT) als Bemessungsgrundlage verwendet. Diese gehen **üblicherweise**, aber nicht notwendigerweise auf einen Bruch aus 100, 1.000 oder auch 10.000 auf. De facto bedeutet das Wertprinzip die Abstimmung nach dem Prozentsatz der festgelegten Eigentumsverhältnisse. Üblicherweise werden bei der Festlegung der Miteigentumsanteile die Quadratmeter der jeweiligen Sondereigentumsrechte zur Grundlage der Festlegung der jeweiligen Miteigentumsanteile verwendet. Dies ist aber nicht vorgeschrieben.
Lediglich grob unbillige Zumessungen von Miteigentumsanteilen gegenüber den vorhandenen Quadratmetern können zu einem Anspruch auf Korrektur der Miteigentumsanteile führen. Die Abweichung muss aber schon sehr erheblich sein, damit ein Anspruch auf Änderung der Miteigentumsanteile durchgesetzt werden kann.

- Beim **Stückprinzip** (auch Objekt- oder Realprinzip) werden alle separaten Sondereigentumsrechte für sich gezählt. So können beim Stückprinzip ohne Weiteres auch Garagen, sofern sie denn eigene Sondereigentums-/Teileigentumseinheiten darstellen, als zusätzliche Stimmen gewertet werden. Eine Unterscheidung nach der Größe der Sondereigentumseinheiten wird nicht vorgenommen.

Es ist sehr wohl möglich, dass in bestimmten Fällen die Abstimmung in der Teilungserklärung bereits in einem Mischverhältnis festgelegt wird. Klassisches Beispiel hierfür ist eine Eigentümergemeinschaft, in der mehr als die Hälfte der Fläche durch einen Gewerbebetrieb (zum Beispiel einen Supermarkt) eingenommen wird, während der übrige Teil des Gebäudes in zahlreiche Kleinstwohnungen aufgeteilt ist. Hier könnte es vorkommen, dass aufgrund der großen Fläche des Marktes mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile (vorausgesetzt, man hat als Abstimmungsprinzip die Miteigentumsanteile gewählt) auf ihn entfallen. Damit wären bei Abstimmungen nach dem Wertprinzip alle anderen Eigentümer zusammen von einer Mitwirkung im alltäglichen Verwaltungsgeschehen ausgeschlossen. Andererseits wäre es hier auch nicht angebracht, nach Kopfprinzip abstimmen zu lassen, weil dies dazu führen würde, dass der hauptzahlende Miteigentümer von den anderen Wohnungseigentümern beliebig überstimmt werden könnte.

Hier bietet es sich zum Beispiel an, eine Vereinbarung zu treffen, dass die mehr als 50 % der Miteigentumsanteile des Haupteigentümers lediglich mit 40 % bewertet werden. Man sieht an diesem Beispiel, dass die drei Prinzipien durchaus miteinander kombinierbar sind.

Das bisher Genannte gilt für alle Entscheidungen, die sich in der laufenden Verwaltung ergeben, um die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und seine Unterhaltung per Beschluss möglich zu machen.

Der Gesetzgeber hat im WEMoG die Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft und die Flexibilität gegenüber Beschlüssen, die sich aus der Veränderung der Technik und auch der Veränderung des Miteinander-Lebens in einer künftigen Zeit aufdrängen, wesentlich erweitert. Und so ist es mit dem WEMoG möglich, auch bauliche Veränderungen im gemeinschaftlichen Eigentum rechtssicher und praktikabel auf den Weg zu bringen.

Hierbei ist von vornherein zu unterscheiden zwischen dem Rechtsakt »Duldungsbeschluss zu einer baulichen Veränderung« und dem Realakt »Durchführungsbeschluss«. Lehman-Richter/Wobst schreiben dazu:



Wertentscheidungen des Gesetzgebers

»Wenn es um Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum geht, stehen sich innerhalb der Gemeinschaft typischerweise 2 Meinungen gegenüber. Auf der einen Seite die bauwilligen, die gerne bereit sind, das gemeinschaftliche Eigentum durch Investitionen aufzuwerten, der

anderen Seite diejenigen, die dagegen sind, sei es aus grundsätzlichen Erwägungen oder weil sie die finanziellen Folgen befürchten. Rechtlich gesprochen, stehen dem Veränderungsinteresse das Bewahrungsinteresse sowie finanzielle Interessen entgegen, es geht um **Gestaltungsmacht und Belastungsschutz**.

Diesen Widerstreit auszugleichen ist Aufgabe des Gesetzgebers, der er mit den §§ 20 und 21 WEG nachgekommen ist. Darin hat er 4 grundlegende Wertentscheidungen getroffen:

- a) Gestaltungsmacht der Mehrheit
- b) Schutz vor finanzieller Überlastung
- c) Parallelität von Nutzungen und Kosten
- d) Privilegierung bestimmter Baumaßnahmen¹⁹⁰

In unseren Überlegungen wollen wir uns ausschließlich mit der Gestaltungsmacht der Mehrheit beschäftigen. Zentral ist hierbei, wie und mit welchen Mehrheiten Abstimmungen erfolgen müssen, damit sie zu Recht vom Versammlungsleiter als angenommen verkündet werden können.

1. Alle Abstimmungen, die Entscheidungen zur laufenden Verwaltung zum Gegenstand haben, werden mit einfacher Mehrheit der Anwesenden getroffen. Bei der Feststellung zur Mehrheit sind selbstverständlich die in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorgegebenen Abstimmungsmodi zu berücksichtigen. Es darf dabei nicht übersehen werden, dass es die bislang einengende Vorschrift der Beschlussfähigkeit einer Versammlung durch ein Mindestquorum von 50 % der vertretenen Miteigentumsanteile grundsätzlich nicht mehr gibt. Die Versammlung ist ab der Anwesenheit bzw. der Vertretung eines einzigen Eigentümers immer beschlussfähig. Dies bedeutet, dass in einer Gemeinschaft aus 100 verschiedenen Sondereigentumsrechten mit (unterstellt) 100 verschiedenen Eigentümern ein einzelner Eigentümer genügt, der zur Versammlung erscheint und auch ohne Vollmachten sein Votum abgibt. Vorausgesetzt, die Formalien zur Einladung sind eingehalten, ist die Entscheidung dieses einen Eigentümers nur dadurch veränderbar, dass eine neue Eigentümerversammlung neue Beschlüsse fasst. In dieser Versammlung mit nur einem Eigentümer können im wahrsten Sinne des Wortes nur einstimmige Beschlüsse gefasst werden. Es wird sinnvoll sein, dass der Verwalter die Eigentümer auf diesen Umstand ausdrücklich aufmerksam macht und sie dazu anhält, entweder selbst zur Versammlung zu kommen oder aber entsprechende Vollmachten zu erteilen.
2. Wünscht eine Gruppe von Eigentümern eine bauliche Veränderung und beantragt sie diesen Tagesordnungspunkt für die Versammlung, kann hierüber genauso mit einfacher Mehrheit entschieden werden. Wichtig ist jetzt für den Verwalter (was nicht im Gesetz steht, sich aber aus der Logik des Gesetzes ergibt), dass der Antrag über die bauliche Veränderung grundsätzlich schriftlich erfolgen muss – mit Namensnennung. Dazu § 21 Abs. 1: »Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.«

Wenn nur denjenigen, die den Antrag gestellt haben, die Kosten auferlegt werden können, ist es zwingend für den Verwalter festzustellen, wer diesen Antrag gestellt hat. Der reine Duldungsbeschluss kann von der Mehrheit der Eigentümer ohne schriftliche Abstimmung angenommen werden. Solange die Eigentümer nicht finanziell dadurch verpflichtet werden (siehe im Folgenden), ist eine Feststellung der positiv Abstimmenden nicht erforderlich. Es geht jedoch weiter, denn nach § 21 Abs. 2 WEG gilt:

»Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder

2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.«

Der Satz 1 ähnelt dem aus dem bisherigen Wohnungseigentumsgesetz bekannten doppelt qualifizierten Beschluss. Man muss aber genau hinschauen, um zu sehen, dass es sich hier unter Umständen nicht um einen doppelt qualifizierten Beschluss handelt. Hier steht nicht, dass die zwei Drittel abgegebenen Stimmen nach dem Kopfprinzip ermittelt werden sollen.

Nach dem Gesetz – wörtlich genommen –, kann Folgendes eintreten: Wenn nach der Teilungserklärung die Vereinbarung besteht, dass Abstimmungen grundsätzlich nach dem Wertprinzip erfolgen und zwei Drittel der Miteigentumsanteile im Sinne des Antrags abstimmen, dann führt diese Formulierung nicht zu einer doppelten Qualifizierung.

Anders ist es, wenn gemäß der Teilungserklärung die Abstimmung nach Köpfen erfolgen muss. Dann muss der Antrag eine Zweidrittelmehrheit der Köpfe und die einfache Mehrheit der Miteigentumsanteile erreichen. Gilt das Stückprinzip, ist es ähnlich. Auch hier ist dann eine Zweidrittelmehrheit nach Stückprinzip zu erreichen und darüber hinaus die Mehrheit nach Miteigentumsanteilen. Stückprinzip und Kopfprinzip führen hier jedoch keineswegs zum gleichen Ergebnis. Hat nämlich ein Eigentümer mehrere Wohnungen, so hat er nach dem Kopfprinzip nur eine Stimme, nach dem Stückprinzip hätte er so viele Stimmen, wie er Wohnungen (Sondereigentumsrechte) im Eigentum hat. Der Verwalter hat hier die Aufgabe, sehr sorgfältig darüber zu wachen, wie sich die Mehrheit tatsächlich zusammensetzt und wie sie mit den Vereinbarungen in der Teilungserklärung im Einklang steht. Und man beachte bitte, dass der Gesetzgeber nur schreibt: »[...] die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.« Es wird hier nicht präzisiert, was unter »Stimmen« zu verstehen ist. Damit drohen die »Stimmen« zu einem unbestimmten Rechtsbegriff zu werden.

Verkündung des Beschlusses

Erst nach **Verkündung des Beschlusses** hat dieser Gültigkeit. Das heißt, eine Abstimmung bzw. die Auszählung alleine genügt nicht. Nach Verkündung des Abstimmungsergebnisses muss der Verwalter den Satz: »Damit ist der Antrag angenommen (bzw. abgelehnt)« aussprechen. Nach Verkündung eines Beschlusses kann dieser nur durch erneute Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft oder durch gerichtlichen Beschluss aufgehoben werden. Deshalb sollte nach einer Beschlussfassung auch nicht mehr über deren Inhalt diskutiert werden; mit Verkündung des Beschlusses ist der Tagesordnungspunkt für die Versammlung erledigt.

Der Punkt »Verschiedenes«

Diesen Tagesordnungspunkt findet man häufig auch unter dem Stichwort »**Anregungen**«. Diese Bezeichnung zeigt viel deutlicher als der Punkt »Verschiedenes«, dass hier an eine Beschlussfassung eigentlich nicht gedacht ist. Dennoch geschieht es häufig, dass der Verwalter der Einladung eine erfreulich kurze Tagesordnung beifügt, die anwesenden Eigentümer jedoch die Tagesordnung in der Versammlung spontan erweitern. Die weitverbreitete Meinung, dass unter »Verschiedenes« keine Beschlüsse gefasst werden können, ist falsch. Jedoch sind alle Beschlüsse, die unter »Verschiedenes« bzw. »Anregungen« gefasst werden, grundsätzlich aus formalen Gründen anfechtbar. Darauf sollte der Verwalter ausdrücklich hinweisen, um einen Vorwurf bei etwaigen Anfechtungen entkräften zu können. Wenn unter diesem Punkt etwas beschlossen wird, so ist streng darauf zu achten, dass tatsächlich ein Beschluss gefasst und kein BOB (Beschluss ohne Beschluss) formuliert wird.

Beispiel

Unter »Verschiedenes« steht: »Es soll eine Bodenmatte angeschafft werden«. Der Leser des Protokolls fragt sich später, wer anschaffen soll, zu welchem Zeitpunkt, wer die Entscheidung traf etc. Wenn also schon unter »Verschiedenes« Beschlüsse gefasst werden, dann sollen Form, Inhalt und Protokollierung einer ordentlichen Beschlussfassung entsprechen.



Um ordentliche Beschlüsse zu fassen, sollte die Anregung zunächst per GO in die Tagesordnung aufgenommen werden: Eigentümer X stellt den Antrag, möglichst bald eine Bodenmatte anzuschaffen. Es folgen Abstimmung und Verkündung des Beschlusses. Nur so ist klar, dass der Verwalter handeln muss.

Besonderes Verhalten bei »speziellen« Eigentümern

Wer kennt sie nicht, Herrn und Frau Furchtbar, die allen anderen Eigentümern und ganz besonders dem Versammlungsleiter auf die Nerven gehen, indem sie unter Verwendung ihrer Lieblingswörter »grundsätzlich« und »prinzipiell« weitschweifige Ausführungen zu allen Themen machen.

Was kann der Verwalter in einer solchen Situation tun? Natürlich gibt es kein Patentrezept, hier ist das rhetorische Geschick des Versammlungsleiters gefragt. Dazu einige erprobte Verhaltensregeln: Zunächst sollte man selbst den unangenehmsten Eigentümer ausreden lassen. Dabei muss man zuhören und Beleidigungen über sich ergehen lassen können. (Dies erklärt, warum manche Verwalter behaupten, kein Honorar zu verlangen, sondern Schmerzensgeld.) Am Ende kann man die Worte der betreffenden Person zusammenfassen und fragen, ob man denn alles richtig verstanden habe. Dabei kann man durch geschickte Wortwahl Person Furchtbar ins Lächerliche ziehen. Sehen die meisten Miteigentümer gelangweilt oder verärgert aus, kann man fragen, wer sich denn den Beschuldigungen anschließt. Kommt keine Reaktion, wird Person Furchtbar sich nicht weiter äußern. Die »Leidenszeit« hat sich in diesem Fall durch neue Sympathien bezahlt gemacht. Kann jedoch der Versammlungsleiter den Anschuldigungen und Vorwürfen nicht souverän begegnen, entsteht leicht der Eindruck, er wolle etwas unter den Tisch kehren.

Man kann auch durch eine geschickte Verhandlungstaktik Person Furchtbar sich selbst widerlegen lassen. Die Person ist furchtbar, weil sie keiner Argumentation zugänglich ist, aber »aus Prinzip« meist Kleinigkeiten durchsetzen will.

Erkennt man an, dass Person Furchtbar eigentlich konstruktiv sein möchte und nur aus ziellosem Tatendrang destruktiv ist, kann eine ihr übertragene Beiratsarbeit das Problem umkehren. Durch die verantwortungsvolle Aufgabe des Beirats kann sich in diesem Fall Person Furchtbar in ein sehr konstruktives Gemeinschaftsmitglied verwandeln.



Achtung

Handelt es sich um einen überwiegend destruktiven »Furchtbar«, kann der Schaden, den er im Beirat anrichtet, verheerend sein.

Es ist ein interessantes Phänomen, dass in fast jeder Gemeinschaft ab circa 20 Eigentümern eine Person »Furchtbar« sitzt. Verlässt sie die Gemeinschaft (weil sie zum Beispiel verkauft), wird bald eine andere Person diese Rolle übernehmen.

Das Ende der Versammlung

Es ist ein unglückliches Szenario, wenn nach mehrstündiger Arbeit die ersten Eigentümer aufstehen, sich anziehen und gehen. Obwohl im Saal noch diskutiert wird, verlassen mehr und mehr Eigentümer den Saal, der immer leerer wird. Die Versammlung zerfasert und am Ende bleibt dieses Bild im Gedächtnis haften.

Deshalb sollte der Versammlungsleiter bei aufkommender Unruhe die Versammlung beenden, das heißt, die noch ausstehenden Tagesordnungspunkte auf die nächste Versammlung vertagen. Er sollte die Aufbrechenden bitten, noch wenige Minuten zu bleiben, das Protokoll vorlesen und damit die Versammlung ordnungsgemäß beenden.

Jede Versammlung sollte in freundschaftlicher Stimmung beendet werden, denn diese Stimmung ist der Ausgangspunkt für die gemeinsame Arbeit des nächsten Jahres. Es ist schön, wenn die Eigentümer sich durch Beifallskundgebung beim Versammlungsleiter bedanken. Umgekehrt ist es gut, wenn der Versammlungsleiter sich nochmals bei den Anwesenden für ihr Kommen bedankt.

Es macht sich gut, wenn der Versammlungsleiter nach offizieller Beendigung der Versammlung alle Fragen außerhalb der Tagesordnung beantwortet. Das macht den Verwalter für die Eigentümer »greifbar«.

In manchen Gemeinschaften ist es üblich, dass Verwalter und Beirat nach der Versammlung zusammenkommen, um noch etwas miteinander zu trinken. Dies ist durchaus positiv, denn es fördert die sozialen Kontakte. Jedoch gilt dabei die Regel, in diesen »Nachsitzungen« nicht über Dienstliches zu sprechen. Verwalter und Beiräte sollten sich hier von ihrer menschlichen Seite zeigen.

9.2.3 Nachbereitung

Auf dem Nachhauseweg beginnt die Analyse der Versammlung, um die nächste vorbereiten zu können. Es ist auch sehr gut, sich zu fragen, was in dieser Versammlung dem Verwalter selbst Freude bereitet hat. Nicht ob, sondern was! Denn die innere **positive Einstellung** ist ein wesentlicher Teil guter Verwalterarbeit.

Für eine positive Zusammenarbeit mit dem Beirat ist es außerordentlich förderlich, am Tag nach der Versammlung die Beiräte anzurufen und sich für deren Beiträge zur Versammlung zu bedanken – natürlich nur, dies auch zutrifft. Oft meldet sich auch der Beirat beim Verwalter, diese Geste verstärkt den Eindruck der **Partnerschaft zwischen Verwalter und Beirat**.

Natürlich fallen nach einer Eigentümerversammlung Routinearbeiten und unter Umständen umfangreiche Maßnahmen zur Umsetzung der Beschlüsse an. Denn der Ausgang einer Versammlung bestimmt das Arbeitspensum des Verwalters. Um nichts zu übersehen, sollte nach einem standardisierten Arbeitsanweisungsblatt vorgegangen werden. Im Folgenden werden einige Arbeitsschritte aufgeführt, die ein Arbeitsanweisungsblatt enthalten kann:

- Veränderungen im Verwaltungsbeirat werden mit allen Details (zum Beispiel Telefonnummer im Büro) in die EDV eingegeben. Aktuelle Beiratslisten werden intern an betroffene Stellen verteilt.
- Die Protokollabschrift sollte möglichst bald erfolgen, und die Abschrift sollte im Haus an betroffene Stellen verteilt werden (Buchhaltung, Geschäftsleitung).

- Sämtliche Organisations- und Dauerbeschlüsse sind an den von der Verwaltungsorganisation vorgesehenen Stellen zu vermerken, wobei die Handakte keinesfalls vergessen werden darf.
- Alle Tagesordnungspunkte, die als Aufträge an den Verwalter gerichtet sind, müssen bearbeitet werden. Gegebenenfalls werden Reparaturaufträge vergeben, Angebote eingeholt, Schriftverkehr mit Behörden erledigt, vertagte TOPs in die Wiedervorlage aufgenommen, die Beglaubigung der Verwalterwiederbestellung veranlasst, bei Verwalterneubestellung ein Informationsschreiben an die entsprechenden Vertragspartner herausgegeben, Rechtssachen anhängig gemacht etc.

9.3 Der Verwaltungsbeirat

Gemäß § 29 Abs. 2 WEG hat der Verwaltungsbeirat zwei **Aufgaben**:

1. Unterstützung des Verwalters bei der Durchführung seiner Aufgaben,
2. Prüfung des Wirtschaftsplans und der Abrechnung über den Wirtschaftsplan und Stellungnahme gegenüber den Eigentümern,

Die eigentliche und wichtigste **Aufgabe des Verwaltungsbeirats** ist die laufende Unterstützung oder Überwachung des Verwalters in den Bereichen, in denen er selbst um Unterstützung bittet. Dabei kann es sich in keinem Fall um die Übernahme von Verwaltungsaufgaben handeln. Die Grenze zwischen hauptberuflich tätigem und dafür entsprechend entlohntem Verwaltungsunternehmen und ehrenamtlicher Nebentätigkeit sollte deutlich sein. Handelt ein Verwalter »auf Anweisung« des Beirats oder gemäß Beschlussfassung durch den Beirat, begibt er sich in unmittelbare Abhängigkeit eines ehrenamtlichen und nebenberuflichen Gremiums. Es kann nicht sein, dass der eine (Verwalter) haftet und der andere (Beirat) entscheidet. Wer als Verwalter dieser Gefahr erliegt, wird zwar kurzfristig mit Lob in der nächsten Eigentümerversammlung rechnen können, aber langfristig sein Amt in Gefahr bringen. Nur die Eigentümerversammlung kann den Verwalter rechtswirksam beauftragen, niemand anderes.

So sollte die Unterstützung des Beirats in vielseitigen Hinweisen und Informationen an den Verwalter bestehen. In kleinen Gemeinschaften kann die Hilfestellung auch in konkreten Taten bestehen, zum Beispiel Terminkoordination oder die Entgegennahme von Arbeits- und Lieferscheinen. Doch auch hier sollte der Verwalter in der Eigentümerversammlung deutlich machen, dass es sich bei den freundlichen Diensten von »Frau Maier« nicht etwa um Dienstleistungersatz für den Verwalter handelt, sondern vielmehr um typische Leistungen, die die WEG eigentlich bei einem Fremddienstleister – sprich Hausmeister – »einkaufen« müsste. So spart nicht etwa der Verwalter Zeit und Geld, sondern die Miteigentümer erhalten kostenlose Hausmeisterdienste.

Tatsächlich führen die meisten Beiräte ihre **Tätigkeit** weit über die gesetzlichen Aufgaben hinaus. Manche Beiräte sehen sich als eine Art Aufsichtsrat über den Verwalter, andere führen die ehrenamtliche Funktion eines Hausmeisters durch, wieder andere sind die Anlaufstelle der Hausbewohner in allen Belangen. Es ist weithin verbreitet, dass Verwaltungsbeiräte, soweit sie dazu befähigt sind, als Berater fungieren. Häufig werden Anwälte, Ingenieure oder Steuerberater in den Verwaltungsbeirat gewählt. Da in vielen Fällen nur ein Teil ihrer Arbeit von den Miteigentümern wahrgenommen wird, sollten engagierte Beiräte anlässlich der Eigentümerversammlung vom Verwalter öffentliche Anerkennung erhalten.

Gesetzgeber und Rechtsprechung geben keine genauen Vorschriften zur Tätigkeit des Verwaltungsbeirats vor. Wohl existieren Satzungen für Beiräte, doch hat sich eine Kodifizierung der Beiratsarbeit nur als begrenzt zweckmäßig erwiesen. Zu sehr hängt die konkrete Tätigkeit von der Zusammensetzung der gewählten Beiratsmitglieder ab. Beruflicher Hintergrund, persönliche Neigung, Interesse, Zeit etc. prägen die ehrenamtliche Tätigkeit stärker, als alle Vorschriften und Richtlinien dies zu tun vermögen.

Die ideale **Zusammensetzung** eines Beirats, der nach § 29 Abs. 1 WEG aus drei Wohnungseigentümern besteht, wäre die folgende: ein Beiratsmitglied mit rechtlichen, eines mit kaufmännischen und eines mit technischen Kenntnissen. Darüber hinaus sollten beide Geschlechter vertreten sein. Bei einer gemischt genutzten Anlage sollte wenigstens ein Beiratsmitglied nicht im Hause wohnen und damit die Kapitalanleger repräsentieren (nicht vertreten!). Bei Häusern, die aus mehreren Teilen bestehen, ist es üblich, aus jedem Hausteil ein Beiratsmitglied zu wählen. Natürlich ist diese Zusammensetzung ein Idealbild, das nur in seltenen Fällen erreicht werden kann. Dies ist nach der Entscheidung des BGH¹⁹¹ nun nicht mehr möglich, wenn dadurch die Zahl der Beiratsmitglieder auf über drei steigt und dies nicht ausdrücklich in der Teilungserklärung vorgesehen ist.

Es gibt keine Vorschriften, wie oft oder in welcher Weise **Beiratssitzungen** stattfinden müssen. Laut § 29 Abs. 1 WEG wird der Verwaltungsbeirat von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen. In der Praxis ist es aber häufig der Verwalter, der zu Beiratssitzungen einlädt. Beiratssitzungen müssen nicht protokolliert werden. Nach außen ist und bleibt allein der Verwalter für sein Handeln verantwortlich.

Die **Haftung** des Verwaltungsbeirats ist begrenzt. Andererseits bringen sich Verwaltungsbeiräte oft unnötigerweise in ein Haftungsdilemma, indem sie folgende Formulierung beschließen lassen: »Die Eigentümergemeinschaft beschließt, Verwaltung und Beirat werden beauftragt und bevollmächtigt die folgende Sanierung durchzuführen ...«

191 BGH, NJW 2000, 3500 ff.

Bei dieser Formulierung haftet der Beirat mit dem Verwalter zusammen für alles, was im Rahmen dieser Sanierung schuldhaft problematisch werden könnte. Um dies auszuschließen, sollten solche Formulierungen nicht gebraucht werden. Der Verwalter ist verantwortlich, der Verwalter bekommt ein Honorar. Der Beirat als Ehrenamtlicher sollte keinesfalls – weder mittelbar noch unmittelbar – in die Haftung einbezogen werden. Eindeutig sind Formulierungen wie: »Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, die folgende Sanierung durchzuführen. Vor jeder wesentlichen Maßnahme, Auftragserteilung, Abnahme etc. ist der Verwaltungsbeirat zu hören.«

Die **Zusammenarbeit** von Verwalter und Verwaltungsbeirat sollte möglichst eng und partnerschaftlich sein. Dazu wird häufig schon in der ersten Beiratssitzung ein allgemeiner Aufgabenkatalog definiert, der die Grundlage für jede Sitzung darstellt und der vom Verwalter zwischen den Sitzungen alleine bearbeitet wird. Dieser Aufgabenkatalog wird bei jeder Beiratssitzung fortgeführt, Erledigtes wird gestrichen, Neues wird hinzugefügt. Der abgearbeitete Aufgabenkatalog gibt dem Verwalter die Möglichkeit, im Rahmen der Eigentümerversammlungen den Eigentümern zu berichten, was Beirat und Verwaltung gemeinsam besprochen und was der Verwalter bearbeitet hat. Abstimmungen gibt es in einer Beiratssitzung de jure nicht, de facto entscheiden Beiräte und Verwalter zusammen über alle wesentlichen Vorgänge zwischen den Eigentümerversammlungen.

Die **Zusammenarbeit von Beirat und Verwaltung** hängt stark von der Größe, Zusammensetzung und Komplexität der Wohnanlage ab. Sie sollte routinemäßig aus folgenden Elementen bestehen, wobei die Beratung des Verwalters durch den Beirat im Vordergrund stehen sollte:

1. mindestens ein gemeinsamer Hausdurchgang, bei dem alle Mängel notiert werden, um deren Reparaturmöglichkeit in der nächsten Sitzung zu besprechen,
2. Prüfung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans für das kommende Jahr,
3. Personalentscheidungen über Hausmeister und Reinigungspersonal.

Basis für eine harmonische Zusammenarbeit ist die Information des Beirats durch den Verwalter. Es hat sich bewährt, dem Beirat wesentliche Korrespondenz und Handwerkerrechnungen in regelmäßigen Abständen zuzusenden. Es schafft bei der jährlichen Rechnungsprüfung ein entspanntes Klima, wenn der Verwaltungsbeirat die wesentlichen Rechnungen bereits kennt.

9.4 Hausmeister und Reinigungskräfte

Die Eigentümergemeinschaft beschäftigt üblicherweise **Hausmeister** und **Reinigungskräfte**.

Der **Hausmeister** ist im WEG nicht berücksichtigt. Seine vielfältigen Aufgaben bestehen zunächst darin, alle technischen Wartungs- und Pflegearbeiten für die Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Oft tun Hausmeister aber viel mehr: Sie streichen Flure und Zäune, führen kleinere Reparaturen durch, überwachen die Hausordnung, trösten die Kinder, helfen älteren Bewohnern etc. Sie sind im positivsten Sinn **Kommunikatoren in der Gemeinschaft**. Ein guter Verwalter wird deshalb einen intensiven und regelmäßigen Kontakt mit dem Hausmeister pflegen. Bei richtiger Zusammenarbeit stellt sich der Verwalter weniger als Überwacher und Kontrolleur denn als Berater und Unterstützer des Hausmeisters dar.

Eine größere Gemeinschaft beschäftigt möglicherweise auch eigenes **Wachpersonal**, **technisches Betreuungspersonal** oder **Gärtner**. Der zeitliche Umfang der Beschäftigung und die Zahl der Angestellten hängen direkt von der Größe der Anlage ab bzw. von der Anzahl der Eigentümer, die betreut werden müssen. Bei der Reinigung spielt auch die Anzahl der Treppenaufgänge und die Intensität der Benutzung der Anlage eine erhebliche Rolle.

| Größe der Gemeinschaft Zahl der Wohnungen | Hausmeister | | |
|--|-------------------|-----------------|--------------------------|
| | Stunden pro Woche | Zahl der Kräfte | Kosten in Euro pro Woche |
| < 10 | 1–4 | 0 | 50–100 |
| 10–20 | 2–4 | 1 NB | 100–200 |
| 20–50 | 5–10 | 1–1,5 NB | 200–500 |
| 50–80 | 10–15 | 2 NB/1 HT | 500–1.250 |
| 80–120 | 20–40 | 1 HT/1 HB | 1.500–2.500 |
| 120–200 | 40–60 | 1 HB + 1 NB | 2.500–4.000 |
| 200–300 | 60–100 | 2–3 HB | 4.000–6.000 |
| > 300 | > 100 | > 3 HB | > 6.000 |

| Größe der Gemeinschaft Zahl der Wohnungen | Reinigung | | |
|--|-------------------|-----------------|--------------------------|
| | Stunden pro Woche | Zahl der Kräfte | Kosten in Euro pro Woche |
| < 10 | 1–4 | 1 NB | 75–100 |
| 10–20 | 2–4 | 1 NB | 100–200 |
| 20–50 | 5–10 | 1 NB | 125–300 |
| 50–80 | 10–15 | 1 NB | 150–350 |
| 80–120 | 20–40 | 1 NB | 200–500 |
| 120–200 | 40–60 | 1–2 NB | 400–750 |
| 200–300 | 60–100 | 2 NB | 500–1.250 |
| > 300 | > 100 | > 2 NB | > 1.000 |

Abb. 9.2: Die Beschäftigung von Hausmeistern und Reinigungskräften in Wohnungseigentümergemeinschaften. (NB = nebenberufliche Kraft, HT = Halbtagskraft, HB = hauptberufliche Kraft)

Abb. 9.3 enthält Richtwerte, die dem Verwalter die etwaigen Größenordnungen zeigen, mit denen er rechnen muss. Bei den Kosten für haupt- und nebenberufliche Kräfte sind die vom Arbeitgeber zu übernehmenden circa 20 % Lohnzuschlag für Sozialversicherungen eingeschlossen.

Außerdem besteht die Möglichkeit, den gesamten Hausmeister- und Reinigungsservice an Fremdfirmen zu vergeben. Da sowohl die **Fremdvergabe** als auch die Anstellung **eigener Kräfte** Vorteile für die Gemeinschaft bringt, werden diese hier gegenübergestellt:

Vorteile der Fremdvergabe von Hausmeister- und Reinigungsleistungen

- Material wird von der Fremdfirma gestellt.
- Urlaubsvertretung ist gewährleistet.
- Schulung der Fachkräfte obliegt dem Dienstleistungsunternehmen.
- Laufende Kontrolle des Hausmeisters gewährleistet das Dienstleistungsunternehmen.
- Bei Krankheit und sonstigen Ausfällen stellt das Dienstleistungsunternehmen Ersatzpersonal.
- Kosten der Servicekräfte können von der Eigentümergemeinschaft exakt geplant werden.
- Eine etwaige Kündigung betrifft ein Dienstleistungsunternehmen und hat keinerlei arbeitsrechtliche Auswirkungen.
- Gerade bei kleineren Gemeinschaften, die sich keinen professionellen Hausmeister leisten können, kann ein Dienstleister auch stundenweise professionelle Arbeit erledigen.

Vorteile des eigenen Hausmeisters

- Stärkere Verbundenheit mit dem Objekt,
- geringere Fluktuation beim Personal,
- stetige Ortsnähe des Hausmeisters und damit erhöhte Erreichbarkeit auch außerhalb der vorgesehenen Arbeitszeiten,
- bei langer Vertragsdauer entsteht ein hoher Kenntnisstand im technischen Bereich,
- Ersparnis der beim Fremddienst anfallenden Mehrwertsteuer.

Es wird nun jeweils auf die Entscheidung der Eigentümergemeinschaft und des Verwalters ankommen, welchem der beiden Modelle der Vorzug gegeben wird. Es ist auch durchaus denkbar, im Bereich der Reinigung mit einer Fremdfirma zu arbeiten, während man den Hausmeister direkt bei der Eigentümergemeinschaft anstellt.

Soweit nicht von einer Fremdfirma Gebrauch gemacht wird, sollte der Hausmeister ausdrücklich immer nur von der Gemeinschaft angestellt werden. Wird der Hausmeister nämlich vom Verwalter gestellt, so sind die Hausmeisterleistungen für die Eigen-

tümergeinschaft mehrwertsteuerpflichtig. Das bedeutet, die Hausmeisterkosten erhöhen sich um den jeweiligen Mehrwertsteuersatz.

Stellt der Verwalter den Hausmeister, kann es bei der Auflösung des Verwaltervertrags zu erheblichen vertraglichen Schwierigkeiten zwischen Hausmeister und Verwalter kommen.

9.4.1 Suche von geeigneten Hausmeisterkräften

Die Suche von Hausmeisterkräften läuft hauptsächlich über das Arbeitsamt und Stellenanzeigen in einschlägigen regionalen Blättern. Durch geschickt lancierte Anzeigen für die Eigentümergeinschaft kann der Verwalter gleichzeitig auf sein Unternehmen aufmerksam machen. Bei der Sichtung der Bewerbungen sollte in erster Linie auf handwerkliche Fähigkeiten geachtet werden. Keinesfalls sollte jedoch vergessen werden, dass ein Hausmeister nicht nur Handwerker in der Anlage ist, sondern auch Kommunikator zwischen Verwalter und Bewohnern.

Von einem Hausmeister sollte man folgende Eigenschaften erwarten:

- ein freundliches, aber bestimmtes Auftreten,
- ein »dickes Fell« bei gelegentlichen ungerechtfertigten Beschuldigungen,
- Fleiß und Einsatzbereitschaft,
- technisches Geschick in allen Bereichen der Haustechnik.

Bezüglich des Alters gibt es bei der Hausmeisterarbeit fast keine Einschränkungen. Sowohl der junge, dynamische Hausmeister als auch der schon im dritten Lebensabschnitt stehende rüstige Rentner können eine positive Erscheinung sein. Alter und körperliche Eigenschaften werden sicherlich von der konkreten Anlage bestimmt.

Die Kostenbelastung durch den Hausmeister sollte sich im Idealfall zwischen 15 bis 25 Euro pro Wohneinheit und Monat bewegen, für die Reinigungskräfte sollte der Betrag zwischen 7,50 und 15 Euro liegen. Selbstverständlich ist dabei auch die individuelle Eigenart der jeweiligen Gemeinschaft, das heißt die Größe der einzelnen Einheiten und die Art der Nutzung, zu berücksichtigen.

9.4.2 Vertrag mit Hausmeister und Reinigungspersonal

Grundsätzlich wird der Vertrag mit dem Hausmeister so abgeschlossen, dass als Vertragspartner

- die Eigentümergeinschaft (Nummer und Adresse), vertreten durch
- die Verwaltergesellschaft (Name der WEG-Verwaltung) einerseits und

- Herrn/Frau (Name des Hausmeisters) andererseits
- anzusehen sind.

Der Vertrag muss den Beginn und das Ende der Tätigkeit, die Kündigungsvorschriften, das Gehalt, den Urlaub, eventuelle soziale Leistungen, das Weihnachtsgeld etc. enthalten. Im Anhang wird das gesamte Leistungsverzeichnis aufgeführt. Es besteht aus einer detaillierten Liste der vom Hausmeister geforderten Arbeiten sowie einer genauen Aufstellung, wem gegenüber der Hausmeister welche Informationen abzuliefern hat. Entsprechendes gilt für Reinigungskräfte.

Muster: Hausmeisterdienstvertrag (hauptberuflich)

Hausmeisterdienstvertrag

zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft

WEG _____ – nachstehend Arbeitgeber genannt –

vertreten durch den Verwalter _____

und

_____ – nachstehend Arbeitnehmer genannt –

wird folgender Arbeitsvertrag geschlossen:

§ 1 Tätigkeit

Ab _____ wird Herr/Frau _____ als hauptberuflicher Hausmeister/als hauptberufliche Hausmeisterin eingestellt.

Der/die Hausmeister/-in wird seine/ihre ganze Arbeitskraft in den Dienst der WEG stellen, sich voll für deren Interessen einsetzen und seine/ihre Pflichten gewissenhaft und zuverlässig erfüllen.

Aufträge und Weisungen des Hausverwalters, die im Auftrag der WEG erteilt werden, hat er/sie zu befolgen; er/sie hat alles zu vermeiden, was den Ruf der Eigentümergemeinschaft und des Verwalters beeinträchtigen könnte. Sein/ihr Verhalten soll stets korrekt, unparteiisch, aber bestimmt sein. Sauberkeit, Pünktlichkeit und Fleiß werden als selbstverständlich erachtet.

§ 2 Probezeit

Die ersten sechs Monate gelten als Probezeit. Innerhalb dieser kann das Arbeitsverhältnis jederzeit von beiden Vertragspartnern mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden.

§ 3 Verpflichtungen

Anordnungen, Anweisungen und Aufträge aller Art – soweit sie das gemeinschaftliche Eigentum betreffen – kann der/die Hausmeister/-in nur vom Verwalter – in Ausnahmefällen auch vom Verwaltungsbeiratsvorsitzenden – entgegennehmen. Letzteres bezieht sich auf Notsituationen oder Abstimmungen zwischen dem Verwalter und dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden.

Der/die Hausmeister/-in darf keine Verbindlichkeiten für die WEG, den Verwalter oder für einzelne Wohnungseigentümer eingehen, ohne hierzu ausdrücklich ermächtigt zu sein. Ausgenommen ist die Beschaffung von Kleinmaterial im Rahmen der Hausmeisterkasse, über die vierteljährlich abzurechnen ist, wenn der Bestand ergänzt werden muss; spätestens jedoch zum 20. Dezember eines jeden Jahres.

Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt normalerweise 40 Stunden.

Der/die Hausmeister/-in ist verpflichtet, über die Normalarbeitszeit hinaus anfallende Mehrarbeit zu leisten. Überstunden sind durch Freizeit auszugleichen.

§ 4 Geheimhaltung

Der/die Hausmeister/-in verpflichtet sich, sowohl während als auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses über alle internen Angelegenheiten und Vorgänge der WEG, die ihm/ihr zur Kenntnis gelangen, jederzeit Stillschweigen zu bewahren.

Unterlagen, Geräte und Materialien aller Art sind ordnungsgemäß aufzubewahren und zu pflegen. Bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses hat die vollständige Rückgabe anhand der Bestandsliste zu erfolgen.

§ 5 Bezüge

Als Vergütung für seine/ihre Tätigkeit erhält der/die Hausmeister/-in monatlich _____ Euro.

Die Bezüge werden nach dem Tarif der HBV im Bereich der Wohnungswirtschaft angepasst.

Der Arbeitgeber zahlt dem Arbeitnehmer ein Urlaubsgeld und ein Weihnachtsgeld lt. HBV im Bereich der Wohnungswirtschaft (zurzeit 100 % Urlaubsgeld und ein 13. Monatsgehalt Weihnachtsgeld).

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des jeweils gültigen Manteltarifvertrags der HBV für die gewerblichen Arbeitnehmer im Bereich der Wohnungswirtschaft.

Auf Sondervergütungen oder über einen längeren Zeitraum hinweg erfolgende regelmäßige Auszahlungen besteht kein klagbarer Rechtsanspruch.

Die Beiträge zu

- Sozialversicherungen,
- Lohnsteuer,
- Kirchensteuer und
- Berufsgenossenschaft

regeln sich nach den jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

Über diese Bezüge hat der/die Hausmeister/-in gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren.

Die Übernahme jeglicher auf Erwerb gerichteten Nebentätigkeiten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der WEG bzw. des Verwalters. Hierunter fällt insbesondere das Betreiben eines Geschäfts bzw. die Beteiligung daran oder die Tätigkeit gegen Entgelt für Dritte – auch in Einzelfällen.

Verstöße dagegen können zur fristlosen Kündigung führen und ggf. Schadensersatzansprüche der Eigentümergemeinschaft zur Folge haben.

§ 6 Urlaub

Nach einer Beschäftigungsdauer von mindestens sechs Monaten im Jahr hat der/die Hausmeister/-in Anspruch auf einen vollen Jahresurlaub von 30 Arbeitstagen. Sonst besteht nur ein anteiliger Urlaub. Arbeitstage sind alle Werktage außer Samstage.

Der Zeitraum des Urlaubs ist in Absprache mit dem Verwalter unter Berücksichtigung arbeitstechnischer Erfordernisse und der persönlichen Notwendigkeit festzulegen.

Dem Verwalter ist der voraussichtliche Urlaubstermin mindestens zehn Wochen vor Antritt mitzuteilen.

Auf jeden Fall ist eine reibungslose Fortführung der hausmeisterlichen Tätigkeit zu gewährleisten. Der Arbeitgeber sorgt in freier Absprache mit dem/der Hausmeister/-in für einen Vertreter, der zeitgerecht mit den während des Urlaubs anfallenden Arbeiten vertraut zu machen ist.

§ 7 Krankheit

Bei Arbeitsunfähigkeit ist dies mit Begründung auf schnellstmöglichem Weg dem Verwalter mitzuteilen. Bei längerer Dauer von Krankheit ist der Verwaltung innerhalb von drei Tagen ein ärztliches Attest vorzulegen. Die Fortzahlung der Bezüge richtet sich nach den jeweils geltenden Gesetzen (zurzeit 100 %).

§ 8 Vertragsdauer

Dieser Vertrag wird unbefristet geschlossen. Es gelten die Kündigungsfristen des jeweils gültigen Manteltarifvertrags der HBV für die gewerblichen Arbeitnehmer im Bereich der Wohnungswirtschaft.

Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich zu erfolgen.

§ 9 Schlussbestimmungen

Für das Arbeitsverhältnis gelten ergänzend die Bestimmungen der allgemeinen Anweisungen für die Tätigkeit des Hausmeisters/der Hausmeisterin.

Soweit in diesem Vertrag keine besonderen Vereinbarungen getroffen sind, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Es wird versichert, dass die Angaben im Personalbogen der Wahrheit entsprechen. Änderungen der persönlichen Verhältnisse, die für das Arbeitsverhältnis von Bedeutung sein können, sind dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen. Dazu zählen insbesondere:

- Einleitung eines Ermittlungsverfahrens wegen einer Strafsache,
- Veränderungen, die die Arbeitsfähigkeit beeinflussen.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags haben nur Rechtsgültigkeit, wenn sie schriftlich von beiden Vertragspartnern vereinbart wurden.

§ 10 Gerichtsstand

Die für den Kläger zuständigen Gerichte.

Ort _____ Datum _____

Für die WEG Arbeitnehmer:

Arbeitgeber:

DIGITALE EXTRAS

Muster: Arbeitsvertrag Hausbesorgungskräfte (nebenberufliche Hausmeister oder Reinigungskräfte)

Arbeitsvertrag für nebenberufliche Hausbesorgungskräfte (geringfügig entlohnte Beschäftigung [GFB])

Zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Nr.

des Wohnhauses in der _____

– nachstehend Arbeitgeber genannt –

vertreten durch den Verwalter _____

Musterverwaltung GmbH, Musterstraße 10, PLZ Musterort

und Herrn/Frau _____

– nachstehend GFB genannt –

wird folgender Arbeitsvertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsbeginn/Tätigkeit

Das Arbeitsverhältnis beginnt am _____.

Herr/Frau _____ wird als nebenberuflicher Hausmeister/
nebenberufliche Hausreinigungskraft eingestellt.

Zu seinen/ihren Aufgaben gehören die im beiliegenden Leistungskatalog aufgeführten Arbeiten.

§ 2 Probezeit

Die ersten drei Monate gelten als Probezeit. Während dieser Zeit kann dieser Vertrag von beiden Seiten ohne Angabe von Gründen mit zweiwöchiger Frist ohne festen Endtermin gekündigt werden.

§ 3 Arbeitsentgelt

Als Vergütung ist bei einem Bruttolohn von _____ Euro pro Stunde und _____ Stunden monatlich _____ Euro vereinbart.

Die Vergütung ist zwischen den Vertragspartnern vereinbart, sie unterliegt keinen Tarifbestimmungen von dritter Seite, sondern jeweils persönlichen Verhandlungen zwischen den Vertragspartnern. Sie ist jeweils am 30. des laufenden Monats zur Zahlung fällig und wird auf das vom Arbeitnehmer im Personalbogen genannte Konto überwiesen.

§ 4 Arbeitszeit

Die regelmäßige wöchentliche Arbeitszeit beträgt _____ Stunden. Sie verteilt sich auf _____ Wochenarbeitstage, und zwar wie folgt:

Montag je _____ Stunden
 Dienstag je _____ Stunden
 Mittwoch je _____ Stunden
 Donnerstag je _____ Stunden
 Freitag je _____ Stunden
 Samstag je _____ Stunden

§ 5 Vereinbarung über die Handhabung des steuerlichen Tatbestands

Bei einer geringfügigen Beschäftigung wird die Lohnsteuer mit 20 % pauschaliert, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Monatslohn höchstens 400 Euro,
- Arbeitszeit wöchentlich weniger als 15 Stunden,
- Stundenlohn höchstens 11 Euro.

Es kann sowohl vereinbart sein, dass die Eigentümergemeinschaft die anfallende Lohnsteuer übernimmt, als auch, dass der Arbeitnehmer unter Vorlage einer

Steuerkarte die etwaig anfallenden Steuern selbst trägt. Deshalb darf nur eine der Alternativen, die nun folgen, als gültig erklärt werden. Versteuert wird bei Nichtvorlage einer Lohnsteuerkarte grundsätzlich mit der Steuerklasse VI (höchster Abzug), wenn die Gemeinschaft die pauschale Lohnsteuer nicht übernimmt.

5.1 Die anfallende Lohnsteuer wird von der Wohnungseigentümergemeinschaft getragen.

5.2 Unter Vorlage einer Lohnsteuerkarte wird der Arbeitnehmer die anfallende Lohnsteuer selbst übernehmen.

5.3 Unter Nichtvorlage einer Lohnsteuerkarte wird der Arbeitnehmer die Lohnsteuer selbst tragen (gemäß Steuerklasse VI).

5.4 Vorlage einer steuerlichen Befreiung.

Der/die GFB wird darauf hingewiesen, dass die steuerliche Befreiung die Abgabe einer Einkommensteuererklärung im darauffolgenden Jahr erforderlich macht.

§ 6 Vereinbarung über die zu tragende Sozialversicherungspflicht

Eine geringfügige Beschäftigung ist auch für die/den Beschäftigte/n nicht generell sozialversicherungsfrei. Inwieweit eine Sozialversicherungspflicht entsteht, ist im Einzelfall speziell zu prüfen.

Dafür muss der Personalfragebogen korrekt ausgefüllt sein. Die auf diesem Fragebogen eingetragenen Erklärungen des/der GFB sind verbindlich.

Der/die GFB verpflichtet sich, etwaige Änderungen sofort anzuzeigen. Bei Abschluss dieses Vertrags gilt folgender Tatbestand: _____

§ 7 Aufgaben und Haftung

Die Aufgaben des/der GFB bestehen in der Erledigung der Arbeiten gemäß der diesem Vertrag beigefügten Stellenbeschreibung.

Gegen Arbeitsunfälle ist der/die GFB bei der jeweils zuständigen Berufsgenossenschaft versichert. Im Krankheitsfall ist er/sie verpflichtet, unverzüglich, spätestens jedoch am dritten Tag, die Krankheit dem Verwaltungsbeirat und dem Verwalter mitzuteilen.

Der/die GFB verpflichtet sich, die ihm/ihr anvertrauten Geräte und Hilfsmittel aus dem gemeinschaftlichen Eigentum pfleglich zu behandeln und zu warten.

§ 8 Erklärungen des Arbeitnehmers

Der/die GFB erklärt, dass er/sie nicht schwerbehindert im Sinne des Schwerbehindertengesetzes ist, keinen Antrag auf Anerkennung als Schwerbehinderte/-r oder Gleichgestellte/-r gestellt hat und dass chronische Erkrankungen, die Einfluss auf die vorgesehene Arbeitsleistung haben könnten, oder eine Schwangerschaft nicht bestehen.

§ 9 Kündigung

Das Arbeitsverhältnis kann von beiden Seiten unbeschadet des Rechts zur fristlosen Kündigung mit einer Frist von vier Wochen ohne festen Endtermin gekündigt werden.

§ 10 Urlaub

Der Jahresurlaub beträgt 24 Werktage. Werktage sind die Tage von Montag bis einschließlich Samstag. Im Fall des Eintritts in und/oder Ausscheidens aus dem Arbeitsverhältnis während eines laufenden Kalenderjahres steht dem/der GFB der entsprechende anteilige Urlaub zu.

Ein Anspruch entsteht erst, wenn der/die GFB mindestens sechs Monate ununterbrochen für die Gemeinschaft tätig ist. Der Urlaub ist bis spätestens zum 31. März des Folgejahres zu nehmen. Nach diesem Datum entfällt ein eventuell vorhandener Anspruch auf Resturlaub des Vorjahres.

Der Urlaub ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor geplantem Antritt dem Verwalter mitzuteilen. Der/die GFB soll dem Verwalter gleichzeitig eine geeignete Urlaubsvertretung benennen.

Die Urlaubsvertretung ist verpflichtet, die anfallenden Arbeitsstunden gemäß dem vom Arbeitgeber ausgehändigten Muster aufzulisten. Die Zahlung erfolgt erst nach Beendigung der Vertretungszeit, wenn der Verwaltungsbeirat die korrekte Durchführung der Tätigkeit bestätigt hat und dem Verwalter die ordnungsgemäß ausgefüllten Stundenzettel vorliegen.

§ 11 Meldepflicht

Seit dem 1.1.1990 ist das Gesetz zur Einführung eines Sozialversicherungsnachweises in Kraft. Dieses Gesetz bringt die Meldungspflichtigkeit aller Arbeitnehmer, die eine Beschäftigung ausüben. Die Frist für die Meldung des/der geringfügig Beschäftigten beträgt eine Woche nach dem Beginn der Beschäftigung.

§ 12 Dienstverhinderung

Bei Dienstverhinderung sind der Verwalter und der Beirat unverzüglich zu verständigen. Die geringfügig Beschäftigten haben Anspruch auf bis zu sechs Wochen Lohnfortzahlung im Krankheitsfall. Eine Arbeitsunfähigkeit ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen und spätestens am dritten Krankheitstag durch ein ärztliches Attest zu belegen.

§ 13 Ergänzende Vereinbarungen

Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende und der Verwalter sind dem/der GFB gegenüber weisungsbefugt.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Sollte ein Punkt des Vertrags gesetzlich nicht aufrechterhalten werden können, bleibt der Vertrag in den übrigen Punkten gültig.

Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

§ 14 Erklärung zur Haftung aus der Meldepflicht

Sollten die unter §§ 5 und 6 geforderten Angaben nicht der Wahrheit entsprechen oder der/die GFB seiner/ihrer Mitteilungspflicht hinsichtlich weiterer Beschäftigungsverhältnisse nicht oder verspätet nachkommen und der Arbeitgeber für weitere Steuern bzw. Sozialabgaben herangezogen werden, so haftet der/die GFB dem Arbeitgeber für diese Mehrleistungen.

Ort _____ Datum _____

für die WEG Arbeitnehmer:

Arbeitgeber:

Im Folgenden findet sich ein allgemeiner Leistungskatalog. Nicht alle darin angeführten Arbeiten kommen in jeder Wohnanlage vor. Ebenso kann eine WEG auch noch andere Aufgaben stellen. Werden in einer Anlage zusätzlich Reinigungskräfte beschäftigt, erübrigen sich selbstverständlich diese Arbeiten für den Hausmeister.

Muster: Leistungskatalog des Hausmeisters

Leistungskatalog des Hausmeisters

1. Gebäudereinigung

Tägliche Arbeiten

- Abgehen der gesamten Anlage (Außenanlage, Kellergänge und Heizungsraum)
- Im Sommer: Reinigung der Fläche am Sandkasten

Wöchentliche Arbeiten

Reinigung der Keller-Gemeinschaftsräume (trocken, nach Bedarf nass)

Vierzehntägige Arbeiten

Feuchtreinigung der Hauseingangstüren

Vierteljährliche Arbeiten

- Reinigen der Kellerfenster in den Gemeinschaftsanlagen
- Reinigen der Stahltüren im Keller
- Reinigen der Lampen innerhalb des Treppenhauses und der Eingangstüren

2. Pflege von Außenanlagen

Wöchentliche Arbeiten

- Wiedereinholen der Mülleimer an Tagen der Müllabfuhr
- Gehwege und Zuwege zu Abstellplätzen und Besucherparkplätzen, Garagen sowie Bordsteinrinnen säubern
- Säuberung öffentlicher Straßen und Wege nach den Bestimmungen der Gemeinde

Halbjährliche Arbeiten

- Reinigen der Gullys in der Außenanlage
- Reinigen des Ölabscheiders und des Heizölschachts

3. Pflege der Grünanlagen

- Mähen, Düngen, Wässern, Säen, Beschneiden von Pflanzen in eigener Verantwortung
- Versetzen von Pflanzen nach Anweisung

4. Spezielle Pflege der Außenanlage im Winter

- Befreiung der Gehwege von Schnee und Eis bis spätestens 7:00 Uhr morgens
- Räumen und Freihalten der Gehwege innerhalb und außerhalb des Grundstücks auf einer Breite von zwei Metern, Zugänge zu den Garagen auf einer Breite von 50 Zentimetern

5. Haustechnik

Technische Anlagen

Wartung der nicht von Fachfirmen betreuten Anlagen

Heizung

- Tägliche Inspektion des Heizkellers und der Heizung
- Die Einstellung der Heizung wird im Auftrag der Verwaltung durch eine Wartungsfirma vorgenommen und ist dann nicht mehr zu verändern.
- Tägliche Kontrolle während der Heizperiode
- Wasserstand- und Temperaturprüfung
- Kontrolle der Druckerhöhungspumpe
- Durchführen aller anfallenden kleineren Reparaturen am Gemeinschaftseigentum der Anlage
- Instandhaltung und Pflege des Arbeitsmaterials

6. Sonstige Leistungen

- Auftragserteilung an Handwerker nach Rücksprache mit dem Beirat oder der Verwaltung
- Verantwortliche Aufsicht über Handwerker, Schornsteinfeger, Lieferanten etc.
- Kontrolle der erbrachten Leistungen
- Führen einer Inventarliste über die von der Gemeinschaft gestellten Geräte
- Führen eines Lieferungs- und Leistungsordners
- Regelmäßige Ölstandsmeldung an die Verwaltung
- Führen eines Kassenbuchs über die Hausmeisterkasse

Muster: Leistungskatalog der Hausreinigung

Leistungskatalog Hausreinigung

1. Tägliche Reinigungsarbeiten entfallen

2. Wöchentliche Reinigungsarbeiten

- Reinigung der Haus- und Vorplätze
- Feuchtreinigung der Hauseingänge mit Stufen
- Feuchtreinigung der Hauseingangstüren
- Feuchtreinigung der Treppenhäuser und aller Wohnungsvorplätze
- Feuchtreinigung der Fahrstuhl Türen und -körbe
- Leerung und Feuchtreinigung der Aschenbecher
- Reinigen der Flure und der Teppichböden

3. Monatliche Reinigungsarbeiten

- Feuchtreinigung/Spanreinigung der Keller-Gemeinschaftsräume
- Feuchtreinigung/Spanreinigung der Trockenböden
- Feuchtreinigung der Treppengeländer

4. Zweimonatliche Reinigungsarbeiten

- Reinigung der Treppenhausfenster
- Feuchtreinigung des Fensterholzwerks

5. Dreimonatliche Reinigungsarbeiten

Reinigung der Kellerfenster

6. Viermonatliche Reinigungsarbeiten

Feuchtreinigung der Beleuchtungskörper im Treppenhaus und in den Hauseingängen

7. Jährliche Reinigungsarbeiten

Treppenhaus und Treppenhausdecken sind gründlich zu reinigen

Übernahme weiterer Reinigungsarbeiten, falls notwendig

9.4.3 Fortbildung der Hausmeister

Es hat sich als sehr zweckmäßig erwiesen, wenn die hauptberuflichen Hausmeister die auch vom TÜV angebotenen Hausmeisterseminare in Abständen von etwa zwei Jahren besuchen. Der technische Wandel erfolgt zu schnell, als dass Hausmeister oder Verwalter in allen Bereichen der Technik ohne äußere Hilfestellung ständig auf dem Laufenden sein könnten. Da Sicherheitsvorschriften zunehmend versuchen, den Verwalter und andere Dienstleister im Rahmen des sogenannten Organisationsverschuldens haftbar zu machen, liegt eine regelmäßige Schulung der Hausmeister in Sicherheitsbelangen in deren Interesse.

Darüber hinaus ergeben regelmäßige Schulungen ein gutes psychologisches Klima für die Hausmeister. Erkennen Arbeitnehmer doch deutlich, dass ihre Arbeitgeber im Rahmen der Fortbildung bekunden, dass ihnen an einer guten Arbeit und an einer Wertschätzung dieser gelegen ist.

9.4.4 Das hausmeisterliche Umfeld/Hilfsmittel

Eine Eigentümergemeinschaft verfügt ab einer bestimmten Größe über eigenes Werkzeug und eigene Hilfsmaschinen wie Rasenmäher, Kehrmaschine, Bohrmaschinen etc. Es kommt leider häufig vor, dass beim Wechsel eines Hausmeisters festgestellt wird, dass Werkzeug abhandengekommen oder nicht mehr brauchbar ist. Aus diesem Grund sollte der Verwalter ein entsprechendes Verzeichnis führen und den Zustand des Werkzeugs jährlich kontrollieren. Es ist denkbar, dies in den Bericht des Verwalters mit aufzunehmen. Entsprechendes gilt natürlich für das Reinigungsmaterial und die Reinigungsgeräte wie Staubsauger, Besen, Schaufel etc.

9.4.5 Einweisung von Hausmeister und Reinigungskräften

Sowohl Reinigungskräfte als auch Hausmeister wollen ihre Arbeit gut machen und benötigen deshalb eine adäquate Einweisung. Das neue Personal muss nicht nur von einem Wohnungseigentümer, sondern vom Verwalter selbst in seine Arbeit eingeführt werden, der ihm das Objekt zeigt und auf die Besonderheiten der Anlage hinweist.

9.4.6 Die Kündigung

Leider kommt es immer wieder zu Konflikten zwischen Eigentümergemeinschaften und Arbeitnehmern. Verschiedenste Gründe können es notwendig machen, sich vom Personal zu trennen, das heißt, Mitarbeitern zu kündigen. Vor allem, wenn eine Kündigung

nicht einvernehmlich erfolgen kann (was sehr häufig der Fall ist), muss der Verwalter im Hinblick auf arbeitsrechtliche Vorschriften die Formalien einer ordnungsgemäßen Kündigung besonders beachten. Der Verwalter ist gut beraten, sich spätestens bei der Kündigung, eventuell sogar schon bei einer Abmahnung, rechtlichen Rat von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Anwalt zu holen. Unterläuft dem Verwalter bei der Kündigung ein Fehler und der Arbeitnehmer ist weiter zu beschäftigen, so sind Schadensersatzansprüche der Eigentümergemeinschaft gegen den Verwalter die häufige und logische Folge.

9.5 Die Hausordnung

Nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung die Aufstellung einer Hausordnung. Besonders wenn es zu Reibereien im Zusammenleben kommt, kann eine Hausordnung den Gebrauch am gemeinschaftlichen Eigentum (zum Beispiel Treppenhaus, Garage, Spielplatz) sinnvoll regeln.

Der Verwalter stellt üblicherweise einen Entwurf zur Verfügung, über den die Eigentümerversammlung mit Mehrheitsbeschluss entscheidet. Ebenfalls mit einem Mehrheitsbeschluss kann die Eigentümerversammlung die Hausordnung ändern bzw. veränderten Bedingungen anpassen.

Die Hausordnung darf keine zu großen Einschränkungen in der Nutzung des Sondereigentums und der anteiligen Nutzung des Gemeinschaftseigentums beinhalten. Deshalb dürfen zum Beispiel auch das Musizieren und die Tierhaltung nicht gänzlich verboten werden.

Laut WEG hat der Verwalter für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen. Der Verfasser hat sich jahrelang über komplizierte, unverständliche Hausordnungen geärgert. Er bietet im Folgenden eine eigene Version, die keinerlei Anspruch auf allgemeine Gültigkeit hat. Sie formuliert auch nicht in »einklagbaren« Texten, hat sich aber in der Praxis bewährt.

Muster: Hausordnung

DIGITALE EXTRAS

Hausordnung

Wenn Menschen zusammen wohnen, ist Toleranz und Rücksichtnahme oberstes Gebot.

1. Bitte vermeiden Sie jeden unnötigen Lärm.

Bitte halten Sie (und alle Angehörigen Ihres Haushalts) die Ruhezeiten von ____ bis ____ Uhr ein.

2. Bitte beseitigen Sie jeden selbst verursachten Schmutz auch selbst. Jedes weggeworfene Papier, jede Kippe muss irgendjemand aufheben und Beiräte, Hausmeister und Reinigungskräfte sind keine Sklaven.

3. Hundehaltung in Wohnanlagen ist häufig ein Problem. Wenn schon ein Vierbeiner sein muss, dann sorgen Sie bitte dafür, dass »Geschäfte« weder im Haus noch in der Anlage verrichtet werden. Freudiges Gebell ist nur für den Hundehalter schön.

4. Bitte parken Sie nur dort, wo es vorgesehen ist, bzw. auf Ihrem Platz.

5. Gemeinschaftsflächen bitte freihalten! Stellen Sie Kettcars, Möbel und Fahrräder bitte in die dafür vorgesehenen Räume, Keller oder bei Ihnen selbst ab. Sie müssen sonst damit rechnen, dass ein Beauftragter des Verwalters das wertvolle Stück mit Sperrmüll verwechselt und abtransportiert.

6. Auch Gerüche anderer können quälend sein. Wenn Sie kochen, denken Sie bitte daran, dass Ihre Nachbarn dies nicht unbedingt riechen wollen. Bitte lüften Sie nicht in den Flur.

7. Gemeinschaftsräume, richtig benutzt, erleichtern das Leben! Fahrradräume können oft die doppelte Anzahl Fahrräder aufnehmen, wenn man sie sorgfältig zusammenrückt. Das Gleiche gilt für Kettcars, Kinderwagen etc. Überprüfen Sie auch, ob Ihr Fahrrad wirklich noch funktionstüchtig ist oder nur unnötig Platz in Anspruch nimmt.

8. Selbstverständlich sollte sein, dass

- Wäsche nicht auf dem Balkon über der Brüstung getrocknet wird,
- Blumen nicht so gegossen werden, dass »der darunter« etwas abkriegt,
- Kippen, Flaschen und Schlimmeres nicht zum Fenster hinausgeworfen werden.

Die Praxis zeigt, dass Selbstverständlichkeiten nicht immer selbstverständlich sind.

9. Auch Mitbewohner, die sehr kinderlieb sind, haben kein Verständnis dafür, dass

- Kinderscharen den Aufzug blockieren,
- mit Rollschuhen im Treppenhaus gefahren wird,
- Kaugummi in den Aufzug geklebt wird,
- Türen zugeschlagen werden,
- im Treppenhaus Versteck gespielt wird.

10. Diese Hausordnung gilt auch für den Hausvorbereich wie Zuwege, Fußgängerzonen, Briefkastenbereiche etc.

11. In Ihrer Wohnanlage sollten Sie nicht nur gut, sondern auch sicher schlafen können. Für die allgemeine Sicherheit ist es notwendig, dass sich jeder Bewohner für die Wohnanlage mitverantwortlich fühlt.

Denken Sie auch daran, dass ungebetene Besucher oftmals wahllos klingeln. Öffnen Sie nicht einfach durch Betätigung des Türöffnungsknopfs – benutzen Sie vorher Ihre Sprechanlage, damit Fremden nicht fahrlässig Zutritt gewährt wird. Sie könnten sonst sich und Ihr Eigentum in Gefahr bringen.

Ort, Monat, Jahr: _____, _____, _____

9.6 Die Bedeutung des »VIP«

VIP wird scherzhaft ein Wohnungseigentümer genannt, der sich nie als Verwaltungsbeirat aufstellen lässt, jedoch als Meinungsführer in der Gemeinschaft anerkannt ist. Solche Eigentümer haben auf Beschlussfassungen mindestens so viel Einfluss wie der Beirat, denn sie sagen in einer Versammlung klar, deutlich und aus einer persönlichen Kompetenz heraus ihre Meinung. Ist ein solcher VIP in der Eigentümergemeinschaft, muss der Verwalter das psychologische Kunststück vollbringen, diesen Eigentümer konstruktiv in seine Verwaltungshandlungen einzubeziehen, ohne dabei dem Beirat den Eindruck zu vermitteln, dass es auf seine Meinung nicht mehr ankommt.

9.7 Der soziale Rahmen

9.7.1 Sommerfest der Bewohnergemeinschaft

Die **Bewohnergemeinschaft** besteht aus allen Menschen, die in der Wohnanlage wohnen, das heißt aus selbstnutzenden Eigentümern und Mietern der vermieteten Eigentumswohnungen. Dahingegen gehören der **Eigentümergeinschaft** nur die rechtlichen Eigentümer der Wohnungen an.

Feste sind eines der besten Mittel, die Bewohner einander näher zu bringen und das Zusammengehörigkeitsgefühl zu stärken. Deshalb organisieren viele Gemeinschaften ein traditionelles Fest, meist im Sommer, das den Bewohnern die Möglichkeit gibt, Kontakte zu knüpfen und Spannungen abzubauen. Da dies auch der Arbeit des Verwalters zugutekommt, sollte dieser unter Umständen den Impuls für ein solches Fest geben. Der Verwalter sollte auf jeden Fall bei derartigen Gelegenheiten erscheinen und kann sogar finanzielle Unterstützung leisten. Organisieren sollte der Verwalter

das Fest jedoch nicht. Das sollten die Bewohner selbst in dem Bewusstsein tun, dass das Gelingen größtenteils von ihnen abhängt.

9.7.2 Soziale Fürsorge

Ein guter Verwalter sollte soziale Gegebenheiten immer in seine Gesamtüberlegungen mit einbeziehen.



Beispiel

In einer Wohnanlage mit mehreren Stockwerken musste der Aufzug wegen Reparaturarbeiten für mehrere Tage stillgelegt werden. Die meisten Eigentümer sahen dies humorvoll als zusätzliche sportliche Übung. Schwierig war es für Eigentümer, die aus gesundheitlichen Gründen keine Treppen steigen konnten. Hier hat der Verwalter vorausschauend gehandelt und über einen sozialen Dienst die Versorgung der Eigentümer organisiert, die nun aus technischen Gründen ihre Wohnung für einige Tage nicht verlassen konnten. Die Tatsache, dass der Verwalter dies bedacht und durchgeführt hatte, wurde ihm über mehrere Versammlungen hinweg positiv vermerkt.

Dieses Beispiel zeigt, dass sich das Tun des Verwalters zu jedem Zeitpunkt in einem sozialen Rahmen bewegt. Freundliche Fürsorge, die nicht aus spektakulären Aktionen, sondern aus praktischen, hilfreichen Handlungen besteht, zeichnet den Verwalter aus, für den seine Arbeit nicht nur Gelderwerb, sondern Berufung ist.

9.8 Anhang: Organisations- und Formulierungshilfen¹⁹²

Organisationsbeschlüsse haben Gesetzesergänzenden Charakter und gelten auf Dauer. Sie können durch andere Beschlüsse geändert oder auch aufgehoben werden und orientieren sich vor allem an Veränderungen im gesellschaftlichen und politischen Umfeld. Alle Organisationsbeschlüsse stellen Zitterbeschlüsse dar. Die Gefahr besteht, dass einzelne Organisationsbeschlüsse von der Rechtsprechung in Zukunft als nichtig eingestuft werden. Die besonders gefährdeten Orga-Beschlüsse sind mit einem Ausrufungszeichen gekennzeichnet.

¹⁹² Es sei darauf hingewiesen, dass die Rechtsprechung zur Wirksamkeit verschiedener Orga-Beschlüsse uneinheitlich ist.

| | |
|---|---|
| Orga 1: Wohngeldabrechnung bei unterjährigem Verkauf | |
| | Die Wohngeldabrechnung bei Verkauf innerhalb eines Wirtschaftsjahres richtet sich für dieses Wirtschaftsjahr ausschließlich gegen den neuen Eigentümer. Der Verwalter macht gegenüber dem Verkäufer nur die Beitragsrückstände (Fehlbetrag bzw. Wohngeldvorauszahlungen) zum Übergabetag (laut Kaufvertrag) geltend. Unklarheiten bezüglich des Übergabedatums gehen zulasten des Käufers bzw. neuen Eigentümers. |
| Orga 2: Notariatskosten im Zusammenhang mit Zustimmungserklärung | |
| | Notariatskosten im Zusammenhang mit der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bzw. des Verwalters gehen zulasten des Käufers bzw. Verkäufers; beide haften für diesen Betrag gesamtschuldnerisch (eine deutliche Aussage im Kaufvertrag wird deshalb empfohlen). |
| Orga 3: Verwaltungskostenaufwand bei Zustimmung zu Wohnungsverkäufen | |
| | Dem Verwalter steht für die Zustimmung zum Wohnungsverkauf einschließlich Änderung der EDV-Daten, Aufsuchen des Notars, Information des neuen Eigentümers etc. eine Pauschalgebühr von derzeit _____ EUR + MwSt. zu. Falls eine separate Wohnungseigentümersammlung notwendig wird, erhöht sich der Betrag auf _____ EUR + MwSt. Die Gebühr erhöht bzw. verringert sich im Verhältnis der Verwaltergebühr. |
| Orga 4: Einzugspauschale für die Gemeinschaft (!) | |
| | Bei Einzügen von Mietern oder Eigentümern ist eine einmalige Kostenpauschale von _____ EUR zur Deckung zusätzlicher Kosten und nicht nachweisbarer Beschädigungen zu zahlen und der Erhaltungsrücklage zuzuführen. |
| Orga 5: Freigabe der Jahresabrechnung nach Prüfung durch den Beirat | |
| | Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn der Beirat sie geprüft hat. Der einzelne Wohnungseigentümer hat eine Widerspruchsfrist von vier Wochen nach Versendung der Abrechnung. Nach dieser Frist sind Nachzahlungen aus der Abrechnung fällig bzw. kann der Verwalter Guthaben auszahlen. Die Genehmigung der Abrechnung der Einzelabrechnung und die Entlastung des Verwalters erfolgt in der dann folgenden Eigentümersammlung. |
| Orga 6: Organisation des Mahnwesens | |
| | <p>Die Eigentümergemeinschaft beschließt, das Mahnwesen künftig wie folgt zu regeln:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei Wohngeldsäumigkeit eine Zahlungserinnerung (kostenpflichtig: _____ EUR + MwSt.) 2. Nach sechs Wochen ohne Zahlungseingang bzw. Klärung eine Mahnung (kostenpflichtig: _____ EUR + MwSt.) 3. Nach weiteren vier Wochen ohne Zahlungseingang bzw. Klärung anwaltliche bzw. gerichtliche Beitreibung (_____ EUR + MwSt. pro Auftrag) |

| | |
|--|---|
| | <p>Die WEG ist sich bewusst, dass eine erste und zweite Mahnung juristisch nicht erforderlich ist. Sie weist den Verwalter jedoch ausdrücklich darauf hin, vor der Beitreibung eine erste und zweite Mahnung zu versenden.</p> <p>Die Sondergebühren dienen dem Ausgleich eines erhöhten Bearbeitungsaufwands der Verwaltung; insbesondere im Rahmen von Beitreibungen für die Unterrichtung des Rechtsanwalts und Verteilung des Schriftverkehrs in einem laufenden Klageverfahren der Eigentümergemeinschaft bzw. zu dessen Veranlassung.</p> |
| Orga 7: Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsfenster (!) | |
| | <p>In Kenntnis aktueller Rechtsprechung, dass Wohnungsfenster grundsätzlich gemeinschaftliches Eigentum sind, auch wenn die Wohnungseigentümer anderes vereinbart haben, beschließt die Eigentümergemeinschaft zur Klarstellung: Die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung von Wohnungsfenstern und Balkontüren (Innen- und Außenseite) obliegt jedem einzelnen Eigentümer.</p> |
| Orga 8: Wohnungswechselgebühr | |
| | <p>Der Verkäufer ist verpflichtet, den Verwalter vom Verkauf der Wohnung zu unterrichten und den Käufer zu nennen.</p> <p>Der Verwalter erhält für jede Wohnungsumschreibung eine Pauschale von _____ EUR + MwSt.; Kostenerhebung vom Käufer. (Keine Bedenken, wenn Betrag im Rahmen des Verwaltungsvertrags von der WEG übernommen wird!)</p> <p>Diese Gebühr erhöht bzw. verringert sich im Verhältnis der Verwaltergebühr.</p> |
| Orga 9: Abschluss und Kündigung von Verträgen | |
| | <p>Zur Klarstellung bestätigt die Eigentümergemeinschaft, dass der Verwalter, wie vertraglich vereinbart, neben dem vertraglichen Recht, Verträge allgemein (insbesondere auch Versicherungsverträge) abzuschließen, selbstverständlich auch das Recht hat, diese Verträge zu kündigen.</p> <p>Um jeden Zweifel auszuschließen, beschließen die Wohnungseigentümer: Der Verwalter ist berechtigt, Verträge allgemein (insbesondere Versicherungsverträge) zu kündigen. Soweit Kündigungen bereits erfolgten, werden diese genehmigt.</p> |
| Orga 10: Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren | |
| | <p>Die Wohnungseigentümer beschließen aus Gründen der Gleichbehandlung, dass alle Eigentümer verpflichtet sind, am Lastschrifteinzugsverfahren teilzunehmen.</p> |
| Orga 11: Verwendung von Altunterlagen | |
| | <p>Die Wohnungseigentümer beschließen, dass alle Unterlagen, die älter als zehn Jahre sind (außer Dokumente), vernichtet werden können. Die Unterlagen, die älter als fünf Jahre sind, können in den gemeinschaftlichen Räumen der Eigentümergemeinschaft gelagert werden.</p> |

Orga 12: Abwicklung von Versicherungsschäden

Die Verwaltung ist für das Gemeinschaftseigentum zuständig. Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seines Sondereigentums (also alle Maßnahmen innerhalb der Wohnung), insbesondere die Abwicklung von Schäden einschließlich Folgeschäden, die durch die Gebäudeversicherung versichert und/oder durch Dritte verursacht sind.

Wird die Verwaltung bei der Suche, Koordination und Abwicklung von Schäden im Sondereigentum tätig, ist sie bevollmächtigt, insbesondere Versicherungsschäden vorübergehend über das Konto der Gemeinschaft abzuwickeln und Erstattungsansprüche gegenüber der Versicherung im Namen der Miteigentümer geltend zu machen. Von der Versicherung nicht erstattete Aufwendungen für Schäden im Sondereigentum sind dem zahlungspflichtigen Miteigentümer in der nächsten Jahresabrechnung zu belasten.

Ausgenommen sind Maßnahmen der Schadensvorsorge am Leitungswassersystem (Zu- und Abwasser) bzw. Heizungskreislauf. Diese werden der Gemeinschaft belastet.

Der Verwaltung sind diese Mehrleistungen mit 5 % der Schadenssumme, maximal _____ EUR + MwSt. pro Schaden und Wohnung, aus dem Konto der Gemeinschaft zu erstatten.

Orga 13: Form der WEG-Abrechnung (!)

Nach derzeitiger Rechtsmeinung sind im Rahmen der WEG-Abrechnung nur die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben eines Wirtschaftsjahres zu erfassen, das heißt nur Ein- und Auszahlungen. Ausnahmen werden nur im Hinblick auf die Heizkostenabrechnung und die Erhaltungsrücklage zugelassen.

Die Abrechnung des Verwalters bietet eine Vermögensübersicht, in der alle Forderungen und Verbindlichkeiten zum Ende eines Wirtschaftsjahres aufgeführt werden. Nur mit einer solchen Darstellung lassen sich

1. die tatsächliche Vermögenslage der Gemeinschaft wiedergeben,
2. Kostenvergleiche mit vorherigen Abrechnungsperioden vornehmen und
3. für den Vermieter eine von der Mietrechtsprechung geforderte periodengerechte Abrechnung der umlagefähigen Nebenkosten durchführen.
4. Die Wohnungseigentümer weisen die Verwaltung ausdrücklich an, zukünftige Abrechnungen weiter in der bisher vorgelegten Form aufzustellen, das heißt, zeitraumbezogene Abgrenzungen vorzunehmen sowie eine Vermögensübersicht aufzustellen, aus der Forderungen und Verbindlichkeiten erkennbar sind.

Orga 14: Beschluss über Zuweisung der Zinsen und Bruttoerträge

Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt (zur Klarstellung), weiter wie bisher die auf Anlagekonten entstehenden Zinsen der Erhaltungsrücklage zuzuführen. Mit den Zinsen sind die Nettozinsen gemeint, die sich nach Abzug der Zinsabschlagsteuer und anderer gesetzlicher Abzüge ergeben. Der von der Bank einbehaltene Zinsabschlag ist in der Abrechnung auszuweisen.

Orga 15: Verzicht auf Auszählung der Miteigentumsanteile bei klaren Abstimmungsergebnissen (Keine Bedenken, wenn Beschluss auf jeder Versammlung neu gefasst wird!)

In der Teilungserklärung wurde die Abstimmung nach Miteigentumsanteilen (MEA) geregelt. Diese Vereinbarung kann nur durch eine neue Vereinbarung ersetzt werden. Sie ist deshalb grundsätzlich einzuhalten. In der Praxis ist eine Abstimmung nach MEA jedoch langwierig.

Die Eigentümer kommen deshalb überein, den Verwalter anzuweisen, dass in allen Fällen, in denen das Abstimmungsverhältnis offensichtlich ist, auf eine Auszählung nach MEA verzichtet werden und eine Abstimmung nach Gesetz, sprich Kopfprinzip, erfolgen soll.

Bestehen von irgendeiner Seite der Anwesenden geäußerte Zweifel, dass eine Abstimmung nach MEA zu einem anderen Ergebnis führen würde, hat der Versammlungsleiter die Abstimmung zu wiederholen und nur dieses Ergebnis ist dann maßgebend.

10 Das muss der Verwalter über Bautechnik wissen

von Otto Mathar

10.1 Die technische Übernahme einer »neuen« Gemeinschaft

Übernimmt eine Verwaltung eine Gemeinschaft, gibt es technische Inhalte, die sich später entscheidend in kurz-, mittel- und langfristige Instandsetzungs- und Instandhaltungsplanungen niederschlagen. In der Betrachtung ist deutlich zwischen der Übernahme einer neu gegründeten Gemeinschaft, beispielsweise bei der Übernahme der Verwaltung vom Bauträger, und der Übernahme einer länger bestehenden Gemeinschaft zu unterscheiden.

10.1.1 Soll-Ist-Vergleich

Bei einer neuen Gemeinschaft müssen alle technischen Details geprüft werden, um die ordnungsgemäße Übernahme des Gemeinschaftseigentums vom Grundsatz her durchführen zu können. Hierzu gehört die komplette Begehung der Anlage zusammen mit entsprechenden Sonderfachleuten, um Restmängel feststellen zu können und ggf. deren Beseitigung zu veranlassen. Dies ist insbesondere deswegen wichtig, weil eine vereinbarte Gewährleistungsfrist erst mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums beginnt.

Zusätzlich ist zu prüfen, ob gemäß § 12 VOB/B eine Leistungsabnahme für das Gemeinschaftseigentum wegen wesentlicher Mängel nicht vorgenommen werden kann. Der Umfang dieser Leistung kann aus sachlichen und rechtlichen Gründen nicht vom Verwalter bestimmt werden. Das Wohnungseigentumsgesetz schreibt hierzu ausdrücklich den Einsatz entsprechender Sonderfachleute vor – sowohl in technischer als auch in juristischer Hinsicht.

Zur Beurteilung der Qualität des Gemeinschaftseigentums ist im Normalfall ein Soll-Ist-Vergleich nach der Baubeschreibung für diese Objekte erforderlich. Da in der Regel diese Baubeschreibungen sehr allgemein gehalten sind, ist die Leistung zunächst nach den Regeln der Technik zu prüfen, damit sie anschließend einer juristischen Prüfung unterzogen werden kann.

Dieser Soll-Ist-Vergleich dient dem Verwalter als Grundlage für seine weiteren Veranlassungen. Er kann als Vertreter der Eigentümergemeinschaft einem Sonderfachmann

die Abnahme¹⁹³ nicht allein überlassen. Denn selbst wenn einem Architekten oder Sonderfachmann eine Vollmacht erteilt wurde, ist dieser nicht in die rechtsgeschäftliche Abnahme der Werkleistungen im Sinne des § 640 BGB/12 VOB/B eingeschlossen.¹⁹⁴ Somit ist der Soll-Ist-Vergleich für den Verwalter lediglich Grundlage für die weiteren Veranlassungen, die ggf. durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft näher definiert werden müssen.

Bei der Übernahme von Gemeinschaften, deren Gemeinschaftseigentum bereits abgenommen wurde, ist der Soll-Ist-Vergleich in jedem Fall vor Ablauf der Gewährleistungsfrist unter den gleichen Voraussetzungen durchzuführen. Nur eine solche Maßnahme ist – ggf. durch Einleitung eines selbstständigen Beweisverfahrens zur Hemmung der Gewährleistungsfrist – geeignet, die Grundlagen aufzuzeigen, die einer Gemeinschaft zur Verfügung stehen, um den ursprünglich gewollten Zustand auch über eine Gewährleistungszeit hinaus zu bewahren.

Bei älteren Gebäuden, die bereits einen entsprechenden Instandhaltungsbedarf erfordern, ist die Kenntnis der restlichen »Lebenserwartung« von Gebäuden oder Bauteilen eine elementare Grundlage für die gesamte Mittelbereitstellungsplanung. Hier ist ein Soll-Ist-Vergleich zur Beurteilung beispielsweise der Höhe der Zuweisung einer Erhaltungsrücklage noch zwingender, weil plötzlich auftretender Instandsetzungsbedarf in der Regel zu Sonderumlagen führt, die schnell das Leistungsvermögen einzelner Gemeinschaftsteilnehmer übersteigen können.

Somit ist ein Soll-Ist-Vergleich die Grundlage aller Handlungsplanungen. Diese Aussage gilt ohne Rücksicht auf die jeweilig geforderte, sich aus der speziellen Situation ergebende Zeitvorgabe.

Eine Besonderheit bei älteren Bauwerken bildet eine gewollte oder auch erzwungene Umnutzung von Gemeinschaftsbereichen. Damit beginnt ein Prozess der Aktualisierung aller bautechnischen Daten. Dies ist in aller Regel nur durch einen Sonderfachmann möglich. Einer der häufigsten Fälle für eine solche Maßnahme sind Umbauten in Gemeinschaftswaschküchen oder die Umgestaltung von Kellerräumen.

Eine solche Leistung kann jedoch auch durch Außenereignisse ausgelöst werden. Hier soll beispielhaft die in jüngerer Zeit aufgetretenen Erhöhungen der Grundwas-

193 »Abnahme« bedeutet die Entgegennahme des vom Vertragspartner erstellten Werks als vertragsgerechte Erfüllung. Eine Abnahme kann entweder ausdrücklich oder stillschweigend durch schlüssiges Verhalten erfolgen. Mit der Abnahme geht die Erstellungsphase mit umfänglichen Erfüllungsansprüchen in die Gewährleistungsphase mit den gesetzlich geregelten Gewährleistungsansprüchen über und die Frist für deren Verjährung beginnt zu laufen.

194 Siehe Urteil des OLG Frankfurt, Schäfer/Sinnern/Hufstein Nr. 13, zu § 638 BGB, veröffentlicht in Jagenburg, Baurecht 78, 180 und Hufstein, Baurecht 73, 333/338.

serstände genannt werden. Diese damit verbundenen höheren Anforderungen in abdichtungstechnischer Hinsicht müssen auch zu Bauwerksuntersuchungen und Aktualisierungen führen.

10.1.2 Langfristige Planungsunterlagen

Eine sorgfältige und sachgerechte Verwaltung von Wohnungseigentum erfordert, dass der Verwalter in den Eigentümerversammlungen regelmäßig einen Überblick über den gegenwärtigen Zustand des Gemeinschaftseigentums bietet. Die Intervalle dieser Information bestimmen sich aus dem Allgemeinzustand des Gebäudes. Der notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand ist den Eigentümern mitzuteilen, da diese Information bei eventuellen Wohnungsverkäufen an den Käufer weitergeleitet werden muss.

Um einen entsprechenden Überblick zu bekommen, muss der Verwalter im eigenen Ermessen regelmäßige Kontrollgänge durch das Gebäude tätigen. Das dabei geführte Protokoll dient den Eigentümern als Beweis, dass der Verwalter seine Aufgabe ordnungsgemäß erledigt hat.

10.1.3 Exkurs: Der Unterschied zwischen Ausschreibung und Handwerkerangebot in technischer und rechtlicher Hinsicht

Die Diskussion in Eigentümergemeinschaften über die Handhabung technischer Instandsetzungen – und hier insbesondere die Vorbereitung solcher Leistungen – führt oft zu kuriosen Forderungen an den Verwalter. Im Einzelnen wird später noch näher darauf eingegangen. An dieser Stelle soll aufgezeigt werden, wo die wesentlichen Voraussetzungen für das Gelingen einer Instandsetzungsleistung liegen, wie dies praktisch zu handhaben ist und welche Aufgabenverteilung sich daraus ergibt. Im Wesentlichen unterscheidet man Angebote, die vom Verwalter auf Anforderung der Gemeinschaft bei entsprechenden Fach- und Handwerksfirmen eingeholt werden, und Ausschreibungen, die in der Regel auf grundsätzlichen Untersuchungen und detaillierten Planungen beruhen.

Das Einholen von Angeboten ist zwar ein billiger, aber kein preisgünstiger Weg. Nicht nur sind Angebote aus diesem Bereich nicht vergleichbar, weil die unterschiedlichen Betriebe unterschiedliche Leistungen anbieten. Die wesentlichste Gefahr und das höchste Restrisiko liegen in nicht durchgeführten Untersuchungen. Dieses Manko tritt in der Regel bei der Ausführung der Leistungen zutage, weil unabsehbare Zusatz- und Nachtragsangebote den vorgesehenen Leistungsrahmen mit der Begründung sprengen, dies sei vorher nicht erkennbar gewesen. Zudem sind dann die Einheitspreise in der Regel sehr hoch. Die Angemessenheit solcher Preise kann dann wieder nur mit weiteren Kosten durch Sachverständige geprüft werden.

Bei einer sorgfältigen Planung und Untersuchung des Objekts mit einer leistungsgerechten Ausschreibung hingegen sind die Angebote vergleichbar und auch die wesentlichsten Grundleistungen mit ihren Einheitspreisen erfasst.

Die Verfahrensweise, Leistungen ohne vorhergehende Untersuchungen durchführen zu lassen, widerspricht dem Sinne nach bereits den Regeln, die auch im normalen täglichen Leben eingehalten werden. Kein vernünftiger Mensch stimmt einer Operation bei einem Arzt zu, wenn nicht vorher eine Untersuchung erfolgt ist.

Neben der möglicherweise nicht sachgerechten Instandsetzungsleistung mit den entsprechenden Folgekosten stellt sich dem Verwalter auch das Problem, die zusätzlich erforderlichen Mittel im Rahmen kurzfristiger Sonderumlagen bereitstellen zu müssen.

Es ist festzustellen, dass sich bei Ausführungen nach Angeboten von Handwerkern eine wesentlich höhere Zahl von Rechtsstreitigkeiten ergibt als bei Ausführungen nach Ausschreibungen. Allerdings basieren diese Rechtsstreitigkeiten häufig auf dem Vorwurf, eine zwingend notwendige Leistung nicht angeboten zu haben. In der Regel wird hier zum Nachteil der Eigentümergemeinschaften entschieden, weil es sich um sogenannte Sowieso-Kosten handelt, das heißt um Kosten, die – da sie zwingend notwendig sind – auch angefallen wären, wenn eine Untersuchungsleistung der Instandsetzung vorausgegangen wäre.¹⁹⁵

Die weitaus größten Folgeprobleme, die sich auch durch aktuelle Gerichtsverfahren nachvollziehen lassen, entstehen, wenn der Verwalter in seinem Bestreben der Gemeinschaft vordergründig Geld zu sparen, selbst technische Entscheidungen trifft. Bereits eine Vergabe »im Einvernehmen« mit dem Verwaltungsbeirat kann dann zu einer Regressforderung führen, wenn die technische Leistung erkennbar vom Verwalter mangels besonderen Wissens nicht überblickbar oder kontrollierbar war. Zudem hat der Verwaltungsbeirat nur beratende Funktion, aber keine Entscheidungsbefugnis nach dem WEG.

10.2 Basis und Grenzen der Verpflichtung des WEG-Verwalters in bautechnischer Hinsicht

Aus dem Wohnungseigentumsgesetz ergibt sich der gesamte Umfang der Verwalterleistungen, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Verwaltung zu gewährleisten. Hierzu gehört auch die Verpflichtung des Verwalters, die für eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderli-

195 Siehe §§ 635, 249 BGB.

chen Maßnahmen zu treffen.¹⁹⁶ Das bedeutet jedoch nicht, dass ein Verwalter in technischer Hinsicht besondere Kenntnisse zur Durchführung von Maßnahmen besitzen muss. Vielmehr ist er gefordert, sich durch die Hinzuziehung von Sonderfachleuten einen Überblick zu verschaffen, welche Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen zur Erhaltung des Wohnungseigentums zu veranlassen sind.

Die Funktion der Sonderfachleute entspricht derjenigen der Gutachter bei Zivilprozessen. Auch Gerichte bedienen sich zur Entscheidungsfindung entsprechender Gutachter, weil ein Detailwissen hier ebenfalls nicht zwangsläufig vorausgesetzt werden kann.

Es ist also Aufgabe des Verwalters, sichtbare und gemeldete Mängel zu erkennen und zu sammeln, um – falls er nicht selbst die notwendigen Fachkenntnisse besitzt – Sonderfachleute mit deren Beseitigung zu beauftragen. Der Verwalter muss Maßnahmen einleiten, er muss aber nicht die Mängelbeseitigung in allen Fällen selbstständig betreiben.

Dies lässt sich anhand einiger Beispiele sehr gut veranschaulichen:

- Wird beispielsweise eine Dachfläche undicht und dringt Feuchtigkeit in die Wohnungen ein, muss der Verwalter sofort tätig werden. Das heißt in diesem Fall, dass er die Ursachen durch Sonderfachleute ermitteln lässt und eine sofortige Behebung veranlasst. Auch bei Notmaßnahmen ist es nicht Aufgabe des Verwalters, die Art der Mängelbeseitigung zu bestimmen.¹⁹⁷ Hinzu kommt, dass nach den Bestimmungen der bauaufsichtlich eingeführten Norm 4108 (Wärmeschutz im Hochbau) sowie der Energieeinsparverordnung in der jeweils aktuellen Fassung Berechnungen über die Dämmstärke auch bei einer Instandsetzungsleistung erforderlich werden.
- Der Verwalter kann einen nicht funktionierenden Aufzug kurzfristig durch ein Fachunternehmen reparieren lassen. Es ist jedoch nicht Aufgabe des Verwalters, das gesamte Element ohne Kenntnisse der Ursachen und nur im Vertrauen auf die Aussagen des Reparaturbetriebs ersetzen zu lassen.
- Herabfallende Teile aus Fassadenflächen muss ein Verwalter zur Vermeidung weitergehender Schäden sofort sichern. Es ist jedoch nicht Aufgabe des Verwalters, die geschädigten Bauteile wiederherzustellen.

Die klare Trennung der Grundlagen und der Grenzen lässt sich am besten so beschreiben: Ein Verwalter muss im aktuellen Fall die gleiche Schadensminderung oder -verhinderung betreiben, zu der jeder normale Eigentümer im täglichen Leben ver-

¹⁹⁶ Siehe § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG.

¹⁹⁷ Siehe § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG.

pflichtet wäre. Alle weitergehenden Maßnahmen liegen außerhalb der Zuständigkeit und der Verantwortung eines Verwalters. Hier ist, auch aus rechtlichen Gründen, die Hinzuziehung von Sonderfachleuten zwingend erforderlich. Um eine korrekte Abwicklung zu ermöglichen, bedarf es einer Grundaufbereitung von Zusammenhängen, die im Folgenden erläutert werden.

10.2.1 Planung

Anlässe zur Durchführung einer Maßnahme können sein:

- Hinweise aus den Reihen der Eigentümer/Mieter
- eigene Erkenntnisse bei Begehungen
- Schadenereignisse
- Gewährleistungsablauf

Die bisherigen Kenntnisse werden in einer Eigentümerversammlung vorgetragen (**Dokumentation**). Solange noch kein Beschluss getroffen wurde, kommt es aufgrund der fehlenden Legitimation zunächst zu keinen weiteren Handlungen, es sei denn, es handelt sich um Notmaßnahmen.

Eine **Bewertung der Schäden** sollte der Verwalter nur sehr vorsichtig, am besten überhaupt nicht vornehmen (Verantwortung).

Es erfolgt eine **Beschlussfassung** über eine eingehende Untersuchung durch entsprechende Sonderfachleute und den Zeitpunkt der Untersuchung.

Es sollte **kein Leistungsverzeichnis** beschlossen werden, weil in der Gemeinschaft in der Regel das Wissen über die technischen Grundlagen zur Willensbildung über Art und Umfang der Maßnahmen fehlt (Geldverschwendung).

Die Ergebnisse werden in einer weiteren ordentlichen oder außerordentlichen Eigentümerversammlung vorgetragen. Es erfolgt eine **Diskussion der Möglichkeiten** mit dem Untersuchenden. (Bei schwierigen Maßnahmen sollten die Ergebnisse keinesfalls selbst interpretiert werden).

Bereits an dieser Stelle muss das Ausmaß der **Instandsetzung**¹⁹⁸ definiert werden, das heißt, ob es sich um eine **Reparatur** zur Herstellung des ursprünglichen Zustands oder um eine **Sanierung** großer, zusammenhängender Flächen als Grundsatzleistung

¹⁹⁸ Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, zum Beispiel durch Ersatz defekter Teile.

oder eine Modernisierung zur Wertverbesserung handelt. Bei Modernisierungen ist beispielsweise ein qualifizierter Beschluss erforderlich. Auch werden bereits hier die Weichen für das Leistungsverzeichnis gestellt, weil bei Sanierung immer die derzeit gültigen technischen Regeln oder gesetzlichen Verordnungen einzuhalten sind (TRGS 519 – Asbest, Gebäudeenergiegesetz¹⁹⁹, Schallschutz nach den neueren Entscheidungen des BGH etc.). Dies gilt völlig unabhängig von den unterschiedlichen Beschlussanforderungen (Instandsetzung oder Modernisierung).

Es sollten keinesfalls Mischbeschlüsse gefasst werden.

Beispiel für einen fehlerhaften Beschluss



- Es sollen eine Untersuchung gemacht, ein Leistungsverzeichnis erstellt und die Kosten aufgrund von Angeboten ermittelt werden.
- Es wird ein Sonderfachmann mit
 - der Erstellung eines Leistungsverzeichnisses,
 - der Einholung von Angeboten und
 - der Bauüberwachung beauftragt.
- Verwaltung und Verwaltungsbeirat werden ermächtigt, den Auftrag anschließend an den günstigsten Bieter zu vergeben.

Angebote von Fachfirmen ohne Sonderfachmann werden (außer bei Kleinmaßnahmen oder einfachen Leistungen wie Treppenhausanstrich und Ähnliches) nur eingeholt, wenn die WEG dies verlangt

Im Protokoll wird festgehalten, dass die WEG über das **Restrisiko** einer solchen Maßnahme sowohl in technischer als auch in finanzieller Hinsicht aufgeklärt wurde. Zusätzlich sind die **Haftungsfreistellung der Verwaltung** im Beschluss aufzunehmen und die Einspruchsfrist vor Vergabe abzuwarten.

10.2.2 Vorbereitung

Zunächst erfolgt eine **Beschlussfassung hinsichtlich der Art und des Umfangs der Leistung**. Bereits hier ist eine Tendenz zu beschließen, weil bei Aufnahme aller Möglichkeiten aus dem Untersuchungsergebnis in das Leistungsverzeichnis zu viele »Teilleistungsverzeichnisse« mit Eventualleistungen entstehen und die Kosten für das Leistungsverzeichnis steigen.

¹⁹⁹ Energieeinsparverordnung in der Fassung von 2009.

Danach erfolgt eine **Beschlussfassung über die Vergabe der Ausschreibungsleistung** an ein Fachbüro nach Maßgabe des Erstellers des Untersuchungsberichts und **über die Finanzierung**. Insbesondere sind den Büros alle **Merkmale der erwarteten Leistung** mitzuteilen. Als Mindestanforderung sollte verlangt werden:

- keine Herstellerleistungsverzeichnisse abschreiben,
- keine namentlichen Nennungen von Produkten, sondern genaues Anforderungsprofil für die Materialien – es sei denn, es gibt keine Alternativen,
- übersichtliche Massenermittlung, wie sie für eine Abrechnung erforderlich ist,
- Versendung des Leistungsverzeichnisses an vorgegebene Bieter,
- Erstellung von Skizzen zur Erläuterung von Details,
- Erstellung eines Preisspiegels mit Auswertung.

Nachbesserungen bei Mängeln aus diesem Anforderungskatalog sind kostenfrei zu bringen. Spezifische Sonderleistungen können im Einzelfall hinzukommen.

Nach Eingang der Angebote erfolgt die **Vergabe an das günstigste Büro**.

Beachte: Niemals bei einer Leistung nach HOAI die Leistungsphase 8 ohne die Leistungsphase 9 vergeben. Die Verfolgung der Mängelbeseitigung ist ein eigener Haftungstatbestand des beauftragten Büros oder der beauftragten Person und überdauert somit auch die Gewährleistungszeit des ausführenden Unternehmens.

Zudem zwingend die Anforderungen an die Bauüberwachung, einige Details zu benennen, zum Beispiel:

- Grundsätzlich hat der Bauleiter dem Auftraggeber nach allen Baustellenbesuchen Art und Umfang seiner Prüfungen mitzuteilen.
- Grundsätzlich ist dem Auftraggeber von allen später nicht mehr sichtbaren Bauteilen eine digitale Dokumentation zu überlassen.
- Grundsätzlich sind alle technischen Datenblätter und Zulassungen der Produkte auf der Baustelle vorzuhalten.
- Grundsätzlich sind alle Produkte im Leistungsverzeichnis an den entsprechenden Stellen zu markieren, um nachzuweisen, wo diese eingesetzt wurden.
- Grundsätzlich sind alle Abweichungen von Produkten vorher vom Auftraggeber (hier: Verwalter) schriftlich genehmigen zu lassen.

10.2.3 Die zur Durchführung erforderlichen Beschlüsse

- Beschlussfassung über den **Umfang der Instandsetzung** und deren genauen **Zeitpunkt**. Es ist empfehlenswert, diesem Beschluss als Anlage zum Protokoll eine präzise Aufstellung der betroffenen Bauteile und der Art der Leistung beizufügen. Es kann auch eine Negativauswahl getroffen werden (»außer ...«).

- Beschlussfassung über die **Bauleitung** (diese muss nicht der Ausschreibende und sollte nicht der Sachverständige übernehmen). Hier können sich Interessenkonflikte ergeben.
- Bei größeren Maßnahmen sollte die Beschlussfassung über die Erstellung des **Werkvertrags** durch einen Juristen geprüft werden. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil sich aus einer Standardbeauftragung nach HOAI kein Leistungskatalog ergibt. Die HOAI ist eine Gebührenordnung und keine Leistungsbeschreibung für den Bauleiter.
- Beschlussfassung über die **Finanzierung** aller Kosten (Maßnahme, Eventualpositionen – circa 15 % der Bausumme –, Bauleitungskosten, Kosten für flankierende Maßnahmen wie Gartenarbeiten, Rechtsanwalt für Vertrag etc.).
- Der Bauausschuss oder ein sonstiges bevollmächtigtes Gremium entscheidet wichtige Fragen während der Instandsetzung. Hier wird Fachkenntnis vorausgesetzt.

10.2.4 Ausführung

Dem **Bauleiter** wird der **Auftrag** erteilt mit genauen Vorgaben über

- die Art der Kontrollen,
- die Art der Protokolle,
- die Abstände der Kostenfortschreibung,
- Hilfe bei der Abnahme,
- Mängelbeseitigung.

Im Auftrag ist ebenfalls zu konkretisieren, wer im Einzelfall Entscheidungen trifft, beispielsweise

- bei technischen Änderungswünschen: der Gutachter,
- bei Farbe: der Bauausschuss,
- bei Zusatzbeauftragungen: grundsätzlich die Verwaltung,
- beim Austausch von Ausführungsleistungen oder Materialien: grundsätzlich die Verwaltung, weil damit ein neuer Vertrag verbunden ist.

Nun wird die **Bieterverhandlung** geführt. An diesem Gespräch sollten mindestens die Verwaltung, der Bauleiter und der Gutachter teilnehmen, um technische, fachliche sowie kaufmännische Kompetenzen abzudecken. Bei Bedarf ist auch ein Jurist hinzuzuziehen. Das Protokoll zu dieser Bieterverhandlung wird vom Bauleiter erstellt und von allen Gesprächsbeteiligten unterschrieben. Es wird ein wesentlicher Bestandteil des Vertrags.

Um in der nächsten Versammlung viel Zeit und zu sparen Ärger zu vermeiden, sollten während der Durchführung folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Beschwerden der Eigentümer/Mieter während der Instandsetzung
- Leistungswünsche der Eigentümer im Sondereigentum (Beispiel: andere Fliesen)
- Abzeichnung der – von der Verwaltung genehmigten – Stundenlohnarbeiten auf Stundenzetteln vor Ort
- regelmäßige Baustellenbesprechungen, die auch den Eigentümern zugänglich gemacht werden; regelmäßig abhalten bedeutet, dass dies nicht im Zuge sogenannter Jour-fix-Termine erfolgen soll, sondern im Zusammenhang mit wesentlichen Leistungen und Teilen, die bei der Abnahme nicht mehr sichtbar sein werden.

Es hat sich bewährt, zu den vorangehenden Punkten eine **Checkliste** zu erstellen und den Ablauf der Maßnahme mit deren Hilfe zu kontrollieren.

10.3 Die technischen Gewerke und was der Verwalter darüber wissen sollte

10.3.1 Dach

Da Dächer als Umfassungs- und Abdichtungsflächen bei Gebäuden einen hohen Stellenwert besitzen und bei Schäden erhebliche Folgeschäden eintreten können, ist hier eine besondere Sorgfalt des Verwalters gefordert. Diese Sorgfalt erstreckt sich vor allem auf präventive Maßnahmen, damit es gar nicht erst zu einem Schaden kommen kann.

Dachflächen unterliegen aufgrund von Witterung und Niederschlägen sowie erheblicher Temperaturwechsel naturgemäß einer hohen Beanspruchung. Dies führt zu einem Verschleiß und im schlimmsten Fall zum Versagen der Abdichtungsleistung. Der Sorgfaltspflicht eines WEG-Verwalters entspricht es bei bis zu 15 Jahre alten Dachflächen – insbesondere bei Flachdächern –, im regelmäßigen Abstand von circa fünf Jahren Inspektionen durchführen zu lassen; bei älteren Dächern jährlich. Werden Dächer zusätzlich sondergenutzt (beispielsweise als Dachterrassen oder Fluchtwege, Aufbauten wie Antennen oder Klimageräte), muss jährlich eine Inspektion durchgeführt werden – unabhängig vom Alter des Daches.

Die Haltbarkeit der Materialien zur Dachabdeckung hat sich in den letzten Jahren erheblich verbessert. Damit hat sich die Lebenserwartung einer Dachfläche auf etwa 35 Jahre erhöht. Dies gilt jedoch nur, wenn die Dachdeckerleistung sachgerecht erbracht wurde und keine zusätzlichen Belastungen erfolgen. Zur Sicherheit ist eine regelmäßige Inspektion aller Dächer im Rahmen der laufenden Unterhaltung im Wirtschaftsplan vorzusehen.

Insgesamt sollte zu den Dächern jedoch ein Grundwissen vorhanden sein. Denn in Eigentümerversammlungen fallen regelmäßig Begriffe, deren Bedeutung den Eigentümern insgesamt dann doch nicht klar ist.

Bei den Dachformen unterscheidet man im Wesentlichen flache und geneigte. Bei geneigten Dachformen entstehen in der Regel keine großen Diskussionen, welche Grundleistungen zu erfolgen haben, weil dies selbst für einen Einfamilienhausbesitzer klar ist. Bei Flachdächern ist das völlig anders. Die Problematik zeigt sich daran, dass die Regelwerke (Regeln für Dächer mit Abdichtungen – Flachdachrichtlinien – oder die DIN 18531²⁰⁰) immer wieder neu gefasst werden müssen. Dies ist auch im Jahr 2017 wieder erfolgt. Insbesondere in den 1970er-Jahren hat man sehr viele Dächer als sogenannte Umkehrdächer aufgebaut. Bei einem Umkehrdach liegt die Abdichtungsebene unten und die Wärmedämmung ist schwimmend auf der Abdichtung verlegt. Hierauf liegt dann in der Regel noch ein schwerer Oberflächenschutz in Form von Platten oder Kies unter einer Folie.

Beim klassischen Aufbau eines Daches ist auf der Rohbetondecke eine Dampfsperre angeordnet, über welche die Wärmedämmung verlegt wird. Auf dieser Wärmedämmung müssen nunmehr mindestens zwei Lagen einer bituminösen Abdichtung oder eine Lage einer Kunststoffabdichtung vorhanden sein. Im Rahmen von Instandsetzungen solcher Oberflächen wird ein Umkehrdach weitgehend in ein normales Walmdach umgewandelt.

Da sich zwischenzeitlich die Erkenntnis durchgesetzt hat, dass stehendes Wasser immer ein Gefahrenpotenzial darstellt, werden in der Regel Maßnahmen getroffen, um das Oberflächenwasser direkt von der Dachfläche abzuführen. Hierbei kommt es dann zu Diskussionen darüber, dass man auf ein bestehendes Flachdach ja ein Walm- oder Satteldach aufbauen könnte.

Bei solchen Konstruktionen können jedoch Probleme auftreten. Zunächst muss festgestellt werden, ob die statischen Erfordernisse gegeben sind und, falls nicht, welche zusätzlichen Maßnahmen hierfür erforderlich sind. Diskutiert wird meist nur, dass die Angebote für das Aufstellen eines Steildaches mit den Kosten für ein Flachdach bei der Instandsetzung identisch seien. Dies ist schlicht falsch, weil die zusätzlichen und flankierenden Leistungen in der Regel nochmals den gleichen Betrag erfordern wie die Sanierung selbst oder der Umbau.

Da Dächer als Hülle ein Bauwerk nach außen abschließen, gelten hierfür auch die verschärften Bedingungen aus der DIN 4108/4. Dies gilt insbesondere, seit die Energieeinsparverordnung im Jahr 2002 in Kraft trat, welche jetzt durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Wirkung vom 1.11.2020 ersetzt wurde.

Die Aufbringung einer neuen Dachhaut – und wenn es nur präventiv erfolgt – erfordert bereits die Einhaltung der Energieeinsparverordnung, wenn nicht über § 25 EnEV wegen Unwirtschaftlichkeit eine zu gewährende Ausnahmegenehmigung beantragt und erteilt ist.

200 DIN 18531 – 1:2017 – 07, Beuth Verlag.

**Achtung**

Hierzu ist eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft erforderlich.

Das bedeutet in aller Regel, dass die vorhandene Dämmung nicht mehr ausreicht. Hieraus ergeben sich weitere Folgen für den Dachaufbau und den Dachrand. Nur beispielhaft soll erwähnt werden, dass die Mindestwärmedämmung nach dem geltenden Recht an jeder Stelle eingehalten werden muss, also auch am Tiefpunkt, nämlich dem Dacheinlauf. Dies ist praktisch bei jeder Gefälledämmung der Fall.

Irrig ist allerdings die Meinung, dass am tiefsten Punkt mit der in der Energieeinsparverordnung dargestellten Anforderung, »die Mindestwärmedämmung ist einzuhalten«, die Dämmstärke an dieser Stelle der rechnerischen Dämmstärke einer nicht geneigten Fläche entsprechen muss. Die Berechnung muss zwingend erfolgen und wird in der Regel durch den Dämmstofflieferanten erstellt – auch deshalb, weil sich bei Gefälledämmungen durch den Verlegeplan unterschiedliche Situationen ergeben.

Schlimm wird es also in diesem Fall, wenn ein Handwerker – ohne eine Berechnung durchzuführen oder durchführen zu lassen – die ergänzende Wärmedämmung bestimmt und anbietet. Der Verwalter darf ein solches Angebot nicht würdigen.

Aus Sachverständigensicht kommt bei Dachsanierungen noch ein weiteres Merkmal hinzu. Obwohl der Verwaltungsgerichtshof entschieden hat, dass **DIN-Normen keinen Rechtssetzungscharakter haben**, können sie doch als Vereinbarung vertragswirksam werden. Das bedeutet, dass ein Planer bei der Ausschreibung alle Normen in die Vorbemerkungen eines Leistungsverzeichnisses hineinschreibt, ohne letztendlich deren Inhalt zu kennen – dies lediglich zur Absicherung.

Die VOB, die in der Regel vereinbart wird, verlangt grundsätzlich eine Klarheit, deshalb können solche Ausschreibungstexte im Rahmen einer gutachterlichen Überprüfung sehr schnell verworfen werden. Da Planer und Eigentümer eine Einheit bilden, muss hier gerade bei Dächern mit äußerster Vorsicht vorgegangen werden.

Ein weiteres durchaus überlegenswertes Detail bei Flachdächern ist die Frage nach sogenannten Umnutzungen. Beispielsweise konnten Flachdachzonen mit entsprechenden Umwehrungen Eigentümern auf Antrag zur Sondernutzung (Begrünung, Liegebereich) überlassen werden. Dabei wurde jedoch nicht beachtet, dass – unabhängig vom Schutz der Oberfläche, der noch gut zu realisieren ist – über die zusätzlichen Druckbelastungen an den Dächern Schäden im Untergrund entstehen. Bei der Einbringung von Dämmungen beispielsweise muss hinsichtlich der Druckfestigkeit bereits berücksichtigt werden, ob die Dachflächen zukünftig begehbar oder nicht begehbar sein sollen. Somit kann eine Umwidmung nicht ohne Berücksichtigung der technischen Details beschlossen werden.

Ein weiterer Streitpunkt, insbesondere bei der Übernahme neuer Gemeinschaften mit einem nicht ausgebauten Steildach, ist die Frage, ob unterhalb einer Dachdeckung eine Unterspannbahn vorhanden sein muss oder nicht. Unterspannbahnen wurden in früheren Gebäuden überhaupt nicht eingesetzt. Neuere Bauten sind oftmals damit versehen, um Schnee- und Wassereintrag über Winddruck durch die Außendeckung zu vermeiden. Keinesfalls stellen diese Bahnen eine Abdichtungsebene dar. Sie müssen auch nicht winddicht sein. Sie sind nur ein zusätzlicher Schutz.

Damit eingedrungene Feuchtigkeit nicht in den Dachraum selbst gelangt, muss eine solche Folie jedoch über die Mauerkrone der Außenwände gezogen werden. Dies kann dann auch ein Laie erkennen. Die Regelung kann nur der Fachmann erkennen und nur er kann bestimmen, welche zu einem regensicheren oder wasserdichten Unterdach führt und wann eine zusätzliche Erfordernis bei einem Dach vorliegt, auch abhängig von der Dachneigung und der weiteren Nutzung.

Beliebt wird auch bei Flachdächern im Rahmen der Sanierung die Änderung durch die Aufbringung eines Metalldaches. Die eigentlich gute Lösung hat jedoch Tücken, weil hier in hohem Maß bauphysikalische Regelungen eingehalten werden müssen. Dies hat gerade in jüngerer Zeit bei sachverständiger Überprüfung wieder zum Abriss geführt. In der Regel wurden hier Handwerkerangebote eingeholt und dann der Auftrag von der Verwaltung an den billigsten Anbieter vergeben.

Bei wirtschaftlichen Totalschäden, wie sie dann leider häufiger vorkommen, haftet auch der Verwalter mit, wenn er dem Erfordernis der Hinzuziehung von Sonderfachleuten nicht Folge geleistet hat.

Es soll noch auf eine Besonderheit hingewiesen werden: Immer wieder wird nach entsprechenden Untersuchungen dargestellt, dass nur ein kompletter Abriss und ein Neuaufbau möglich seien. Dies kann jedoch so pauschal nicht gelten. Wie viele Untersuchungen nachgewiesen haben, konnte auch teilweise aufgrund einer Erhöhung der Dämmung bei funktionierender Dampfsperre auf einen Abriss verzichtet werden.

10.3.2 Fassade

Fassaden können aus unterschiedlichen Materialien bestehen, die auch eine unterschiedliche Resistenz gegen die Schadstoffeinwirkungen aus der Umgebung haben. Da Fassadenflächen auch der Gestaltung eines Objekts dienen, können durchaus aus optischen Gründen Maßnahmen geplant und durchgeführt werden, ohne dass sich der technische Wert verbessert. Kritischer wird diese Instandhaltung, wenn sich herausstellt, dass sich die Bausubstanz aus unterschiedlichen Gründen im Lauf der Zeit verändert hat und nachhaltig geschädigt ist. Weiter verschlimmert sich eine Situation

dann, wenn sich aufgrund dieser Veränderungen und Schädigungen auch Stand-
sicherheitsprobleme einstellen. In einem solchen Fall ist der Verwalter gezwungen,
der Gemeinschaft den Handlungsbedarf sofort und unmittelbar aufzuzeigen und Son-
derfachleute zur Sicherung einzuschalten. Insbesondere muss er wissen, dass immer
dann, wenn sich Teile aus dem Fassadenbereich lösen, sich Geländer lockern oder
Durchfeuchtungen auftreten, Maßnahmen zur Schadensminderung oder -beseitigung
erforderlich sind. Eine regelmäßige Hausbegehung zur optischen Inspektion, wie sie
beispielsweise in der DIN 1076 für Brücken zwingend vorgeschrieben ist, sollte auch
für die Fassadenbauteile, insbesondere für Balkone, gelten.

Da sich Außenbauteile an einem Bauwerk oftmals gegenseitig tangieren, muss ein
Verwalter prüfen, ob bestimmte Einzelleistungen möglicherweise andere spätere
Leistungen behindern oder verteuern. Beispielsweise kann die Durchführung einer
Dachsanierung mit dem aufzubringenden Dachrandblech eine spätere Fassadensa-
nierung mit einer Wärmedämmverbundmaßnahme behindern, wenn der Dachüber-
stand nicht bereits für eine spätere Fassadenmaßnahme angepasst wird. Darüber
hinaus ist bei Fassadenmaßnahmen zu überlegen, ob durch bauphysikalische Ver-
änderungen (beispielsweise durch die Aufbringung eines besseren Wärmeschutzes)
Wertverbesserungsmaßnahmen mit eingeplant werden sollen.

Der Verwalter muss sich also bei Fassadenmaßnahmen mit der Gemeinschaft darü-
ber abstimmen, welche langfristigen Überlegungen für die entsprechenden Gebäude
angestellt werden sollen, und sich hierzu ebenfalls Hilfe von Sonderfachleuten bean-
spruchen.

Es gibt im Wesentlichen drei Arten von Fassadenflächen:

- reines Mauerwerk (beispielsweise Klinkersteine) oder Beton
- verputztes und gestrichenes Mauerwerk
- Mauerwerk mit Außenbekleidung

Bei einer Fassadenfläche aus Steinen und Beton ohne Verputz liegen die Schadens-
merkmale im Wesentlichen im Bereich korrodierter Bewehrung oder gerissener Fu-
gen. Rein optisch kommen bei verklinkerten Fassaden noch die Ausblühungen hinzu.

Bei Betonabsprengungen oder bei einer Scherben- und Splitterbildung auf Klin-
ker- und Backsteinfassaden ist immer unmittelbarer Handlungsbedarf gegeben. Als
Minimalmaßnahme muss die Fläche gesichert werden. Die Wiederherstellung einer
solchen Fläche ist relativ unproblematisch.

Bei Putzfassaden sind in der Regel eine Oberflächenverschmutzung, beispielsweise
neben den Fensterbänken, Risse in der Außenhaut oder Feuchtigkeit in Wohnungen
Auslöser von Schäden. Bei einer Sanierung von Putzfassaden – zunächst nur, um den

ursprünglichen Zustand wiederherzustellen – müssen intensive Untersuchungen durchgeführt werden. Denn die jetzt aufzubringenden Stoffe müssen mit dem Untergrund verträglich sein. Insbesondere wenn sich der Untergrund bereits durch Schadstoffeinträgen aufgelöst hat, kann dies zu Applikationsproblemen führen.

Da das Gebäudeenergiegesetz zusätzlich fordert, dass bei einer Bearbeitung von mehr als 10 % der Fläche der derzeit gültige Wärmeschutz einzuhalten ist, können aus solchen großflächigen Ausbesserungsmaßnahmen Planungsproblematiken entstehen. Man könnte jetzt beispielsweise eine Bekleidung mit einem Wärmedämmverbundsystem oder eine solche mit einer vorgehängten Fassade wählen. Bei dieser Planung ist wiederum zu beachten, dass die Landesbauordnungen aus dem Brandschutz greifen und hierdurch auch die Art der Dämmung bestimmt wird. Gleiches gilt beispielsweise für die Art der Unterkonstruktion für vorgehängte Fassaden. Alle diese Teile müssen bei einigen Bauten nicht brennbar sein (A1).

Die Probleme bei einer vorgehängten Fassade sind wesentlich vielschichtiger, weil ein Großteil dieser Fassadenflächen noch mit asbesthaltigen Faserzementplatten bekleidet ist. Bei gebrochenen Bauteilen können diese unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften durch asbestfreie ausgetauscht werden. Muss die gesamte Fassade erneuert werden, weil beispielsweise die Unterkonstruktion nicht mehr intakt ist, können auch bei gutem Zustand diese Platten wieder angebracht werden (siehe hierzu auch die Regelungen der TRGS 519, Ziff. 16.2 Abs. 3). Die Verordnungen sind in diesem Fall eindeutig. Auch die sonstige Bearbeitung der Platten, wie das Entfernen, Entsorgen und Anstreichen, unterliegt derart strengen Bestimmungen, dass dies nicht mehr im Rahmen eines Anstrichauftrags abzuwickeln ist. Hier sind erhebliche Planungs- und Kontrollleistungen erforderlich.

Im Übrigen ist mit dem Begriff »Fassade« insgesamt sehr vorsichtig umzugehen. Spricht man von einer »Fassadensanierung«, so bedeutet dies, dass alle nach außen gerichteten abschließenden Bauteile betroffen sind. Hierzu gehören auch Fenster, Rollläden, Balkone, Nottreppen, Attiken, Eingangsvordächer und sonstige Vorbauten.

Es muss daher genau bestimmt werden, was unter der Bezeichnung »Fassadeninstandsetzung« oder »Fassadenrenovierung« letztendlich gewollt ist. Dies wird dann besonders deutlich, wenn beispielsweise im Rahmen einer Fassadeninstandsetzung plötzlich festgestellt wird, dass die gesamten Anschlussbauteile nicht in das Konzept passen. Beispiel: Die Fensterbänke sind jetzt zu kurz und müssen ausgetauscht werden.

Ergänzt werden muss noch der Hinweis, dass einer wesentlichen Umgestaltung einer Fassade auch rechtliche Dinge entgegenstehen können. Näheres hierzu ergibt sich aus dem WEG und dem Urheberrecht des Architekten.

Es ist deutlich geworden, dass man mit Begriffen sehr vorsichtig umzugehen hat. Als weiteres Beispiel mag das Wort »Vollwärmeschutz« dienen. In aller Regel meinen die Parteien damit ein Wärmedämmverbundsystem auf einer Fassade. Wird das Wort »Vollwärmeschutz« in der Anfrage oder im Angebot benutzt, hat dies viel weitreichendere Folgen. Dann sind auch alle weiteren Außenbauteile einschließlich aller Wärmebrücken (zum Beispiel Balkonbodenplatten) mit in die Dämmung einzubeziehen. Zudem ist eine exakte Berechnung nach dem GEG erforderlich.

10.3.3 Fenster

Die Problematik hinsichtlich der Fenster beginnt bereits bei der Frage, ob diese dem Sonder- oder dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet werden müssen. Dies ergibt sich in der Regel nach den Bestimmungen aus der Teilungserklärung, aus Beschlüssen der Gemeinschaft und aus der Rechtsprechung.

Wichtig ist jedoch, im Rahmen der Unterhaltung der Fenster grundlegende Prinzipien zu beachten. Beispielsweise ist es zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustands und der Substanz erforderlich, Holzfenster regelmäßig streichen zu lassen. Unterbleibt dies, wird ein irreparabler Zustand eintreten, der einen Austausch der Fenster notwendig macht. Dies ist jedoch nicht nur aufgrund des finanziellen Aufwands ein Problem. Wurde beispielsweise die Fassade erst erneuert und müssen dann Fenster ausgetauscht werden, ist eine optische Beeinträchtigung nicht zu vermeiden.

Aufgrund des hohen Instandhaltungsaufwands werden Holzfenster häufig durch moderne, fast wartungsfreie Kunststofffenster ersetzt. Wenig bekannt ist dabei, dass der Einbau von Kunststofffenstern erheblichen Kriterien sowohl aus Normen (beispielsweise DIN 18055) als auch aus Richtlinien des Güteschutzverbands unterliegt. Die meisten Fenster sind nicht sachgerecht eingebaut. Dies gilt sowohl für die Befestigung als auch für die Eindichtung. Der Verwalter sollte mindestens wissen, dass Montageschaum keine Abdichtung, sondern nur eine Einbauhilfe darstellt.

Wesentliches Unterscheidungsmerkmal bei Fenstern ist die Art des Rahmens und weniger die Art des Glases. Rahmen sind in sogenannte Rahmengruppen eingeteilt. Bekannt sind im Wesentlichen Fenster mit Aluminiumrahmen, Holzrahmen oder Kunststoffrahmen, wobei für die Kunststoffrahmen noch unterschiedliche Kunststoffe (hauptsächlich PVC) und Kunststofffenster mit Stahl- oder Aluminiumrahmen verwendet werden. Das Für und Wider der unterschiedlichen Fensterrahmen lässt sich kaum diskutieren, da alle ihre Vor- und Nachteile und somit auch eine Existenzberechtigung haben. Neuerdings gibt es auch Mischformen, beispielsweise Holzfenster mit einer außenseitig aufgetragenen Aluminiumschicht zum besseren Schutz.

Bei den Gläsern ergeben sich eindeutige Hinweise hinsichtlich des Wärmedurchlasswiderstands nur noch aus den technischen Zulassungen. Da dieser Widerstand begrenzt ist, ist auch bei den Scheiben kaum noch ein Unterschied feststellbar. Es gibt jedoch Unterschiede in sicherheitstechnischer Hinsicht. Beispielsweise muss in Treppenhäusern mit raumhoher Verglasung der untere Teil aus einem Sicherheitsglas mit einer Zulassungsnummer bestehen. Dieses Glas dient hier wie eine Umwehrung im Sinne der Landesbauordnungen. Ohne diese Sicherheitsfenster müssten Geländer angebracht werden. Grundsätzlich ist ein Einbau nur zu genehmigen, wenn die Zulassung vorliegt.

Für besonders verkehrsintensive oder lärmgefährdete Bereiche stellt der Schallschutz zusätzliche Anforderungen an Fenster. Außerdem wird ein Dämmmaß bewertet. Technische Einzelheiten hierzu können nur durch die entsprechenden Sonderfachleute erarbeitet und berechnet werden.

Nach vielen Diskussionen über den Einbau und den Austausch der Fenster wurde ein wichtiges Detail in eine Norm aufgenommen. Die DIN 4108 (Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden) weist darauf hin, dass zur winddichten Herstellung von Fensteranschlüssen dauerelastische Dichtstoffe nicht geeignet sind. Die Unart, mit den Dichtstoffen zu versuchen, einen Anschluss zum Rohbaurahmen herzustellen, dürfte damit der Vergangenheit angehören.

Fenster müssen sich nach dem Einbau noch anpassen. Innerhalb der ersten Monate nach dem Einbau wird man feststellen, dass sie plötzlich schwergängig werden oder nicht mehr den nötigen Anpressdruck haben, sodass eine Winddichtigkeit nicht mehr gewährleistet ist. Dies können Fachleute leicht mit einem Anemometer feststellen. Es ist Regel der Technik, dass Fenster nach einer Weile (in der Regel nach vier bis sechs Monaten) neu eingestellt werden.

Insbesondere bei Neubauten ist vielfach zu beobachten, dass sich das Bauwerk noch verformt, weil durch das sogenannte Schwinden und Kriechen Maßveränderungen eintreten. Da die Fenster diese Bewegungen nicht mitmachen können, müssen sie auf den späteren Zustand eingestellt werden.

Tipp

Weitere Informationen zu Fenstern gibt es über das Institut für Fenstertechnik in Rosenheim oder über den Güteverband der Kunststoffhersteller mit den Richtlinien über den Einbau von Kunststofffenster und Türen mit Sitz in Frankfurt.



Hilfreich für Planungen und Anschauungen zu diesem Thema sind die Handbücher der großen Herstellerfirmen mit ihren vielfältigen Detailzeichnungen.

Entscheidend in bauphysikalischer Hinsicht ist jedoch immer, dass Fenster innen umlaufend dampfdicht und außen wind- und regendicht angeschlossen werden. Durch die höhere Anforderung innen wird Kondensat zwischen Rahmen und Mauerwerk und damit Schimmelbildung vermieden.

Ein weiteres Problem im Rahmen von Modernisierungen ist der Einbau neuer Fenster mit einem höheren Wärmedurchlasswiderstand und der Beibehaltung der alten Baustanz ohne ergänzende Wärmedämmung. Dies führt im Regelfall dazu, dass sich bei höherer Luftfeuchtigkeit Kondensat an den Wänden abschlägt. Dies ist in der Regel nicht sichtbar. Erst wenn sich Schimmel gebildet hat, wird das Problem erkannt.

Beim Einbau neuer Fenster ist zwingend ein neues Lüftungskonzept zu entwickeln und zu prüfen, ob nicht eine Fassadendämmung zwangsläufig wird. Rechnerisch kann dies leicht ermittelt werden.

Beachte: Der Einbau von neuen Fenstern in ein älteres Gebäude ohne Berechnung und Lüftungskonzept verursacht in der Regel einen Baumangel mit entsprechenden Haftungskonsequenzen (siehe hierzu unter anderem die Rechtsauffassung des BGH in seinem »Forsthausurteil«).

10.3.4 Heizung

Heizungsanlagen unterliegen in der Regel mindestens jährlichen Wartungen, damit auch ältere Modelle nicht überraschend versagen. Der Verwalter muss sich von der Wartungsfirma regelmäßig über den Zustand der Heizungsanlage informieren lassen, um ggf. rechtzeitig Ersatzmaßnahmen planen zu können. Durch die ständige technische Verbesserung ist der Ausnutzungsgrad älterer Heizungen in der Regel nicht mehr zeitgemäß, sodass bei Neuinvestitionen kurzfristige Amortisationen möglich sind. Der Verwalter muss diese Informationen sammeln und der Gemeinschaft in regelmäßigem Turnus im Rahmen der Eigentümerversammlungen zur Verfügung stellen. Er muss insbesondere darauf aufmerksam machen, dass mit einem kurzfristigen Heizungsausfall zu rechnen ist, wenn dies durch das Wartungsunternehmen angezeigt wird. Spätestens zu diesem Zeitpunkt besteht Handlungsbedarf. Es ist nicht Aufgabe des Verwalters, Heizungsanlagen selbst zu inspizieren und zu beurteilen.

Als Richtschnur kann dienen, dass Heizungsanlagen oder ihre Teile nach Ablauf von circa 20 Jahren normalerweise das Ende ihrer Lebenserwartung aufgrund des Verschleißes erreicht haben.

Bei den Heizungen unterscheidet man Einleitungs- und Zweileitungssysteme. Bei den Einleitungssystemen ist der Installationsaufwand zwar deutlich geringer, dafür kön-

nen jedoch aufgrund des geschlossenen Kreislaufs einzelne Heizkörper nicht mehr getrennt abgeschaltet werden. Welches System besser geeignet ist, hängt letztendlich von der Nutzungsaufgabe und der Anforderung an die Heizleistung ab.

Viel Kummer bereitet den Eigentümergemeinschaften im Bereich der Heizung jedoch ein anderer Faktor. Bei den Leitungen, insbesondere bei den Warmwasserleitungen, lagern sich im Lauf der Zeit Inkrustationen in den Rohren ab. Diese führen zum Teil zu Spannungsbrüchen oder aber zu einer Perforation der Wandung, sodass es in den einzelnen Wohnungen zu Wasserbelastungen kommt. Der Ersatz von Heizleistungen ist meist mit einem erheblichen Aufwand verbunden, weil die gesamten Installationsleitungen freigelegt werden müssen. Im schlimmsten Fall, wenn keine sachgerechten Installationsschächte vorhanden sind oder diese Schächte verkleidet wurden, müssen Fliesen und sonstige Bauteile abgeschlagen werden. Die Kosten für eine solche Sanierung sind immens hoch.

Zur Prävention solcher Inkrustationen können Dosieranlagen eingesetzt werden. Immer häufiger verwendet man für die Leitungsführung auch Kunststoffrohre, an denen diese Ablagerungen nicht eintreten.

Handelt es sich um ein Haus mit älteren verzinkten Rohrleitungen und haben sich Inkrustationen gebildet, bieten eine Reihe von Firmen nach einer mechanischen Reinigung der Innenwände eine Beschichtung mit Epoxidharzen an, sodass die Innenwandung wieder sauber und lebensmittelecht hergestellt werden kann. Dieses Verfahren unterliegt jedoch einer Einschränkung, die selten beachtet wird. Haben sich an der Wand bereits Perforationen ergeben oder ist die Wandungsstärke aus dem korrosiven Verhalten erheblich geschwächt, nutzt auch eine Harzbeschichtung im Inneren nichts mehr. Hier kann nur noch ein Austausch erfolgen. Eine Diskussion über das Für und Wider der Maßnahme insgesamt läuft ohne klare Analysen über den Stand der Rohrwandung zum Zeitpunkt des Instandsetzungsvorhabens ins Leere.

Zur Vorbeugung können auch Filteranlagen vor die Einleitung ins Hausnetz installiert werden. Oftmals müssen bei Hochhäusern Druckerhöhungsanlagen eingebaut werden, sodass in diesem Zusammenhang auch eine große Filteranlage sinnvoll sein kann.

Die modernen Niedertemperaturheizungen bereiten wesentlich weniger Probleme mit Inkrustationen in den Leitungsrohren, weil zur Ablagerung dieser Bestandteile eine Temperatur über 60 °C erforderlich ist.

Zu beachten ist bei Heizungserneuerungen, dass die ehemalige Heizungsanlagenverordnung mit der Energieeinsparverordnung eine Einheit bildet und die Bewertungskriterien voneinander abhängen.

Insbesondere sind hier die Auflagen der Energieeinsparverordnung zu beachten und alte Heizungsanlagen auszutauschen (siehe dazu das Gebäudeenergiegesetz – GEG). Daher dürfen Heizkessel, die vor dem 1.1.1985 eingebaut wurden, ab 2015 nicht mehr betrieben werden. Für später eingebaute Heizkessel gilt eine Nutzungsdauer von maximal 30 Jahren.

Zudem müssen nun alle zugänglichen, nicht in beheizten Räumen befindlichen Warmwasser- und Heizungsleitungen gedämmt werden. Dazu zählen auch Übergänge und Ventile.

10.3.5 Beton am Bau

Betonflächen an Bauwerken sind in aller Regel langlebige Bauteile mit einem hohen Widerstand gegen Luftbestandteile, Feuchtigkeit und mechanische Eingriffe.

Die Praxis zeigt jedoch, dass bei der Herstellung der Bauwerke teilweise die Regeln der Technik (insbesondere der DIN 1045) nicht eingehalten wurden und/oder dem Beton Aufgaben zugewiesen wurden, die er naturgemäß nicht erfüllen kann. Dies äußert sich insbesondere dadurch, dass die eingelegte Bewehrung in Betonteilen Korrosionserscheinungen zeigt und durch den Druck der Rostbildung die Überdeckung abstößt. In solchen Fällen ist zwingend zu prüfen, ob diese Korrosionsschäden und die damit verbundene Bausubstanzschädigung einen Einfluss auf die Standsicherheit des Objekts haben oder ob sich auch durch weiteres Warten der Substanzzustand nicht wesentlich verschlechtert. Dies kann nur ein Sonderfachmann prüfen.

Als besonders ärgerlich hat sich herausgestellt, dass vorwiegend bei Gebäuden aus den Jahren 1965 bis 1985 dem Beton auch eine Abdichtungsfunktion zugewiesen wurde; selbst dann, wenn es sich nicht um wasserundurchlässigen (WU) Beton handelte. Dies ist in der Regel ein klarer Verstoß gegen die bis 2017 gültige Abdichtungsnorm DIN 18195 sowie die jetzigen Regeln aus den Normen 18531 ff. und wirkt sich entsprechend aus. Wenn man weiß, dass Stahlbeton niemals frei von Rissen sein kann, wenn er seine Funktion erfüllen will, so ergibt sich daraus, dass der Beton nur beschränkt dicht sein kann.

Gute Betone haben durch die Herstellung und hier insbesondere durch die eingelegte Bewehrung eine sogenannte Rissbeschränkung, die durchaus für einen bestimmten Zeitraum die Dichtigkeit gewährleistet oder je nach Ausbildung auch dauerhaft wasserundurchlässig sein kann. Veränderungen des Bauwerks beispielsweise durch Setzungen oder zusätzliche Belastungen, können jedoch dazu führen, dass diese Funktion nicht mehr erfüllt wird und dann mit großen Aufwand Schutzmaßnahmen betrieben werden müssen. Es ist daher auch Aufgabe des Verwalters und jedes Einzel-

nen in einer Gemeinschaft zu beobachten, ob es zu solchen Erscheinungen kommt, um dann entsprechend planen zu können. Auch hier ist ganz wesentlich, dass zur Beurteilung ein Sonderfachmann eingeschaltet wird. Betonbauteile an Bauwerken sind in der Regel tragende Elemente und haben damit auch eine statische Bedeutung.

Für Betonbauwerke ergeben sich nach langer Diskussion über die Erstellung neuer Regelwerke völlig neue Perspektiven, insbesondere auf europäischer Ebene. Nachdem der Euro-Code 2 aufgrund der politischen Gegebenheiten nicht eingeführt wurde, wird für Deutschland nun die DIN 1045/2 aus 2008 in Ergänzung zur DIN EN 206 wirksam. Bei diesem Normenwerk wird erstmalig auf Beanspruchungsgruppen und -zonen abgehoben und die Qualität des Betons nach diesen Ergebnissen ausgewählt. Beispielsweise wird bei einem Beton an einem Haus im Bayerischen Wald eine andere Anforderung zu stellen sein als an ein Betonbauwerk an der Nordseeküste.

Auch die Fragen der Qualitätssicherung und der Mängelbeseitigung sind nun sehr viel genauer geregelt, als dies in der alten Norm der Fall war. Bei Betonen wurden in der Vergangenheit einige Bauwerke offensichtlich so erstellt, dass planmäßig ein Betonschutzsystem mit aufgebracht werden musste. Dies war zwar niemals Regel der Technik und nach allen Richtlinien auch verboten, jedoch hat sich kaum jemand darum gekümmert. Betonüberdeckungen gab es auch bei Fertigteilen kaum. Zwischenzeitlich gehen Fachleute dazu über, bereits bei der Abnahme eines Neubaus die Überdeckung zu prüfen.

Verwirrend wird das Thema Beton am Bau immer dann, wenn sich unterschiedliche Vorstellungen damit verbinden. Beispielsweise wird der Begriff »Sichtbeton« sehr oft in die Diskussionen eingebracht. Sichtbeton als klassisches Herstellungsziel gibt es aber nicht und ist auch in keiner Norm so verankert. Betonoberflächen am Bau sind so herzustellen, wie es für den gedachten Zweck erforderlich oder vertraglich beschrieben ist.

Es gibt klare Richtlinien, wie solche Vorgaben zu leisten sind. Für die Anforderungen an das Aussehen wird insbesondere auf die DIN 18217 (Betonflächen und Schalungshaut) verwiesen. Wenn in einer Baubeschreibung steht: »Ausführung in Sichtbeton«, wird auch nur eine Betonfläche hergestellt, die sichtbar bleibt. Eine besondere Anforderung an die Oberfläche kann hieraus nicht abgeleitet werden. Dies ist dann grundsätzlich ein Punkt für spätere Streitigkeiten und für die Bemühungen von Gerichten, Rechtsanwälten und Sachverständigen. Ergänzend kann jedoch auch eine Bezeichnung aus den Regeln des deutschen Betonvereins mit den Sichtbetonstufen gewählt werden.

Auch der Begriff »wasserundurchlässiger Beton« soll an dieser Stelle kurz gestreift werden. Denn diese Betonart wird letztendlich auch in der Praxis oft fehlerhaft de-

finiert. Unter »wasserundurchlässigem Beton« versteht man Beton, bei dem Wasser nur bis zu einer gewissen Tiefe eindringen kann. Das heißt nicht, dass es sich hier um **wasserdichten** Beton handelt.

Ob wasserundurchlässiger Beton eingesetzt werden kann, beispielsweise für Tiefgaragen in Grundwasser, hängt davon ab, was an der gegenüberliegenden Seite (Nutzungsseite) geschehen soll.

Bei wasserundurchlässigem Beton kann, je nach Ausgestaltungsstufe und Einbausituation, auf der gegenüberliegenden Seite immer ein Wasserdampfdiffusionsaustritt zu verzeichnen sein, der die Luftfeuchtigkeit zwangsläufig erhöht.

Hier darf so viel Feuchtigkeit in den Baukörper eindiffundieren, wie planmäßig an der gegenüberliegenden Seite wieder verdunsten kann. Das bedeutet, dass beispielsweise für eine Tiefgarage durchaus ein wasserdichter Beton eingesetzt werden kann, während dies für einen Wohnraum kaum der Fall ist, weil hier die Luftfeuchtigkeit an der Inneneinrichtung Schäden anrichten könnte. Daher können auch bei Bauten mit WU-Beton durchaus ergänzende und flankierende Maßnahmen ergriffen werden.

**Wichtig**

Es soll hier noch speziell darauf hingewiesen werden, dass die Abdichtungsrichtlinie (DIN 18195) sowie die Nachfolgenormen der Reihe 18531 nicht für wasserundurchlässige Betone gilt.

10.3.6 Balkone, Terrassen, Loggien

Außenbauteile sind Bauteile, die ebenfalls zur ständigen Nutzung vorgesehen sind. Da die Belastungen hier jedoch in der Regel durch Niederschläge und Belastungen aus der Atmosphäre relativ groß sind, muss einem solchen Bauwerk erhöhte Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Insbesondere Durchfeuchtungen von Bodenplatten an den Unterseiten oder zwischen Brüstung und Bodenplatte sollten für den Verwalter ein erstes Alarmzeichen sein, einen Sonderfachmann einzuschalten. Auch die Korrosion von Balkongeländern muss sehr sorgfältig bei Begehungen geprüft werden, um auch hier bei Zweifeln eine Überprüfung zu veranlassen. In beiden Fällen können sich durchaus Standsicherheitsfragen ergeben.

Vielfach ist auch zu beobachten, dass Balkone und Loggien mit Billigung der Gemeinschaft geschlossen werden. Dies ist in der Regel nicht ohne Weiteres möglich, da die Bauteile für ihre Belastung eine bestimmte Berechnungsgrundlage haben. Werden sie verändert, muss neu gerechnet werden. Die Meinung, dass eine Verglasung mit einem

Rahmen kein maßgebliches Gewicht habe, mag zwar im Einzelfall stimmen – die zusätzlichen Lasten ergeben sich jedoch nicht nur aus dem Eigengewicht der Verglasung, sondern beispielsweise auch aus den darauf einwirkenden zusätzlichen Windkräften. Dies wird oft unterschätzt.

Eigentümer sollten auch darauf aufmerksam gemacht werden, dass bei eigenen Leistungen (beispielsweise Verfließungen) Regeln zu beachten sind. Es muss vermieden werden, dass durch Eigenleistung – auch wenn sie durch eine Fachfirma erbracht wird – beispielsweise zum Gemeinschaftseigentum gehörige Abdichtungen zerstört werden. Umgekehrt könnte es auch sein, dass für eine generelle Instandsetzung der Abdichtungen die aufgetragenen Fliesen wieder entfernt werden müssen. Zudem stellt sich hier die Frage, ob die Absturzhöhen eingehalten werden. Wird ein Fliesenbelag beispielsweise auf einen bestehenden Belag aufgebracht, ist diese mindestens bis zwölf Meter Absturzhöhe erforderliche Sicherung von 90 Zentimeter (ab zwölf Meter sind es 1,10 Meter) oft unterschritten und es entsteht eine Gefahrensituation, die nach den Landesbauordnungen nicht gestattet ist.

Schäden an Balkonflächen werden grundsätzlich nach verschiedenen Kriterien beurteilt. Im Vordergrund steht hier in jedem Fall die Standsicherheit. Diese wird unterteilt in die Brüstungsflächen und die Bodenflächen und hier in weitere Details:

- Umwehungen
- Abflüsse
- Abdichtungen
- Betonkorrosion

Eine Beurteilung der Situation kann niemals durch den Verwalter erfolgen, sondern immer nur durch den sachkundigen Planer, in der Regel durch einen Sachverständigen.

Insbesondere ist bei allen Betoninstandsetzungsmaßnahmen neben dem Instandsetzungsplan ein Instandhaltungsplan zwingend vorzulegen.

Achtung

Zunächst sind alle Bestandteile einer Untersuchung zuzuführen, auch um die erforderlichen Kosten ermitteln zu können.



Die Kriterien der Baustoffschädigung und des zu erwartenden weiteren Verlaufs der Schädigung werden aus den Prüfergebnissen abgeleitet.

1. Balkonbodenplatten

Die Risiken bei Stahlbetonbauten und insbesondere bei Stahlbetonoberflächen hinsichtlich der Korrosion und der Langzeitbeständigkeit des Materials werden im

Wesentlichen durch wenige Faktoren bestimmt. Sie liegen zum Teil bereits in der Herstellung der Bauwerke und zeigen sich durch

- Entmischungen im Beton,
- Kiesnester und
- unzureichende Deckung der Bewehrung durch den Beton.

Dann spielen die äußeren Einwirkungen noch eine Rolle:

- Schadstoffbelastung der Luft, insbesondere Kohlendioxid und Schwefeldioxid,
- Feuchtigkeit und Wasserhaushalt.

Schließlich kommen noch Planungsfehler wie eine unzureichende Überdeckung der Bewehrungsseisen und unzureichende Betongüte, zu wenig Zementanteile für eine ausreichende Alkalireserve etc. hinzu.

Die Alkalität des Betons wird von der Oberfläche her durch den Einfluss von Wasser und Kohlendioxid und durch die aggressiven Bestandteile der Luft abgebaut. Man spricht hier von »fortschreitender Karbonatisierung« oder auch von »Korrosion«, die durch die Schadstoffe erfolgt. Die Einwirkung von Schwefeldioxid erfolgt noch schneller und gründlicher. Sie baut die Alkalität in gleicher Weise von außen her ab. Diese Alkalität schützt jedoch den Stahl, das heißt, sie wirkt passivierend. Ab einem pH-Wert von 10 hört dieser Schutz auf und der Stahl beginnt zu rosten. Dieser Vorgang bewirkt dann eine Volumenvergrößerung, die dazu führt, dass Beton über dem rostenden Eisen abgesprengt wird. Bevor es jedoch zu einer Absprengung kommt, entstehen zunächst feine Risse, durch die Schadstoffe noch schneller und tiefer eindringen können. Dadurch wird der Schaden immer tiefer in das Bauteil hineingetragen.

An den Balkonbodenplatten ist die Durchführung der Abdichtung das wichtigste Kriterium. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich aufgrund der Konstruktion später auch Risse bilden können. Die Art der Abdichtung ist in jedem Fall hierauf abzustellen. Die geforderte Rissüberbrückung muss mindestens den Anforderungen der Richtlinien des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton entsprechen.

Zur Sicherheit der Balkonanschlussfugen muss diese Abdichtungsschicht an den aufgehenden Bauteilen unbedingt hochgezogen werden. Die DIN 18531, Teil 5, die auch für Balkone gilt, gibt Aufschluss darüber, welche Ersatzmaßnahmen bei mangelhafter Abdichtungshöhe, insbesondere bei Sanierungen, möglich sind. Diese Varianten der Höhenverkürzung dürfen immer nur für den Einzelfall betrachtet werden.

Für den weiteren Aufbau gibt es mehrere Varianten. Beispielsweise kann auf diese Abdichtungsebene eine Verschleißschicht aufgebracht werden, die farblich sowie strukturell bestimmt wird. Solche Schichten werden auch auf Parkdecks eingesetzt und haben einen hohen mechanischen Widerstand. Sollte später ein Eigentümer hierauf

seinen eigenen Fliesenbelag verlegen wollen, kann er dies ohne Probleme tun. Auch andere Beläge, beispielsweise Rasenteppiche, lassen sich darauf problemlos verlegen.

Die zweite Möglichkeit wäre das Aufbringen eines Gefälleestrichs auf die Abdichtungsebene und die anschließende Verfliesen.

In jedem Fall sollte an der Stirnseite der Balkone ein Abkantungsblech angebracht werden und die Geländerverankerung muss ausreichend gegen Feuchtigkeit gesichert sein.

Da die genannten Möglichkeiten unterschiedliche Kosten verursachen, muss hier eine entsprechende Entscheidung getroffen werden.

2. Deckenuntersichten

Die Balkonuntersichten können malertechnisch so lange **nicht bearbeitet** werden, wie Durchfeuchtungen von oben anstehen. Gleiches gilt für die Putzrückwandflächen im Balkonbereich.

3. Geländerkonstruktion

Die Geländerkonstruktionen mit den unterschiedlichen Beplankungen sind häufig ungenügend gegen den unteren Durchtritt abgesichert und es besteht die Gefahr, dass Gegenstände herabfallen. Es wird daher immer empfohlen, bei einer Instandsetzung die gesamte Bekleidungskonstruktion zu überprüfen und ggf. durch größere Platten zu ersetzen.

Zwar ist auch die Befestigung der Geländer an Stirnseiten von Balkonplatten außerhalb jeglicher Vorschrift, jedoch kann auf eine völlig neue Konstruktion nicht zuletzt aus Kostengründen verzichtet werden, wenn keine neuen Anforderungen vorliegen. Da jedoch die Beplankung zum Korrosionsschutz der Geländer in der Regel ohnehin abgebaut werden muss, kann auch in diesen Fällen über neue Konstruktionen nachgedacht werden.

Wesentliche Schadensfaktoren sind:

- mangelhafte Bodenabdichtung einschließlich Fugen
- unterschiedliche und mangelhafte Betondeckung und unterschiedliche Betonqualität der Bodenplatte
- korrodierte konstruktive Bewehrung

4. Entwässerung der Balkone

Aus gegebenem Anlass wird darauf hingewiesen, dass sowohl gemäß DIN 1986 – 100 als auch nach DIN EN 12056 die Oberflächenentwässerung von Balkonen nur in Aus-

nahmefällen über Wasserspeier erfolgen soll. Planmäßig ist eine Erfassung des Oberflächenwassers mit einer geregelten Ableitung vorzusehen. Eine solche Maßnahme erfordert allerdings einen hohen finanziellen Aufwand. Gefordert werden kann dies nicht bei Bauten, deren Konstruktion bereits seit der Erstellung eine andere Entwässerung vorsieht. Daher ist dieser Hinweis auch nur als Denkanstoß zu betrachten. Jüngere Rechtsprechungen weisen jedoch darauf hin, dass insbesondere bei Eigentümerwechsel auch das Nachbarrecht einem Eigentümer dann einen Anspruch verschafft, wenn dieser durch die Wasserspeierentwässerung beeinträchtigt ist. Daher kann im Rahmen einer Sanierung eine geregelte Entwässerung immer sinnvoll sein.

Schlimm wird es dann, wenn im Rahmen von Sanierungen die Notentwässerungsschlitze in Brüstungen durch Sockelfliesen verschlossen werden oder wenn dies durch die Eigentümer in Eigenleistung erfolgt. Dies ist unter keinen Umständen zulässig.

5. Innenbrüstungen der Balkone

Die Innenseiten der Balkone müssen in gleicher Weise behandelt werden wie die Außenseiten. Da aber die Innenseiten teilweise durch die Nutzer verkleidet wurden, kann eine andere Überlegung angestellt werden. Soweit eine schadensfreie verflieste Innenfläche vorliegt, sollte auf eine Zerstörung verzichtet werden. Sollten sich später Einzelschäden zeigen, kann mit einer partiellen Maßnahme Abhilfe geschaffen werden.

6. Schlosserarbeiten an Metallgeländern

Schweißerarbeiten an Geländern unterliegen besonderen Regelwerken, die auch Anforderungen an den Durchführenden enthalten. Danach muss ein beauftragtes Unternehmen mindestens den kleinen Eignungsnachweis besitzen und auch vorlegen. Andernfalls gelten die von ihnen ausgeführten Geländer nicht als ordnungsgemäß hergestellt.

Kann ein Unternehmen diesen Nachweis nicht führen, kann eine Abnahme und Überprüfung ersatzweise durch einen zugelassenen Schweißfach-Prüfingenieur erfolgen. Bei der Vergabe nach einer Ausschreibung ist hierauf zu achten.

Bei Neukonstruktionen ist in allen Fällen ein statischer Nachweis erforderlich. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Befestigung an der Stirnseite der Bodenplatte geplant ist. In der Regel kann dies deshalb nicht geschehen, weil für zugelassene Dübel die Randabstände nicht eingehalten werden können und damit der Ausbruchkegel diese Befestigung nicht zulässt.

Aus den durchgeführten Messungen und Analysen kann jedoch abgeleitet werden, dass sich der technische Wiederherstellungsaufwand in zwei bis drei Jahren nicht nennenswert verändern wird. Es wird zwar zu mehr sichtbaren Abplatzungen und

Durchfeuchtungen kommen, aber nur an den Stellen, die bei einer Instandsetzung ohnehin geöffnet werden müssen.

Sollten einzelne Eigentümer bis zum Instandsetzungszeitpunkt Einzelmaßnahmen an ihren Balkonen planen, wird empfohlen, Rücksprache mit der Verwaltung oder einem Sonderfachmann wegen der Art der Abdichtung zu halten.

Weiterhin wird immer empfohlen, an den Deckenuntersichten und an den Putzflächen vor längerfristig geplanten Instandsetzungsmaßnahmen keine größeren Anstrichmaßnahmen durchführen zu lassen. Denn bei einer Instandsetzung würden diese Anstriche mehr Kosten für die Entfernung verursachen. Auch Ausbesserungsmaßnahmen an den Geländern sollten, wenn keine Sicherheitsfragen entstehen, immer unterbleiben.

10.3.7 Die Installation

Die Haustechnik in einem Gebäude unterliegt ebenfalls einer sehr sorgfältigen, regelmäßigen Überprüfung und Wartung.

Bei älteren Bauwerken zeigen sich häufig Mängel durch den Verschleiß von Leitungen. Zu häufige Wasserrohrbrüche führen nicht selten dazu, dass die entsprechenden Versicherungen die Leistungsverträge kündigen. Unabhängig von dieser Folgeerscheinung sind auch die Schäden aus diesen Brüchen für die Bewohner äußerst unangenehm.

Zeigen sich also in einem Gebäude deutliche Verschleißerscheinungen, muss der Verwalter das gesamte System überprüfen lassen. Da die Ursachen für solche Installationsschäden sehr unterschiedlich sein können, ist es wichtig, dass der Verwalter diese erforschen lässt. Er muss alle Schäden sorgfältig aufzeichnen, um einen Überblick zu gewinnen, ob eine Maßnahme geplant werden muss und welche. Es reicht nicht, nur jeweils die Schäden beheben zu lassen.

10.3.8 Antennen und Kabelanschluss

Sofern Antennenanlagen oder Kabelanschlüsse vorhanden sind, unterliegen sie der gemeinschaftlichen Unterhaltung. Bei Störungen oder beim Versagen einzelner Teile ist der Verwalter gefordert, die Ursache ermitteln zu lassen und die Reparatur in Auftrag zu geben. Es ist nicht Aufgabe des Verwalters, Installationen der Eigentümer (beispielsweise Parabolantennen) zu überwachen oder hier Veranlassungen zu treffen. Jedoch muss der Verwalter im Rahmen der Begehungen feststellen, ob die Installation eigener Empfangsanlagen Veränderungen der Gemeinschaftsteile zur Folge hat

(beispielsweise durch Bohrungen für Kabelführungen) und ob diese möglicherweise Mängel verursacht haben. Besonders problematisch ist in diesem Punkt der fließende Übergang zwischen tangiertem Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum.

Wesentliches Merkmal – und damit auch vom Verwalter zu erkennen – ist bei allen Durchführungen von Leitungen und Kabeln, dass regelmäßig entweder brandschutztechnische Anforderungen oder abdichtungstechnische Notwendigkeiten eine Rolle spielen. Brandschutztechnisch sind insbesondere die Kabeldurchführungen in Treppenhäusern zu prüfen, abdichtungstechnisch alle Leitungen durch Außenwände oder das Dach.

10.3.9 Klingel- und Sprechanlagen

Klingel- und Sprechanlagen in einem Gebäude dienen nicht nur der Kommunikation, sondern auch der Sicherheit vor unerwünschten Personen. Daher sind diese Anlagen sofort einer Reparatur zu unterziehen, wenn eine Funktionsstörung auftritt. Man stelle sich beispielsweise vor, an einer großen Wohnanlage kann sich ein Notarzt keinen Zutritt zum Haus verschaffen, weil die Klingel- und Sprechanlage defekt ist. Daher ist der Funktionsfähigkeit der Klingel- und Sprechanlage erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen, wobei auch eine ständige Kontrolle durch den Hausmeister erfolgen sollte.

10.3.10 Tiefgarage

Tiefgaragen sind Gebäudeteile, die dem ruhenden Verkehr dienen und die Parkplatznot auf öffentlichen Straßen beseitigen sollen. Vielfach sind sie so angeordnet, dass sie gleichzeitig als Umfahrt und somit als Rettungsweg für die Feuerwehr dienen. In diesem Fall ist solchen Anlagen im Hinblick auf eventuelle Schäden besonderes Augenmerk zu widmen. Da Tiefgaragen durch die hohe CO₂-Belastung im Bereich der Bausubstanz besonders belastet sind, müssen Anzeichen von Korrosion sofort untersucht und bearbeitet werden. Im Zweifelsfall könnte sich hieraus eine Einschränkung der Tragfähigkeit der Decke ergeben. Noch ärgerlicher ist es, wenn Garagen nicht mehr genutzt werden können, weil sie durch Erhöhung des Grundwasserspiegels im Wasser stehen und sich im Winter in Eisbahnen verwandeln.

Da die Tiefgarage als Wirtschaftsobjekt eine untergeordnete Rolle spielt (abhängig von den erzielbaren Mieteinnahmen), werden Instandsetzungsleistungen an solchen Bauwerken oft ungebührlich hinausgezögert. Bei Schäden sollte der Verwalter jedoch sofort prüfen, welche Besonderheiten in Bezug auf die vorgenannten Aspekte bestehen. Für die Tiefgarage gilt somit im Prinzip die gleiche Sorgfaltspflicht wie für die Bauteile eines Wohngebäudes.

Hinzu kommt, dass diese Bauwerke aufgrund ihrer Konstruktionsart dazu neigen, durch die Decke Feuchtigkeit in die Stellplätze zu tragen. Dabei kommt es häufig zu Schäden an Fahrzeugen, da das austretende Kalziumhydroxid als Abbeizer wirkt. In solchen Fällen muss sofort eine sachgerechte Abdichtung der Tiefgarage einschließlich der dann naturgemäß eintretenden Prüfung der Standsicherheit erfolgen.

Tiefgaragendecken können auch zur Verschönerung des Gebäudes und des Stadtbildes beitragen, beispielsweise wenn sie mit einer Begrünung versehen werden. In vielen Gemeinde- und Satzungen sind sogar Zuschüsse für solche Maßnahmen vorgesehen. Der Verwalter hat also zu prüfen, ob im Rahmen einer Instandsetzungsplanung auch Mittelbereitstellungen aus solchen Sonderfonds möglich sind. Zu beachten ist dabei, dass die Begrünung einer Tiefgarage nicht nur eine gärtnerische Leistung darstellt, sondern auch einen planerischen Aufwand erfordert. Die Unterlage der Begrünung bedarf besonderer Maßnahmen, weil sowohl Statik als auch Abdichtung berücksichtigt werden müssen. Hier sind Sonderfachleute einzuschalten.

Eine Besonderheit bei Parkflächen stellt die Oberflächenschutzmaßnahme dar. Nach DIN 1045 – und diese Norm gilt als Baurecht, weil bauaufsichtsbehördlich eingeführt – sind alle Flächen, die Decken darstellen, völlig unabhängig von der Betonqualität mit einem Oberflächenschutzsystem zu beschichten. Eine Rissbreite spielt hier überhaupt keine Rolle. Zudem sind regelmäßig vor Wintereinbruch wegen des Einschleppens von chloridhaltigem Tausalz Inspektionen durchzuführen und aufgetretene Risse in der Oberfläche sofort und unmittelbar beseitigen zu lassen. Der Verwalter ist für die Einhaltung dieser Inspektionen verantwortlich.

Beschichtete Parkflächen sind regelmäßig (mindestens einmal im Jahr) zu begehen und auf Fehlstellen in der wirksamen Oberflächenbeschichtung zu untersuchen. Die Veranlassung ist eine Aufgabe des Verwalters. Die Einzelheiten kann der dann eingesetzte Sachverständige aus dem DBV-Merkblatt hierzu entnehmen.

10.3.11 Aufzüge

Von Nicole Wilke

Aufzüge sind regelmäßig zu kontrollierende Einbauten, da sie zu den »überwachungsbedürftigen Anlagen« gemäß § 2 Nr. 30 Buchst. e ProdSG gehören. Sie unterliegen mit der Novellierung der BetrSichV und der Veröffentlichung am 6.2.2015²⁰¹ noch strengere

201 »Verordnung zur Neureglung der Anforderungen an den Arbeitsschutz bei der Verwendung von Arbeitsmitteln und Gefahrstoffen« (Bundesgesetzblatt Teil I, Nr. 4, S. 49).

ren Wartungs- und Prüfvorschriften als vor der Abänderung, sodass die WEG seit dem 1.6.2015 verschärft zur Durchführung der in § 16 BetrSichV vorgeschriebenen wiederkehrenden Prüfungen dieser sog. überwachungsbedürftigen Anlagen verpflichtet ist.

In diesem Zusammenhang ist die WEG als »Arbeitgeber« in Sinne der BetrSichV zu sehen. In persönlicher Hinsicht richtet sich zwar § 16 BetrSichV an Arbeitgeber, aber dem Arbeitgeber ist gleichgestellt, wer, ohne Arbeitgeber zu sein, eine überwachungsbedürftige Anlage zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken verwendet (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 BetrSichV). Letzteres trifft auf die WEG zu, sobald eine der im Haus befindlichen Wohnungen vermietet ist. Ein Aufzug wird darüber hinaus zum Arbeitsmittel, wenn z. B. eine Reinigungskraft den Aufzug nutzt, der Schornsteinfeger, der im Haus arbeitet, den Aufzug nutzt oder die beauftragte Person (Aufzugswärter) den Aufzug regelmäßig kontrolliert etc.

Durch die Novellierung gilt seit dem 1.6.2015, dass

- neue Aufzugsanlagen vor der Inbetriebnahme durch eine zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) geprüft werden müssen. Die vor 2015 geltende Übergangsfrist von sechs Monaten bis zur Anmeldung des Aufzugs bei einer zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS), z. B. TÜV, gilt nicht mehr.
- die zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) berechtigt ist, die Frist für die wiederkehrende Prüfung zu verkürzen, wenn der Zustand der Anlage dies erforderlich macht. Aufzüge müssen maximal nach zwei Jahren (Hauptprüfung) wieder geprüft werden, in der Mitte zwischen zwei Hauptprüfungen muss eine Zwischenprüfung stattfinden.
- Betreiber verpflichtet sind, ihre Anlagen einer regelmäßigen Inaugenscheinnahme und Funktionskontrolle zu unterziehen (durch eine »beauftragte Person«, ehemals Aufzugswärter) und zu dokumentieren bzw. zu protokollieren. Die Regelmäßigkeit bzw. die Intervalle ergeben sich aus der Nutzung (reines Wohnhaus, Wohn- und Gewerbenutzung, reine Gewerbenutzung, öffentliches Gebäude) und der Beschaffenheit der Aufzugsanlage (z. B. Glasschacht). Die Inaugenscheinnahme und Funktionskontrolle haben unabhängig von der durchzuführenden Wartung zu erfolgen. Es können monatliche, wöchentliche oder auch tägliche Kontrollgänge notwendig sein.
- Aufzüge mit Personenbeförderung über ein Notrufleitsystem (Zwei-Wege-Kommunikation) verfügen und im Zweifel nachgerüstet werden müssen. Die Übergangsfrist galt bis 31.12.2020, im Schadensfall haftete der Betreiber auch schon vor Ende der Übergangsfrist.
- ein Notfallplan verbindlich ist. Dieser muss konkrete Informationen wie die Anleitung zur Notbefreiung und Hinweise zur ersten Hilfe enthalten. Auch Informationen, wer der verantwortliche »Arbeitgeber«/Betreiber ist und welche Personen Zugang zu sämtlichen Anlagenteilen haben bzw. im Notfall eine Befreiung vornehmen können, müssen ersichtlich sein.

- eine Prüfplakette Pflicht ist und der Betreiber dafür verantwortlich ist, dass diese im Aufzug angebracht wird. Auf der Plakette müssen der nächste Prüftermin und die prüfende Stelle aufgeführt sein.
- die »Instandhaltung« verpflichtend vorgeschrieben ist. Das ist keine grundsätzliche Neuerung, allerdings stellt die Unterlassung eine »Ordnungswidrigkeit« dar und wird geahndet, wenn die Instandhaltung nicht erfolgt. Die Informationen zur Arbeitssicherheit und dem Stand der Technik erhält man über eine Gefährdungsbeurteilung (GBU). Diese listet alle möglichen Mängel, im besten Fall mit einem Maßnahmen- und Investitionsplan, auf, die einem sicheren Betrieb der Aufzugsanlage entgegenstehen.

Eine der weiteren wichtigsten Pflichten eines Betreibers von Aufzugsanlagen ist das ordnungsgemäße Führen des Aufzugsprüfbuches. Dieses Dokument kann als »Lebenslauf des Aufzugs« betrachtet werden. Im Aufzugsprüfbuch sind alle Informationen rund um die Anlage gesammelt. Dazu gehören unter anderem:

- die Betriebsanleitung und die Wartungsanleitung
- elektrische und hydraulische Schaltpläne
- die Gefährdungsbeurteilung
- die Dokumentation eventueller Umbauten
- Berichte zu allen vergangenen Prüfungen
- Anlagenzeichnungen
- die EU-Konformitätserklärung
- die Notbefreiungsanleitung

Mit dem sorgfältigen Führen des Aufzugsprüfbuches gewährleistet der Betreiber, dass jederzeit alle für den sicheren Betrieb der Anlage notwendigen Informationen auffindbar sind. Somit ist ein sicherer Betrieb nicht davon abhängig, dass ein einzelner Inspekteur oder Techniker mit der Anlage vertraut ist. Vielmehr haben mit einem ordnungsgemäßen Aufzugsprüfbuch alle Personen, die über das notwendige Fachwissen verfügen, die Möglichkeit, die richtigen Maßnahmen zur Instandhaltung des Aufzugs zu treffen. So muss jede Änderung an der Aufzugsanlage im Aufzugsprüfbuch dokumentiert sein, Schaltpläne müssen aktualisiert werden und dergleichen mehr.

Über das vorgeschriebene Mindestmaß hinaus können im Aufzugsprüfbuch auch Berichte der einzelnen Wartungsvorgänge hinterlegt werden. So hat das Fachpersonal bei der nächsten Inspektion z. B. die Möglichkeit, eventuell häufig zu ersetzende Verschleißteile schneller zu identifizieren.

Wie bereits bei der verpflichtenden Instandhaltung der Aufzüge als überwachungsbedürftige Anlage erwähnt, sind die in §22 Abs. 1 BetrSichV benannten Tatbestände Ordnungswidrigkeiten und ziehen empfindliche Bußgelder nach sich, die in der Regel nicht unter 500 Euro pro Einzelunterlassung liegen.

Der Verwalter ist daher gut beraten, rechtzeitig und regelmäßig den Anforderungen der BetrSichV i. V. m. dem ProdSG zu entsprechen, da allein Bußgelder von über 200 Euro unerwartete Fernwirkungen für Geschäftsführer, Vorstandsmitglieder und andere Organe von Gesellschaften oder juristischen Personen haben. Ein Bußgeld, das 200 Euro übersteigt und das gegen ein Organmitglied festgesetzt wird, führt zu einer Eintragung ins Gewerbezentralregister. Neben Verwaltungsentscheidungen (Gewerbeuntersagung, Rücknahme von Erlaubnissen, Konzessionen etc.) werden u. a. Bußgeldentscheidungen wegen bei oder im Zusammenhang mit der Gewerbeausübung begangenen Ordnungswidrigkeiten sowie entsprechende strafrechtliche Verurteilungen erfasst.

Grundsätzlich ist die WEG zunächst selbst dazu verpflichtet, aufgrund ihrer gesetzlichen Prüf- und Wartungspflichten nach der BetrSichV (i. V. m. TRBS 1201–4) und §§ 15, 209 SGB VII (i. V. m. DGUV V 3) die Prüfung der Aufzugsanlagen vorzunehmen. Beide Pflichten sind im ersten Schritt dem öffentlichen Recht zuzuordnen. Diese Pflichten konkretisieren jedoch gleichzeitig den Rahmen der zivilrechtlichen Verkehrssicherungs- und der strafrechtlichen Sorgfaltspflichten, da mit der Bereitstellung der Aufzugsanlage durch die WEG eine mögliche Gefahrenquelle eröffnet ist. Derjenige, der eine Gefahrenquelle eröffnet, ist grundsätzlich verpflichtet, die ihm zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um die Gefährdung Dritter zu verhindern (sog. Verkehrssicherungspflicht).

Die WEG ist deshalb im Rahmen des Zumutbaren verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, welche die Gefährdung Dritter (z. B. Mieter, Besucher) möglichst verhindern. Die öffentlich-rechtlich vorgeschriebenen Prüfungen stellen daher das Mindestmaß dar, das die WEG zur Verkehrssicherung ergreifen muss. Führt das Unterlassen der Verkehrssicherungspflichten bzw. das Unterlassen der strafrechtlichen Sorgfaltspflichten z. B. zu Schäden an Leib und Leben, kann hieraus ein zivilrechtlicher Schadensersatzanspruch des Geschädigten bzw. seiner Hinterbliebenen sowie die strafrechtliche Verantwortlichkeit für eine fahrlässige Körperverletzung oder fahrlässige Tötung (§§ 222, 229 StGB) resultieren.

Diese Pflichten überträgt die WEG i. d. R. durch den Verwaltungsauftrag an einen Verwalter. Hinsichtlich der Art und des Umfangs der Prüfungen schuldet der Verwalter daher die Veranlassung von Prüfungen, wie sie nach den gesetzlichen Vorschriften vorgesehen sind. In diesem Umfang hat die WEG dann dem Verwalter ihre Pflicht zur Veranlassung regelmäßiger Prüfungen der Aufzugsanlagen übertragen.

Diese Delegation der Pflichten an den Verwalter hat dann zwar zur Folge, dass die WEG die Pflicht nicht mehr höchstpersönlich wahrnehmen muss, in zivil- und strafrechtlicher Hinsicht wird die WEG jedoch nicht gänzlich von ihrer Verantwortung frei. Sie bleibt vielmehr für die Auswahl und die kontinuierliche Überwachung des Verwalters verantwortlich. Bei Zweifeln an der zuverlässigen Aufgabenwahrnehmung durch

den Verwalter muss die WEG den Verwalter von seinen Aufgaben entbinden, um sich im Schadensfall von der Haftung befreien zu können. Öffentlich-rechtlich bleibt die WEG auch infolge einer wirksamen Delegation der Pflichten verantwortlich, wenn der Verwalter den gesetzlichen Pflichten nicht nachkommt. Sie muss die Pflicht lediglich nicht mehr höchstpersönlich wahrnehmen.

10.3.12 Der Garten und die Außenanlagen

Garten- und Außenanlagen einer Wohngemeinschaft sind in der Regel kleine Naherholungszentren, die sorgfältig gepflegt werden müssen. Anpflanzung und Pflege (Instandhaltung) des Gartens und der Außenanlage sind vom Verwalter zu veranlassen, wobei gestalterische, technische und ökologische Werte gegeneinander abgewogen werden müssen.

Eine sachgemäße Instandhaltung ist nicht nur aus optischen Gründen sehr wichtig, sondern auch weil beispielsweise unkontrolliert rankende Gartenbepflanzungen erhebliche Schäden technischer Natur am Dach und an der Außenfassade anrichten können. Bäume und Sträucher gemeinschaftlicher Gartenanlagen sind so zu beschneiden, dass die in der Landesbauordnung geforderten Luxwerte für die ausreichende Belichtung von Wohnräumen eingehalten werden.

Alte Bepflanzungen in Gartenanlagen unterliegen in der Regel besonderen Baumsatzungen der Städte und Gemeinden. Der Verwalter ist somit gehalten, die rechtlichen Grundlagen für eine Veränderung zu prüfen, bevor Maßnahmen mit der Gemeinschaft getroffen werden.

10.3.13 Besondere Gewerke

Unter »besonderen Gewerken« sind bauliche Anlagen zu verstehen, die in der Regel selbstverständlich und vorhanden sind, jedoch Schäden hervorrufen können, ohne dass dies im Wesentlichen beachtet wird. Auf diese besonderen Gewerke soll hier nicht speziell eingegangen, sondern lediglich darauf hingewiesen werden, dass auch scheinbar untergeordneten Dingen eine hohe Aufmerksamkeit zu schenken ist.

Beispielsweise ist es für die meisten Wohnungseigentümer selbstverständlich, dass ihr Haus über bestimmte Gemeinschaftsräume (beispielsweise Fahrradräume oder Waschküchen) verfügt. Da solche Gemeinschaftsräume vielfach auch Installationsräume für technische Anlagen sind, muss sie ebenfalls ständig überprüft werden. Oft sind in Fahrradräumen gleichzeitig Messfühler und Stromzähler für die einzelnen Wohnungen. Diese sollten aus Sicherheitsgründen, insbesondere für Kinder, nicht zugänglich sein.

Auch Waschküchen haben ihre Besonderheiten: Häufig werden infolge der hohen Luftfeuchtigkeitsbelastung, die naturgemäß in solchen Räumen auftritt, die Decken der Untergeschosswohnungen aufgrund des herrschenden Partialdruckgefälles völlig durchfeuchtet und es bildet sich im Fußboden und im Sockelbereich Schimmel. Außerdem werden an solche Räume besondere Anforderungen im Bereich des Schall- und Feuchtigkeitsschutzes gestellt.

Da solche Räume in der Regel auch von außen zugänglich sind, müssen zur Verhinderung von Einbrüchen die raumabschließenden Bereiche sorgfältig überprüft werden. Gegebenenfalls muss der Verwalter Maßnahmen treffen, die die Zugänglichkeit auf die Hauseigentümer beschränken.

10.3.14 Bauphysik

Immer aktuell ist die Diskussion über die Behandlung von Versporungen und Schimmelbildungen in modernen Wohnungen. Dazu sollte der Verwalter Folgendes wissen: In einer Wohnung entsteht immer eine gewisse Wohnfeuchte. Sie wird physiologisch durch die Feuchteabgabe der Personen, durch spezifische Wohnprozesse (Kochen, Waschen, Baden etc.) und durch Zimmerpflanzen produziert. Diese Feuchte muss durch ausreichende Lüftung aus der Wohnung abgeführt werden. Hierzu ist ein Mindestluftwechsel erforderlich, der bei Luftwechselzahlen zwischen 0,5 und 0,8 h⁻¹ liegt. Es darf nie zu **Tauwasserbildung** an den Innenoberflächen der Außenbauteile kommen, auch nicht an **Wärmebrücken**.

Die Behauptung, dass die Wasserdampfabfuhr aus den Innenräumen per Diffusion über atmungsaktive Außenbauteile erfolgen sollte, ist falsch. Die Wasserdampfdiffusion wird in der Bauphysik zwar berücksichtigt, aber nur zum Schutz der Bauteile, in deren Inneren sich kein Tauwasser einstellen darf. Die **Wasserdampfdiffusion** durch Außenbauteile hat aber niemals die Aufgabe, den Feuchtehaushalt der Räume zu regulieren. Dies geschieht ausschließlich über die Raumlüftung.

Abhängig von der Stärke des Luftwechsels, der Feuchteproduktion im Haushalt und der Temperatur der Raumluft stellt sich in der Wohnung eine bestimmte relative Luftfeuchte ein. Diese sollte bei einer Raumlufttemperatur zwischen 17 und 21 °C auf einer Bandbreite von 35 und 65 % liegen. Dies entspricht einer absoluten Luftfeuchtigkeit zwischen fünf und zwölf Gramm pro Kubikmeter Luft.

Bei winterlicher Beheizung entsteht relativ trockene Raumluft, sodass sich selbst bei erhöhter Feuchteproduktion mit zusätzlich 500 Gramm pro Stunde und auf 16 °C gedrosselter Beheizung eine relative Luftfeuchtigkeit in der Wohnung von nicht mehr als 60 % ergibt – wenn der Mindestluftwechsel eingehalten wird. Geschieht dies nicht, steigt die relative Feuchte steil an.

Höhere Raumlufffeuchten können insbesondere bei tiefen Außenlufttemperaturen im Winter an den Innenoberflächen von Außenbauteilen zu Tauwasser führen. Dies geschieht vor allem dann, wenn die Außenwände unter die Taupunkttemperatur abkühlen. Daher ist es auch nicht sinnvoll, Fenster in Kippstellung zu belassen, weil dadurch die Außenwand stärker abkühlt und sich auch mit Beheizung nicht auf die Temperatur der umliegenden Wände erwärmt.

Wegen der in Ecken grundsätzlich etwas stagnierenden Luftbewegung geht auch die konvektive Wärmeübertragung mit Annäherung an die Ecke zurück. Dies tritt besonders stark dann ein, wenn die Ecke mit einem Schrank, Sofa oder Ähnlichem möbliert ist. Es ist erforderlich, an Außenbauteilen dafür zu sorgen, dass die Möblierung nicht bis zur Wand erfolgt und eine Mindestumluft erhalten bleibt.

Wichtig

Nach inzwischen gesicherten Erkenntnissen muss zur Vermeidung von Tauwasser in möblierten Ecken eine relative Raumlufffeuchte von circa 40 bis 48 % eingehalten werden.



Vergleicht man nun Raumlufftemperaturen von 16 °C und 20 °C, wie sie beispielsweise in Wohnungen als Temperaturunterschied zwischen Schlafzimmer und Wohnräumen auftreten können, lässt sich feststellen, dass selbst bei erhöhter interner Feuchteproduktion Tauwasser vermieden werden kann, wenn die Mindestluftwechsel eingehalten werden (entnommen aus Gertis/Soergel, Fraunhofer Institut für Bauphysik). Heizungs- und Lüftungsverhalten sind daher auf die Nutzung abzustellen.

Wenn Tauwasser- und Pilzschäden zu beobachten sind, ist dies ein eindeutiges Indiz dafür, dass der erforderliche Mindestluftwechsel von 0,5 bis 0,8 h⁻¹ längerfristig nicht eingehalten wurde bzw. die Beheizung längerfristig erheblich abgesenkt worden ist. Der Wohnungsnutzer muss eindringlich darüber informiert werden, dass er sich falsche Lüftungs- und Heizungsgepflogenheiten angeeignet hat und »unnormale« wohnt (siehe hierzu auch Gertis/Soergel, a. a. O.).

Erforderliche Messungen

Um den Nachweis über das Vorliegen von Lüftungsmängeln bzw. Heizungsmängeln zu führen, ist eine Reihe von Messungen erforderlich und die Messwerte müssen in ein Verhältnis gesetzt werden. Notwendig sind hierbei folgende Messwerte:

- relative Luftfeuchte im Raum
- absolute Temperatur im Raum
- Oberflächentemperatur der Wand und der Decke oder des Eckbereichs
- Oberflächentemperatur der übrigen Raumwände
- Feuchtegehalt der Wand in den oberen (raumseitigen) fünf Millimetern
- Feuchtegehalt der Wand in den oberen (außenseitigen) fünf Millimetern
- Oberflächentemperaturen der Fenster in der Mitte und in den Ecken

Zusätzlich müssen bei der Behauptung, es dringe Feuchtigkeit von außen durch die Wand, die oberen fünf Millimeter entfernt werden und eine weitere Feuchtigkeitsmessung der nächsten fünf Millimeter vorgenommen werden. So kann festgestellt werden, ob der Feuchtegehalt der Wand von innen nach außen ab- oder zunimmt.

Aussagen über die Art des Bauwerks in Plänen und nach Augenschein sind zur Beurteilung einer Feuchte untauglich.

Das Messverfahren hat zudem den Vorteil, dass kurzfristige Verfälschungen durch Lüften und Heizen, kurz bevor der Sachverständige erscheint, nicht möglich sind, weil die Werte sich gleichmäßig über alle Bauteile verändern. Nachfolgendes Beispiel soll dies erläutern.



Beispiel

An einer mit Schimmel und Stockflecken behafteten Wand werden folgende Werte gemessen (aus der Praxis entnommen):

- Oberflächenfeuchte 2,3 %
- Oberflächentemperatur der Wand 14,2 °C
- Oberflächentemperatur der Decke 14,3 °C
- Oberflächentemperatur der gegenüberliegenden Innenwand 14,6 °C
- Raumtemperatur 14,5 °C
- relative Raumfeuchte 66,9 % r. F.
- Außentemperatur 8,4 °C
- relative Außenfeuchte der Luft 46,1 % r. F.

Hier wird deutlich, dass durch mangelhafte Heizung alle Innenbauteile die gleiche Oberflächentemperatur – die der Raumtemperatur – angenommen haben. Es bleibt daher unerheblich, ob an einer Stelle eine Wärmebrücke vorhanden ist oder nicht. Bei einer Wärmebrücke liegt die Oberflächentemperatur in der Regel zwischen 3 und 5 °C tiefer als die Raumtemperatur (bewirkt durch schlechte Dämmung, teilweise wird hier bei noch größeren Unterschieden Taupunkttemperatur erreicht). Trotz niedrigerer Außentemperatur haben hier jedoch alle Wände etwa die gleiche Oberflächentemperatur.

Um die Luftwechsel zu verdeutlichen, hier ebenfalls ein Beispiel.



Beispiel

Geht man von einer Luftwechselzahl von $0,5 \text{ h}^{-1}$ aus, bedeutet dies mathematisch, dass in einer Stunde ein 0,5-maliger Raumlufthauswechsel erfolgen soll oder ein einmaliger in zwei Stunden. Dies hängt natürlich auch von der Feuchteproduktion ab (in Schlafzimmer, Küche, Bad und Toilette sowie in Räumen mit vielen Pflanzen sind höhere Luftwechsel erforderlich).



Tipp

Den Zeitraum eines Luftwechsels in normalen Räumen kann man mit etwa zehn Minuten ansetzen.

Zur Abführung der feuchten Raumlufte wäre es also erforderlich, alle zwei Stunden zehn Minuten zu lüften. Dies ist jedoch nur eine relative Größe. Grundsätzlich muss einer produzierten Feuchtigkeit ein entsprechender Raumluftewechsel entgegenstehen. Das heißt jedoch im Umkehrschluss nicht, dass ein Bauwerk solche bauphysikalischen Mängel aufweisen darf, die dazu führen, dass sich auch mit »normalen« Raumluftewechseln eine Schimmelbildung nicht vermeiden lässt. Auch diese Fälle wurden bereits mehrfach nachgewiesen.

Die möglichen Langzeitmessungen in einer Wohnung, beispielsweise über einen Zeitraum von 14 Tagen, sind zwar ein hilfreiches ergänzendes Element, können jedoch nicht allein ausschlaggebend sein.

Ergänzend und sinnvollerweise sollen und müssen im Winter auch Thermografieaufnahmen erfolgen.

Tipp

Als Faustregel kann gelten: Ein Baumangel ist objektiv immer nachweisbar, ein Nutzungsmangel hingegen nicht. Da jedoch im Mietrecht der Eigentümer oder Vermieter seine »Unschuld« nachweisen muss, auch wenn dies dem Rechtsempfinden eines Normalbürgers völlig entgegensteht, ist es sinnvoll, sich nicht auf eine Diskussion über das Nutzungsverhalten einzulassen, sondern das Bauwerk zu untersuchen. In aller Regel sind die Untersuchungsergebnisse dann so, dass das Bauwerk in bauphysikalischer Hinsicht dem Baujahr entspricht. In diesem Fall muss der Mieter seine »Unschuld« beweisen, was er in der Regel aber nicht kann.



Aus den vorgenannten Gründen ist eine Aussage in Richtung Bau- oder Nutzungsmangel ohne Messung und nur nach »Gefühl« niemals möglich.

Ergänzend gilt Folgendes: Für die technische Bewertung eines Mangels in einer Wohnung muss die Vorgabe des nachstehend zitierten BGH-Urteils von 2004 dienen (wiederholt am 7.7.2010).

Für die Beurteilung der Frage, ob eine Mietwohnung Mängel aufweist, ist in erster Linie die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Beschaffenheit der Wohnung, nicht die Einhaltung bestimmter technischer Normen maßgebend (Rechtsfrage). Fehlt es an einer Beschaffenheitsvereinbarung, so ist die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der Maßstab anzulegen, der bei Errichtung des Gebäudes galt (Sachverständigenfrage).

**Achtung**

Zur Feststellung, ob eine Schimmelbildung nutzungsbedingt oder bauwerksbedingt vorliegt, bedarf es erheblicher Aufwendungen. Solche sind regelmäßig mit Kosten zwischen 1.500 und 2.500 Euro verbunden. Alle anderen Verfahren scheiden praktisch aus. Keinesfalls darf der Verwalter das Problem in der Weise lösen, dass ein Handwerker Oberflächenmaßnahmen durchführt.

10.3.15 Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung kann eine wünschenswerte, jedoch auch baustoffkritische Maßnahme sein. Dabei kann es zu hohen Kosten durch Schadensfälle kommen. Auch wenn eine Gebietskörperschaft eine solche Begrünung fördert, sollte diese nicht ohne Untersuchung der Fassade erfolgen. Einer solchen Maßnahme darf ein Verwalter nicht ohne weitere Prüfungen zustimmen.

Fassadenbegrünungen mit Saugwurzeln sind nur dann möglich, wenn die Fassade auch rissfrei ist. Doch auf welche Fassade trifft das zu? Wenn dann beispielsweise Efeu beginnt, Fensterbänke zu heben, Dachrinnen auszuhebeln, Putze abzusprengen oder sich durch Mauerwerksfugen durchzuarbeiten, ist die Fassade zwar begrünt, aber funktional nachhaltig geschädigt.

Eine Begrünung mit Schlingwurzelpflanzen über ein Rankgerüst ist hingegen gänzlich unbedenklich. Das Gerüst muss jedoch die zu erwartenden Lasten aus der Begrünung und auch aus dem Windsog aufnehmen können.

**Achtung**

Vor einer Begrünung ist eine sorgfältige Planung unumgänglich, um Schäden an Fassaden zu vermeiden.

Eine weitere Frage wird aufgeworfen, wenn durch eine Begrünung die im Rahmen der Energieeinsparverordnung berechneten Wärmeeinträgen (Wärmegewinne) nicht mehr stimmen. Bei einer Begrünung, also einer Veränderung der Fassade, ist dies in jedem Fall zu beachten und auch in der Energiebilanz zu berücksichtigen.

Sinnvoll kann es sein, darüber nachzudenken, ob im Verlauf einer Dachinstandsetzung, die ohnehin ansteht, diese Fläche nicht zur extensiven Begrünung genutzt werden soll. Hier stehen ganz andere Möglichkeiten zur Verfügung als an der Fassade, zudem ist eine solche Maßnahme in der Regel sehr viel kostengünstiger.

10.3.16 Zusammenfassung

Die technische Bearbeitung von Gebäuden beschränkt sich für den WEG-Verwalter darauf, dass er die notwendigen Begehungen und Maßnahmen veranlasst. Weitergehende technische Leistungen verbieten sich aus Gesetzen und Verordnungen zur Planung und Ausführung technischer Leistungen. Teilweise ist dafür die Beauftragung von Sonderfachleuten mit besonderen Nachweisen der Sachkunde oder Zulassungen zwingend notwendig. Daher kann der Verwalter nicht stellvertretend für diese Sonderfachleute wirken. Er ist jedoch im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung gehalten, bei Missständen oder Schäden die erforderlichen Veranlassungen zu treffen.

Insbesondere hat der Verwalter zu beachten, dass alle Instandsetzungsleistungen grundsätzlich in geeigneter Weise überwacht und dokumentiert werden. Er ist dafür verantwortlich, dass hierfür ebenfalls geeignete Fachkräfte zur Verfügung stehen. Die Bauüberwachung besteht immer aus sehr klaren Leistungsdokumentationen. Den Eingang dieser Protokolle hat der Verwalter zu überwachen.

Achtung

Die eigenmächtige Vergabe und Wertung von technischen Leistungen nach eingeholten Firmenangeboten durch die Verwaltung ist ein Verstoß gegen den Begriff der ordnungsgemäßen Verwaltung.



10.4 Fachbegriffe der Bautechnik

| | |
|----------------------------------|--|
| Alkalireserve | Der Bereich, in dem noch eine schützende Alkalität im Beton für die Bewehrung vorliegt. |
| Bewehrung | Die im Beton liegenden Eisen. |
| Diffusion | Durchgang eines gasförmigen Stoffs durch ein anderes Medium; im Bauwesen oft fälschlicherweise mit »atmungsaktiv« bezeichnet. |
| Korrosion | Rosten von Eisen an Geländern, Betonbewehrung und anderes. |
| Korrosionsschutz | Mineralische oder harzgebundene Produkte zur Verhinderung von Rost. |
| Polymer-Bitumen | Schweißbahnen zum Abdichten von Bauwerken (Kunststoff und Bitumen). |
| Relative Luftfeuchtigkeit | Wassergehalt in der Luft, relativ zur Lufttemperatur, das heißt, der Anteil an Wasser, den die Luft bei einer gegebenen Temperatur speichern kann. |
| Silikonharzfarbe | Wasserabweisende und algizide Farbe für Außenanstriche. |
| Stalaktiten | Röhrenbildung aus Kalziumcarbonat = Tropfstein. |

| | |
|--------------------|---|
| Tauwasser | Abschlag von Kondensat bei Abkühlung der Luft unter die Taupunkttemperatur (zum Beispiel Wasser an Scheiben bei niedrigen Außentemperaturen und hoher Luftfeuchtigkeit). |
| Wärmebrücke | Werden in einer Außenwand teilweise Materialien mit höherer Wärmeleitfähigkeit (zum Beispiel Betonsturz über einem Fenster) verwendet und nicht zusätzlich wärmegeklämmt, so fließt die Wärme hierüber schneller ab als an der übrigen Wand. Den Begriff »Kältebrücke« gibt es nicht. |

11 Der WEG-Verwalter und die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

von Prof. Dr. Klaus Homann

11.1 Einführung

Dieses Kapitel widmet sich den Grundlagen der Immobilieninstandhaltung und der Diskussion über die Finanzierung von Instandhaltungsmaßnahmen durch Bildung einer Erhaltungsrücklage. Gebäude, einzelne Gebäudeteile oder generell Baumaterialien unterliegen über ihren Lebenszyklus hinaus unterschiedlichen Formen der physischen Abnutzung. Ihr Nutzwert reduziert sich und ihre Nutzbarkeit wird auf Dauer eingeschränkt, wodurch sich zum Teil erhebliche Wertminderungen ergeben. Geeignete Maßnahmen der Instandhaltung steuern dem entgegen. Die WEG-Verwaltung steht in diesem Kontext vor zwei grundlegenden Aufgabenbereichen:

- Planung und Durchführung der Immobilieninstandhaltung,
- Organisation der Finanzierung von Instandhaltungsmaßnahmen.

Vorher ist es jedoch notwendig, kurz eine begriffliche Abgrenzung vorzunehmen.

11.2 Definitionen und Begriffe

11.2.1 Begriffe der Instandhaltung: Inspektion, Wartung und Instandsetzung

Die in der immobilienwirtschaftlichen Praxis verwendete Terminologie der Instandhaltung von Gebäuden ist uneinheitlich. In der wohnungswirtschaftlichen und juristischen Literatur werden unter den Oberbegriff »Instandhaltung« alle möglichen Begriffe ohne Abgrenzung voneinander benutzt²⁰²: Reinigen, Reparieren, Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Generalinstandsetzung, Sanierung, Generalsanierung oder sogar Modernisierung. Die Definition der Instandhaltung laut **DIN 31051**²⁰³ erlaubt hingegen eine widerspruchsfreie, eindeutige Verwendung:

²⁰² Vgl. Jehle, Modell, S. 14 ff.

²⁰³ Vgl. Jehle, Modell, S. 24.

| | |
|-----------------------|--|
| Instandhaltung | Umfasst nach die Bereiche Inspektion, Wartung und Instandsetzung. Er subsumiert alle Maßnahmen zur Wahrung und Wiederherstellung des Gebrauchs-, Funktions- oder Sollzustands sowie zur Feststellung und Beurteilung des gegenwärtigen Gebrauchs-, Funktions- oder Istzustands einer Anlage oder auch eines Gebäudes. |
| Inspektion | Alle Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Istzustands von technischen Mitteln eines Systems, also auch eines Gebäudes. Ausgenommen sind Maßnahmen, die der Durchführung einer Instandsetzung der Befundaufnahme dienen. Die Inspektion hat einen vorbeugenden Charakter. Sie liefert im Verlauf der Gebäudenutzung Informationen über den Zustand und die Betriebsbereitschaft eines Gebäudes und liefert die notwendigen grundlegenden Informationen für die Koordination von Gebäudenutzung und -instandhaltung. |
| Wartung | Diejenigen Maßnahmen, die der Bewahrung des Sollzustands von Gebäudeelementen dienen, also vorbeugende Maßnahmen zur Verhinderung des Ausfalls von Gebäudeelementen und damit zur Gewährleistung der Nutzbarkeit eines Gebäudes oder von Flächen. Zielsetzung ist die bestmögliche Ausnutzung der Lebensdauer von Gebäudeelementen. |
| Instandsetzung | Maßnahmen zur Wiederherstellung des Sollzustands. Instandsetzungsaktivitäten werden ausgelöst durch den tatsächlichen Ausfall von Gebäudeelementen oder den Befund von Inspektion oder Wartung. |

Die Modernisierung ist abzugrenzen von der Instandhaltung und der Instandsetzung. Während die Instandhaltung die Gewährleistung bzw. die Wiederherstellung eines definierten Sollzustands eines Gebäudes umfasst, führt die Modernisierung von Gebäuden zu einer nachhaltigen Veränderung des Sollzustands. Eine genaue Differenzierung zwischen Instandsetzung und Modernisierung ist insbesondere aus steuerlicher Sicht von Belang.

Grundsätzlich werden Instandhaltungsmaßnahmen als Erhaltungsaufwand betrachtet, wenn sie:

- durch die gewöhnliche Nutzung des Grundstücks veranlasst sind,
- das Wesen des Gebäudes nicht verändern,
- den ordnungsgemäßen Zustand des Objekts erhalten und
- regelmäßig in gleicher Höhe wiederkehren.

Unter diesen Voraussetzungen können sie als sofortiger Aufwand steuermindernd wirksam werden.

Als problematisch erweisen sich in diesem Zusammenhang umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen. Hier sind folgende Fragen zu beachten:

- Wird durch die Maßnahme ein neues oder wesentlich verändertes Wirtschaftsgut geschaffen (wesentliche Substanzmehrung, erhebliche Veränderung und deutliche Zustandsverbesserung)?
- Stellt die Maßnahme damit keine Betriebsausgabe mehr dar, sondern wird aktivierungspflichtig (nachträglicher Herstellungsaufwand)?
- Ist sie schließlich planmäßig abzuschreiben?

Diese Problematik besteht überdies, wenn die Maßnahme im zeitlich engen Zusammenhang von drei Jahren zum Erwerbszeitpunkt steht, durch sie das Wesen des Objekts verändert, die Nutzungsdauer erheblich verlängert oder der Nutzwert wesentlich gesteigert wird und die Summe der Maßnahmen innerhalb der Frist 15 % der Anschaffungskosten übersteigen (anschaffungsnahe Herstellungsaufwand).

Modernisierungsmaßnahmen, die die Gebäudesubstanz wesentlich vermehren, das Wesen des Objekts erheblich verändern und den bisherigen Zustand deutlich verbessern oder durch die ein neues bzw. wesentlich verändertes Wirtschaftsgut entsteht, fallen unter den Begriff des nachträglichen Herstellungsaufwands. Sie sind zu aktivieren und planmäßig abzuschreiben.²⁰⁴

11.2.2 Rückstellung und Rücklage

Rücklage und Rückstellung sind Begriffe des externen Rechnungswesens mit unterschiedlicher Bedeutung.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Rücklagen bzw. Gewinnrücklagen | Rücklagen bzw. Gewinnrücklagen sind nach § 272 Abs. 3 HGB im Geschäftsjahr oder in einem früheren Geschäftsjahr aus dem Ergebnis zu bildende gesetzliche oder auf Gesellschaftervertrag oder Satzung beruhende Beträge. In der handelsrechtlichen Bilanzgliederung werden Rücklagen unter dem Posten » III. Gewinnrücklagen « des Eigenkapitals eingestellt. |
| Rückstellungen | Rückstellungen sind nach § 249 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten und für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften zu bilden. Sie werden in der Handelsbilanz unter dem Posten » B. Rückstellungen « eingestellt. |

In der bisherigen Rechtsprechung ist für die Rechnungslegung der Eigentümergemeinschaft die Bilanzierung ausgeschlossen. Daraus folgt die Erstellung einer kame-

²⁰⁴ Vgl. hierzu insbesondere die Ausführungen bei Schnapp, Besteuerung, S. 645 ff. und die dort zitierte Literatur.

ralistischen Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, in der diese Begriffe nicht vorgesehen sind und die Wahl der Bezeichnung frei wählbar scheint. Wie oben aufgezeigt, werden Rücklagen aus dem Ergebnis des Geschäftsbetriebs gebildet. Eine Gewinnerzielungsabsicht wird der Eigentümergemeinschaft in der Regel jedoch nicht unterstellt. Das Anfallen von (ungewissen) Verbindlichkeiten – nämlich für Aufwendungen der Instandhaltung – ist hingegen sehr viel eher ein Bereich des Wirtschaftens einer Eigentümergemeinschaft. Uns erscheint daher die Wahl des Begriffs »Rückstellung« für den zu betrachtenden Bereich der Verwaltung einer Eigentümergemeinschaft nach WEG als zulässig.²⁰⁵

11.3 Ziele und Aufgaben der Instandhaltung

Seitens der Eigentümergemeinschaft liegt ein besonderes Interesse in der Wahrung der Qualität ihres Objekts. Die Kernaufgabe der Immobilieninstandhaltung liegt somit in der Sicherung des von der Eigentümergemeinschaft oder auch den Mietern erwarteten Qualitätsniveaus, also in der Gewährleistung der angebotenen und erwarteten individuellen Leistungsmerkmale einer Immobilie. Eng damit verbunden ist das Kriterium der Verfügbarkeit, zu verstehen als dauerhafte und uneingeschränkte Möglichkeit zur Nutzung der angemieteten und erworbenen Flächen. Beide Kriterien sollen durch ein Instandhaltungsmanagement erfüllt werden,²⁰⁶ dessen Aufgabe in der Planung, Steuerung und Kontrolle der Gebäudeinstandhaltung liegt. Das Ziel der Gebäudeinstandhaltung besteht darin, ein nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten nutzbares und verwertbares Objekt gemäß den Vorgaben der Eigentümergemeinschaft zu erhalten.

Aufgabe der Instandhaltung ist die Sicherstellung der erforderlichen/erwarteten Flächenverfügbarkeit/-nutzbarkeit, die Vermeidung oder Reduktion von Ausfallkosten aufgrund von Gebäudemängeln sowie die Substanz- und Werterhaltung des Objekts durch die Wahrnehmung der drei Handlungsbereiche der Gebäudeinstandhaltung: Inspektion, Wartung und Instandsetzung.

Unzureichende Erkenntnisse über das Abnutzungsverhalten von Gebäudeelementen sowie die Ungewissheit von Instandsetzungs- und Schadenfolgekosten erschweren hingegen das Bestreben von Eigentümergemeinschaft und Verwalter, die Gesamtkosten der Instandhaltung zu optimieren. Daher kann an dieser Stelle nur eine qualitative Aussage über die Kostenverläufe (siehe auch Abb. 11.1) und die Gesamtkosten der

205 Der Gesetzgeber spricht in diesem Zusammenhang ebenfalls von einer Rückstellung und nicht von einer Rücklage; vgl. hierzu § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG.

206 Vgl. Schulte/Homann, Immobilien-Controlling, S. 333.

Gebäudeinstandhaltung getroffen werden.²⁰⁷ Die Gesamtkosten der Instandhaltung werden bei dieser Betrachtung als eine Funktion in Abhängigkeit von der Instandhaltungsintensität verstanden und setzen sich aus den Instandhaltungskosten (Kosten der Wartung, Inspektion und Instandsetzung), den direkten Schadenkosten (Beseitigungsmaßnahmen) sowie den Schadenfolgekosten zusammen.

In speziellen Fällen können Schadenfolgekosten die direkten Schadenkosten übersteigen. Das klassische Beispiel hierfür ist die Durchfeuchtung einer Dachkonstruktion aufgrund unterlassener oder unzureichender Instandsetzung der Dachhaut von Flachdächern. Hier kommt es zunächst zu einer Durchfeuchtung der Dämmschicht, was bei Verwendung von organischen Dämmstoffen zu erheblichen Schäden durch Verfaulen oder völliges Auflösen führen kann. Ebenfalls werden Holzteile und Holzwerkstoffe (zum Beispiel Spanplatten) durchfeuchtet, wodurch Bauholzpilze gute Wachstumsbedingungen erhalten und Spanplatten bei wasserlöslicher Verleimung ihre Festigkeit verlieren.²⁰⁸ Bei Eindringen größerer Wassermengen kann es darüber hinaus zu einer Durchfeuchtung der nächsten Geschossdecke, zur Verwitterung der Gesimse und zur Versottung des Schornsteins kommen.²⁰⁹

Mittelbare Schadenfolgekosten ergeben sich auch aus²¹⁰

- dem Ausfall oder der Funktionsbeeinträchtigung weiterer Gebäudeelemente,
- der Verkürzung der Lebensdauer anderer betroffener Gebäudeelemente,
- dem Anstieg der Betriebskosten aufgrund eines erhöhten Energieverbrauchs, verstärkter Gebäudereinigung oder intensiverer Wartungsmaßnahmen,
- verschlechterten Instandsetzungsbedingungen, durch die die Kosten der Maßnahme steigen,
- der Beschädigung von Sach- oder Betriebsanlagen oder auch Personenschäden durch Einsturz, herabstürzende Elemente oder Wassereintrich,
- der Minderung der Mieterträge aufgrund von Mietkürzungen durch den Mieter, wenn die Fläche vorübergehend nicht mehr vertragsgemäß genutzt werden kann,
- erhöhten Verwaltungskosten aufgrund von Mieter- und Eigentümerbeschwerden,
- Umweltschäden (zum Beispiel Leckage am Öltank) und deren Beseitigung sowie möglichen rechtlichen Konsequenzen,
- dem Imageverlust des Objekts mit der Folge, dass dessen Marktgängigkeit/Vermietbarkeit sinkt,
- dem Imageverlust der Eigentümergemeinschaft und der Verwaltung (dem dann beispielsweise durch Öffentlichkeitsarbeit etc. entgegengewirkt werden muss).

²⁰⁷ Vgl. Jehle, Modell, S. 53.

²⁰⁸ Vgl. Schild/Rogier, Nachbesserung, S. 28 f.

²⁰⁹ Vgl. Krug, Instandhaltung, S. 24.

²¹⁰ Vgl. im Folgenden Armstrong, Planning, S. 36; Cotts/Lee, Handbook, S. 201; Krug, Instandhaltung, S. 53.

Die Kosten der Instandhaltung steigen mit zunehmender Instandhaltungsintensität, wohingegen die Schaden- und Schadenfolgekosten aufgrund der wachsenden Schadenprävention tendenziell abnehmen.²¹¹ Ziel der Instandhaltung ist es, die Gesamtkosten der Instandhaltung in dem grafisch dargestellten Minimalbereich der Gesamtkostenfunktion zu halten.

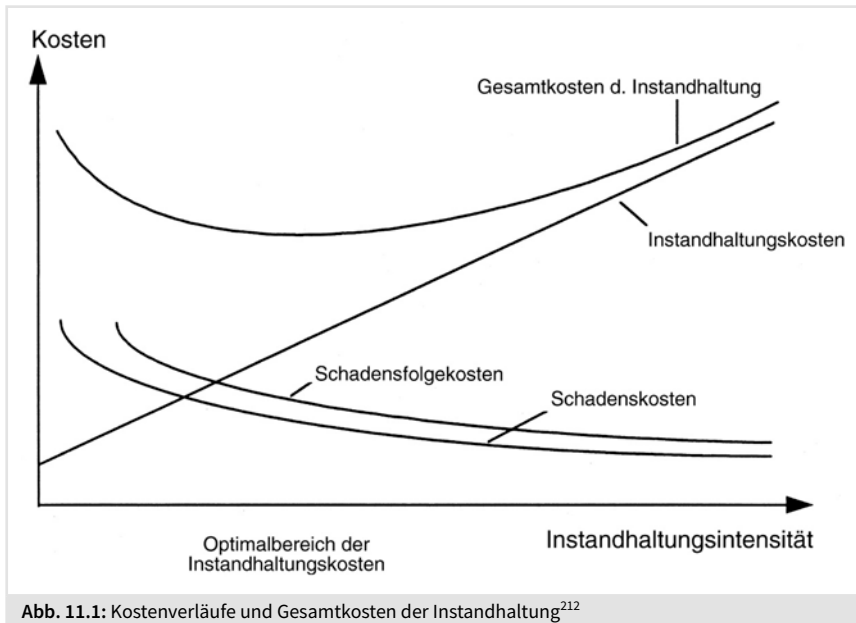


Abb. 11.1: Kostenverläufe und Gesamtkosten der Instandhaltung²¹²

11.4 Problemfelder der Gebäudeinstandhaltung

Die Instandhaltung von Gebäuden bereitet in der immobilienwirtschaftlichen Praxis erhebliche Probleme. Die Ursachen liegen in fehlenden oder nur unzureichenden Bestandsdaten zur Immobilie sowie im Fehlen objektspezifischer Instandhaltungsdaten (Zustandsdaten). Diese Situation wird verschärft durch die nur recht ungenauen Schätzungen über das Abnutzungsverhalten und die Lebensdauer von Gebäudeelementen²¹³ sowie durch fehlende oder unzureichende Kostenkennwerte in der Gebäudeinstandhaltung.²¹⁴ Die Folge ist, dass häufig sowohl die Information über den

211 Vgl. hierzu auch Grover/Grover, Optimality, S. 172.

212 In Anlehnung an Heiner, Instandhaltungskosten, S. 177.

213 Vgl. zur Problematik der Einschätzung von Abnutzungsverhalten und Lebensdauern von Gebäudeelementen Kapitel »Lebensdauer von Gebäudeelementen«.

214 Vgl. Aufschläger, Instandhaltungs- und Betriebskosten, S. 291.

Instandhaltungsbedarf als auch eine systematische, objektorientierte Planung der Instandhaltung unterbleibt.²¹⁵ Das hat zur Konsequenz, dass in der immobilienwirtschaftlichen Praxis Instandhaltungsmaßnahmen häufig als Ad-hoc-Aktionen vorgenommen werden.

Gebäude unterscheiden sich in der Regel in ihrer Bauart (Konstruktion und Material), ihrer Nutzung (Art und Intensität) und ihrem Standort, wodurch ihr Instandhaltungsverhalten bzw. ihr Instandhaltungsbedarf unterschiedlichen Einflussfaktoren unterliegt.²¹⁶ Aufgrund dieser Heterogenität von Immobilien ist es höchst schwierig, allgemein gültige bzw. vergleichbare und aussagekräftige Werte der Gebäudeinstandhaltung zu erarbeiten.²¹⁷ Die Kleinteiligkeit von Instandhaltungsmaßnahmen und der daraus folgende Aufwand für die Instandhaltungsplanung erschweren den Aufbau und die Implementierung eines Planungssystems für die Gebäudeinstandhaltung.²¹⁸ Das Fehlen oder die Unzulänglichkeit von Strategien stellt ein weiteres wesentliches Problemfeld dar. Die Entwicklung von Instandhaltungsstrategien muss sich an Zielvorgaben der Wohnungseigentumsgesetzes orientieren, sie bedürfen aber vor allem der Umsetzung in konkrete Pläne und Maßnahmen.

11.5 Rechtliche Rahmenbedingungen der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Die rechtliche Grundlage für die Instandhaltung des Sondereigentums einer Eigentümergemeinschaft ist das WEG. Nach § 14 Abs. 1 WEG sind die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile durch den Wohnungseigentümer so instand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein unzumutbarer Nachteil erwächst und dass die daraus resultierenden Kosten durch ihn allein zu tragen sind.²¹⁹ Hieraus wird gefolgert, dass die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Eigentümergemeinschaft obliegt. Nach § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Eigentümer verpflichtet, die Kosten der Instandhaltung am gemeinschaftlichen Eigentum nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.

Gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG gehört zur Verwaltung einer WEG insbesondere die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Unter der Ordnungsmäßigkeit ist hierbei die Erhaltung des bestehenden bzw. die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands zu verstehen. Dies beinhaltet auch die modernisierende

215 Vgl. Krug, Instandhaltung, S. 24.

216 Zu den Einflussfaktoren vgl. Kapitel »Einflussfaktoren auf die Lebensdauer von Gebäudeelementen«.

217 Vgl. Aufschläger, Instandhaltungs- und Betriebskosten, S. 291.

218 Vgl. Krug, Instandhaltung, S. 25.

219 Vgl. Weitnauer, Wohnungseigentumsgesetz, S. 130.

Instandhaltung.²²⁰ Des Weiteren umfasst eine ordnungsgemäße Verwaltung nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage²²¹, um bei Bedarf die notwendigen Mittel aufzubringen.

Hieraus leiten sich die in § 27 Abs. 1 WEG aufgeführten Aufgaben des Verwalters ab. Dazu gehören das Treffen der für die ordnungsgemäße Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen (Nr. 2) sowie die Verwaltung der Erhaltungsrücklage (Nr. 4).

Es wird deutlich, dass der Gesetzgeber der Instandhaltung einen hohen Stellenwert beimisst. Allerdings fehlt eine Aussage hinsichtlich der Angemessenheit – also der notwendigen Höhe – der Erhaltungsrücklage. Aus § 28 Abs. 1 WEG wird lediglich deutlich, dass die Instandhaltung ein Einzelproblem des Wirtschaftsplans ist und in diesem berücksichtigt werden muss. Daraus lässt sich ableiten, dass die Höhe der Rückstellung unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bedarfs/Aufwands wirtschaftlich zu bestimmen ist.

Da sie im Ermessen der Eigentümergemeinschaft steht, unterliegt auch die Bestimmung der »angemessenen Höhe« der Erhaltungsrücklage den Eigentümern. Der Gesetzgeber ermöglicht eine auf das Gemeinschaftseigentum – und den damit verbundenen Instandhaltungsbedarf – genau abgestimmte Instandhaltungsplanung und die Rückstellung der hierzu notwendigen finanziellen Mittel.

11.6 Technische und ökonomische Rahmenbedingungen der Instandhaltung

11.6.1 Lebensdauer von Gebäudeelementen

Bautechnisch setzen sich Gebäude aus unterschiedlichen Gebäudeelementen²²² zusammen. Diese Elemente haben eine unterschiedliche, aufeinander nicht abgestimmte Lebensdauer. Die Lebensdauer eines Gebäudeelements ist gleichzusetzen mit seinem Abnutzungspotenzial.²²³ Zu Beginn seines Lebenszyklus weist jedes Gebäude-

220 Vgl. Weitnauer, Wohnungseigentumsgesetz, S. 331 f.

221 Zum Beispiel Eintreibungsrisiken wie die Vorfinanzierung von Zahlungsausfällen durch die restlichen Eigentümer; vgl. Deckert, Rechte, S. 5/62c und 5/62d.

222 Als Gebäudeelement wird in den folgenden Ausführungen die kleinste Betrachtungseinheit bezeichnet, die Gegenstand von Instandhaltungsmaßnahmen sein kann; vgl. Krug, Instandhaltung, S. 9.

223 Das Abnutzungspotenzial ist zu verstehen als die Summe der Funktionserfüllungen des Elements unter definierten Bedingungen, die dem Element durch seine spezifische Ausgestaltung (Konstruktion, Verarbeitung oder Material) oder aber durch Reparatur oder Instandsetzung innewohnt; vgl. Overkamp/Oesterdiekhoff, Immobilienwirtschaft, S. 59 und Renkes, Begriffe, S. 19f. Renkes spricht in diesem Zusammenhang nicht von einem Abnutzungspotenzial, sondern von einem Abnutzungsvorrat.

element ein Abnutzungspotenzial von 100 % auf, das im Lauf der Zeit aufgrund unterschiedlicher Ursachen aufgebraucht wird. Fällt das entsprechende Element aus, dann ist das Abnutzungspotenzial auf 0 % gesunken und eine Instandsetzung erforderlich. Vor dem Hintergrund technologischer Weiterentwicklungen, aber auch geänderter Erwartungen von Eigentümern und Nutzern entspricht das durch die Instandsetzung des Elements geschaffene neue Abnutzungspotenzial von 100 % jedoch nicht mehr dem ursprünglichen Ausgangspotenzial. Unter Umständen ist es in Bezug auf den Abnutzungsprozess auch nicht mehr mit dem Ursprungselement vergleichbar.²²⁴

Die Lebensdauer von Gebäudeelementen hängt von dem Verschleiß ab, dem sie im Lauf ihrer Nutzung ausgesetzt werden.²²⁵ Der Verschleißverlauf und die Bestimmung der Lebensdauer sind bis heute Gegenstand unterschiedlicher Forschungsvorhaben. Aussagen in bisherigen Veröffentlichungen, gemischt mit Erfahrungswerten aus der Instandhaltungspraxis, weisen erhebliche Abweichungen auf.²²⁶ Auch der Gesetzgeber hat in Anlage 5 zu den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertR) Aussagen über die technische Lebensdauer von baulichen Anlagen und Bauteilen getroffen.²²⁷ Zwar können diese Daten als Orientierungshilfe dienen, jedoch sind sie aufgrund der begrenzten Forschungsdaten sowie der unterschiedlichen Verschleißintensitäten mit Vorsicht zu genießen.

Unter Umständen eröffnet sich im Rahmen der Instandhaltung ein erheblicher zeitlicher Spielraum bezüglich der Terminierung eines Maßnahmen- oder Ersatzzeitpunkts. Das macht es notwendig, für jedes instand zu haltende Element einen entsprechenden/geeigneten Abnutzungsverlauf festzulegen und dessen Beibehaltung zu gewährleisten. Für Bauteile ohne erkennbaren Verschleiß folgt, dass sie mit Erreichen ihrer angenommenen oder vorgegebenen Lebensdauer ausgetauscht werden, unabhängig davon, ob sie noch funktionieren oder nicht. Ein besonders geeignetes Beispiel hierzu sind Leuchtstoffröhren. Bei der gleichzeitigen Inbetriebnahme einer größeren Menge an Leuchtstoffröhren, beispielsweise in einem Großraumbüro oder einer Halle, ist es aufgrund der Arbeitsvorbereitung wie das Aufstellen eines Gerüsts oder eines kleinen Hubsteigers, wirtschaftlicher, diese mit Erreichen ihrer angenommenen Lebensdauer auszutauschen, als auf deren Ausfall zu warten und sie erst dann zu ersetzen.²²⁸

224 Vgl. Overkamp/Oesterdiekhoff, Immobilienwirtschaft, S. 59.

225 Vgl. Wolf, Leitfaden, S. 113.

226 Vgl. BWA, Facilities, S. 5–12. Bei bisher publizierten Lebensdauern von Gebäudeelementen handelt es sich um Mittelwerte, die von durchschnittlichen Verhältnissen in Bezug auf Nutzung, Umwelteinfluss, Qualität und Instandhaltungsintensität ausgehen; vgl. hierzu LBB, Instandhaltung, S. 11 und Hirschberger/Schween/Schwarte, Senkung, S. 182.

227 Vgl. WertR, Anlage 5, Technische Lebensdauer von baulichen Anlagen und Bauteilen.

228 In der Instandhaltungstheorie wurden unterschiedliche Optimierungsmodelle entwickelt; vgl. hierzu stellv. Schröder, Zustandsbewertung, S. 451 ff.; Heiner, Instandhaltungskosten, S. 178 ff. und Mertens, Instandhaltungstheorie, S. 808 ff. sowie die dort angegebene Literatur.

11.6.2 Einflussfaktoren auf die Lebensdauer von Gebäudeelementen

Aufgrund belastbarer Aussagen handelt es sich um geschätzte Lebensdauern, die als Basisdaten anzusehen sind. Sie schwanken aufgrund unterschiedlicher Einflussfaktoren erheblich. Als maßgebliche Einflussgrößen auf die Lebensdauer wurden identifiziert:²²⁹

- Nutzung,
- Bauteilqualität,
- Umwelteinflüsse,
- Instandhaltungsqualität.

Charakter und Intensität der **Gebäudenutzung** stellen in Bezug auf den Verschleiß von Gebäudeelementen wohl den wichtigsten Einflussfaktor dar. Die grundsätzliche Widmung eines Gebäudes entscheidet in der Regel über die Nutzungsintensität bzw. -frequenz und damit über die Abnutzung von Bauteilen. Bauteile intensiv genutzter Bauwerke, beispielsweise Schulen, Krankenhäuser oder Warenhäuser/Einzelhandelsimmobilien, unterliegen einem stärkeren Verschleiß als beispielsweise Altenheime beziehungsweise Seniorenresidenzen.²³⁰

Die **Qualität von Gebäudeelementen** wird durch Planung, Materialwahl und Ausführung bestimmt. Richtige Maße und Dimensionierungen, entsprechende Materialqualität, fachgerechte Verarbeitung durch qualifiziertes Personal sowie die richtige Materialkombination wirken sich positiv auf die technische Lebensdauer aus. Die Verwendung von Minderqualitäten, die Hinnahme von Ausführungsmängeln in Kombination mit einfacher Bauweise, die Anwendung von nicht ausgereiften Materialien und Konstruktionssystemen sowie die Missachtung von Normen, Richtlinien und bautechnischen Regeln verkürzen die Lebensdauer von Bauteilen erheblich.²³¹

Externe Einflüsse bzw. **Umwelteinflüsse** ergeben sich aus dem Standort des Gebäudes, den klimatischen Verhältnissen sowie der Exponierung von Bauteilen gegenüber äußeren Einflussfaktoren. Aus Sicht des Standortes sind insbesondere Immissionen (Industrie und Verkehr), Erschütterungen durch Verkehr (Schwerlastverkehr oder Bahn), Absenkungen oder Setzungen aufgrund der Bodenbeschaffenheit sowie (verschmutztes) Grundwasser als lebensdauerverkürzende Einflüsse zu nennen. Starke Klima- bzw. Witterungsschwankungen (Temperatur, Luftfeuchtigkeit oder Niederschlag) führen ebenfalls zu einem intensiveren Abnutzungsprozess.²³² Schließlich

229 Vgl. Poels, Maintenance, S. 278; BWA, Facilities, S. 5 – 12; Wolf, Leitfaden, S. 114; Cors, Nutzungsdauer, S. 54; LBB, Instandhaltung, S. 13.

230 Vgl. LBB, Instandhaltung, S. 14.

231 Vgl. Peacock, Maintenance, S. 136 f.; Schub/Stark, Life Cycle Cost, S. 92; LBB, Instandhaltung, S. 14.

232 Vgl. Peacock, Maintenance, S. 138.

kann sich eine verstärkte Abnutzung durch Korrosion, Ausbleichen, Versprödung oder Zersetzung des betreffenden Elements ergeben.²³³

Die **Qualität der Instandhaltung** lässt sich in Form ihrer Intensität durch Inspektionshäufigkeit und Wartungsintervalle, sowie in der Art ihrer Ausführung bestimmen. Häufigkeit bzw. Regelmäßigkeit von Inspektions- und Wartungsmaßnahmen sowie die strikte Einhaltung der durch Gesetzgeber, zentrale Überwachungsstellen (ZÜS) und Hersteller vorgegebenen Inspektions- und Wartungsintervalle sind die Grundvoraussetzung für die Aktualität der Informationen über die Leistungsbereitschaft bzw. die Ausfallwahrscheinlichkeit von Bauteilen. Werden die Inspektions- und Wartungsintervalle nicht eingehalten, verringert sich die Lebenserwartung aller Bauteile erheblich. Schließlich ist die Ausführungsqualität sowohl von Inspektions- und Wartungstätigkeiten als auch von Instandsetzungsmaßnahmen ausschlaggebend dafür, dass ein größtmögliches Abnutzungspotenzial (hohe Lebenserwartung der Bauteile) wiederhergestellt werden kann.²³⁴

Als weitere Einflussfaktoren auf die Lebensdauer und das Abnutzungsverhalten von Bauteilen ergeben sich beispielsweise auch die Konsequenzen aus²³⁵

- missbräuchlicher Nutzung, das heißt, die tatsächliche Nutzung (zum Beispiel Produktionsbetrieb mit hohen Lasten oder Emissionen und Erschütterungen) entspricht nicht der ursprünglichen Widmung der Immobilie (zum Beispiel Einzelhandel),
- mutwilliger Gewalteinwirkung (Graffiti, alle Formen von Vandalismus) und
- höherer Gewalt in Form von Feuer, Sturm- und Wasserschäden, Explosion oder Erdbeben.

Schließlich führt auch die Substitution der technischen Lebensdauer durch die wirtschaftliche Nutzungsdauer in der Betrachtungsweise eines Bauteils zu einer Verkürzung des Lebenszyklus.²³⁶ Dies äußert sich in der Praxis dergestalt, dass ein Bauteil, obwohl es seine eigentliche Funktionstüchtigkeit noch nicht verloren hat, beispielsweise aufgrund funktionaler, sozialer oder ästhetisch/visueller Veralterung ausgetauscht wird.

Die folgende Tabelle fasst die unterschiedlichen Einflussfaktoren auf die technische Lebensdauer von Gebäudeelementen nochmals zusammen.

²³³ Vgl. Hutcheson, Life Cycle Economics, S. 311 und LBB, Instandhaltung, S. 14 f.

²³⁴ Vgl. Schub/Stark, Life Cycle Cost, S. 92 und LBB, Instandhaltung, S. 15.

²³⁵ Vgl. im Folgenden Krug, Instandhaltung, S. 35.

²³⁶ Vgl. Schub/Stark, Life Cycle Cost, S. 92.

| Einflussfaktoren auf die technische Lebensdauer von Bauteilen ²³⁷ | |
|--|---|
| Objektspezifische Faktoren | <ul style="list-style-type: none"> Planungsbezogen <ul style="list-style-type: none"> Auswahl und Kombination von Materialien Dimensionierung Konstruktion (Form, Raumgliederung, Lasten, Bemessungen) Ausführungsbezogen <ul style="list-style-type: none"> Qualität Materialien und Ausführung (Qualifikation der Ausführenden) Bautechnik Überwachung Bauteillage <ul style="list-style-type: none"> Exponierung gegenüber Witterungseinflüssen Schutz gegen Witterungseinflüsse Zugänglichkeit instand zu haltender Elemente |
| Umwelt- und umfeldspezifische Faktoren | <ul style="list-style-type: none"> Standort <ul style="list-style-type: none"> Immissionen Erschütterungen (Bahn- und Lastverkehr) Grundwasser Bodenbeschaffenheit (Setzungen, Senkungen, Auslaugungen) Physikalisch/chemisch <ul style="list-style-type: none"> Hohe Temperaturen, stark wechselnde Temperaturen, Tauwechsel Eisdruck Feuchtigkeitsbelastung (Nebel, Tau, Luftfeuchtigkeit) Sauerstoff/Ozon Wind UV-/Lichteinstrahlung Biologisch <ul style="list-style-type: none"> Befall durch Mikroben, Durchwurzelung, Pilze, Insekten |
| Nutzungsspezifische Faktoren | <ul style="list-style-type: none"> Widmung Sozialstruktur Nutzungsintensität <ul style="list-style-type: none"> Frequenz Dauer Missbräuchliche Nutzung Instandhaltungsintensität <ul style="list-style-type: none"> Intervalle und Häufigkeiten von Wartungen und Inspektionen Analysemethoden im Rahmen von Inspektionen Qualifikation des Inspektionspersonals Ausführungsqualität von Wartungen und Inspektionen |

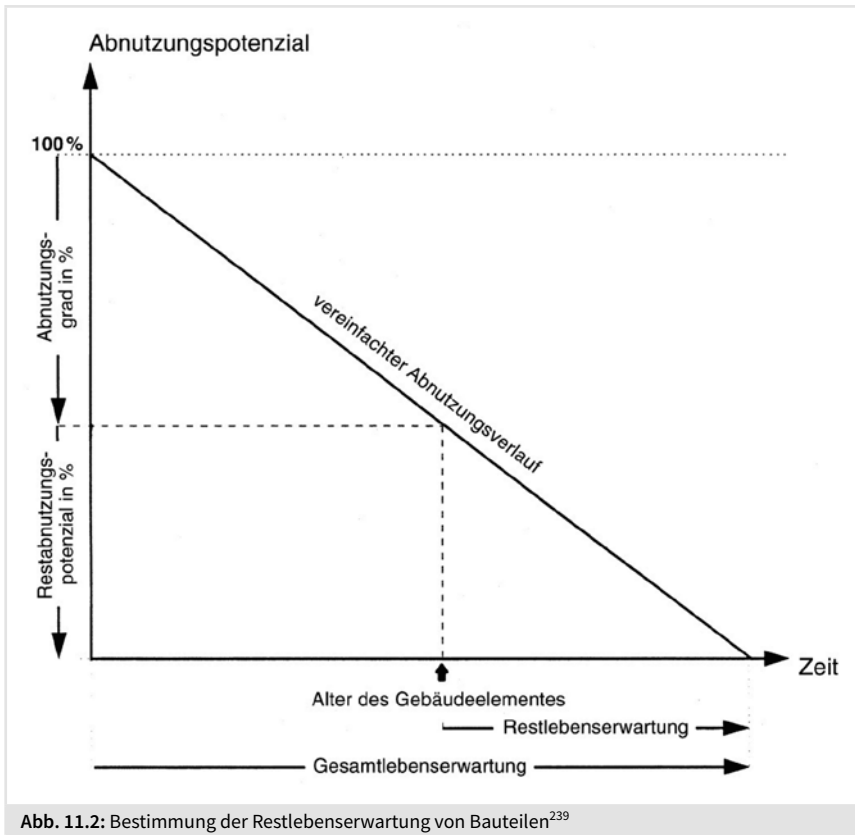
²³⁷ In Anlehnung an Schild/Rogier, Flachdächer, S. 19; Krug, Instandhaltung, S. 35 und Jehle, Modell, S. 11; vgl. hierzu auch Hutcheson, Life Cycle Economics, S. 311 und Khalid, Obsolescence, S. 72.

| Einflussfaktoren auf die technische Lebensdauer von Bauteilen ²³⁷ | |
|--|---|
| Sonstige Einflussfaktoren | <ul style="list-style-type: none"> • Höhere Gewalt <ul style="list-style-type: none"> – Feuer, Wasser, Sturm – Erdbeben – Explosion • Vorsätzliche Beschädigung oder Zerstörung <ul style="list-style-type: none"> – Graffiti – Zerkratzen von Eloxalfassaden – Terroranschläge |

Tab. 11.1: Einflussfaktoren auf die technische Lebensdauer von Bauteilen

Die bisher angestellte Betrachtung der Gesamtlebensdauer von Gebäudeelementen bezieht sich sowohl auf Neubauten als auch auf den Austausch eines Bauteils. Darüber hinaus ist es notwendig, dass Bestandsbauten in die folgende systematische Gestaltung der Gebäudeinstandhaltung einbezogen werden. In diesem Fall tritt an die Stelle der Gesamtlebensdauer die Restlebenserwartung, die eine Funktion des Abnutzungsverlaufs ist. Da bisher über den Verlauf der Abnutzung von Bauteilen keine einheitlichen Aussagen getroffen werden können, wird häufig ein linearer Verlauf der Abnutzung unterstellt. Für die Ermittlung der Restlebensdauer ist es notwendig, durch Inspektionen zunächst den Abnutzungsgrad des Elements zu bestimmen. Durch die Unterstellung des linearen Verlaufs der Abnutzung ergibt sich somit, wie in Abb. 11.2 dargestellt, dass der Grad der Abnutzung dem Elementalter bzw. das Restabnutzungspotenzial der Restlebenserwartung entspricht.²³⁸

238 Vgl. LBB, Instandhaltung, S. 16 f.



11.6.3 Strategien der Gebäudeinstandhaltung

Grundlage für die Planung und Durchführung der Gebäudeinstandhaltung bildet die von der Eigentümergemeinschaft verfolgte Instandhaltungsstrategie. Es kann zwischen den folgenden drei grundlegenden Instandhaltungsstrategien unterschieden werden:²⁴⁰

- Präventivstrategie: Instandsetzungen erfolgen vor dem Ausfall-/Schadenereignis, falls der wahrscheinliche Zeitpunkt des Ausfalls/Schadens bekannt ist.
- Inspektionsstrategie: Anhand von Inspektionsergebnissen werden Instandsetzungsmaßnahmen im Bedarfsfall – kurz vor Ausfall – geplant.
- Ausfallstrategie/Korrektivstrategie/Feuerwehrstrategie: Instandsetzungsmaßnahmen setzen bei Erreichen der Ausfallgrenze, also im Schadensfall, ein.

²³⁹ In Anlehnung an LBB, Instandhaltung, S. 17.

²⁴⁰ Vgl. Kraus, Organisation, S. 367; Krug, Instandhaltung, S. 27; Baumann, Anlagen-Controlling, S. 320 ff.

Die Entscheidung, welche der drei strategischen Grundausrichtungen der Gebäudeinstandhaltung eingeschlagen werden soll, ist von verschiedenen Kriterien abhängig. Präventiv- und Inspektionsstrategien haben zunächst einmal vorbeugenden Charakter und zielen darauf ab, dass die Summe der auf ein Gebäudeelement bezogenen Kosten präventiver Instandhaltungsmaßnahmen (K_{PI}) über die Nutzungsdauer des Elements geringer sind als die Summe der Kosten ausfallbedingter Instandsetzungsmaßnahmen (K_{AJ}). In diesem Fall gilt:²⁴¹

$$\frac{\sum_{i=1}^n K_{PI}}{\sum_{j=1}^m K_{AJ}}$$

Grundsätzlich ist festzulegen, ob überhaupt vorbeugend instand gehalten werden soll und kann oder ob keine vorbeugende Instandhaltung erfolgt. In letzterem Fall wird die sogenannte Ausfall-, Korrektiv- oder Feuerwehrstrategie verfolgt werden. Soll hingegen eine vorbeugende Instandhaltung erfolgen, stellt sich als Erstes die grundsätzliche Frage nach der Verfügbarkeit von Daten oder Erfahrungswerten über das Abnutzungsverhalten von Gebäudeelementen. Ist diese nicht gegeben, kann eine vorbeugende Instandhaltung nur auf Basis von Inspektionen durchgeführt werden. Liegen jedoch Daten oder Erfahrungswerte über das Abnutzungsverhalten vor bzw. lassen sich diese durch statistische Verfahren ermitteln, folgt daraus, dass der Zustand der Gebäudeelemente ständig und ohne weitere Maßnahmen der Informationsgewinnung bekannt ist; somit kann eine Präventivstrategie verfolgt werden.²⁴²

In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass die Aufgabe der Gebäudeinstandhaltung sich nicht auf ein einzelnes Instandhaltungsobjekt bezieht, sondern auf verschiedene Gewerke. Diese sind insgesamt gesehen von unterschiedlicher Bedeutung in Bezug auf die durch sie verursachten Kosten und Schadenfolgekosten. Die Verfolgung einer einzigen Instandhaltungsstrategie (Globalstrategie) ist aus diesem Grund nicht notwendig und unter Umständen sogar unwirtschaftlich. Daher ist es in Abhängigkeit von den instand zu haltenden Gewerken erforderlich, das aufgezeigte Strategiespektrum differenziert anzuwenden. Grundsätzlich kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bestimmte Gewerke aufgrund ihrer Kostenwirksamkeit, Bedeutung oder auch Sensibilität (Sicherheitseinrichtungen oder besonders wichtige Elemente der TGA) Gegenstand vorbeugender Instandhaltungsmaßnahmen sind, wohingegen wenig bedeutsame Gebäudeelemente der korrektiven Instandhaltung unterliegen.

Die folgende Tabelle fasst die wesentlichen Vor- und Nachteile der drei strategischen Grundausrichtungen der Gebäudeinstandhaltung zusammen.

²⁴¹ Vgl. Mertens, Instandhaltungstheorie, S. 808.

²⁴² Vgl. Krug, Instandhaltung, S. 28.

| | Korrektivstrategie | Präventivstrategie | Inspektionsstrategie |
|-----------|---|---|---|
| Vorteile | Optimale Ausnutzung der technischen Lebensdauer, geringer Planungsaufwand, scheinbare Kostenminderung | Planung und Abstimmung der Maßnahmen möglich, konkrete Kriterien für Outsourcing-Entscheidung, garantierte Flächenverfügbarkeit möglich, Senkung der Ausfallkosten | Geringerer Genauigkeitsgrad bezüglich Abnutzungsverhalten erforderlich, optimale Ausnutzung der technischen Lebensdauer möglich, gute Planbarkeit der Maßnahmen, hohes Maß an Flächenverfügbarkeit erreichbar |
| Nachteile | Hohe Schadenfolgekosten, Verkürzung der Lebensdauer betroffener Gebäudeelemente, hoher zeitlicher Druck bei der Schadensbehebung mit negativer Beeinträchtigung der Ausführungsqualität, mögliche Engpässe und höhere Preise bei der Ersatzteilbeschaffung, ungleichmäßige Auslastung von Instandhaltungskapazitäten, eingeschränkte Outsourcing-Möglichkeiten, keine hohe Flächenverfügbarkeit | Hoher Planungsaufwand (Datengenerierung und Datenpflege), uneinheitliche Aussagen über Verschleißverhalten von Gebäudeelementen, technische Lebensdauer wird nicht optimal ausgenutzt, höhere Anzahl an Maßnahmen erhöht Fehlerwahrscheinlichkeit | Mögliche Kostennachteile durch zusätzliche Inspektionen und erforderliche Qualifikation des Personals (handwerkliche Fähigkeiten und detaillierte Kenntnisse der technischen Diagnostik) |

Tab. 11.2: Vor- und Nachteile strategischer Grundausrichtungen in der Gebäudeinstandhaltung

11.6.4 Planung der Gebäudeinstandhaltung

Ausgangspunkt für die Planung der Gebäudeinstandhaltung ist die Ausformulierung der im vorstehenden Kapitel aufgeführten Ziele der Instandhaltung in kurz-, mittel- und langfristiger Sicht sowie der zu verfolgenden Instandhaltungsstrategie. Des Weiteren bedarf es einer Informationsgrundlage über²⁴³

243 Vgl. im Folgenden insbesondere Catt, Buildings, S. 18; Piani/Saetre, Building Maintenance, S. 22; Krug, Instandhaltung, S. 26.

- das Gebäude an sich (technische Stammdaten),²⁴⁴
- den Zustand des Gebäudes (Zustandsdaten),²⁴⁵
- die in der Planung zu berücksichtigenden Gebäudeelemente,
- die theoretische technische Lebensdauer und das Verschleißverhalten der Gebäudeelemente,
- die Plankosten der Maßnahmen, unterteilt in Inspektion, Wartung und Instandsetzung,
- die Folgeschäden und Folgekosten unterlassener bzw. aufgeschobener Instandsetzung,
- die unterschiedlichen Ausführungsalternativen der Instandsetzung.

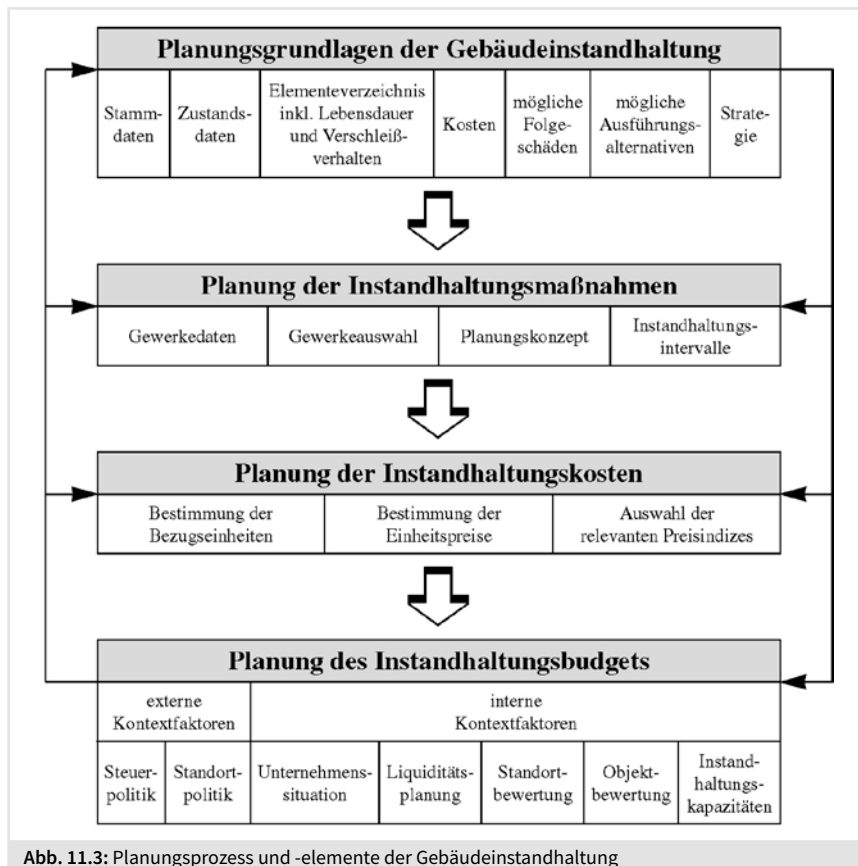
Diese Informationen bilden die Basis für die Planung sowohl der Maßnahmen in inhaltlicher und zeitlicher Hinsicht als auch der damit verbundenen Kosten der Gebäudeinstandhaltung. Bei diesem Vorgehen wird eine rein objekt- bzw. gewerkebezogene Perspektive eingenommen, deren grundsätzliche Ausrichtung durch die gewählte Instandhaltungsstrategie bestimmt wird.

Neben diesen instandhaltungsbezogenen Aspekten können kurzfristig wirkende unternehmensexterne und -interne Kontextfaktoren eine Änderung der Planungsprämissen bewirken, wodurch ein Abweichen von den Ergebnissen des bisherigen Planungsprozesses notwendig wird. In diesem Zusammenhang stellt – in Ergänzung zur Maßnahmen- und Kostenplanung – die Planung eines Instandhaltungsbudgets ein geeignetes Instrument dar, alternierende Rahmenbedingungen der Instandhaltung zu berücksichtigen.

Abb. 11.3 stellt den vorstehend umrissenen Planungsprozess der Gebäudeinstandhaltung und die darin enthaltenen Elemente schematisch dar. Im Folgenden werden die aufgezeigten Bereiche der Instandhaltungsplanung und -budgetierung näher untersucht.

244 Analog zur Instandhaltung von Produktionsanlagen ist ein Objektkatalog die wichtigste informatorische Grundlage des Instandhaltungsmanagements; vgl. Meier, Instandhaltung, S. 45.

245 Zustandsdaten von Gebäuden werden mittels Objektbegehungen und Begehungsprotokollen erhoben. Zum allgemeinen Vorgehen vgl. insbesondere Robertson, Maintenance Audit, S. 81 f.; Cotts/Lee, Handbook, S. 208 ff.; Kaiser, Reference, S. 157 ff.



11.6.4.1 Objekt- und Gewerkeorientierung der Gebäudeinstandhaltung

Die Planung der Instandhaltungsmaßnahmen umfasst die inhaltliche und zeitliche Ausgestaltung bezüglich der Instandhaltungstermine, der anzuwendenden Verfahren im Rahmen von Inspektion, Wartung und Instandsetzung sowie die Ablaufplanung der Maßnahmen.²⁴⁶

Wie aufgezeigt, besteht die Grundvoraussetzung für das weitere Vorgehen darin, dass Bestandsdaten über die instand zu haltenden Gebäude existieren. Die Heterogenität und Individualität²⁴⁷ von Immobilien erfordert eine objektorientierte Planung

²⁴⁶ Vgl. Baumann, Anlagen-Controlling, S. 334.

²⁴⁷ Heterogenität und Individualität von Immobilien spiegeln sich in Bezug auf die Gebäudeinstandhaltung darin wider, dass Gebäude in einem hohen Maß unterschiedliche Konstruktionsmerkmale aufweisen und verschiedenste Baustoffe verarbeitet werden. Diese sind wiederum verschiedenen Abnutzungsbedingungen ausgesetzt und weisen individuelle Abnutzungsverläufe auf.

der Instandhaltung. Für jedes Gebäude müssen daher die elementaren technischen Stammdaten vorliegen, zum Beispiel Alter/Erstellungsdatum des Objekts, verwendete Materialien und Technologien, letzte Modernisierung, Standort (damit verbundene Einwirkung von Immissionen) oder auch die Größe des Objekts.

In diesem Zusammenhang spielt das Alter der Immobilie zum Planungszeitpunkt eine erhebliche Rolle. Es bestimmt, unabhängig vom technischen Instandhaltungsgrad des Gebäudes, in einem hohen Maß den zukünftigen Aufwand für die Instandhaltung. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für planungs- und ausführungsbedingte Bauschäden ist in der Regel in den ersten Jahren der Nutzung sehr hoch, sinkt im weiteren Zeitablauf ab,²⁴⁸ um mit zunehmendem Gebäudealter wieder zuzunehmen. Diesen Sachverhalt der sogenannten Badewannen-Funktion²⁴⁹ der Schadenswahrscheinlichkeit verdeutlicht Abb. 11.4.

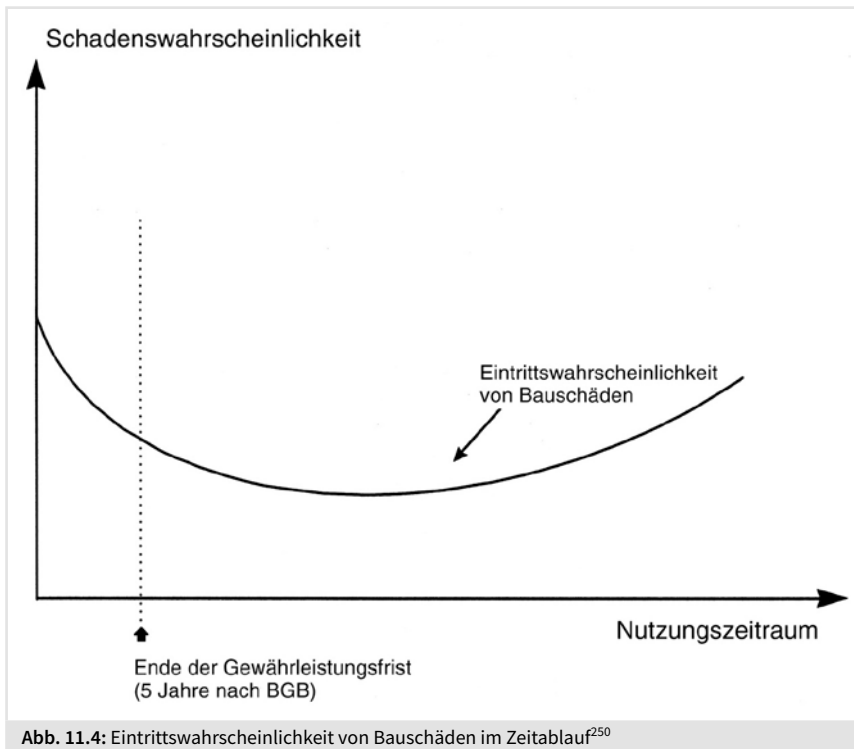


Abb. 11.4: Eintrittswahrscheinlichkeit von Bauschäden im Zeitablauf²⁵⁰

²⁴⁸ Auf das Gesamtgebäude bezogen erreicht die Schadenswahrscheinlichkeit im Alter von etwa sieben bis acht Jahren ein Minimum; vgl. hierzu Simons/Sager, Berechnungsmethoden, S. 33 und Schub/Stark, Life Cycle Cost, S. 14.

²⁴⁹ Vgl. Simons/Sager, Berechnungsmethoden, S. 33.

²⁵⁰ In Anlehnung an Haase, Anlagenerhaltung, S. 39 und Jehle, Modell, S. 39.

Diese Erkenntnis sollte bei der Maßnahmenplanung insofern berücksichtigt werden, als die angesetzte Lebensdauer um diese Zeitspanne relativiert werden muss. Die Tatsache, dass die Bauschäden eventuell in die Gewährleistungsfrist und somit nicht in die eigentliche Instandhaltung fallen, ist zwar richtig. De facto entstehen aber ein Instandsetzungsbedarf und die Notwendigkeit der Beseitigung unabhängig davon, in wessen Verantwortungsbereich der Schaden liegt. Trotz Schadenseintritts in der Gewährleistungsfrist muss die Schadensbeseitigung durch den Eigentümer erfolgen (um die Nutzbarkeit der Fläche zu gewährleisten), wenn das bauausführende Unternehmen die Verantwortung für den Schaden unter Umständen ablehnt und der Sachverhalt erst durch einen Rechtsstreit (Beweissicherungsverfahren, Gutachtenerstellung, Gerichtsverfahren) geklärt wird.

Darüber hinaus ist beispielsweise für ein Gebäude mit einem funktionierenden, jedoch technisch veralteten Aufzug im Bereich der Aufzugskosten mit höheren Wartungs- und Instandsetzungskosten zu rechnen als für eine Immobilie mit zeitgemäßer Aufzugsausrüstung. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bei veralteten Anlagen höhere Beschaffungskosten für Ersatzteile anfallen, die Wartungsintervalle kürzer sind und zugleich der Zeitpunkt einer Totalsanierung näher liegt. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass Aufzugswartungsfirmen nicht bereit sind, sogenannte Vollunterhaltsverträge abzuschließen, wodurch die Instandhaltungskosten auf einem höheren Niveau liegen werden als bei modernen Anlagen. Auf andere Gewerke der technischen Gebäudeausstattung, zum Beispiel Klima- oder Heizungsanlage, treffen diese Aussagen ebenfalls zu.

Mit der Objektorientierung der Gebäudeinstandhaltung geht die Gewerke- bzw. Gebäudeelementeorientierung eines solchen Planungssystems einher. Instandhaltungsmaßnahmen beziehen sich nicht auf das Gesamtobjekt als solches, sondern auf die einzelnen Gewerke²⁵¹ bzw. Elemente des Bauwerks. Wie zuvor müssen auch hier die technischen Stammdaten wie das Alter oder auch die Vorgaben von Gesetzgeber, Herstellern oder zentrale Überwachungsstellen (ZÜS) bezüglich der Inspektions-/Wartungsintervalle berücksichtigt werden. Wie schon dargelegt, zeichnen sich die einzelnen Gewerke zudem durch Unterschiede bei Lebensdauer und Verschleißverhalten aus. Daraus resultieren unterschiedliche Instandhaltungsintervalle und Instandhaltungstechnologien. Hierbei werden die Gewerke zunächst zwar einzeln betrachtet, jedoch müssen bei der Planung der Instandhaltungsmaßnahmen die bestehenden gegenseitigen Abhängigkeiten berücksichtigt werden. Hier sei als Beispiel die Instandhaltung eines Flachdaches genannt, auf dem sich zusätzlich Anlagen der Klima- oder Aufzugtechnik befinden. Eine nur kurz nach einer Dachsanierung anste-

251 In Ergänzung zur bisherigen Terminologie des Gebäudeelements bietet sich für die weitere Auseinandersetzung mit den eigentlichen Instandhaltungsmaßnahmen der in der Bauwirtschaft gebräuchliche Begriff des »Gewerks« an.

hende Instandsetzung der technischen Anlagen erscheint wenig sinnvoll, da diese in der Regel das Dach beanspruchen oder in Mitleidenschaft ziehen und zudem Einrichtungen des Materialtransports – Lastenaufzug, Kran bis hin zum Helikopter – für beide Maßnahmen genutzt werden können (opportunistische Strategie).

Gewerkeauswahl

Für die Maßnahmenplanung ist es notwendig, eine Aufstellung der instandhaltungsrelevanten Gewerke anzufertigen, auf die sich im weiteren Verlauf die Instandhaltungsstrategien, -maßnahmen und -intervalle beziehen. Ziel dieses Vorgehens ist es, in einem Katalog all diejenigen Gewerke zu erfassen, die im Lauf des Gebäudelebenszyklus von Instandhaltungsmaßnahmen betroffen sind. Je nach Zeithorizont des Planenden, zum Beispiel der angenommene Zeitraum der Kapitalanlage in die Immobilie, wird sich dieser Elementekatalog entsprechend den Instandsetzungsintervallen mehr oder weniger umfangreich gestalten. Eine Ausgangsbasis für die Aufstellung eines solchen Elementekatalogs bietet die DIN 276 Teil 1 Kosten im Hochbau. Sie gliedert Kosten von Bauprojekten in sieben Kostengruppen. Vor dem Hintergrund der Aufgabenstellung sind hiervon folgende Gruppen bedeutsam:

- 3 »Bauwerk – Baukonstruktionen«,
- 4 »Bauwerk – Technische Anlagen«,
- 5 »Außenanlagen«.

| 1. Ebene | 2. Ebene |
|----------------------------------|--|
| 300 Bauwerk – Baukonstruktion | <ul style="list-style-type: none"> • 320 Gründung • 30 Außenwände • 340 Innenwände • 350 Decken • 360 Dächer • 370 Baukonstruktive Einbauten |
| 400 Bauwerk – Technische Anlagen | <ul style="list-style-type: none"> • 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen • 420 Wärmeversorgungsanlagen • 430 Lufttechnische Anlagen • 440 Starkstromanlagen • 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen • 460 Förderanlagen • 470 Nutzungsspezifische Anlagen • 480 Gebäudeautomation |
| 500 Außenanlagen | <ul style="list-style-type: none"> • 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen • 540 Technische Anlagen in Außenanlagen |

Tab. 11.3: Katalog instandhaltungsrelevanter Gebäudeelemente nach DIN 276 Teil 1 (Juni 1993)²⁵²

²⁵² Vgl. Winkler, Hochbaukosten, S. 20 – 26.

Aus den Kostengruppen wurden in einer Vorauswahl diejenigen Gebäudeelemente eliminiert, die über die voraussichtliche Nutzungsdauer eines Gebäudes keine nennenswerte Abnutzung erfahren,²⁵³ zum Beispiel Flachgründungen; oder aber deren Abnutzung nicht mit einem vertretbaren Aufwand festzustellen ist, zum Beispiel Dränagen. Es verbleibt jedoch ein umfangreicher Katalog an Gebäudeelementen.²⁵⁴ Ziel der Instandhaltungsplanung kann es jedoch nicht sein, alle hierin aufgeführten Gewerke zu berücksichtigen, da andernfalls die Praktikabilität dieser Vorgehensweise nicht mehr gewährleistet ist. Somit ergibt sich ein Entscheidungsbedarf, welche Gewerke bzw. Gebäudeelemente explizit in das Planungsverfahren aufgenommen werden sollen. Als Auswahlkriterium bietet sich hier zunächst die kostenmäßige Relevanz des jeweiligen Gewerks in der Instandhaltung an. Bei der Betrachtung der kostenmäßigen Relevanz von Gewerken sind jedoch nicht allein die direkten Kosten (Kosten der Instandhaltung und Schadenkosten) zu betrachten, sondern auch mögliche Schadenfolgekosten.

Bei dem Kriterium der direkten Kosten werden nur solche Elemente erfasst, die normalerweise einer Instandsetzung und Wartung unterliegen²⁵⁵ und die auf die Instandhaltungskosten den größten Einfluss haben. Zu diesem Zweck wird eine Konzentrationsanalyse (ABC-Analyse) durchgeführt. Deren Kernaussage lautet, dass objektbezogen jeweils nur ein kleiner Teil der Gebäudeelemente und Gewerke²⁵⁶ den größten Anteil der Instandsetzungskosten verursachen.

Untersuchungen an Wohngebäuden kommen zu dem Ergebnis, dass circa ein Achtel der betrachteten Gebäudeelemente rund 55 % der Instandsetzungskosten verursacht.²⁵⁷

Diese Elemente werden im Rahmen der ABC-Analyse als besonders bedeutsam (Klasse A) eingestuft.

253 Vgl. Krug, Instandhaltung, S. 69.

254 Oben stehende Tabelle gibt als erste Abgrenzung nur die Gebäudeelemente bis zur zweiten Gliederungstiefe wieder. Ein weiterer Abgrenzungsbedarf besteht in Bezug auf die dritte Gliederungstiefe der DIN 276 Teil 1.

255 Vgl. LBB, Instandhaltung, S. 11.

256 Als »Gewerk« wird in diesem Zusammenhang die Zusammenfassung von gleichartigen Tätigkeiten, zum Beispiel Maler- oder Putzarbeiten, verstanden, die an unterschiedlichen Gebäudeelementen anfallen können.

257 Hampe, 1979; Sonderausschuss Instandhaltungskosten, 1971; Krug, 1985. Die genannten Untersuchungen beziehen sich auf Wohngebäude. Fundierte und umfassende Aussagen dieser Art für Gewerbeimmobilien bestehen nicht. Abgesehen von Spezialimmobilien kann jedoch von einem ähnlichen Kostenverhalten im Fall von Gewerbeimmobilien ausgegangen werden. Seit den aufgeführten Untersuchungen sind kaum neue Grunddaten ermittelt worden, weshalb ebenfalls von der grundsätzlichen Klassifizierung Krugs hinsichtlich der Bedeutsamkeit von Gebäudeelementen ausgegangen werden kann; vgl. Hirschberger/Schween/Schwarte, S. 3. Zu einer ähnlichen Einschätzung für Großbritannien kommt Bargh (Needs, S. 324), der fünf Gewerke für rund 75 % der Instandhaltungskosten verantwortlich macht.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Gebäudeelemente bzw. Gewerke wurden von Krug in Bezug auf ihre kostenmäßige Auswirkung als besonders bedeutsam ermittelt.²⁵⁸

| Gebäudeelement/Gewerk | Anteil an den Instandsetzungskosten |
|---|-------------------------------------|
| Anstricharbeiten | 20,5 % |
| Heizungs- und Brauchwassererwärmungsanlagen | 18,5 % |
| Sanitäre Installation | 15,0 % |
| Elektrische Kabel und Leitungsanlagen | 12,0 % |
| Tischlerarbeiten | 8,0 % |
| Bodenbelagsarbeiten | 5,0 % |
| Putzarbeiten | 4,5 % |
| Dachdeckungs- und -abdeckungsarbeiten | 2,5 % |

Tab. 11.4: Anteil von Gewerken an den Instandhaltungskosten (Wohngebäude)²⁵⁹

Hierbei gilt es jedoch unbedingt zu beachten, dass diese isolierte Betrachtung der Instandsetzungskosten zu Planungsfehlern führen kann, insbesondere wenn die Instandhaltungsplanung sich allein auf diese A-Teile bezieht. Denn Gebäudeelemente, die als bedeutsam (Klasse B) oder gar als wenig bedeutsam (Klasse C) eingestuft werden, können angesichts der durch sie verursachten Schadenfolgekosten eine weitaus höhere Bedeutung für den Gebrauchswert haben, als die tatsächlichen Instandsetzungskosten zum Ausdruck bringen. Sie haben somit eine größere Bedeutung für die Instandhaltung und sind daher ebenfalls zu identifizieren – indem bei der Klassifizierung neben den Instandsetzungskosten auch die Schadenfolgekosten aus unterlassener Instandsetzung berücksichtigt werden – und unbedingt in die Planung aufzunehmen.²⁶⁰ Zu diesen Gewerken gehören beispielsweise:²⁶¹

- Schornstein, Brandmauereinfassung
- Sockelputz (Zement)
- Außensteigleitern
- Rauchabzugsklappen

²⁵⁸ Die genannten Werte beziehen sich nur auf Wohngebäude und sind nicht generell auf andere Immobilientypen übertragbar. So fallen beispielsweise die Instandsetzungskosten für Dächer hier nicht stark ins Gewicht, was auf die Tatsache zurückzuführen sein könnte, dass die untersuchten Gebäude vorwiegend geneigte Dächer haben. Diese Relation ändert sich grundlegend, wenn es sich um Flachdächer handelt, die höhere Instandsetzungskosten aufweisen als geneigte Dachkonstruktionen.

²⁵⁹ Vgl. Krug, Instandhaltung, S. 77.

²⁶⁰ Vgl. Krug, Instandhaltung, S. 78.

²⁶¹ Vgl. Krug, Instandhaltung, Anlage 1.

- Lichtkuppeln aus Kunststoff
- Heizölvorratsbehälter (sowohl ober- als auch unterirdisch)
- Wasseraufbereitungsanlagen und Druckerhöhungsanlagen
- Gasdurchlauferhitzer
- Notstromaggregate
- Aufzugsfahrkorb
- Blitzschutzanlagen
- Feuerlöscher

So steht außer Frage, dass beispielsweise nicht ordnungsgemäß instand gehaltene Feuerlöscheinrichtungen (Feuerlöscher, Sprinkleranlage), Rauchmeldeeinrichtungen oder Selbstschließautomaten von Feuerschutztüren im Brandfall ein erhebliches Potenzial für gravierende Schadenfolgekosten darstellen. Die durch sie verursachten Instandhaltungskosten fallen jedoch im Vergleich nur sehr niedrig aus. Gleiches gilt für die Blitzschutzanlage eines Gebäudes oder für Notstromaggregate, die bei einem Stromausfall sowohl den Betrieb der gebäudetechnischen Anlagen als auch die Aufrechterhaltung der Betriebs- bzw. Produktionsbereitschaft der in einem Gebäude angesiedelten Produktion von Gütern oder Dienstleistungen gewährleisten sollen.

Ein weiteres geeignetes Beispiel sind in diesem Zusammenhang Fugenabdichtungen (Bereich der Baukonstruktion). Auch in diesem Fall sind die Instandsetzungskosten vergleichsweise gering. Eine verspätete oder gar unterlassene Instandsetzung von Fugenabdichtungen führt jedoch zu hohen Schadenfolgekosten aufgrund von Durchfeuchtungen und der daraus resultierenden Schäden am Bauwerk.

Intervallplanung und Planungshorizont

Grundsätzlich kommen zur Bestimmung der Intervalle neben Erfahrungswerten Fachinformationen, Forschungsberichte und das Spezialwissen von Bausachverständigen zur Anwendung. Das Heranziehen von Bausachverständigen ist sicherlich die seriöseste Vorgehensweise, obwohl auch dabei Schwankungen und schätzungsbedingte Fehler nicht ausgeschlossen werden können.²⁶² Die im Rahmen der Instandhaltungsplanung gewählten Intervalle sind jedes Jahr – oder spätestens alle zwei Jahre – im Sinne einer rollierenden Planung zu überprüfen.²⁶³

²⁶² Vgl. Hauff von/Homann, Ansatz, S. 545.

²⁶³ Die Ansicht, dass die Instandhaltung von Gebäuden auf einem System der rollierenden Planung beruhen soll, wird auch von Hutcheson (Life Cycle Economics, S. 310) vertreten, indem er anmerkt: »These diary entries should be summarised as five- and ten-year rolling strategic plans.«

Der zu betrachtende Zeitraum für die Planung der Instandhaltungsmaßnahmen wird neben den schon genannten Lebensdauern der entsprechenden Gewerke insbesondere durch den Planungshorizont des Planenden (Eigentümergeinschaft) bestimmt. Eine Orientierung an der theoretisch technisch möglichen Lebensdauer einer Immobilie ist unsinnig, da diese durch entsprechende Maßnahmen (Instandhaltung oder Konservierung) bis Ultimo ausgedehnt werden kann.²⁶⁴ Die Entscheidung des Planenden besteht darin, den Planungszeitraum zu bestimmen. Sinnvoll erscheint es, diesen so festzulegen, dass in seinem Verlauf jedes wichtige Gewerk wenigstens einmal berücksichtigt wird. Eine Orientierungshilfe gibt das längste angenommene Instandhaltungsintervall. Bei übermäßig ausgedehnten Planungszeiträumen werden die der Planung zugrunde liegenden Annahmen immer unsicherer und der technische Fortschritt kann in Bezug auf das Bauen und neue Instandhaltungstechnologien nicht berücksichtigt werden.²⁶⁵ Beispielhaft seien an dieser Stelle Bedachungen, Reparaturen von Rohrleitungen, Heizungstechniken oder auch Vorschriften und Techniken für die Gestaltung von Fassaden genannt. Ein Rückblick auf die letzten Jahrzehnte zeigt, dass die technische Weiterentwicklung auch im Baubereich so erheblich ist, dass die Vergleichbarkeit mit früheren Technologien aufgehoben wird. Damit verliert eine Planung ihren Sinn, da sie von bestehender Technologie und ihrer Reproduzierbarkeit ausgehen muss. Damit die genannten Faktoren berücksichtigt werden können, muss die Planung rollierend erfolgen.²⁶⁶

Wie zuvor schon aufgezeigt, bestehen für einzelne Gebäudeelemente Vorschriften des Gesetzgebers,²⁶⁷ des Herstellers oder auch des TÜV, die Instandhaltungsintervalle vorgeben. Diese Instandhaltungsintervalle gelten im Fall der betroffenen Gebäudeelemente als feste Richtwertintervalle.²⁶⁸ Tab. 11.5 gibt einen beispielhaften Überblick über die Inspektionsintervalle technischer Anlagen und Sicherheitseinrichtungen in Gebäuden und deren rechtliche Grundlagen.

264 Vgl. Mulligan, *Ökonomie*, S. 94 und Hauff, v./Homann, *Ansatz*, S. 491.

265 Hutcheson (*Life Cycle Economics*, S. 310) empfiehlt beispielsweise einen Planungszeitraum von möglichst zehn Jahren. Als absolutes Minimum setzt er fünf Jahre an.

266 Vgl. Hauff, von/Homann, *Ansatz*, S. 545.

267 Hierbei handelt es sich um sogenannte überwachungspflichtige Gebäudeelemente. Die gesetzlichen Vorschriften können von Bundesland zu Bundesland variieren. Zu diesen Elementen gehören unter anderem Aufzüge, Feuerlöscher, Blitzschutzanlagen oder auch Heiz- und Druckölbehälter; vgl. Krug, *Instandhaltung*, S. 100.

268 Vgl. Krug, *Instandhaltung*, S. 102.

| Inspektionsintervall | Gebäude-/Anlagenelement | Rechtliche Grundlage |
|-----------------------|---|---|
| Wöchentlich/Monatlich | Aufzug/beauftragte Person | BetrSichV, TRBS |
| Halbjährlich | Sprinkleranlage Feuerschutztüren, Feuerschutzklappen selbstschließende Rauchtore | GarVO, BASchulR GhVO, KhBauVO, GastBauVO, HochhVO |
| Jährlich | Blitzschutzanlagen Brandlösch-/ Brandmeldeanlagen CO ₂ -Warnanlage | VStättVO, GhVO (nach HochhVO und VbF alle drei Jahre) VStättVO, GhVO, ArbStättVO GarVO |
| Jährlich | Rauchabzugseinrichtungen Aufzüge (abwechselnd Haupt- und Zwischenprüfung) Feuerungsanlagen > 1 MW (feste Brennstoffe) und > 5 MW (flüssige Brennstoffe) Ober- und unterirdische Öllager- tanks | VStättVO, GhVO BetrSichV, TRBS, ProdSG, BImSchG, Genehmigungs- auflagen VawS |
| Alle zwei Jahre | Druckbehälter Elektrische Anlagen und Betriebsmittel Flüssiggasanlagen Lüftungsanlagen Notstromanlagen Hochhäuser | DruckbehV GarVO, VStättVO ZH 1/455 GarVO, VStättVO, GhVO, ArbStättVO AVOBauVO |
| Alle drei Jahre | Tankanlagen | VbF |
| Alle fünf Jahre | Wärmemengen- und Warmwasserzähler | Eichgesetz |
| Alle sechs Jahre | Kaltwasserzähler | Eichgesetz |

Tab. 11.5: Inspektionsintervalle ausgesuchter technischer Anlagen und Sicherheitseinrichtungen in Gebäuden²⁶⁹

Einen weiteren zeitlichen Rahmen für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen stellen die Gewährleistungsfristen²⁷⁰ dar. Die Absicherung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber Dritten führt zu der Notwendigkeit einer Inspektion noch vor Ablauf der Gewährleistungsfrist, obwohl aus technischer Sicht die Inspektionsinter-

²⁶⁹ In Anlehnung an Schierenbeck, Fristen, S. 33 – 38; vgl. hierzu auch Sailer/Langemaack, Kompendium, S. 239. Eine weitere Fristenaufstellung für gebäudetechnische Anlagen findet sich bei Cotts/Lee, Handbook, S. 333 – 335.

²⁷⁰ Die Gewährleistungsfrist für Bauwerke und Holzerkrankungen beträgt nach VOB/B § 13 Nr. 4 zwei Jahre und nach BGB § 638 (wenn vereinbart) für Bauwerke fünf Jahre.

valle sehr viel weiter auseinanderliegen können.²⁷¹ Dieser zusätzliche Zeitraumen betrifft im Übrigen nicht nur Neubauten, sondern auch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die ebenfalls einer Gewährleistungsfrist unterliegen.

Planung der Instandhaltungskosten

Aufgrund unterschiedlicher Standorte, Konstruktionsweisen, Materialien und Einflussfaktoren auf die Abnutzung ist es nicht möglich, allgemeingültige Aussagen über die Höhe von Instandhaltungskosten von Gebäuden zu treffen²⁷² oder gar eindeutige Kennzahlen als Basis der Kostenplanung²⁷³ zu ermitteln. Ansätze, welche die Instandhaltungskosten über einen Prozentsatz der historischen Herstellungskosten der Gewerke oder gar des gesamten Gebäudes quantifizieren, um die Instandhaltungsplanung und -steuerung praktikabel und objektbezogen zu gestalten, sind in der immobilienwirtschaftlichen Praxis durchaus an der Tagesordnung.²⁷⁴

Diese Vorgehensweisen beruhen in der Regel auf langjährigen Erfahrungswerten, sind jedoch weder auf andere Objekte oder Gebäudebestände übertragbar noch entsprechen sie dem tatsächlichen Instandhaltungsbedarf eines Objekts. Dieser wird, wie bereits verdeutlicht, von verschiedenen Faktoren beeinflusst, die nicht gleichermaßen auf unterschiedliche Gebäude zutreffen. Ein pauschalierter Ansatz der Instandhaltungskosten in Form eines Herstellungskostenanteils negiert diese Tatsache mit der Folge, dass aufgrund der fehlerhaften Kostenplanung die gesamte Instandhaltungsplanung nicht mehr dem tatsächlichen Instandhaltungsbedarf eines Gebäudes entspricht. Gleichzeitig konterkariert ein solches Vorgehen die Implementierung einer geplanten bzw. präventiven Instandhaltungsstrategie, da diese auf einer objekt- bzw. gewerkeorientierten Methodik basiert, die sich auch in einer differenzierten Kostenplanung je Objekt und Gewerk widerspiegeln muss. Hierbei werden gemäß den Eingangsdaten Gebäudeelement und Lebensdauer bzw. Restlebensdauer die jeweiligen Instandsetzungskosten für die betreffende Periode (Zeitpunkt der Maßnahme) ermittelt²⁷⁵ und in den Plan eingestellt. Dabei müssen die individuellen Einflussgrößen und die Intervalle für Inspektion, Wartung und Instandsetzung berücksichtigt und die Bezugseinheiten (zum Beispiel Quadratmeter Außenfläche für Außenanstrich/Neuverputzung oder für Flachdachabdichtung, laufende Meter für Abdichtungen) und deren Multiplikation mit den relevanten Einheitspreisen²⁷⁶

271 Diese Sichtweise wird durch die in dem Kapitel »Einflussfaktoren auf die Lebensdauer von Gebäudeelementen« aufgezeigte hohe Eintrittswahrscheinlichkeit von Baumängeln in den ersten Nutzungsjahren von Gebäuden gestützt; vgl. Jehle, Modell, S. 113 und Krug, Instandhaltung, S. 101.

272 Vgl. Kautz, Revision, S. 108.

273 Vgl. Männel/Bloß, Planung, S. 510.

274 Vgl. Cotts/Lee, Handbook, S. 201 und Moohan, Profits, S. 366.

275 Vgl. zu diesem Vorgehen auch Derth/Damen, Forecasting, S. 346 und BMI, Occupancy Cost, S. 14.

276 Einheitspreise für die einzelnen Gewerke können auf konkreten Angeboten beruhen oder aber Baukostensammlungen, zum Beispiel der BKB Baukostenberatung der Architektenkammer Baden-Württemberg (BKB, Gebäudekosten), entnommen werden. Das Zugrundelegen von Erfahrungswerten der Instandhaltung ist in diesem Zusammenhang aufgrund mangelnder Übertragbarkeit kritisch zu bewerten und sollte nur als Orientierungshilfe gesehen werden.

(siehe hierzu auch Tab. 11.6) festgelegt werden. Ähnliches gilt für die Tätigkeiten im Rahmen von Inspektion und Wartung.

| Gewerk | Bezugseinheit | Kosten in Euro/Einheit | |
|--|-------------------------------------|------------------------|------------|
| | | Bandbreite | Mittelwert |
| Erneuerung einzelner Steine im Bruchsteinmauerwerk | m ² Wandfläche | k. A. | 155 |
| Anstrich auf Außenputz | m ² Wandbekleidung außen | 8 – 15 | 12 |
| Ausbesserung, Reinigung, Verfugung und Imprägnierung von Verblendmauerwerk | m ² Wandbekleidung außen | 27 – 67 | 47 |
| Anstrich Holzaußentüren | m ² Türfläche | 41 – 85 | 63 |
| Anstrich Holzzinntüren | m ² Türfläche | 14 – 23 | 19 |
| Anstrich/Reparatur Holzaußenfenster (Kastenfenster) | m ² Fensterfläche | 52 – 104 | 77 |
| Bodenbelag Textil auf vorhandenen Unterboden | m ² Bodenbelag | 16 – 24 | 19 |

Tab. 11.6: Kostenbeispiele für Instandhaltungsleistungen²⁷⁷

Des Weiteren ist zu beachten, dass Instandhaltungsleistungen einer Preissteigerung unterliegen, die es im Rahmen der Kostenplanung von zukünftigen Maßnahmen zu berücksichtigen gilt. Geeignete Indizes zur Berücksichtigung der Preissteigerung sind die »Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke« des Statistischen Bundesamtes, die Werte der Preissteigerung, zum Beispiel für Fenster, Fassadenbekleidung, Dachbeläge für geneigte Dächer oder Flachdächer, enthalten. Mittels statistischer Methoden (Zeitreihenanalyse) können für die Planung zukünftiger Instandhaltungsmaßnahmen diese Preissteigerungsraten prognostiziert werden und in die Kostenplanung einfließen.

Ergebnis des bisherigen Vorgehens ist ein objekt- und gewerkeorientierter Instandhaltungsplan, unterteilt in Instandhaltungsmaßnahmen und Instandhaltungskosten. Hieran schließt sich die Planung der Finanzierung der Instandhaltung als weitere originäre Aufgabe der WEG-Verwaltung an. Wie zuvor dargelegt, verlangt der Gesetzgeber in diesem Kontext den Aufbau einer angemessenen Rückstellung. Bei der Tatsache, dass hierbei die Definition der Angemessenheit unterblieben ist, handelt es sich jedoch nicht um ein Versäumnis. Vielmehr kommt hierin die vorstehend hinreichend erläuterte Individualität und Komplexität der Immobilieninstandhaltung zum Ausdruck,

²⁷⁷ Vgl. LBB, Kostenplanung, S. 175 ff.

die grundsätzlich zunächst eine pauschalisierte Planung der Instandhaltungskosten und deren Finanzierung nicht zulässt.

In der Praxis der WEG-Verwaltung erweisen sich die Themen Instandhaltung von Immobilien sowie die Festlegung der Höhe der regelmäßigen Zuweisung zu einer entsprechenden Rückstellung häufig als kritische Diskussionspunkte zwischen den Eigentümern, aber auch zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter. Die Gründe hierfür liegen in

- den unterschiedlichen Interessen der Beteiligten,
- den bisher unzureichenden Methoden zur Ermittlung der Höhe der Zuweisung und den daraus folgenden Diskrepanzen zwischen dem bei der Planung angenommenen und dem tatsächlichen Liquiditätsbedarf zum Zeitpunkt des Anfalls der Instandhaltungsmaßnahme.

Auf Grundlage der diskutierten technischen und ökonomischen Rahmenbedingungen der Immobilieninstandhaltung werden nachfolgend die Rahmenbedingungen der Rückstellungsbildung beleuchtet, traditionelle Methoden ihrer Berechnung diskutiert und ein innovatives EDV-gestütztes Instrument zur individuellen Planung der Erhaltungsrücklage vorgestellt.

11.6.5 Die Bildung einer Rückstellung zur Finanzierung der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Intention der Erhaltungsrücklage

Trotz bestehender Ansätze zur Ermittlung der Höhe der jährlichen Zuweisung zur Erhaltungsrücklage in der wohnungswirtschaftlichen Literatur ist eine Definition der mit ihr verfolgten Zielsetzungen bisher nicht vorgenommen worden. Grundsätzlich dient die Erhaltungsrücklage der Finanzierung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen. Ob damit alle Komponenten der Instandhaltung (Wartung, Inspektion und Instandsetzung) abgedeckt werden sollen, bleibt jedoch unklar. Eine begriffliche Verwirrung entsteht überdies, da der Gesetzgeber in § 16 WEG von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen spricht und somit keine WEG-rechtliche Trennungslinie zwischen Wartung und Instandsetzung gezogen wird.

Mit dem Begriff der Angemessenheit stellt sich jedoch nicht nur die Frage nach der Höhe der Erhaltungsrücklage bzw. der jährlichen Zuweisung zur Rückstellung. Vielmehr beinhaltet der Begriff der Angemessenheit auch eine zeitliche Perspektive, also die Frage, ob der aus Instandhaltungsmaßnahmen resultierende Finanzbedarf zu jedem Zeitpunkt durch die Erhaltungsrücklage gedeckt sein soll.

Beide Fragestellungen werden nicht ohne Weiteres klar oder pauschal zu beantworten sein. Ausschlaggebend sind vielmehr die individuelle Risikoeinschätzung der Eigentümergemeinschaft, ihr Planungshorizont sowie die individuellen Interessen der einzelnen Eigentümer. In diesem Zusammenhang bezieht sich die Risikoeinstellung der Eigentümergemeinschaft auf das Ausfallrisiko von Gebäudeelementen (angenommener Instandhaltungsbedarf) und auf das Risiko des Ausfalls einzelner Mitglieder der Eigentümergemeinschaft bei einem akuten Finanzbedarf.

Im Hinblick auf die Interessenlage der einzelnen Eigentümer kann grundsätzlich zwischen Kapitalanlegerinteressen und Eigennutzerinteressen unterschieden werden. Kapitalanleger sehen das Wohnungseigentum in der Regel unter (kurzfristigen) Renditegesichtspunkten und sind häufig weniger bereit, einer höheren Rückstellungsbildung zuzustimmen, da dadurch Kapital gebunden wird und somit für alternative Investitionen nicht mehr zur Verfügung steht. Zudem ist unter Umständen ein hoher Periodenaufwand (Sonderumlage) für den Kapitalanleger interessant, da dieser in der jeweiligen Periode steuermindernd wirkt. Demgegenüber hat die jährliche Zuweisung zur Erhaltungsrücklage keine positive steuerliche Wirkung. Vielmehr muss der Eigentümer die auf seinen Anteil (MEA) entfallenden Zinseinkünfte aus der Erhaltungsrücklage versteuern. Erst zum Zeitpunkt des tatsächlichen Anfalls ist es ihm möglich, den auf seinen Anteil entfallenden Aufwand steuerlich geltend zu machen.

Darüber hinaus ist die Erhaltungsrücklage Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 1 Abs. 5 WEG und unterliegt somit den Regelungen des § 11 WEG (Unauflöslichkeit der Gemeinschaft). Bei einer Veräußerung des Wohneigentums verbleibt die anteilige Zuweisung zur Erhaltungsrücklage im gemeinschaftlichen Eigentum, mit der Folge, dass im Fall des Eigentumsübergangs zwischen den beiden Vertragsparteien eine vertragliche Regelung über eine Berücksichtigung des Anteils an der Erhaltungsrücklage getroffen werden muss.²⁷⁸ Da die Kaufpreisfindung jedoch marktlichen Regeln unterliegt, besteht für den Veräußerer somit in dieser Frage ein beträchtliches Maß an Unsicherheit beziehungsweise ein Risiko.

Selbstnutzende Eigentümer hingegen identifizieren sich oft langfristig mit der Anlage und ihrem Wohnbereich. Ihr besonderes Interesse liegt in der Vorsorge für zukünftige größere Sanierungen und sie wollen sicherstellen, dass alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft dazu beitragen (Minimierung des Beitreibungsrisikos).²⁷⁹ Sie sind aus diesem Grund in der Regel bereit, dem durch eine entsprechende Zuweisung zur Erhaltungsrücklage Rechnung zu tragen.

278 Vgl. Weitnauer, Wohnungseigentumsgesetz, S. 64 4c, S. 69 – 70 4p.

279 Der grundsätzlichen Bereitschaft aller Eigentümer, bei überraschenden Kostenzwängen durch Sonderzahlungen Fehlbeträge auszugleichen, steht die gesetzliche Situation des WEG entgegen, nach der alle Eigentümer gesamtschuldnerisch für Gemeinschaftsbelange haften. Als Folge stehen die zahlungskräftigen Eigentümer immer im Risiko, für die wirtschaftlich schwächeren Eigentümer eintreten zu müssen.

Vor diesem Hintergrund kann bezüglich der Erhaltungsrücklage folgendes Ziel formuliert werden:

- Durch die Erhaltungsrücklage soll die Deckung eines aus Maßnahmen der geplanten Immobilieninstandhaltung resultierenden Finanzbedarfs in einer durch die Eigentümergemeinschaft bestimmten Höhe gewährleistet werden.
- In Abhängigkeit von der Risikoeinstellung soll darüber hinaus eine entsprechende Mindestrückstellung zur Deckung unvorhersehbarer und akuter Instandhaltungsbedarfe vorgehalten werden.
- Die Höhe der regelmäßigen Zuweisung zur Erhaltungsrücklage muss der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der einzelnen Eigentümer entsprechen und dient dem kontinuierlichen Aufbau der Rückstellung.

Aus dieser Zielformulierung ergeben sich die folgenden Aufgabenstellungen:

- Bestimmung der Gewerke, deren Instandhaltung durch die Erhaltungsrücklage finanziert werden soll,
- Bestimmung der Instandhaltungsintervalle,
- Bestimmung der Rückstellungshöhe zu definierten Zeitpunkten,
- Bestimmung der Höhe der jährlichen Zuweisung zur Erhaltungsrücklage.

Die geplante objekt- bzw. gewerkeorientierte Immobilieninstandhaltung widmet sich in diesem Zusammenhang den ersten drei Aufgaben. Somit stellt sich nun die Frage der entsprechenden Berechnung der Höhe der jährlichen Zuweisung zur Erhaltungsrücklage.

Methoden zur Berechnung der Erhaltungsrücklage

Die Bildung der Erhaltungsrücklage ist üblicherweise in den Gemeinschaftsordnungen vorgesehen. Die Zuweisung zur Rückstellung wird mit den Wohngeldpauschalen erhoben. Hierbei gilt der Grundsatz des »sparsamen Wirtschaftens«, die Höhe soll also so bemessen sein, dass sowohl eine zu hohe Zuweisung als auch eine Inanspruchnahme außerhalb der Wohngeldpauschalen vermieden wird.²⁸⁰

In der Praxis der WEG-Verwaltung wird zur Berechnung der Höhe der jährlichen Zuweisung zur Erhaltungsrücklage entweder auf Praktikermethoden zurückgegriffen oder auf die »Instandhaltungspauschalen im öffentlich geförderten Wohnungsbau«. Letztere sind in § 28 Abs. 2 der jeweils novellierten Fassung der Zweiten Berechnungsverordnung festgelegt. Seit dem 1.1.2002 gilt:

1. Für Wohnungen, die bis zum 31.12.1970 bezugsfertig geworden sind, höchstens 11,50 Euro je m²/a,

280 Vgl. Deckert, Rechte, S. 5/62d.

2. Für Wohnungen, die in der Zeit vom 1.1.1971 bis zum 31.12.1980 bezugsfertig geworden sind, höchstens 9 Euro je m²/a,
3. Für Wohnungen, die in der Zeit vom 1.1.1981 bis zum 31.12.2001 bezugsfertig geworden sind, höchstens 7,10 Euro je m²/a.

Mit den oben genannten Beträgen erkennt der Gesetzgeber zwar an, dass mit zunehmendem Alter des Gebäudes der Bedarf an Mitteln zur Instandhaltung steigt. Die Staffelung der Beträge ist jedoch rein statisch. Eine etwaige Kostensteigerung findet hier keine Berücksichtigung. Ebenso wenig trägt sie der Individualität von Gebäuden und deren Auswirkung auf den Instandhaltungsbedarf Rechnung. Das Heranziehen der oben genannten Sätze ist daher aus ökonomischer Sicht unbefriedigend.

In der WEG-Praxis existieren drei von Praktikern (Peters, Stein und von Hauff) entwickelte mathematische Verfahren zur Ermittlung der jährlichen Zuweisung zur Erhaltungsrücklage. Peters stellt in seinem Verfahren einen Zusammenhang her zwischen Herstellungskosten, Nutzungsdauer und dem Teil der Immobilie, der zum gemeinschaftlichen Eigentum zu rechnen ist und damit der Instandhaltungsverantwortung der Gemeinschaft unterliegt.²⁸¹

Seine Formel zur Berechnung der Zuweisung zur Erhaltungsrücklage lautet:

$$IR = \frac{\text{Herstellungskosten/m}^2 \times 1,5 \times 0,65}{ND}$$

Der Faktor 0,65 (dieser Faktor ist frei wählbar – Peters geht ursprünglich von 0,75 oder 0,8 aus) reduziert den Instandhaltungsaufwand um den für das Sondereigentum angenommenen Betrag, weil unterstellt wird, dass der Sondereigentümer hierfür (nach Peters sind dies Schönheitsreparaturen) selbst aufkommt.

In seiner Formel legt Peters eine Nutzungs-/Lebensdauer (ND) von 80 Jahren für die Immobilie zugrunde. Hieraus errechnen sich derzeit je nach Baukosten Werte für Wohnflächen zwischen 20 und 50 Euro je m²/a an Zuweisung zur Erhaltungsrücklage. Tatsächlich weisen in der Praxis Gemeinschaften zwischen 2,55 und 7,50 Euro je m²/a der Erhaltungsrücklage zu. Bei Anwendung der Peters'schen Formel würde sich somit eine signifikante Mehrbelastung ergeben.

Peters weist in seinem Verfahren weder die Baukostensteigerung direkt aus, noch findet die Tatsache Berücksichtigung, dass in der Regel Rückstellungen der Eigentümergemeinschaft in Form von fest verzinslichen Anlagen vorliegen. Daraus resultierende Zinserträge werden in aller Regel zur Aufstockung der Erhaltungsrücklage verwendet.

²⁸¹ Vgl. Peters, Fachverwalter, S. 193.

Eine Baukostensteigerung wird dadurch berücksichtigt, dass als Basis vom 1,5-Fachen der ursprünglichen Herstellungskosten ausgegangen wird. Die daraus errechnete Zuweisung zur Erhaltungsrücklage ist zu Beginn des Planungshorizonts wesentlich höher als die erwartete tatsächliche Inanspruchnahme. Durch diese höhere Zuweisung sollen sowohl die technisch höheren Anforderungen als auch die Kostensteigerungen bei den Wiederherstellungs-, Sanierungs- und Instandhaltungskosten aufgefangen werden.

In einem vereinfachten Rechenbeispiel soll die tatsächliche Entwicklung einer auf der Basis der Peters'schen Formel entwickelten Erhaltungsrücklage im Zeitablauf dargestellt werden (Tab. 11.7). Dem Rechenbeispiel liegen die folgenden Prämissen zugrunde:

- historische Herstellungskosten/m² von 2.000 Euro (1970),
- konstante, jährliche, nachschüssige Zahlung der Zuweisung zur Erhaltungsrücklage von 24,37 Euro/m²,
- Verzinsung der Erhaltungsrücklage zu 3 % pro Jahr; erste Zinszahlung in t_2 und t_{10} ,
- jährliche Entnahme aus der Erhaltungsrücklage; Basis sind zwölf Euro/m² (1970); erstmalige Entnahme am Ende von t_6 ; in der Zeit von t_1 bis t_5 wird von einer Gewährleistung nach BGB ausgegangen; jährliche Entnahme wird gemäß der Steigerung der Baukosten angepasst (angenommener Durchschnitt von 6 % pro Jahr).

| Periode | Jährliche Entnahme in Euro/m ² | Kumulierte Erhaltungsrücklage (inklusive Zins) in Euro/m ² |
|-----------------|--|---|
| t_1 (1970) | 0,00 | 24,37 |
| t_5 (1974) | 0,00 | 129,41 |
| t_6 (1975) | 16,06 | 141,61 |
| t_{10} (1979) | 20,27 | 183,64 |
| t_{14} (1983) | 25,59 | 210,55 |
| t_{16} (1986) | 30,48 | 216,52 |
| t_{20} (1989) | 36,31 | 206,08 |
| t_{24} (1993) | 45,84 | 158,21 |
| t_{25} (1994) | 48,59 | 138,74 |
| t_{26} (1995) | 51,50 | 115,77 |
| t_{27} (1996) | 54,59 | 89,03 |
| t_{28} (1997) | 57,87 | 58,21 |
| t_{29} (1998) | 61,34 | 22,99 |
| t_{30} (1999) | 65,02 | -16,97 |

Tab. 11.7: Berechnung der Erhaltungsrücklage nach Peters

Das vorstehende Beispiel wurde vereinfacht, es wird hier von einer konstanten jährlichen Entnahme ausgegangen. Eine Simulation der tatsächlichen Zahlungsströme, also des Bedarfs an größeren Summen zum Zeitpunkt von Instandsetzungsmaßnahmen, würde die angesparte Summe erheblich reduzieren und somit die Erhaltungsrücklage zu einem sehr viel früheren Zeitpunkt negativ werden lassen.

Aus Tab. 11.7 wird ersichtlich, dass zwar zu Beginn eine relativ hohe Zuweisung zur Erhaltungsrücklage erfolgt. Hierdurch werden die Eigentümer jedoch zu einem Zeitpunkt, zu dem die persönliche Belastung (Investition, Kapaldienst, Einrichtung der Wohnung, Umzugskosten etc.) besonders hoch ist, in überproportionaler Weise finanziell gefordert. Und es wird ebenfalls deutlich, dass im Rahmen dieser statischen Betrachtung ein noch so großer Anfangsschub nicht ausreicht, um die Inflation auszugleichen und dem tatsächlichen Finanzbedarf gerecht zu werden.

In t_{14} wird die jährliche Entnahme aus der Erhaltungsrücklage erstmals größer als die jährliche Zuweisung. In t_{17} ist die Erhaltungsrücklage maximal und nimmt dann mit steigenden Zuwachsraten ab. In t_{24} entspricht die jährliche Zuweisung zur Erhaltungsrücklage nur noch 50 % des tatsächlichen Bedarfs. In t_{30} , also in diesem Beispiel 1999, wird die Erhaltungsrücklage negativ. An dieser Stelle endet das mathematische Modell. In der Praxis müssen spätestens ab diesem Zeitpunkt die Zuweisungen zur Erhaltungsrücklage angepasst und der Liquiditätsbedarf durch Sonderumlagen abgedeckt werden.

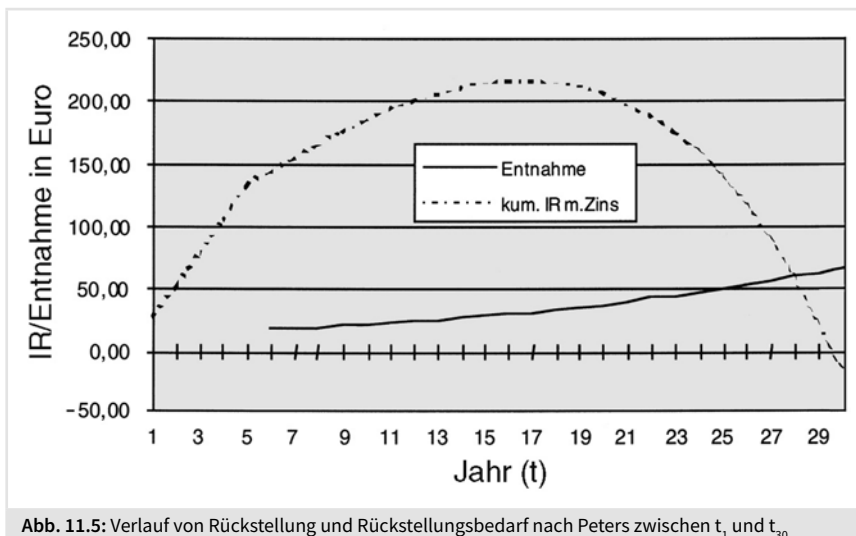


Abb. 11.5: Verlauf von Rückstellung und Rückstellungsbedarf nach Peters zwischen t_1 und t_{30}

Neben der mangelhaften Berücksichtigung der Kostensteigerung und der Vernachlässigung der Verzinsung des Kapitals ist weiterhin noch kritisch anzumerken, dass ein etwaiger Instandhaltungsstau sowie eine schon bestehende Erhaltungsrücklage

durch die Formel nicht erfasst werden können. Aufgrund der aufgezeigten Defizite ist die Verwendung der Peters'schen Formel in der Praxis abzulehnen.

Stein entwickelte die Peters'sche Formel für die Praxis weiter und kommt auf eine Faustformel, die besagt, dass circa 0,8 bis 1 % der Herstellungskosten pro Jahr als Zuweisung zur Erhaltungsrücklage anzusetzen seien. Dieser Betrachtung haften die gleichen Mängel an, wie sie schon in der Diskussion des Verfahrens nach Peters aufgezeigt wurden.

Von Hauff entwickelte in den 1980er-Jahren eine Formel zur Berechnung der jährlichen Zuweisung zur Instandhaltungsrückstellung (IRZ) (heute: Erhaltungsrücklage), die nicht von den Herstellungskosten, sondern vom aktuellen Marktpreis ausgeht. Sie lautet:

$$\text{IRZ} = \frac{\text{Marktpreis/m}^2 \times 0,25}{50}$$

Dabei wird unterstellt, dass das Gemeinschaftseigentum etwa ein Viertel des Kaufpreises ausmacht. Der Planungshorizont wird auf 50 Jahre festgelegt, in denen die zu betrachtenden/instand zu haltenden Gewerke des gemeinschaftlichen Eigentums mindestens einmal von einer Instandhaltungsmaßnahme betroffen sind (zum Beispiel Dach oder Außenfassade). Eine scheinbare Dynamisierung erfährt die Formel durch das Heranziehen des Marktpreises je Quadratmeter in der jeweiligen Planungsperiode und die Annahme, dass der Marktpreis für verkaufte Wohnungen sich entsprechend dem Preis für Handwerksleistungen der Instandsetzung und Instandhaltung entwickelt. Diese Annahme negiert jedoch den Marktmechanismus, der über Angebot und Nachfrage den Kaufpreis bestimmt, mit der Folge, dass bei rückläufigen Marktentwicklungen die regelmäßige Zuweisung zur Erhaltungsrücklage sogar sinken würde. Die Formel berücksichtigt auch eine vorhandene Erhaltungsrücklage und deren Verzinsung nicht. Sie ist damit zu wenig auf das konkrete Objekt bezogen, zu ungenau/reduktionistisch und damit ebenfalls unbrauchbar für praktische Entscheidungen.

Zusammenfassend können somit folgende Anforderungen an die Planung der Erhaltungsrücklage gestellt werden:

- Fundierung durch eine objekt- bzw. gewerkeorientierte Immobilieninstandhaltung,
- Betrachtung von Zahlungsströmen (keine statischen Zuweisungen, Berücksichtigung von Entnahmen und Kapitalverzinsung),
- Objektivierung und Nachvollziehbarkeit des Planungsprozesses,
- Transparenz der Planungsprämissen.

Ausblick: die individuelle Instandhaltungsrückstellungsplanung (IIRP)

Vor dem Hintergrund der diskutierten Defizite erwächst die Notwendigkeit zur Entwicklung eines innovativen Planungsinstruments. Dieses soll sowohl die Grundele-

mente einer objekt- bzw. gewerkeorientierten Immobilieninstandhaltungsplanung beinhalten als auch die durch die Immobilieninstandhaltung induzierten Zahlungsströme abbilden und auf Basis finanzmathematischer Verfahren eine exakte Berechnung der jährlichen Zuweisung zur Erhaltungsrücklage vornehmen. Die individuelle Instandhaltungsrückstellungsplanung (IIRP) aus dem Hause der Treubau Verwaltung GmbH, Mannheim ist ein solches Planungsinstrument. In der Systematik der IIRP finden folgende Parameter Berücksichtigung:

- **Alter der Immobilie zum Planungszeitpunkt:** Das Alter der Immobilie zum Planungszeitpunkt bestimmt, unabhängig vom technischen Instandhaltungsgrad, in hohem Maß den Investitionsbedarf. Objekte mit einer funktionsfähigen, jedoch veralteten technischen Gebäudeausstattung verursachen tendenziell in diesem Bereich höhere Wartungs- und Instandsetzungskosten als Objekte mit einer zeitgemäßen technischen Gebäudeausstattung. Bei veralteten Anlagen sind die Beschaffungskosten für Ersatzteile höher, die Wartungsintervalle kürzer und der Zeitpunkt einer Totalsanierung liegt näher.
- **Der technische Instandhaltungsgrad und der Instandhaltungsbedarf zum Planungszeitpunkt:** Die Gewerkeorientierung der Planung der Erhaltungsrücklage auf Basis der IIRP erfordert die individuelle Erfassung der technischen Zustände der einzelnen Gewerke und die Bestimmung ihrer Instandhaltungsbedarfe. Zu diesem Zweck sind der Instandhaltungsgrad und der Instandhaltungsbedarf eines Objekts im Rahmen einer Objektbegehung durch einen Fachmann unter Zuhilfenahme eines standardisierten Erfassungsbogens zu bestimmen.
- **Ein umfangreicher und individuell erweiterbarer Gewerkekatalog:** Die IIRP enthält einen umfangreichen Gewerkekatalog. Dieser ist in ausreichender Weise erweiterbar, um der Individualität von Gebäuden Rechnung tragen zu können.
- **Wiederherstellungskosten der einzelnen Gewerke zum Planungszeitpunkt:** Zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten zum Betrachtungszeitpunkt können neben konkreten Angeboten Erfahrungs- und Vergleichswerte sowie die Expertise von Sachverständigen herangezogen werden.
- **Individuelle Instandhaltungsintervalle:** Die Instandhaltungsintervalle werden durch das Verschleißverhalten und die technische Lebensdauer der Materialien und Komponenten der Gewerke bestimmt. Zur Festlegung der Intervalle kommen neben Erfahrungswerten – beispielsweise aus anderen Objekten – Fachinformationen (Forschungsberichte) und das Spezialwissen von Bausachverständigen infrage. Um Sicherheit über die jeweiligen Zeitintervalle zu gewinnen, empfiehlt es sich, mittels einer Szenario-Analyse unterschiedliche Planungsverläufe zu erstellen und gemäß der Einstellung der Eigentümergemeinschaft eine entsprechende Variante (optimistisch, pessimistisch, durchschnittlich) zu wählen. Die im Rahmen der Instandhaltungsplanung gewählten Intervalle sind jedes Jahr – oder spätestens alle zwei Jahre – zu überprüfen. Somit handelt es sich im Fall der IIRP um eine rollierende Planung.

- **Eine auf 30 Jahre ausgerichtete rollierende Planung:** Bezüglich des Planungszeitraums existieren für Immobilien die unterschiedlichsten Annahmen. Steuerrechtlich ist dieser Zeitraum durch die Gewinnerzielungsabsicht definiert und kann beispielsweise 50 oder 100 Jahre umfassen. In der immobilienwirtschaftlichen Praxis variieren die Planungszeiträume beträchtlich, eine pauschal geltende Aussage ist somit nicht zu treffen. Der zu planende Zeitraum hat zunächst einmal nichts mit der tatsächlichen Lebensdauer einer Immobilie zu tun, da diese theoretisch durch entsprechende Instandhaltung oder Konservierung erheblich verlängert werden kann. Auch auf eine im Mittelalter gebaute Wehrburg, deren weitere Lebensdauer in Jahrhunderten angenommen werden kann, lässt sich die IIRP anwenden. Die Entscheidung des Planenden besteht darin, den Planungszeitraum zu bestimmen. Sinnvoll erscheint es, ihn auf 30 Jahre festzulegen. Dies entspricht dem normalen Lebensarbeitszyklus. Wie vorstehend angeführt, erfolgt die Planung zudem rollierend, sodass eine Änderung der Planungsprämissen Berücksichtigung findet.

Gegen einen kürzer zu planenden Zeitraum sprechen rein pragmatische Überlegungen:

- Jedes wichtige Gewerk sollte im Planungszeitraum bezüglich der Sanierung wenigstens einmal berücksichtigt werden, um Überraschungen am Ende des Planungshorizonts auszuschließen.
- Je kürzer der Planungszeitraum veranschlagt wird, desto weniger finanzielle Erholungszeiten stehen zur Verfügung bzw. desto größer ist die Gefahr, durch Nichteintritt von großen Sanierungsschritten zu wenig zu finanzieren. Beide gegenläufige Planungsfehler können bei kurzen Planungszeiträumen eintreten.

Gegen längere Planungszeiträume als 30 Jahre spricht noch mehr:

- Je länger der Zeitraum der Planung ist, desto unsicherer werden die ihr zugrunde liegenden Annahmen. Ein zu langer Zeitraum lässt sogar Fundamentalannahmen fragwürdig werden. Annahmen über Zinshöhe und Inflationsgeschwindigkeit sind selbst über zehn Jahre schon problematisch.
- Auch wird bei sehr langer Planungsdauer der technische Fortschritt in Bezug auf das Bauen und neue Instandhaltungstechnologien nicht berücksichtigt. Beispielhaft seien an dieser Stelle Bedachungen, Reparaturen von Rohrleitungen, Heizungstechniken sowie Vorschriften und Techniken für die Gestaltung von Fassaden genannt. Ein Rückblick über die letzten 30 Jahre zeigt, dass die technische Weiterentwicklung auch im Baubereich so erheblich ist, dass die Vergleichbarkeit mit früheren Technologien aufgehoben wird. Damit verliert eine Planung, die von bestehender Technologie und ihrer Reproduzierbarkeit ausgehen muss, ihren Sinn.
- **Mindesthöhe der Erhaltungsrücklage gemäß der Risikoeinstellung der Eigentümer:** Es ist ersichtlich, dass die periodische Zuweisung maßgeblich von der Höhe der vorhandenen Erhaltungsrücklage beeinflusst wird. Die Höhe der vor-

handenen Erhaltungsrücklage darf aber nicht isoliert von einem eventuell vorhandenen Instandhaltungsstau gesehen werden. In der geplanten Mindesthöhe der Erhaltungsrücklage drückt sich keine technische Erwartung aus, sondern die Risikoeinstellung der Eigentümer. In ihr kommen die jeweilige Strategie zur Berücksichtigung der Unsicherheit und darüber hinaus das Misstrauen der Eigentümer untereinander zum Ausdruck. Denn nur die tatsächlich aufgebaute Rückstellung steht bei einer überraschenden Inanspruchnahme wirklich zur Verfügung. Der grundsätzlichen Bereitschaft aller Eigentümer, im Fall überraschender Kostenzwänge durch Sonderzahlungen Fehlbeträge auszugleichen, steht die gesetzliche Situation des WEG entgegen, nach der alle Eigentümer gesamtschuldnerisch für Gemeinschaftsbelange haften. Als Folge stehen die zahlungskräftigen Eigentümer immer im Risiko, für die wirtschaftlich schwächeren Eigentümer eintreten zu müssen. Es ist Teil der Fürsorgeaufgabe eines guten Treuhänders und WEG-Verwalters, den Eigentümern zu verdeutlichen, dass derjenige, der kleine, regelmäßige Beiträge zum Aufbau der Erhaltungsrücklage nur schwer aufbringen kann, sich im Fall einer erheblichen Sonderumlagenzahlung ungleich schwerer tun wird und es deshalb auch in seinem Interesse liegen muss, die Zuweisung zur Erhaltungsrücklage in der gemeinsam festgelegten Höhe aufzubringen. Für die zahlungskräftigeren Eigentümer stellen diese regelmäßigen und planbaren Beiträge eine tatsächliche Absicherung gegenüber den »schwächeren« Mitgliedern der Gemeinschaft dar.

- **Ausgleichszahlungen zur Berücksichtigung von Instandhaltungsstaus:** Der Beginn der Rückstellungsplanung muss nicht zwingend mit dem Erstellungsdatum der Immobilie identisch sein. Ob die Immobilie bereits seit 100 Jahren besteht oder soeben erst fertiggestellt wurde, ist für die Anwendung des Berechnungssystems ohne Bedeutung. Der Planende muss jedoch, wenn er eine individuelle Rückstellungsplanung betreibt, der Planung den tatsächlichen Zustand der Immobilie zugrunde legen. Das bedeutet, dass der Erhaltungszustand der Immobilie mit eventuellen Sanierungsstaus und der aktuellen Höhe der angesammelten Erhaltungsrücklage in die Planung eingeht. Wenn der Zustand der Immobilie bereits zu Planungsbeginn umfangreiche Sanierungen erfordert und die angesammelte Rückstellung nicht ausreicht, so sind zu Beginn des Planungszeitraums zusätzliche Zahlungen anzunehmen und durch Sonderumlagen zu berücksichtigen.
- **Verzinsung der Erhaltungsrücklage:** Bei der Verabschiedung von Wirtschaftsplänen in Eigentümergemeinschaften spielt erfahrungsgemäß das Erzielen von Zinseinkünften eine nicht unerhebliche Rolle. Oft entsteht der Eindruck, als ginge es weniger um die Ansammlung eines Liquiditätspolsters zur Vermeidung großer Sonderzahlungen im Bedarfsfall als vielmehr um möglichst hohe Nebeneinnahmen für die Gemeinschaft. Verwalter dagegen neigen dazu, die Bedeutung von Zinsen für angelegte Gelder aus dem Bereich der Rückstellungen unter dem Hinweis herunterzuspielen, dass der erlangte Zins einen Ausgleich für die Geldentwertung darstelle. Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft liegt in der Regel als festverzinsliche Anlage vor. Es ist deshalb richtig, für die zu planende

Laufzeit einen Habenzins anzunehmen, selbst wenn dieser sich im weiteren Verlauf des Planungszeitraums unvorhergesehen entwickeln wird. Da die Planung »rollierend« erfolgt, wird der Fehler, der durch nicht vorhersehbare Zinsentwicklungen verursacht wird, laufend ausgeglichen.

- **Die explizite Berücksichtigung der Baukostensteigerung:** Instandhaltungsleistungen unterliegen ebenso wie Lebenshaltungs- oder Baukosten einer Steigerung. Die Kostensteigerung beeinflusst entscheidend die tatsächlich zu erbringenden Zuweisungen. Der Planende muss sich bei der Berücksichtigung der Kostenentwicklung zwischen zwei Übeln entscheiden. Die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Lebenshaltungskostenindizes sind bezogen auf die Steigerung der Baukosten in aller Regel zu niedrig. Während in den letzten drei Jahrzehnten die allgemeine statistische Geldentwertung im Durchschnitt 3,5% betrug, liegt die Steigerung der Baukostenpreise bei circa 5 bis 6%. Nimmt nun der Planende lediglich die niedrigeren allgemeinen Steigerungsraten an, so entsteht auf Dauer eine erhebliche Unterdeckung. Nimmt er dagegen die höheren Steigerungsraten an, so wird einem jeden Eigentümer klar, dass im weiteren Zeitablauf immer größere Teile des eigenen Einkommens für die Unterhaltung des Gebäudes gebraucht werden, der Widerstand gegen die Planungsmethode kann dann groß sein kann.

Auf der Basis der durch die Eigentümergemeinschaft vorgegebenen/verabschiedeten Planungsprämissen wird mittels der IIRP die jährliche Zuweisung zur Erhaltungsrücklage berechnet, indem die jeweiligen, monetär quantifizierten Instandhaltungsbedarfe je Gewerk – unter Berücksichtigung der vorhandenen Rückstellung – auf den Betrachtungszeitpunkt abdiskontiert werden.

Ergebnis der IIRP ist die jährlich durch die Eigentümergemeinschaft zu entrichtende Zuweisung zur Erhaltungsrücklage für das zu betrachtende Objekt. Gemäß den Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum wird diese Größe schließlich quotenmäßig aufgeteilt und stellt die periodische Belastung des Wohnungseigentümers dar.

Alles in allem stellen der vorgestellte Ansatz der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Eigentümergemeinschaft nach WEG sowie die Erhaltungsrücklage auf Basis der IIRP einen grundlegenden Wandel von einer in der Praxis vorherrschenden reaktiven Instandhaltungspraxis hin zu einer proaktiven und antizipativen Instandhaltung von Gebäuden dar. Leitidee ist dabei die Wahrung der legitimen Interessen der Eigentümergemeinschaft und ihrer einzelnen Mitglieder (insbesondere der Vermögenserhalt) als Kernaufgabe einer qualifizierten WEG-Verwaltung.

12 Diese Versicherungen sollte der Verwalter kennen

Alrun-Magenta Theske (ab 9. Aufl.)

12.1 Einleitung

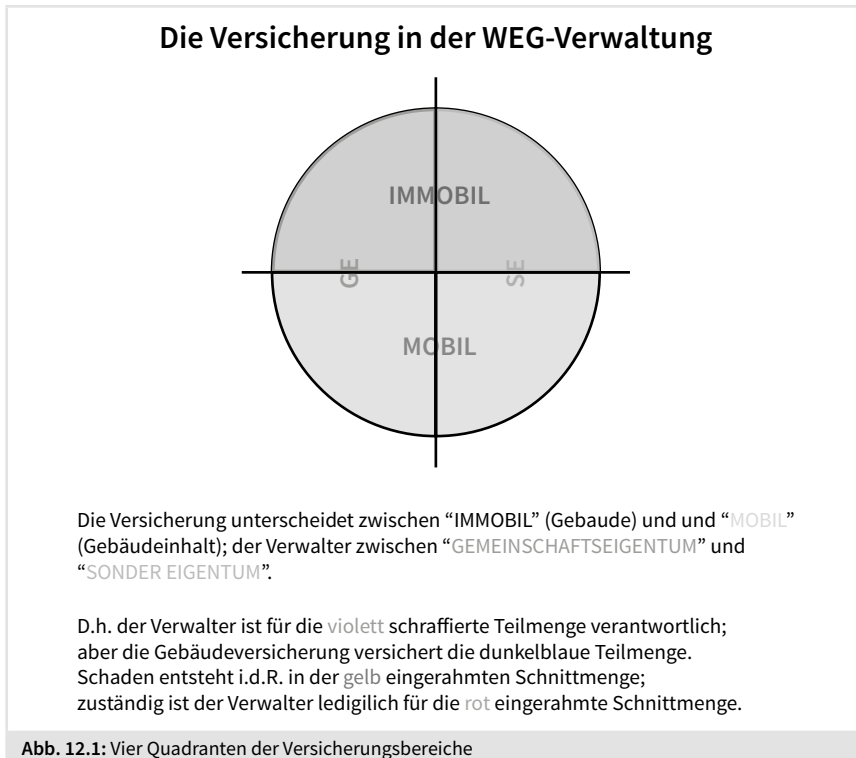
An Versicherungsverträgen, die das Eigentum und das Risiko von Wohnungseigentümergeinschaften absichern, kondensiert sich die gesamte Komplexität der Verwaltung. Die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, konkurrierende Zuständigkeiten und Vertragsverhältnisse und rechtliche Vorgaben stehen dem juristisch Laienverständnis, gefühlten Wirklichkeiten, kommunikativem Fingerspitzengefühl und sozialen Verpflichtungen gegenüber.

Die Tätigkeit der Verwalter wird durch die große Zahl an Versicherungsangeboten erschwert, die sich in Leistungen und Prämien stark unterscheiden. Der Verwalter muss beurteilen, ob der Vertrag den Interessen der Eigentümergemeinschaft entspricht, um alle relevanten Risiken zu einer adäquaten Prämie zu versichern. Vor allem sind die Risiken, die Versicherungssummen und der Selbstbehalt im Schadensfall zu berücksichtigen.

Es gilt, dass der Eigentümer oder der Verwalter zum Abschluss bestimmter Versicherungen verpflichtet ist. Insbesondere dem Verwalter sind im WEG ganz konkrete Pflichten auferlegt.

Zusätzlich kann der Verwalter im Rahmen des Verwaltervertrags zum Abschluss weiterer Versicherungen verpflichtet werden. Der Abschluss zusätzlicher Versicherungen liegt im Ermessen der Eigentümer. Der Verwalter sollte in der Lage sein, die Risiken zu erkennen, und auf die Möglichkeit einer Versicherung hinweisen.

12.2 Komplexität der Versicherungsbereiche



Der Versicherer unterscheidet zwischen Schäden am Gebäude (IMMOBIL) und Schäden am Gebäudeinhalt (MOBIL). Der Verwalter hingegen trennt zwischen Gemeinschafts(GE)- und Sondereigentum (SE). Dadurch unterscheidet sich bei Schadeneintritt auch die Zuständigkeit beider Parteien. Der Gebäudeversicherer kommt für versicherte Schäden auf, die sich im dunkleren Teil der Grafik befinden (IMMOBIL). Für ihn ist es unerheblich, ob es sich um Gemeinschafts- oder Sondereigentum handelt. Spätere Aufteilungen bzw. Rückforderungen innerhalb der WEG müssen im Innenverhältnis geklärt werden. Der Verwalter ist für alle Schäden zuständig, die im Gemeinschaftseigentum (GE) eintreten. Er muss auf der einen Seite mit dem Gebäudeversicherer für die »immobilen« Schäden, aber auch mit dem Inhaltsversicherer für die »mobilen« Schäden in Verhandlung treten. Tritt beispielsweise ein Gebäudeschaden im Sondereigentum ein (SE), so ist der Verwalter hier erst einmal nicht für die Regulierung zuständig. Entscheidend ist die genaue Formulierung des Verwaltervertrags. Alternativ ist dem Gebäudeversicherer eine Abtretung zur Verfügung zu stellen, damit die Abwicklung mit dem betroffenen Sondereigentümer direkt erfolgen kann. In der Praxis jedoch werden auch Schäden am Sondereigentum mit dem Verwalter abgewickelt, da dieser für den Gebäudeversicherer Ansprechpartner im Schadenfall ist.

Platz beispielsweise ein Spülmaschinenschlauch in einer Wohnung (= Sondereigentum), ist der Schaden als Teil der wasserführenden Anlagen des Hauses über die Wohngebäudeversicherung der WEG gedeckt. Der Verwalter ist nicht dafür zuständig, da er nur für das Gemeinschaftseigentum die Verwaltertätigkeit ausübt.

12.2.1 Beispiele für vernetzte Verantwortlichkeiten bei Schadensfällen

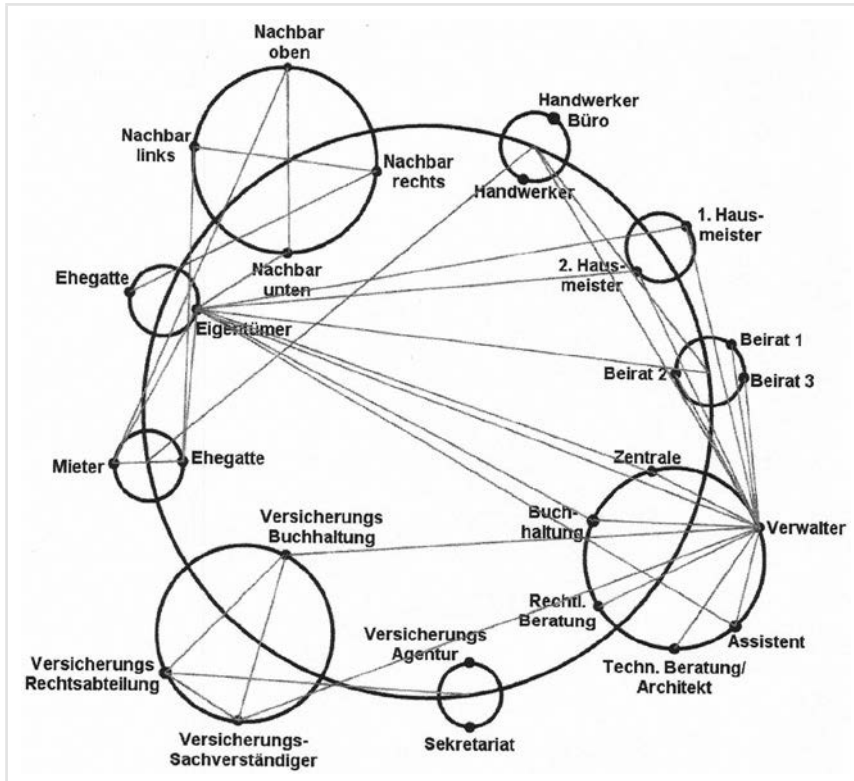


Abb. 12.2: Vernetzte Verantwortlichkeiten bei Schadensfällen

Im Rahmen der Schadenbearbeitung gibt es diverse Parteien mit ebenso vielen unterschiedlichen Zielen und Ansprüchen. Nachfolgend macht ein Schadenbeispiel die Komplexität deutlich und zeigt, wie die Schadenbearbeitung im Idealfall abläuft – und wie mögliche Probleme aussehen:

In einer Wohnung im 1. OG kommt es zu einem Nässeschaden mit einem immensen Wasseraustritt. Das Wasser verursacht Schäden in der Verursacherwohnung im 1. OG. Darüber hinaus läuft das Wasser ebenfalls in die darunterliegende Wohnung im EG. Die Schadenursache ist nicht offensichtlich erkennbar.

Beteiligte Parteien an diesem Schadenfall:

- Mieter der Wohnung im 1. OG
- Eigentümer der Wohnung im 1. OG
- Eigentümer der Wohnung im EG
- Hausmeister
- Verwalter inkl. Zentrale, Assistenz
- Handwerker
- Versicherungsbüro
- Versicherer

Im Idealfall läuft die Schadenregulierung wie im Folgenden dargestellt ab. Es kann aber auch zu Problemen bei den einzelnen Beteiligten kommen – auch diese sollen hier nicht verschwiegen werden.

Mieter der Wohnung im 1. OG

Nachdem sie den Schaden bemerkt hat, stellt die Mieterin sofort das Wasser in der Wohnung ab. Sollte ein Abstellen des Wassers nicht möglich sein, bemüht sie sich um Schadenminderung: Sie fängt so viel Wasser wie möglich auf bzw. nimmt es vom Boden auf, um weitere Schäden zu vermeiden. Die Mieterin benachrichtigt ihren Vermieter – den Eigentümer bzw. den Hausverwalter der Wohnung – über den eingetretenen Schaden. Sie selbst beauftragt keinen Handwerker, sondern wartet auf die Rückmeldung des Eigentümers/Verwalters.

Mögliche Probleme

- Die Mieterin kann das Wasser nicht abstellen und weiß nicht, wo sich der Haupthahn der Wohnung befindet. Sie versucht daher, den Hausmeister zu erreichen, oder begibt sich in den Keller, um dort das Wasser abzustellen. In dieser Zeit läuft das Wasser ungehindert weiter und verursacht weitere Schäden.
- Die Mieterin greift sofort zum Telefon und ruft die Nummer eines Sanitärnotrufs an, der im Internet als erste Anzeige auftaucht. Die Firma ist allerdings 100 km entfernt und verlangt dementsprechend hohe Anfahrtkosten. Die Firma drängt die Mieterin unmittelbar nach der Durchführung der Arbeiten, die Notreparatur vor Ort zu bezahlen. Die Mieterin möchte die Rechnung nun von der Versicherung erstattet bekommen. Diese weigert sich, die Kosten in kompletter Höhe zu übernehmen, da die Beauftragung nicht in Absprache erfolgt ist und die Fahrtkosten aufgrund der Entfernung der Firma weder notwendig noch verhältnismäßig waren. Die Mieterin versucht daher, ihren Vermieter als Eigentümer zur Rückzahlung der vorgelegten Rechnung zu verpflichten.
- Die Mieter beauftragt sofort eine Firma mit der Schadenbehebung. Im Rahmen der Schadensuche stellt sich heraus, dass kein versicherter Rohrbruch vorliegt, sondern durch Undichte des Flachdaches eine große Menge Regenwasser den Nässe-schaden verursacht hat. Dieser Schaden ist über die Leitungswasserversicherung

nicht gedeckt. Die nun angefallenen Kosten zur Schadensuche werden nicht von der Versicherung erstattet.

- Die Mieterin ist zum vereinbarten Termin der Fachfirma nicht anzutreffen, obwohl sie die Firma selbst beauftragt hat. Es ist auch keinen Vertreter zum Öffnen der Tür bestellt. Die Fachfirma muss daher erneut anfahren. Die Schadensbehebung verzögert sich.
- Aufgrund der Menge des ausgetretenen Wassers sind Trocknungsarbeiten notwendig. Dazu stellt die Fachfirma Trocknungsgeräte auf. Diese bringen eine Lärmbelästigung mit sich. Die Mieterin fühlt sich durch den Lärm gestört und schaltet die Geräte ab, solange sie sich in der Wohnung befindet. Die Trocknungsdauer verlängert sich erheblich, die Rechnung der Fachfirma fällt entsprechend höher aus und der Verwalter muss im Namen der WEG versuchen, die angefallenen Mehrkosten von der Mieterin einzufordern.
- Eine Malerfirma erhält den Auftrag, die vom Schaden betroffene Wand neu zu streichen. Die Mieterin nutzt ihre Chance und überredet den Handwerker, den ganzen Raum zu streichen, damit keine Farbunterschiede auftreten. Der Handwerker kommt dem Wunsch nach und schreibt die Kosten auf die Gesamtrechnung. Der Versicherer lehnt den nicht mit dem Schaden in Zusammenhang stehenden Teil der Rechnung ab.

Eigentümer der Wohnung im 1. OG

Der Eigentümer wird von seiner Mieterin über den eingetretenen Schaden informiert. Er teilt ihr mit, dass sie zuerst das Wasser abstellen soll und wo sich der Haupthahn in der Wohnung befindet. Darüber hinaus bittet er sie abzuwarten, bis der Verwalter eine Fachfirma informiert – statt selbst eine Firma zu beauftragen.

Der Eigentümer meldet den Schaden unverzüglich beim Verwalter und gibt die Kontaktdaten seiner Mieterin zur Terminabsprache mit der Fachfirma weiter. Er selbst überlässt die Koordination der Arbeiten und die Kommunikation mit dem Versicherer dem Verwalter.

Mögliche Probleme

- Der Eigentümer nimmt den Anruf seiner Mieterin nicht an. Die mehrfach hinterlassenen Mailboxnachrichten hört er erst zwei Tage später ab. Die Schadenbearbeitung verzögert sich.
- Der Eigentümer möchte den Schaden telefonisch beim Verwalter melden. Es ist Freitagnachmittag und er erreicht den Verwalter nicht mehr telefonisch. Dieser hört die Schadenmeldung erst am Montag ab. Zwischenzeitlich hat sich Schimmel in der Wohnung gebildet.
- Der Schwager des Eigentümers betreibt eine Sanitärfirma. Der Eigentümer vergibt den Auftrag zur Reparatur an die besagte Firma. Der Verwalter hat allerdings zeitgleich den »Haus- und Hofinstallateur« mit der Reparatur beauftragt, da er dort

spezielle Konditionen vereinbart hat. Nun stehen zwei Firmen gleichzeitig vor der Schadenwohnung. Die vom Verwalter beauftragte Firma tritt den Rückzug an, stellt aber die Anfahrtskosten in Rechnung. Der Versicherer lehnt die Kostenübernahme der doppelt angefallenen Anfahrtskosten ab. Der Verwalter muss klären, wer für diese Kosten aufkommt.

- Der Eigentümer erhält ein Schreiben seiner Mieterin, dass sie aufgrund der Lärmbelästigung durch die Trocknungsgeräte die Miete für den Zeitraum der Trocknung gänzlich einbehalten wird. Der Eigentümer versteht das und bestätigt ihr schriftlich, dass er mit der Komplettkürzung der Miete einverstanden ist. Im Nachgang reicht er das Schreiben beim Verwalter ein, dieser legt es der Versicherung vor. Die Versicherung prüft die Ansprüche und stellt fest, dass in der betroffenen 4-Zimmer-Wohnung lediglich in einem Raum Trocknungsgeräte stehen. Die restlichen Zimmer sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar und die Lärmbelästigung stellt keine Grundlage für eine komplette Mietkürzung dar. Entschädigt werden dem Eigentümer vom Versicherer daher nur die Hälfte der ihm entgangenen Mietzahlungen. Auf der anderen Hälfte bleibt der Eigentümer aufgrund der schriftlichen Zusage gegenüber der Mieterin sitzen.

Eigentümer der Wohnung im EG

Der Eigentümer bemerkt nasse Stellen an seiner Decke. Er klingelt sofort bei seinem Nachbarn in der über ihm liegenden Wohnung und informiert diesen über den Schaden.

Er hilft, das Wasser abzustellen, und stellt Eimer in seiner Wohnung auf, um herabtropfendes Wasser aufzufangen, um den Fußboden vor weiteren Schäden zu schützen. Er informiert den Verwalter über den Schaden in seiner Wohnung an Decken, Wänden, Fußboden etc. Sollte es zu Schäden an Möbeln oder Hausratgegenständen gekommen sein, meldet der Eigentümer den Schaden seiner Hausratversicherung. Der Verwalter ist im Normalfall nur für die Abwicklung des Gebäudeschadens zuständig.

Der Eigentümer lüftet den betroffenen Raum so oft wie möglich, um Schimmelbildung zu verhindern. Er beauftragt nicht selbst eine Firma, sondern wartet ab, bis der Verwalter die weiteren Arbeiten koordiniert. Evtl. aufgestellte Trocknungsgeräte lässt der Eigentümer gemäß der Vorgabe der Fachfirma laufen und entleert diese regelmäßig.

Mögliche Probleme

- Der Eigentümer ist für drei Wochen im Urlaub. Einen Ersatzschlüssel hat er nicht hinterlegt und seine Handynummer ist dem Verwalter unbekannt. Der Schaden in der Wohnung bleibt unbemerkt. Aus dem Urlaub zurückkehrt, findet der Eigentümer Schimmelbildung, eine aufgequollene und teilweise abgefallene Holzdecke sowie einen großen Wasserfleck auf dem Teppichboden vor. Der Schaden muss nun neu aufgerollt werden, da nachträglich weitere Ansprüche geltend gemacht werden.

- Als die Fachfirma anrückt, um die beschädigte Holzdecke zu reparieren, wünscht der Eigentümer weiße Deckendielen eines namhaften Herstellers statt der aktuell verlegten braunen aus dem Baumarkt. Zudem wünscht er LED-Spots in der Decke. Natürlich entstehen dadurch erhebliche Mehrkosten. Der Versicherer entschädigt nur den Teil, der zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands vor Schadeneintritt führt und kürzt die Rechnung entsprechend. Der Verwalter muss nun den darüber liegenden Rechnungsteil beim Eigentümer einfordern.
- Der Eigentümer will die notwendigen Malerarbeiten in seiner Wohnung selbst durchführen und sich dafür vom Versicherer entschädigen lassen. Er besorgt sich im Baumarkt die benötigten Materialien. Vorsorglich kauft er gleich mehrere Eimer Farbe, um gleich noch sein Schlafzimmer und den Flur zu streichen. Er erkundigt sich im Internet über den Stundenlohn eines Malers und setzt diesen ebenfalls an. Nach Abschluss der Arbeiten stellt er dem Versicherer alles in Rechnung. Der Versicherer lehnt allerdings die Kosten für zusätzliches Material ab, entschädigt werden lediglich die Kosten für die schadenbedingt benötigten Materialien. Auch den vom Eigentümer angesetzten Stundenlohn analog einer Fachfirma kürzt der Versicherer auf einen angemessenen Betrag für eine Privatperson: Die Fachfirma kalkuliert die Stundenlöhne ihrer Mitarbeiter auf einer anderen Grundlage der Kosten ein, die eine Privatperson nicht zu tragen hat. Diese Kürzung der Eigenleistung ist für die WEG von Vorteil, da alle ausbezahlten Beträge die Schadenquote des ganzen Vertrages belasten. Eine hohe Schadenquote kann eine Vertragssanierung nach sich ziehen, die alle Eigentümer belastet. Daher prüft der Versicherer im Sinne seines Versicherungsnehmers eingereichte Belege und wehrt unberechtigte oder zu hohe Ansprüche ab.

Hausmeister

Der Hausmeister wird vom Mieter der Schadenwohnung angerufen und über den Schaden informiert. Er stellt sofort die Hauptwasserleitung der betroffenen Wohnung, danach die des gesamten Hauses ab und informiert die Bewohner. Gleichzeitig informiert er den Verwalter und wartet auf das Eintreffen der Sanitärfirma zur Notreparatur des Schadens.

Mögliche Probleme

- Der Hausmeister ist telefonisch nicht erreichbar. Der Hausmeister hat den einzigen Schlüssel für den Raum, in dem man die Hauptwasserleitung abstellen kann. Das Wasser läuft daher die ganze Zeit weiter und der Schaden vergrößert sich.
- Der Hausmeister hat in seinem Büro alle Werkzeuge zum Aufstemmen der Wand. Der Mieter der Schadenwohnung möchte helfen und geht sofort auf Schadensuche: Er stemmt die ganze Wand auf, hinter der er den Schaden vermutet. Allerdings muss er feststellen, dass die von ihm freigelegten Rohre intakt sind und der Schaden woanders liegt. Die Kosten für die Wiederherstellung der unnötig aufgestemmtten Wand lehnt die Versicherung ab. Hier muss die Haftung des Hausmeisters gegenüber dem Eigentümer der Wohnung bzw. die Übernahme der entstandenen Kosten geklärt werden.

Verwalter inkl. Zentrale und Assistenz

Der Verwalter nimmt die Schadenmeldung telefonisch entgegen. Er erklärt dem Anrufer die nächsten wichtigen Schritte und beauftragt unmittelbar eine Fachfirma mit der Schadensuche und der Reparatur. Sollte es notwendig sein, das gesamte Wasser des Hauses über einen längeren Zeitraum abzustellen, informiert der Verwalter die Bewohner auf geeignetem Wege. Er meldet den Schaden an den Versicherer so genau wie möglich, insbesondere die betroffenen Wohnungen inkl. Kontaktdaten der Eigentümer bzw. Mieter, das Schadendatum und Fotos vom Schaden. Somit kann sich der Versicherer einen ersten Überblick über das Ausmaß verschaffen. Der Versicherer führt die gesamte Schadenkorrespondenz mit dem Verwalter. Der Verwalter reicht Kostenvoranschläge zur Prüfung und Freigabe beim Versicherer ein und schickt bereits vorhandene Rechnungen ebenfalls an den Versicherer. Sollte eine Anweisung der Rechnung vom Versicherer direkt an den Handwerker gewünscht sein, reicht der Verwalter eine sogenannte Abtretungserklärung ein, die den Versicherer berechtigt, die Ansprüche direkt an die Firma zu entschädigen. Andernfalls geht der Verwalter mit dem WEG-Konto in Vorleistung und der Versicherer erstattet die Rechnungsbeträge wiederum auf das WEG-Konto.

Mögliche Probleme

- Der Verwalter ist telefonisch nicht erreichbar, er hört die Schadenmeldung erst einen Tag später ab. In der Zwischenzeit hat der Mieter bereits selbst Firmen mit der Reparatur beauftragt. Da er eine weit entfernte Firma wählt, fallen die Kosten deutlich höher aus. Folglich lehnt die Versicherung die entstandenen Mehrkosten ab und der Verwalter muss diese Kosten beim Mieter selbst oder beim Eigentümer der Wohnung eintreiben, um das WEG-Konto damit nicht zu belasten.
- Die Zentrale der Verwaltung nimmt den Schaden auf, vergisst aber, im Nachgang dem betreffenden Verwalter die Information über die Schadenmeldung weiterzuleiten. Der meldende Bewohner wartet daher vergeblich auf eine Reaktion des Verwalters. Die Schadenbeseitigung verzögert sich.
- Die Assistenz des Verwalters nimmt die Schadenmeldung auf und beauftragt eine Fachfirma mit der Schadensuche. Danach informiert die Assistenz den Verwalter ohne Information über den bereits vergebenen Auftrag an die Fachfirma. Der Verwalter selbst beauftragt eine andere Firma ebenfalls mit der Schadensuche, sodass am Ende zwei Fachfirmen ihre Anfahrt in Rechnung stellen. Der Versicherer leistet nur für eine Rechnung Entschädigung.
- Der Verwalter beauftragt alle erforderlichen Arbeiten und reicht nach Abschluss aller Arbeiten die Rechnungen gesammelt beim Versicherer ein. Dieser hat nun aber nicht mehr die Möglichkeit, sich ein Bild des Schadens vor der Wiederherstellung zu verschaffen. Die Versicherung erkennt bestimmte Teile der Rechnungen nicht an, da sie die Notwendigkeit dieser Arbeiten nicht mehr beurteilen kann.
- Der Verwalter wird von der Fachfirma darüber in Kenntnis gesetzt, dass diese im Rahmen der Schadensuche drei Rohrstücke ersetzen muss. Zwar ist noch kein Scha-

den eingetreten, allerdings muss damit gerechnet werden. Das betroffene Rohr gehört zum Sondereigentum der Wohnung. Der Verwalter ist also für die Vergabe der Instandsetzungsarbeiten nicht zuständig bzw. nicht dazu berechtigt. Der Versicherer allerdings unterscheidet nicht zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Für ihn gilt die Erfüllung der vertraglichen Obliegenheiten (auch die Instandhaltungspflicht des Versicherungsnehmers, also der WEG) daher für alle Rohre. Erfolgt kein Austausch des betroffenen Rohres und stellt sich beim nächsten Schaden heraus, dass der Versicherungsnehmer seiner Instandhaltungspflicht nicht nachkam, kann es zu einer Kürzung oder Ablehnung des weiteren Schadens kommen. Der Verwalter steht vor dem Dilemma: Entweder im Namen der WEG die Instandhaltungspflicht gegenüber dem Versicherer zu erfüllen, somit unberechtigt Arbeiten im Sondereigentum zu vergeben und dem Eigentümer die Kosten in Rechnung zu stellen. Oder erst nach Bevollmächtigung zu handeln und dafür die Obliegenheitsverletzung der gesamten WEG in Kauf zu nehmen.

Handwerker

Die Fachfirma erhält vom Verwalter den Auftrag zur Schadensuche. Sie führt die Schadensuche »minimalinvasiv«, d. h. im Idealfall per Kamerabefahrung oder Wärmebildverfahren und ohne Aufstemmen kompletter Wände durch und stellt die Arbeiten in Rechnung. Als Rechnungsempfänger hinterlegt die Firma die WEG, vertreten durch die Hausverwaltung, und schickt die Rechnung an den Verwalter. Für Notreparaturen erstellt der Handwerker keinen Kostenvoranschlag, sondern führt die Arbeiten möglichst schnell durch, um weitere Schäden zu verhindern. Für alle weiteren planbaren Arbeiten lässt der Handwerker dem Verwalter einen Kostenvoranschlag unter Aufführung der zu erwartenden Materialkosten und Arbeitsaufwände zukommen und wartet ab, bis der Verwalter ihm die Freigabe für die Arbeiten erteilt. Der Handwerker stellt im Rahmen der Schadensanierung nur schadenbedingt notwendige Arbeiten in Rechnung. Sollte er herausfinden, dass weitere Arbeiten zur Instandhaltung des Gebäudes notwendig sind, informiert er den Verwalter darüber. Sollte es auch für diese Arbeiten zur Auftragserteilung kommen, stellt der Handwerker darüber eine separate Rechnung. Diese muss dann von der WEG bzw. dem betroffenen Eigentümer getragen werden und ist nicht Teil des Gebäudeschadens.

Mögliche Probleme

- Der Handwerker beginnt auf gut Glück, die Wand der Schadenwohnung aufzustemmen, um die Schadenursache zu finden. Nachdem hinter der ersten aufgestemmen Wand keine Undichtigkeit gefunden werden konnte, beginnt der Handwerker die Decke zu öffnen und findet dort den Rohrbruch vor. Da sich die Stemmarbeiten aufgrund der Wandbeschaffenheit als schwierig dargestellt haben, stellt der Handwerker hierfür eine erhöhte Aufwandsentschädigung in Rechnung. Der Versicherer kürzt die Rechnung allerdings, da die Kosten für die Schadensuche mit neuen Methoden deutlich effektiver und günstiger ausgefallen wären.

- Beim Aufstemmen der Wand verursacht der Handwerker einen Schaden an einem weiteren dort verlaufenden Rohr. Dieser muss dann über die Haftpflichtversicherung des Handwerkers reguliert werden. Die weitere Abgrenzung zwischen den nun zwei eingetretenen Schäden wird schwierig.
- Als der Handwerker in der Schadenwohnung eintrifft, bittet ihn die überaus freundliche Mieterin darum, im Zuge der Reparatur des Rohrbruches noch eine Armatur auszutauschen. Die Armatur ist nicht schadenbedingt beschädigt – der Installateur führt den Austausch dennoch durch und setzt die Kosten hierfür auf die Gesamtrechnung der Schadenbehebung. Der Versicherer lehnt die Kosten für den nicht schadenbedingten Austausch der Armatur ab – vorerst bleibt also die WEG auf den restlichen Kosten sitzen. Hier muss nun geklärt werden, wer für die Mehrkosten aufkommt; die beauftragende Mieterin oder der Eigentümer der Wohnung.
- Der Handwerker hat den Auftrag zwar angenommen, hat aber eigentlich keine freien Kapazitäten, um die Reparatur durchzuführen. Zu zwei vereinbarten Vor-Ort-Terminen erscheint er daher erst gar nicht. Die Mieterin und der Eigentümer der Wohnung im EG haben sich für den Termin extra Urlaub genommen und sind entsprechend verärgert über das Nichterscheinen des Handwerkers. Darüber hinaus verzögert sich die Beseitigung des Schadens.

Versicherungsbüro

Das Versicherungsbüro erhält vom Verwalter die Schadenmeldung und gibt diese an die Zentrale weiter. Das Versicherungsbüro hat selbst gewisse Vollmachten und kann kleinere Schäden selbst regulieren. Somit entfällt der Schritt über den Versicherer und der Schaden kann schnell abgewickelt werden. Der Versicherungsagent klärt den Verwalter über die Pflichten des Versicherungsnehmers im Schadenfall auf und bittet ihn um Einreichung der notwendigen Unterlagen zur Weitergabe an den Versicherer.

Mögliche Probleme

- Der Schaden tritt am Freitagnachmittag ein. Freitags schließt das Versicherungsbüro um 12:00 Uhr und ist ab dann nicht mehr telefonisch erreichbar. In der Folgewoche hat der Agent Urlaub, ohne die Ansage seines Anrufbeantworters zu aktualisieren. Der Verwalter hinterlässt am Freitag die Schadenmeldung telefonisch beim Versicherungsbüro und geht davon aus, dass dieses den Schaden am Montag beim Versicherer anzeigt. Die Anzeige erfolgt aufgrund des Urlaubs erst eine Woche darauf. Die Schadenbearbeitung verzögert sich und der Versicherer bezieht sich evtl. auf eine verspätete Anzeige des Schadens, wenn es zu Kürzungen kommen sollte.

Versicherer

Der Versicherer erhält die Schadenmeldung und legt einen neuen Schaden an. Er prüft anhand der eingereichten Informationen, wie Bildern, Kostenvoranschlägen und Rechnungen, die berechtigten Ansprüche und reguliert diese zeitnah. Unberechtigte

Ansprüche lehnt er ab. Die Schadenkorrespondenz erfolgt immer über die Verwaltung bzw. das Versicherungsbüro.

Mögliche Probleme

- Aufgrund von Rückständen erfolgt beim Versicherer keine tagesaktuelle Abarbeitung der Eingangspost. Die Schadenanlage erfolgt daher erst verspätet. Die gesamte Schadenbearbeitung verschiebt sich nach hinten.
- Der Versicherer gibt Kostenvoranschläge und Rechnungen zur Prüfung an einen externen Dienstleister weiter. Dadurch verlängert sich die Antwort- bzw. Freigabezeit gegenüber dem Verwalter. Dem Verwalter dauert die Freigabe zu lang und er beauftragt die Fachfirma vorab, die Arbeiten durchzuführen. Bei der Prüfung des Kostenvoranschlags werden Abzüge vorgenommen, da nicht schadenbedingte Arbeiten enthalten waren. Der Versicherer erteilt die Freigabe des Kostenvoranschlags daher nur in gekürzter Form. Da der Verwalter die Arbeiten aber bereits in vollem Umfang an die Fachfirma beauftragt hat, stellt die Firma auch den vollen Betrag in Rechnung. Der Versicherer kürzt die Rechnung gemäß Freigabe. Die WEG bleibt auf den restlichen Kosten sitzen.
- Den Versicherer erreicht eine Anfrage des Eigentümers zum Sachstand des Schadens. Er darf Auskünfte aber lediglich an den Versicherungsnehmer (die WEG) bzw. den Verwalter erteilen. Für den Versicherer ist es nicht zuordenbar, ob es sich bei der anfragenden Person tatsächlich um ein Mitglied der WEG und somit um eine auskunftsberechtigte Person handelt. Der Eigentümer hat hierfür kein Verständnis und reicht Beschwerde ein.
- Der Sachbearbeiter beim Versicherer hat gewechselt. Mit dem vorherigen Sachbearbeiter hatte der Verwalter Absprachen zu bestimmten Punkten getroffen, die die Schadenbearbeitung beschleunigt haben (z. B. die Überweisung von Stromkosten erfolgt direkt an den Eigentümer/Mieter). Der neue Sachbearbeiter kennt diese Absprachen noch nicht und nimmt die Erstattung auf das WEG-Konto vor. Der Verwalter muss nun die Überweisung an die einzelnen Parteien selbst vornehmen.
- Im Versicherungsvertrag ist ein Selbstbehalt vereinbart. Der Versicherer leistet daher erst ab dem Betrag Entschädigung, der den Selbstbehalt übersteigt. Alle schadenbedingten Kosten innerhalb des Selbstbehalts hat der Versicherungsnehmer zu tragen. Tritt der Schaden allerdings im Sondereigentum ein, muss der Verwalter im Innenverhältnis klären, ob der betroffene Eigentümer für den Selbstbehalt gegenüber der WEG aufkommt oder das Gemeinschaftskonto der WEG belastet wird.
- Für den Versicherer ist im Schadenfall wichtig, Kontakt mit nur einem Ansprechpartner zu haben, der die WEG vertritt. Ein direkter Kontakt zwischen dem Versicherer und einzelnen Eigentümern oder Mietern besteht im Normalfall nicht. Alle Fäden laufen bei der Verwaltung zusammen. Unterstützung kann der Verwalter durch die Beiräte bekommen, die Ansprüche oder Interessen der einzelnen Eigentümer vorab bündeln und mit dem Verwalter besprechen.

12.2.2 Überblick über Versicherungen

Das folgende Kapitel gibt nach einigen allgemeinen Hinweisen einen Überblick über die Versicherungen. Die Betrachtung der einzelnen Versicherungszweige erfolgt auf Basis der aktuellen allgemeinen Versicherungsbedingungen, die vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V. (GDV) herausgegeben werden. Sie sind unverbindliche Empfehlungen, an denen sich die Mehrzahl der Unternehmen orientiert. Das individuelle Angebot eines Versicherers kann jedoch davon abweichen, sodass der Versicherungsschutz gegenüber den vorgestellten Musterbedingungen erweitert oder eingeschränkt ist. Das bedeutet, dass die nachstehenden Ausführungen lediglich einen allgemeinen Überblick geben können. Rechtlich wirksam sind ausschließlich die Bestimmungen des konkreten einzelnen Versicherungsvertrags.

DIGITALE EXTRAS

Die Links zu den aktuellen GDV-Musterbedingungen der einzelnen Versicherungssparten finden Sie in den Digitalen Extras.

Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung ist eine Sachversicherung und ersetzt Kosten für Schäden am versicherten Gebäude, die durch eine versicherte Gefahr verursacht worden sind. Die Erstattung erfolgt für Teilschäden, aber auch für den Wiederaufbau nach einem Totalschaden.

Versichert gilt das Gebäude inkl. Nebengebäuden, Gebäudebestandteilen und Zubehör. Der Versicherer unterscheidet nicht zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum, sondern leistet unabhängig von den Eigentumsverhältnissen Entschädigung bei versicherten Schäden. Die Aufteilung bzw. eventuelle Rückforderungen von einzelnen Sondereigentümern muss im Innenverhältnis durch den Verwalter erfolgen.

Glasversicherung

Die Glasversicherung deckt Bruchschäden an sämtlichen fest installierten und mobilen Glasflächen innerhalb eines Gebäudes ab. Eine Glasversicherung wird meist im Zusammenhang mit einer Wohngebäude- oder einer Hausratversicherung abgeschlossen.

Technische Versicherung

Die Technische Versicherung ist eine Sachversicherung, die meist spezifisch benannte Sachen gegen die im Vertrag genannten Sachsubstanzschäden versichert. Relevant für die WEG ist diese Versicherung hauptsächlich in Bezug auf Schäden an Aufzügen oder elektrischen Teilen von Tiefgaragen wie Rolltoren oder Doppelparkern.

Hausratversicherung

Eine Hausratversicherung schützt den Wert aller beweglichen Gegenstände im Haushalt von Mietern und Eigentümern bei Schäden durch eine versicherte Gefahr. Wird bei einem Wasserschaden auch Mobiliar beschädigt, leistet die Wohngebäudeversicherung hierfür nicht. Dieser Schaden müsste dann über die Hausratversicherung abgewickelt werden.

Gewerbliche Sachversicherungen (Gebäude und ggf. Inhalt)

Für rein oder überwiegend gewerblich genutzte Objekte kann eine gewerbliche Sachversicherung für das Gebäude und ggf. auch den Inhalt abgeschlossen werden. Hierüber werden Schäden des Gewerbetreibenden abgedeckt.

Haus-und-Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Die Haus-und-Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung schützt den Versicherungsnehmer vor den finanziellen Folgen, falls er auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen als Haus- oder Grundstücksbesitzer infolge einer Pflichtverletzung von Dritten wegen Personen-, Sach- oder Vermögensschäden in Anspruch genommen wird. Die Versicherung schützt den Versicherungsnehmer vor unberechtigten Ansprüchen und wehrt diese gegenüber dem Anspruchsteller ab.

Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung

Die Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung schützt den Versicherungsnehmer vor den finanziellen Folgen, falls er auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen als Besitzer eines Heizöltanks bzw. einer vergleichbaren Anlage mit wassergefährdenden Stoffen von Dritten wegen Personen-, Sach- oder Vermögensschäden in Anspruch genommen wird. Die Versicherung schützt den Versicherungsnehmer vor unberechtigten Ansprüchen und wehrt diese gegenüber dem Anspruchsteller ab.

Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung

Die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung ist eine spezielle Form der Haftpflichtversicherung, die im Fall einer schuldhaften Herbeiführung Schutz gegen echte Vermögensschäden bei Dritten bietet. Interessant für den Verwalter ist hier meist die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für sein Handeln.

12.3 Abschluss und Kündigung eines Versicherungsvertrags – Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ist nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Wohnungseigentümergeinschaft zum Abschluss einer angemessenen Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie einer angemessenen Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtansprüche verpflichtet (§ 19 Abs. 3 WEG).

Vor allem durch Teilungserklärungen der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft und durch den Verwaltervertrag kann diese Pflicht ausgedehnt werden. In den meisten Fällen geschieht das für die Leitungswasser- und Sturmversicherung und ggf. für die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung (bei Vorhandensein eines Öltanks und/oder einer Ölheizungsanlage) sowie häufig auch für die Elementarschadenversicherung.

Obwohl dem allgemeinen Rechtsempfinden nach derjenige, der einen Vertrag schließt, auch berechtigt ist, diesen wieder zu kündigen, sieht die einschlägige Rechtsprechung das anders. Daher sollte in den Verwalterverträgen folgender Satz sinngemäß enthalten sein: » ... ist der Verwalter zur Einrichtung und zur Kündigung von Versicherungsverträgen berechtigt.«

Damit werden Schwierigkeiten im Außenverhältnis zwischen dem Verwalter als Vertreter der WEG und dem Versicherer vermieden. Unberührt davon bleibt, inwieweit sich der Verwalter im Innenverhältnis mit der Eigentümergemeinschaft abstimmen muss oder Genehmigung benötigt.

Für den Versicherer ist der Hausverwalter, der die WEG rechtmäßig vertritt, der Ansprechpartner. Sollten einzelne Eigentümer der WEG oder Beiräte den abgeschlossenen Versicherungsvertrag kündigen wollen, so wird der Versicherer die Kündigung aufgrund fehlender Vollmacht abweisen.

12.3.1 Abschluss von Versicherungsverträgen

Um seiner Sorgfaltspflicht gegenüber den Wohnungseigentümern Genüge zu tun, sollte der Verwalter vor dem Abschluss eines Versicherungsvertrags Vergleichsangebote einholen und auf Basis der in diesem Kapitel aufgezeigten Hintergründe prüfen. Das Ergebnis dieser Prüfung sollte er dann in die Tat umsetzen oder mit den Eigentümern/Beiräten besprechen.

Sofern der Verwalter zur Einrichtung der Verträge berechtigt ist, bedarf es bei der Beantragung des Versicherungsschutzes nur seiner Unterschrift. Berücksichtigt werden müssen hier natürlich – vor allem in größeren Verwaltungsfirmen – die internen Regelungen, zum Beispiel wer zur Unterschriftsleistung bei solchen Verträgen berechtigt ist (Firmeninhaber, Geschäftsführung, Prokurist etc.). Für den Versicherer ist lediglich die Berechtigung der Hausverwaltung zum Abschluss von Versicherungsverträgen relevant, die zumeist aus der Verwaltervollmacht hervorgeht. Die im Innenverhältnis der Hausverwaltung geltenden Unterschriftsvollmachten sind dem Versicherer nicht bekannt und vom Unterzeichner des Versicherungsvertrags vorab zu prüfen.

Bei der Beantragung der Versicherung sollte der Verwalter darauf achten, dass möglichst auch eine vorläufige Deckung mit beantragt wird. Damit besteht Versicherungsschutz ab dem Antragsdatum bzw. einem im Antrag festgelegten Datum. Dies ist vor allem wichtig, um evtl. vorhandenen Hypothekengläubigern (Banken) bei einem Versichererwechsel auch die Anschlussdeckung nachzuweisen. Sollte der Versicherer nicht rechtzeitig zum Zeitpunkt des Versicherungsbeginns die Ausstellung des Versicherungsscheins vorgenommen haben, so hat der Verwalter mit der vorläufigen Deckungszusage ein Dokument über den von ihm abgeschlossenen Versicherungsschutz vorliegen und kann darüber auch bereits eingetretene Schäden anzeigen. Vorläufige Deckungszusagen werden in der Regel nicht rückwirkend ausgestellt, sondern für die Zukunft bzw. ab Datum der Beantragung. Daher sollte der Verwalter möglichst darauf achten, frühzeitig neuen Versicherungsschutz einzudecken, wenn der vorherige Versicherungsvertrag gekündigt wurde.

In § 37 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) ist geregelt, dass der Versicherer berechtigt ist, vom Vertrag zurückzutreten, wenn die **Erstprämie** vom Versicherungsnehmer nicht rechtzeitig bezahlt wird. Außerdem ist der Versicherer von der Leistung frei, wenn zum Zeitpunkt des Eintritts eines Versicherungsfalls die Prämie noch nicht gezahlt ist und der Versicherer den Versicherungsnehmer durch gesonderte Mitteilung auf die Rechtsfolgen hingewiesen hat. In diesem Fall erlischt auch die vorläufige Deckung rückwirkend.

Nach § 121 BGB bedeutet rechtzeitig »ohne schuldhaftes Zögern«. Die genaue Festsetzung der **Frist** richtet sich nach dem konkreten Umstand des Einzelfalls. Für die Zahlung der Erstprämie werden beispielsweise **fünf Werktage** angenommen. Der Verwalter sollte unbedingt darauf achten, dass diese Frist eingehalten wird, um den Versicherungsschutz nicht zu gefährden.

Daher ist es ratsam, dem Versicherer eine Einzugsermächtigung für die anfallenden Versicherungsprämien zu erteilen. So umgeht der Verwalter die Gefahr, die Zahlung der Erst- und Folgeprämien zu verpassen und so den Versicherungsschutz zu gefährden. Dies ist vor allem bei Verwalterwechseln wichtig, die zum Zeitpunkt der Hauptfälligkeit (Prämienfälligkeit) des Versicherungsvertrags stattfinden, häufig zum 1.1. eines Jahres. Die Jahresrechnung für das neue Versicherungsjahr wird meistens bereits im Dezember des Vorjahres an die zu diesem Zeitpunkt hinterlegte Hausverwaltung versendet.

Da die vorherige Hausverwaltung aber zum Fälligkeitszeitpunkt der Prämie (1.1.) kein gültiges Verwaltermandat mehr hat, kann die Prämie häufig nicht angewiesen werden. Der Folgeverwalter möchte die Anweisung der Prämie aber zumeist nicht auf der Grundlage der alten Beitragsrechnung, in welcher der vorherige Verwalter als Rech-

nungsempfänger hinterlegt ist, anweisen und wartet hier auf eine neue Beitragsrechnung auf seinen Namen. Es ist für beide Seiten – Versicherer und Verwalter – daher wichtig, dass dem Versicherer schnellstmöglich eine entsprechende Legitimation des neuen Verwalters über die Betreuung der WEG eingereicht wird, damit dieser als Rechnungsempfänger geschlüsselt und eine korrekte Rechnung zur Anweisung der Prämie erstellt werden kann.

Zusätzlich sollte von der neuen Verwaltung bei Anzeige des Verwalterwechsels vorsorglich eine Mahnsperre beantragt werden, um Mahnverfahren bzw. im schlimmsten Fall den Verlust des Versicherungsschutzes zu umgehen und einen Fristaufschub zur Zahlung der Prämie zu erreichen.

Gerade bei neu gebildeten WEGs kann dies zu Problemen führen, wenn die Wohngeldkonten zum Zeitpunkt des Beginns der Versicherungen über keine ausreichende Deckung verfügen. Hier besteht die Möglichkeit der halb- oder vierteljährlichen Zahlungsweise. Es kann auch eine monatliche Zahlungsweise vereinbart werden.

12.3.2 Kündigung von Versicherungsverträgen

Entsprechend dem Versicherungsvertragsgesetz und den allgemeinen Versicherungsbedingungen der einzelnen Versicherungsarten gibt es verschiedene Möglichkeiten der Vertragsbeendigung. Dies sind zum Beispiel:

- Kündigung zum Vertragsablauf
- Kündigung nach einem Eigentümerwechsel
- Kündigung im Schadensfall
- Vertragsaufhebung durch Wegfall des versicherten Risikos
- Kündigung nach Prämienerrhöhung

Kündigung zum Vertragsablauf

Jeder Versicherungsvertrag ist zum Ablauf der vertraglich vereinbarten Versicherungsdauer von beiden Seiten kündbar.

Im Regelfall ist eine Verlängerungsklausel vereinbart, sodass sich der Vertrag stillschweigend um ein weiteres Jahr verlängert, wenn nicht unter Einhaltung einer im Vertrag vereinbarten Frist zum Ablauf der Vertragszeit gekündigt wird. Der Vertrag kann dann zum Ablauf der jeweils laufenden Versicherungsperiode gekündigt werden.

Die **Kündigungsfrist** nach § 11 VVG muss für beide Seiten gleich sein und darf nicht weniger als einen Monat und nicht mehr als drei Monate betragen.

Die Vertragslaufzeit beträgt in der Regel drei bis fünf Jahre (ausgenommen sind Lebens-, Renten- und Krankenversicherungen sowie Unfallversicherungen mit Prämienrückgewähransprüchen). Verträge, die mit einer Laufzeit von mehr als drei Jahren abgeschlossen wurden, sind erstmals zum Ablauf des dritten Versicherungsjahres und dann jeweils zum Ablauf des folgenden Jahres mit einer Frist von drei Monaten vor Ablauf des Versicherungsjahres kündbar.

Die **Kündigung bedarf der Schriftform**. Um die fristgerechte Kündigung belegen zu können, ist die eingeschriebene Form (Übergabe-Einschreiben mit Rückschein) empfehlenswert. Um Verzögerungen zu vermeiden, sollte die Berechtigung zur Kündigung dem Kündigungsschreiben beigelegt werden. Dies kann entweder durch Kopie des Verwaltervertrags geschehen oder durch eine Kopie des Protokolls, aus dem der mehrheitliche Beschluss der Eigentümerversammlung zur Kündigung des Vertrags hervorgeht.

Der Versicherer hat nach Eingang der Kündigung die Pflicht, die Rechtmäßigkeit des Anspruchs zu prüfen und eine eventuelle Kündigungszurückweisung mit entsprechender Begründung unverzüglich, das heißt ohne schuldhaftes Zögern, an den Versicherungsnehmer zu schicken. Nach ständiger Rechtsprechung bedeutet »unverzüglich« nicht »sofort«. Es ist vielmehr eine Überlegungs- und Besprechungsfrist von sieben bis 14 Tagen angemessen.

Bei vielen Feuerversicherungsverträgen sind sogenannte Hypothekengläubiger im Vertrag hinterlegt. Es handelt sich bei Hypothekengläubigern meistens um Kreditgeber einzelner Eigentümer. Diese müssen gemäß § 144 VVG (Versicherungsvertragsgesetz) bis spätestens einen Monat vor Ablauf des Vertrags der Kündigung zustimmen bzw. anzeigen, dass zum Datum der Kündigung keine Hypothek mehr für das Objekt bestanden hat. Wird diese Zustimmung nicht gleichzeitig mit der Kündigung eingereicht, so wird diese vom Versicherer angefordert. So lange bleibt die Kündigung des Verwalters schwebend unwirksam.

Wird die Zustimmung der Hypothekengläubiger nicht rechtzeitig beim Versicherer eingereicht, wird die Kündigung unwirksam und der Vertrag besteht weiter.

Kündigung nach einem Eigentümerwechsel

Die Kündigungsmöglichkeiten nach einem Eigentümerwechsel sind in den §§ 95 bis 99 VVG geregelt. Diese Kündigungsmöglichkeiten beziehen sich innerhalb des Tätigkeitsbereichs des Wohnungsverwalters insbesondere auf die Sachversicherungen. Haftpflichtversicherungen sind nicht aufgrund eines Eigentümerwechsels kündbar.

Um einen übergangslosen Versicherungsschutz zu gewährleisten, geht dieser beim Eigentümerwechsel zunächst auf den Erwerber über. Die Veräußerung muss dem Versicherer unverzüglich angezeigt werden. Nach der Kenntnisnahme der Veräußerung ist der Versicherer berechtigt, dem Erwerber das Versicherungsverhältnis unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zu kündigen. Dieses Recht erlischt, wenn der Versicherer davon nicht innerhalb eines Monats nach Kenntniserhalt Gebrauch macht (§ 96 Abs. 1 VVG). Ein bestehender Haus-und-Grundbesitzer-Haftpflichtvertrag bzw. ein Gewässerschaden-Haftpflichtvertrag geht nicht automatisch auf den Erwerber über und erlischt automatisch mit dem Tag der Eigentumsumschreibung, sofern der Erwerber nicht aktiv die Übernahme dieser Verträge anstrebt.

Wurde die Veräußerung dem Versicherer nicht unverzüglich gemeldet, ist dieser von der Verpflichtung zu Leistung frei, soweit der Schadensfall später als einen Monat nach dem Zeitpunkt eingetreten ist, zu welchem dem Versicherer die Mitteilung über die Veräußerung hätte zugehen müssen, und er den mit dem Veräußerer bestehenden Vertrag mit dem Erwerber nicht geschlossen hätte.

Der Erwerber ist berechtigt, innerhalb eines Monats nach Erwerb zu kündigen. Hat er von dem bestehenden Versicherungsverhältnis keine Kenntnis, bleibt das Kündigungsrecht bis einen Monat nach Kenntniserhalt bestehen.

Zu beachten ist, dass der Erwerber erst mit dem Datum der endgültigen Eintragung im Grundbuch zum Gebäudeeigentümer wird und somit zur Kündigung des bestehenden Wohngebäudeversicherungsvertrags berechtigt ist. Solange lediglich ein Kaufvertrag zwischen Veräußerer und Erwerber geschlossen wurde oder nur eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch hinterlegt ist, bleibt der Veräußerer Versicherungsnehmer mit allen Rechten und Pflichten. Dies gilt auch für die Pflicht der Prämienzahlung gegenüber dem Versicherer. Der Veräußerer und der Erwerber haften für die Prämie, die auf die zur Zeit des Eintritts des Erwerbers laufende Versicherungsperiode entfällt, als Gesamtschuldner (§ 95, Nr. 2 VVG). Die Einigung der Aufteilung der geleisteten Versicherungsprämien kann im Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber erfolgen. Für den Versicherer bleibt der Veräußerer bis zum Tag der grundbuchamtlichen Umschreibung Vertragspartner und Prämienschuldner.

Der Erwerber kann die Kündigung mit sofortiger Wirkung oder zum Ende der laufenden Versicherungsperiode aussprechen. Der Verkäufer hat keinen Anspruch auf Erstattung der Prämie durch den Erwerber.

Da sich in der Rechtsprechung immer stärker die Meinung durchsetzt, dass selbst der Wechsel eines Sondereigentümers innerhalb der WEG einen Eigentümerwechsel gemäß §§ 95 bis 99 VVG darstellt, ist diese Kündigungsmöglichkeit beim Eigentümer-

wechsel für den WEG-Verwalter von großer Bedeutung. Die sich ergebende Möglichkeit des Versicherungsverwechslens sollte im Bedarfsfall genutzt werden.

Kündigung im Schadensfall

Nach einem versicherten Schadensfall hat sowohl der Versicherer (bezüglich aller Versicherungen, die im Tätigkeitsbereich des Verwalters vorkommen) als auch der Versicherungsnehmer die Möglichkeit, das Versicherungsverhältnis zu kündigen. Die schriftliche Kündigung muss bis spätestens einen Monat nach erfolgter Schadensregulierung beim Versicherer eingehen.

Die Kündigung des Versicherers wird einen Monat nach Eingang beim Versicherungsnehmer wirksam. Noch vorhandene Prämienanteile sind dem Versicherungsnehmer zu erstatten.

Der Versicherungsnehmer kann sich entscheiden, ob die Kündigung mit sofortiger Wirkung oder zum Ablauf der laufenden Versicherungsperiode wirksam werden soll. Allerdings steht dem Versicherer auf jeden Fall die Prämie für die laufende Versicherungsperiode zu. Daher ist eine Kündigung mit sofortiger Wirkung nicht zu empfehlen.

Da es sich hierbei um ein Sonderkündigungsrecht des Versicherungsnehmers handelt, muss in diesem Fall nicht die Zustimmung vorhandener Hypothekengläubiger eingeholt werden. Diese werden im Nachgang der Kündigung über die Aufhebung des Versicherungsvertrags informiert.

Vertragsaufhebung nach Risikowegfall

Versicherungsverträge werden bei Risikowegfall aufgehoben. Über den Risikowegfall hat der Versicherungsnehmer den Versicherer unverzüglich zu informieren. Bei der Vertragsaufhebung wegen Risikowegfalls wird der Vertrag abgerechnet und eine eventuell noch verbliebene Prämie oder ein Prämienanteil dem Versicherungsnehmer erstattet. Ein Risikowegfall ist in folgenden Bereichen möglich.

- **Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung:** Der Risikowegfall tritt mit der Veräußerung der versicherten Sache (des Gebäudes) ein. Anders als in der Sachversicherung, bei der die Sache versichert ist, ist hier die Haftung des Eigentümers/der Eigentümergemeinschaft versichert. Veräußert der Eigentümer das Gebäude, trägt er dafür kein Risiko mehr. Daher erlischt der Vertrag ab dem Zeitpunkt der Veräußerung (§9 Allgemeine Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung [AHB]).
- **Gewässerschadenhaftpflichtversicherung:** Der Risikowegfall tritt hier zum Beispiel ein, wenn die Heizungsanlage von Öl- auf Gasheizung umgestellt wird. Der Vertrag erlischt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Risiken endgültig beseitigt sind. Notwendig ist auch hier die unverzügliche Mitteilung an den Versicherer.

- **Wohngebäudeversicherung:** Hier kann der Risikowegfall zum Beispiel dadurch eintreten, dass das Gebäude nach einem Brandschaden abgerissen, aber nicht wieder neu errichtet wird.

Kündigung nach Prämienerrhöhung

In den für den Verwalter relevanten Versicherungen erfolgen – abgesehen von zusätzlichen Einschlüssen – zumeist jährliche Anpassungen der Versicherungssummen und damit auch der Prämien. Wenn der Versicherer die Prämie aber aufgrund einer Anpassungsklausel ändert, ohne dass sich der Umfang der Versicherungssumme ändert, kann der Versicherungsnehmer den Vertrag kündigen (§ 40 VVG). Dies kann mit sofortiger Wirkung, frühestens jedoch zu dem Zeitpunkt, zu dem die Prämienerrhöhung in Kraft tritt, geschehen.

Keine zur Kündigung berechtigende Prämienerrhöhung liegt zum Beispiel vor, wenn aufgrund der Änderung des gleitenden Neuwertfaktors eine Prämienanpassung in der Wohngebäudeversicherung erfolgt, da über den Baupreisfaktor auch der Versicherungswert des Gebäudes angepasst wird.

Vertragsaufhebung wegen Doppelversicherung

Üblicherweise besteht für ein Risiko – zum Beispiel die Gebäudeversicherung – nur ein Versicherungsvertrag. Es können aber auch zwei Verträge nebeneinander existieren. Das kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn sich nach einem erfolgten Ausbau des Gebäudes die Versicherungssumme erhöht hat und für diesen Teil ein neuer Vertrag bei einer anderen Gesellschaft eingerichtet wurde. Diese Vertragsaufteilung wird als Nebenversicherung bezeichnet. Im Schadensfall teilen die Versicherer den Schaden im Verhältnis ihrer Versicherungssummen, wobei die Versicherungsleistung jedoch auf den Betrag des Versicherungswertes der versicherten Sache begrenzt bleibt.

Wenn ein zweiter Vertrag ohne Kenntnis vom ersten Vertrag abgeschlossen wurde, besteht eine Doppelversicherung, deren Aufhebung im § 79 VVG geregelt ist. Der Versicherungsnehmer kann hier verlangen, dass die Versicherungssumme entsprechend verringert wird (bei gleichzeitiger Verringerung der Prämie) oder ein Vertrag aufgehoben wird. Die Aufhebung oder Herabsetzung der Versicherungssumme und Prämie betrifft immer den zuletzt abgeschlossenen Vertrag.

Hat der Versicherungsnehmer eine Doppelversicherung in der Absicht abgeschlossen, sich dadurch einen rechtswidrigen Vermögensvorteil zu verschaffen, so ist jeder in dieser Absicht geschlossene Versicherungsvertrag nichtig. Dem Versicherer steht die Prämie bis zu dem Zeitpunkt zu, zu dem er von den die Nichtigkeit begründenden Umständen Kenntnis erlangt.

12.4 Der Versicherungsfall

12.4.1 Leistungspflicht des Versicherers und Pflichten des Versicherungsnehmers

Unter einem Versicherungsfall versteht man das Ereignis, durch das die versicherte Gefahr verwirklicht wird. Es bezeichnet den Zeitpunkt, zu dem die Leistungspflicht des Versicherers begründet wird. Welche Ereignisse dies im Einzelnen sind, ist in den jeweiligen Versicherungsbedingungen beschrieben. Die Begründung der **Leistungspflicht des Versicherers** bedingt auch einen kausalen Zusammenhang zwischen versichertem Ereignis und eingetretenen Schäden. Die Leistungspflicht des Versicherers besteht nur, wenn

- der Schaden während der Vertragslaufzeit eintritt und
- kein Prämienrückstand besteht.

Nach den Bestimmungen des § 81 VVG ist der Versicherer von der Leistung im Versicherungsfall frei, wenn der Versicherungsnehmer den Schaden **vorsätzlich** herbeigeführt hat. Der Versicherungsnehmer darf weder durch aktives Handeln noch durch Unterlassen solche Bedingungen schaffen, die den Versicherungsfall unmittelbar herbeiführen.

Im Fall der grob fahrlässigen Herbeiführung des Versicherungsfalls ist der Versicherer berechtigt, seine Leistung in einem der Schwere des Verschuldens des Versicherungsnehmers entsprechenden Verhältnis zu kürzen.

Mittlerweile verzichten viele Versicherer auf die Einrede der groben Fahrlässigkeit im Versicherungsfall und damit auf eine Leistungskürzung durch grob fahrlässig herbeigeführte Versicherungsfälle. Diesem Punkt sollte der Verwalter beim Vergleich und Abschluss eines Versicherungsvertrags besondere Beachtung schenken.

Jeder Versicherungsfall ist dem Versicherer vom Versicherungsnehmer anzuzeigen. Dabei ist es ihm überlassen, ob dies mündlich, fernmündlich, per Telefax, E-Mail oder Brief erfolgt. In der Praxis ist es üblich, dass die Information bei kompliziert erscheinenden oder bei Großschäden vorab in mündlicher oder fernmündlicher Form erfolgt und anschließend eine schriftliche **Schadensmeldung** nachgereicht wird.

Nach den Festlegungen des § 31 VVG muss der Versicherungsnehmer dem Versicherer alle Auskünfte und Belege überbringen, die dem Versicherer die Möglichkeit geben, Entscheidungen über Ursache und Höhe des Schadens und über den Umfang der Entschädigung zu treffen. Dies kann beispielsweise über eine aussagekräftige Fotodo-

kumentation erfolgen, die dem Versicherer einen Überblick über den eingetretenen Schaden ermöglicht. Es besteht auch die Möglichkeit, einen sogenannten Schadenregulierer hinzuzuziehen. Dieser wird häufig vom Versicherer gestellt und zur Einschätzung des Versicherungsfalls im Rahmen eines Vor-Ort-Termins eingesetzt. Besonders bei größeren Schäden, die eine Regulierung »vom Schreibtisch aus« schwierig machen, kommt diese Variante zum Einsatz.

Der Versicherungsnehmer muss den Versicherungsfall **unverzüglich anzeigen**, was nach § 121 BGB »ohne schuldhaftes Zögern« bedeutet. Dadurch soll der Versicherer befähigt werden, die notwendigen Festlegungen zur Beweissicherung, Schadensfeststellung und Schadensminderung zu treffen.

Nach dem Eintritt des Versicherungsfalls gemäß § 30 Abs. 1 VVG hat der Versicherungsnehmer alles zu tun, dass die Schadenstelle bis zur Freigabe durch den Versicherer unverändert bleibt (besonders wichtig zum Beispiel bei Brandschäden). Ausgenommen hiervon sind die Handlungen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht. Hierzu zählen zum Beispiel bestimmte Absperrmaßnahmen und Sicherungsmaßnahmen.

Der Versicherungsnehmer hat gegenüber dem Versicherer die Beweislast, dass ein versicherter Schaden eingetreten ist. Es genügt, wenn er die äußeren Umstände darlegt und diese bei Voraussetzung eines typischen Geschehensablaufs mit hoher Wahrscheinlichkeit auf den Eintritt des Schadens schließen lassen. Diese Erleichterung entfällt, wenn der Versicherer einen anderen als den geschilderten Schadensablauf vermutet (zum Beispiel bei Verdacht auf einen fingierten Schadensfall) und dies dem Versicherungsnehmer gegenüber begründet. Der Versicherungsnehmer muss dann den vollen Beweis für den Schadenseintritt erbringen.

Demgegenüber trägt der Versicherer die Beweislast, wenn es zu beweisen gilt, dass ein Ereignis nicht unter den Versicherungsschutz fällt.

12.4.2 Versicherungsleistungen

Die **Versicherungsleistung** nach einem Schadensfall kann durch verschiedene Leistungsarten erfüllt werden.

- **Geldersatz:** Dies ist in der Schadenversicherung der Regelfall. Die Geldleistungen werden gemäß § 14 VVG nach Beendigung der Feststellung des Schadensfalls und von dessen Umfang fällig. Bei Schäden, deren Behebung sich über eine längere Zeit hinzieht, hat der Versicherungsnehmer gemäß § 14 VVG nach Ablauf eines Monats seit Anzeige des Schadensfalls Anspruch auf eine Abschlagszahlung. Es kann der Betrag verlangt werden, den der Versicherer entsprechend den bisherigen Feststellungen mindestens zu zahlen hat. Die Monatsfrist kann dadurch gehemmt

sein, dass der Versicherer eventuelle Erhebungen hinsichtlich eines Verschuldens des Versicherungsnehmers führt. Ist die Entschädigungszahlung ganz oder teilweise davon abhängig, dass sie zur Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung zerstörter oder entwendeter Sachen verwendet wird, hat der Versicherungsnehmer erst Anspruch auf die Versicherungsleistung, wenn dieser Sachverhalt zu seinen Gunsten geklärt ist. In der Neuwertversicherung gibt es zum Teil auch die Regelung, dass bis zum Erbringen des Belegs über die Wiederherstellung nur Anspruch auf Ersatz des Zeitwertes besteht.

- **Naturalersatz:** Dabei handelt es sich um die Wiederherstellung des früheren Zustands durch den Versicherer auf dessen Kosten. Diese Art der Versicherungsleistung kommt häufig bei Graffiti-schäden zum Einsatz. So wird in diesen Fällen die Reinigung und Wiederherstellung der beschädigten Sache bezahlt, nicht aber alternativ ein Geldbetrag zur Verfügung gestellt, über den der Versicherungsnehmer frei verfügen bzw. entscheiden kann, ob dieser zur Behebung des Graffiti-schadens eingesetzt wird.
- **Befreiung von der Haftung** und Gewährung von Rechtsschutz im Bereich der Haftpflichtversicherungen. Die Haftpflichtversicherung prüft im Versicherungsfall, ob die gegen den Versicherungsnehmer gestellten Forderungen Dritter berechtigt sind. Sollten unberechtigte Ansprüche vorliegen, so ist es Aufgabe der Haftpflichtversicherung, diese abzulehnen und den Versicherungsnehmer somit von seiner Haftung zu befreien.

Bei den für den Verwalter relevanten **Schadenversicherungen** wird vom Versicherer nur der konkret eingetretene Schaden ersetzt. Dieser kann sich auch auf einen Teilschaden an der versicherten Sache beschränken. Dies ist zum Beispiel typisch für die **Wohngebäudeversicherung**. Hier wird bei einem Leitungswasserschaden in einer Wohnung nur der tatsächlich entstandene Schaden an dieser Wohnung ersetzt und nicht die komplette Versicherungssumme ausbezahlt. Der Versicherer ersetzt beispielsweise nur das Teilstück des Rohres, das durch den Versicherungsschaden tatsächlich beschädigt wurde, und nicht den kompletten Leitungsstrang. Der Austausch einer maroden Rohrleitung, die noch nicht zu einem ersatzpflichtigen Schaden geführt hat, ist im Rahmen der Instandhaltungspflicht des Versicherungsnehmers auszutauschen oder zu reparieren, um den Eintritt eines Versicherungsfalls zu verhindern.

Die tatsächlich zu erbringende Entschädigung – eventuell abzüglich festgestellter Unterversicherungen – muss von Fall zu Fall ermittelt werden. Dies kann über folgende Wege geschehen:

- Der Versicherer stellt die zu erbringende Entschädigung anhand der vom Versicherungsnehmer eingereichten Unterlagen und Belege fest.
- Die Feststellung der vom Versicherer zu zahlenden Entschädigung erfolgt vor Ort durch einen Regulierungsbeauftragten des Versicherers. Dieser darf nicht mit einem Gutachter verwechselt werden. Letzterer ist Sachverständiger, um in komplizierten oder nicht eindeutigen Fällen eine schnelle Lösung für alle Seiten zu finden.

In diesen beiden Fällen legt der Versicherer dem Versicherungsnehmer seine Entscheidung über den Betrag, den er zu zahlen bereit ist, schriftlich dar. Stimmt der Versicherungsnehmer diesem Ergebnis zu, kann er es später kaum anfechten.

Die Feststellung der Schadenshöhe erfolgt oft durch Hinzuziehung eines Sachverständigen. Sofern dies notwendig erscheint, wird zumeist der Versicherer die Kosten hierfür tragen. Die Kostenübernahme für einen bestellten Sachverständigen erfolgt meist nur, wenn dieser durch den Versicherer beauftragt bzw. die Beauftragung durch den Verwalter vorab mit dem Versicherer abgestimmt wurde. Der Verwalter sollte sich vor der Beauftragung eines Sachverständigen daher unbedingt die Zustimmung des Versicherers einholen, um spätere Unstimmigkeiten über die Kostenübernahme zu vermeiden.

Die Feststellung der Entschädigungshöhe erfolgt bei unterschiedlicher Auffassung durch das Sachverständigenverfahren. Hierbei ziehen beide Seiten (Versicherer und Versicherungsnehmer) einen eigenen Sachverständigen hinzu. Sollten die erreichten Ergebnisse nicht für beide Seiten befriedigend sein, kann unter Umständen ein Dritter als Obmann hinzugezogen werden. Diese Verfahren bilden sicher die Ausnahme und werden nur angewendet, wenn erhebliche Differenzen zwischen beiden Seiten bestehen. Jede Seite trägt die Kosten des eigenen Sachverständigen. Die Kosten des Obmannes tragen beide Seiten jeweils zur Hälfte.

12.5 Sachversicherungen

12.5.1 Gebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung wird zumeist als verbundene Versicherung angeboten, das heißt, die Gefahren können sowohl einzeln als auch in einer Police versichert werden. Daraus ergibt sich die Möglichkeit einer individuellen Absicherung beispielsweise hinsichtlich des Deckungsumfangs und der Laufzeit. Die Wohngebäudeversicherung ist nicht auf reine Wohngebäude beschränkt. Versicherbar sind auch **Wohn- und Geschäftsgebäude**, wobei der maximal zulässige Anteil an Gewerbeeinheiten im Vergleich zu den Wohnungen differiert (10 bis 50 %). Bei darüber hinausgehenden Anteilen an Gewerbeeinheiten kommen in der Regel leicht modifizierte Versicherungsbedingungen zur Anwendung, die den besonderen Risiken der vorhandenen Gewerbe Rechnung tragen. Die Wohngebäudeversicherung deckt folgende Gefahren:

- Brand, Blitzschlag, Explosion
- Leitungswasser
- Rohrbruch, Frost
- Sturm, Hagel

Einige Gesellschaften bieten zusätzlich Versicherungsschutz gegen Elementargefahren an. Ein solches Angebot kann bestimmte Regionen oder Gefahren ausschließen oder mit einem hohen Eigenbehalt verbunden sein.

Die Versicherung von Wohngebäuden erfolgt in der Regel zum gleitenden Neuwert. Das heißt, dass der Versicherer den Versicherungsschutz entsprechend der Baukostenentwicklung anpasst. Damit ist eine eventuelle Unterversicherung im Schadensfall ausgeschlossen – soweit keine nachträglichen wertsteigernden An- oder Umbauten durchgeführt wurden.

Die Versicherung zum gleitenden Neuwert führt aber nicht automatisch zu einem Unterversicherungsverzicht! Ausschlaggebend hierfür ist die korrekte Ermittlung der Versicherungssumme für das Objekt bei Antragstellung. Sofern bei Antragstellung Unterversicherungsverzicht vereinbart wurde, bleibt dieser bei einer gleitenden Neuwertversicherung durch die jährliche Anpassung der Versicherungssumme erhalten. Sollte der Versicherungsnehmer der Anpassung des gleitenden Neuwertfaktors widersprechen, so wird die Versicherungssumme nicht angepasst und der gewährte Unterversicherungsverzicht entfällt!

Sollte die gewählte Versicherungssumme niedriger sein als der Versicherungswert des Objekts, so wird der Versicherer keinen Unterversicherungsverzicht erklären. Im Schadenfall bedeutet dies, dass eine Kürzung der Leistung um den prozentualen Anteil der Unterversicherung vorgenommen wird. Im Totalschadenfall wird dann nur maximal die vereinbarte Versicherungssumme vom Versicherer ausbezahlt. Nicht aber der Wert, der tatsächlich notwendig ist, um das versicherte Gebäude wiederaufzubauen. Im Teilschadenfall (z. B. Rohrbruch, Sturmschaden etc.) wird der Entschädigungsbetrag ebenfalls prozentual gekürzt. Folgende Formel findet Anwendung:

$$\text{Entschädigungsbetrag} = \frac{(\text{Schadensbetrag} \times \text{Versicherungssumme})}{\text{Versicherungswert}}$$

Beispiel

Bei Vertragsabschluss wird eine Versicherungssumme von 800.000 EUR festgelegt. Diese hat der Verwalter so aufgegeben, da der vorherige Versicherer diese Summe hinterlegt hatte. Eine neue Ermittlung ist nicht erfolgt; der neue Versicherer hat keinen Unterversicherungsverzicht erteilt. Es kommt zum Schadeneintritt. Der Versicherer stellt fest, dass das versicherte Gebäude eigentlich 1.000.000,00 EUR wert ist. Somit ist das Gebäude 20 % unterversichert. Der Schaden beläuft sich auf 5.000,00 EUR.

$$\text{Entschädigungsbetrag} = \frac{5.000,00 \text{ EUR} \times 800.000,00 \text{ EUR}}{1.000.000,00 \text{ EUR}}$$



Die Entschädigung würde somit bei nur 4.000,00 EUR liegen – aufgrund der Unterversicherung werden 20 % abgezogen. 1.000,00 EUR würden vom Versicherer nicht entschädigt und müssten von der WEG selbst getragen werden. Bei höheren Schäden oder Totalschäden führt dies zu einer großen finanziellen Belastung der WEG.

Der Verwalter sollte immer darauf achten, dass die Versicherungssumme bei Eindeckung eines Vertrags korrekt ermittelt wird und der Versicherer den Unterversicherungsverzicht erklärt. Der Versicherer teilt dem Versicherungsnehmer mit, auf welcher Grundlage er Unterversicherungsverzicht erklärt bzw. welche Informationen dafür vorliegen müssen.

Neben der Versicherung zum gleitenden Neuwert ist eine Absicherung zum Neuwert oder zum Zeitwert möglich. In beiden Fällen ist die Versicherungssumme statisch und kann ohne regelmäßige Anpassung zu einer Unterversicherung führen.

Auch in diesem Fall ist ausschlaggebend, ob die Versicherungssumme bei Antragstellung ausreichend hoch war. Ein Unterversicherungsverzicht wird bei einer Zeitwertdeckung oder Neuwertdeckung in der Regel nicht erteilt, da hier die notwendige Anpassung der Versicherungssumme auf die steigende Kostenentwicklung für Wiederherstellung usw. nicht vorgenommen wird.

Versicherte Sachen

Versichert sind die in dem Versicherungsvertrag aufgeführten Gebäude. Das der Instandhaltung eines versicherten Gebäudes oder dessen Nutzung zu Wohnzwecken dienende Zubehör ist mitversichert, soweit es sich in dem Gebäude befindet oder außen an dem Gebäude angebracht ist. Des Weiteren sind individuell für das Gebäude gefertigte Einbaumöbel/-küchen sowie auf dem im Versicherungsschein angegebenen Grundstück befindliche Klingel- und Briefkastenanlagen, Müllboxen und Terrassen mitversichert.

Soweit ein Mieter oder Wohnungseigentümer nachträglich auf eigene Kosten Sachen einfügt oder übernimmt, sind diese grundsätzlich nicht versichert. Das gilt auch für Sachen, für die er nach Vereinbarung mit der Wohnungseigentümergeinschaft das Risiko trägt. Ein Einschluss in den Vertrag kann jedoch vereinbart werden.

Hier sollte der Verwalter darauf achten, dass als zusätzlich versichert geltende Sachen explizit im Versicherungsschein genannt werden. So kann er im Schadenfall nachweisen, dass der Versicherungsschutz auch für diese Sachen besteht bzw. diese versicherten Sachen in der Versicherungssumme ausreichend berücksichtigt worden sind.

In die Wohngebäudeversicherung können auch sonstige Grundstücksbestandteile eingeschlossen werden. Dies kann bis zu ihrem vollen Wert erfolgen, ist in der Regel je-

doch auf einen konkreten Betrag oder einen bestimmten Anteil an der Versicherungssumme des Gebäudes begrenzt. Solche sonstigen Grundstücksbestandteile sind zum Beispiel:

- Einfriedungen, Hof- und Gehsteigbefestigungen
- elektrische Freileitungen, Ständer, Masten
- Hundezwinger, Überdachungen, Pergolen und Carports
- Antennen auf dem Grundstück, Beleuchtungsanlagen

Versicherte Kosten

Versichert sind die infolge eines Versicherungsfalls notwendigen Kosten, die

1. für das Aufräumen und den Abbruch von Sachen anfallen, die durch den vorliegenden Vertrag versichert sind, für das Abfahren von Schutt und sonstigen Resten dieser Sachen zum nächsten Ablagerungsplatz und für das Ablagern oder Vernichten **(Aufräumungs- oder Abbruchkosten)**.
2. dadurch entstehen, dass zum Zweck der Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung von Sachen, die durch den vorliegenden Vertrag versichert sind, andere Sachen bewegt, verändert oder geschützt werden müssen **(Bewegungs- oder Schutzkosten)**, sofern dies schadensbedingt notwendig ist. Diese Kosten werden nur für den Zeitraum getragen, der ohne schuldhafte Verzögerung zwingend notwendig ist.
3. für Maßnahmen erforderlich sind, auch erfolglose, die der Versicherungsnehmer zur Abwendung oder Minderung des Schadens für geboten halten durfte **(Schadenabwendungs- und Schadenminderungskosten)**.

Des Weiteren sind Mehrkosten infolge von Preissteigerungen zwischen dem Eintritt des Versicherungsfalls und der Wiederherstellung versichert. Diese sind bei einer Verzögerung der Wiederherstellung nur in dem Umfang zu ersetzen, wie sie bei unverzüglichem Wiederaufbau entstanden wären. Außerdem werden die Mehrkosten infolge behördlicher Auflagen ersetzt, wenn diese auf vor dem Eintritt des Versicherungsfalls erlassenen Gesetzen und Verordnungen basieren.

Kosten, die für Leistungen der Feuerwehr oder anderer im öffentlichen Interesse zur Hilfeleistung verpflichteten Institutionen entstehen, sind nicht mitversichert, wenn die Leistungen im öffentlichen Interesse erbracht wurden.

Durch den Einschluss von Klauseln ist eine individuelle Erweiterung des Versicherungsschutzes hinsichtlich der versicherten Kosten möglich. So kann beispielsweise der Ersatz von Kosten, die aufgrund einer Beschädigung durch Dritte mit Diebstahlsabsicht an Mehrfamilienhäusern entstehen, in den Vertrag eingeschlossen werden. Versichert sind alle Gebäudebestandteile, die dem allgemeinen Gebrauch dienen und keiner einzelnen Wohnung zugeordnet sind. Eine Erweiterung des Versicherungsschutzes um die Kosten infolge von Graffiti-Schäden ist ebenso möglich wie der Einschluss von Aufwendungen für die Beseitigung umgestürzter Bäume.

Die Entschädigung für versicherte Kosten ist in der Regel auf einen vereinbarten Prozentsatz der Versicherungssumme oder einen festen Betrag beschränkt.

Der Umfang versicherter Kosten ist von Versicherer zu Versicherer unterschiedlich und sollte vom Verwalter bei der Auswahl eines Versicherungsvertrags geprüft werden. Kostenpositionen sind im Rahmen eines Versicherungsfalls nicht zu vernachlässigen, da sie einen großen finanziellen Aufwand für die WEG bedeuten können. So sollte der Verwalter beispielsweise darauf achten, dass Kosten für Medien- und Datenverlust nach einem ersatzpflichtigen Schaden (Verlust von Wasser oder Gas nach einem Rohrbruch) versichert gelten. Je nachdem, wie lange Wasser unbemerkt ausgetreten ist, kann die Nachzahlung für den erhöhten Wasserverbrauch sehr hoch ausfallen.

12.5.2 Mietausfallversicherung

Der Versicherer ersetzt

1. den Mietausfall einschließlich etwaiger fortlaufender Mietnebenkosten, wenn Mieter von Wohnräumen infolge eines Versicherungsfalls berechtigt sind, die Zahlung der Miete ganz oder teilweise zu verweigern.
2. den örtlichen Mietwert von Wohnräumen, die der Versicherungsnehmer selbst bewohnt und die infolge eines Versicherungsfalls unbenutzbar geworden sind, falls dem Versicherungsnehmer die Beschränkung auf einen etwa benutzbar gebliebenen Teil der Wohnung nicht zugemutet werden kann.

Der Ersatz des Mietausfalls und des Mietwerts erfolgt nur für den Zeitraum, für den die betroffene Wohnung schadensbedingt und ohne schuldhafte Verzögerung nicht oder nur teilweise nutzbar war. Oftmals ist eine zusätzliche zeitliche Beschränkung Vertragsbestandteil (in den meisten Fällen zwölf Monate nach Schadenseintritt).

Über diesen Punkt wird dem Eigentümer die entgangene Miete ersetzt, die der bewohnende Mieter aufgrund der Unbenutzbarkeit der Wohnung nach einem Versicherungsschaden teilweise oder ganz mindert. War die betroffene Wohnung vor Eintritt des Schadens nicht vermietet, kann der Eigentümer aufgrund von Nichtvermietbarkeit nach dem Versicherungsschaden in den meisten Fällen keine Ansprüche gelten machen und keinen Ersatz für nicht eingekommene Miete für diesen Zeitraum einfordern.

Der Eigentümer sollte gegenüber dem Mieter keine Zusagen zu Mietminderungen treffen, ohne die Ansprüche vorab vom Versicherer prüfen zu lassen. Sonst kann es sein, dass der Eigentümer seinem Mieter bereits zugesagt hat, auf die komplette Miete zu verzichten, der Versicherer aber eine Komplettkürzung nicht als schadensbedingt erforderlich ansieht und dem Eigentümer einen entsprechend geringeren Betrag entschädigt. Der Eigentümer bleibt dann selbst auf dem restlichen Teil des Mietausfalls sitzen.

Die Versicherung des Mietausfalls oder des ortsüblichen Mietwerts für gewerblich genutzte Räume bedarf in vielen Fällen einer besonderen Vereinbarung.

Versicherte Gefahren und Schäden

Entschädigt werden versicherte Sachen, die durch

1. Brand, Blitzschlag, Explosion, Aufprall eines Luftfahrzeugs, seiner Teile oder Ladung,
2. Leitungswasser,
3. Sturm, Hagel

zerstört oder beschädigt werden oder infolge eines solchen Ereignisses abhanden kommen. Entschädigung geleistet wird außerdem für Bruchschäden an Rohren der Wasserversorgung und Frostschäden an sonstigen leitungswasserführenden Einrichtungen. Diese Versicherungsleistung umfasst sowohl Einwirkungs- als auch Folgeschäden.

Nachfolgend werden die versicherten Gefahren etwas ausführlicher erläutert.

Brand, Blitzschlag, Explosion, Aufprall eines Luftfahrzeugs, seiner Teile oder Ladung²⁸²

Ein **Brand** ist ein Feuer, das ohne einen bestimmungsgemäßen Herd entstanden ist oder ihn verlassen hat und das sich aus eigener Kraft auszubreiten vermag. Die Erfüllung des Brandbegriffs im Schadenfall ist die Voraussetzung für die Leistungserbringung des Versicherers. Sollten über den Versicherungsvertrag keine Schäden aufgrund von Rauch oder Ruß bzw. Seng- und Schmorschäden versichert gelten, leistet der Versicherer nur, wenn es tatsächlich zum bedingungsgemäßen Brand gekommen ist.

Als **Blitzschlag** wird das unmittelbare Auftreffen eines Blitzes auf Sachen bezeichnet. Unabhängig davon, ob der Blitz in die versicherte Sache – zum Beispiel das Gebäude – oder in nicht versicherte Sachen – zum Beispiel in einen Baum – eingeschlagen hat, werden die infolge des Blitzes beschädigten oder zerstörten versicherten Sachen reguliert. Für Überspannungsschäden gilt dies nur dann, wenn sie mitversichert sind. Ein Überspannungsschaden tritt vor allem nach einem Blitzschlag ein, der sich negativ auf Strom- und Telefonleitungen auswirken und die an diese Leitungen angeschlossenen Geräte beschädigen kann.

Eine **Explosion** ist eine auf dem Ausdehnungsbestreben von Gasen oder Dämpfen beruhende, plötzlich verlaufende Kraftäußerung.

Der Versicherungsschutz gegen Brand, Explosion und Implosion schließt durch **Nutzwärme** entstandene Brandschäden an versicherten Sachen aus. **Sengschäden** gelten nur dann als versichert, wenn sie durch Brand, Blitzschlag, Explosion oder Implosion

²⁸² Vgl. Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V., Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB 2010), § 2.

entstanden sind. Nutzwärmeschäden sowie Seng- und Schmörschäden sind bei einigen Versicherern im Rahmen der Feuerversicherung ebenfalls gedeckt.

Leitungswasser

Als Leitungswasser gilt Wasser, das bestimmungswidrig ausgetreten ist aus

- Zu- oder Ableitungsrohren der Wasserversorgung oder den damit verbundenen Schläuchen,
- mit den Zu- und Ableitungsrohren der Wasserversorgung verbundenen Einrichtungen,
- Einrichtungen der Warmwasser- oder Dampfheizung sowie aus Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen,
- Sprinkler- oder Berieselungsanlagen,
- Aquarien oder Wasserbetten.

Wasserdampf und wärmetragende Flüssigkeiten (zum Beispiel Sole, Öle, Kühlmittel, Kältemittel) sind dem Wasser gleichgestellt, sofern es sich nicht um Flüssigkeiten handelt, die der Energieerzeugung dienen.

Der Versicherungsschutz kann beispielsweise dahingehend erweitert werden, dass auch Wasser aus im Gebäude verlaufenden Regenfallrohren als Leitungswasser gilt. Hier ist es wichtig, dass der Verwalter vor Abschluss einer Versicherung den genauen Wortlaut zu den versicherten Rohren durchliest. So kann es beispielsweise im Schadenfall vorkommen, dass ein Teilstück eines Regenfallrohrs, das innerhalb des Gebäudes verläuft, als versichert, ein anderes Teilstück, das außerhalb des Gebäudes verläuft, jedoch nicht als versichert gilt. Dies führt im Schadenfall häufig zu Unstimmigkeiten zwischen Verwalter und Versicherung. Daher sollte der Verwalter vorab in Erfahrung bringen, welche Art bzw. Konstellationen von Rohren im versicherten Objekt oder auf dem Versicherungsgrundstück vorhanden sind, und erfragen, ob für diese Rohre Deckung über den Versicherungsvertrag besteht. Unter Umständen kann es vorkommen, dass die WEG auch für Rohre außerhalb des Grundstücks die Gefahr trägt.

Versichert sind Schäden, die durch die Einwirkung des bestimmungswidrig ausgetretenen Leitungswassers an den versicherten Sachen entstehen. Nicht versichert sind also Schäden, die zwar durch ein bestimmungswidriges Austreten von Wasser gekennzeichnet sind, aber nicht durch das Leitungswasser selbst verursacht wurden. Darunter fallen zum Beispiel Schäden am Heizofen oder der Heizungsanlage eines Gebäudes, die durch Ausglühen eintreten, weil es infolge eines Rohrbruchs in der Heizungsanlage an Wasser fehlt.

Als mit dem Wassersystem verbundene Einrichtungen gelten alle Anlagen, in denen Wasser fließt, gebraucht oder verbraucht oder zu sonstigen Zwecken aufgenommen wird. Dazu zählen auch sanitäre Einrichtungen, zum Beispiel Duschkabinen, Bädewannen, Spültische und Schwimmbecken sowie Wasch- und Geschirrspülmaschinen.

Häufig sind Bruchschäden an Badewannen, Waschbecken etc. nur infolge von Frost versichert. Bei Wasch- oder Geschirrspülmaschinen gelten oft lediglich die Schläuche dieser Anlagen versichert, nicht aber Schäden an der Maschine an sich, da es sich hierbei nicht um versicherte Sachen im Rahmen der Wohngebäudeversicherung handelt (siehe Hausratversicherung).

Die Bedingung der **Bestimmungswidrigkeit** gilt als erfüllt, wenn das Leitungswasser entgegen dem technisch geplanten Ablauf und damit gegen den Willen des Versicherungsnehmers oder eines sonstigen berechtigten Benutzers ausgetreten ist. Das Vorliegen eines technischen Defekts ist nicht zwingend erforderlich. Damit sind zum Beispiel auch Schäden versichert, die aufgrund menschlichen Fehlverhaltens eingetreten sind.

Allerdings prüft der Versicherer bei Schäden, die durch menschliches Fehlverhalten verursacht worden sind, immer, ob Vorsatz bzw. grobe Fahrlässigkeit vorgelegen hat, sodass es evtl. zu einer Kürzung der Leistung oder zur Versagung des Versicherungsschutzes kommen kann.

Ist Wasser aus anderen als den aufgeführten Vorrichtungen bestimmungswidrig ausgetreten, so haftet der Wohngebäudeversicherer nicht. So sind Schäden durch Wasser, das beispielsweise aus freistehenden Eimern, Waschzubern, Flaschen, Blumenvasen oder Töpfen austritt, vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

Der Versicherungsschutz gegen Leitungswasser erstreckt sich **nicht** auf Schäden, die durch folgende Ursachen entstanden sind:

- **Plansch- und Reinigungswasser**

Fällt z. B. dem Bewohner der oberen Wohnung ein voller Putzeimer um und das auslaufende Wasser führt zu Schäden am Bodenbelag oder in der darunterliegenden Wohnung, so sind diese Schäden nicht durch die Leitungswasserversicherung abgedeckt. Das Wasser wurde ursprünglich bestimmungsgemäß aus der Leitung entnommen und gilt in diesem Fall als Plansch- oder Reinigungswasser. Der Bewohner der unteren Wohnung könnte hier höchstens Haftpflichtansprüche gegen den Verursacher stellen. Wichtig ist in diesem Fall allerdings, dass die Haftpflichtversicherung nur den Zeitwert der beschädigten Sache ersetzt. Daher sollten Schäden, sofern möglich bzw. sofern diese über die Wohngebäude- oder Hausratversicherung abgedeckt sind, auch bei dem jeweiligen Versicherer gemeldet werden. Diese Versicherungen erstatten den Neuwert der beschädigten Sachen zum Zeitpunkt des Schadeneintritts. Auch in Fällen, bei denen im Nachgang bei einem Handwerker Regress genommen werden könnte, sollte der Schaden immer erst bei der Wohngebäude- oder Hausratversicherung angezeigt werden. Bei erfolgreichem Regress gegenüber dem Handwerker mindert dieser Betrag den Schaden- aufwand.



Beispiel

Es kommt zu einem Nässeschaden. An einer von einer Fachfirma neu verbauten Wasseruhr tritt eine große Menge Wasser aus und beschädigt den Bodenbelag. Der Verwalter meldet den Schaden beim Versicherer. Dieses leistet im Rahmen der Neuwertversicherung Entschädigung für die Reparatur, die Trocknung und Wiederherstellung des Fußbodens. Bei der Reparatur fällt dem Installateur auf, dass die Wasseruhr nicht fest genug angeschraubt war und es deshalb zum Wasseraustritt gekommen ist. Der Verwalter bringt die Daten des Haftpflichtversicherers der Fachfirma in Erfahrung, die die Wasseruhr nicht fachgerecht montiert hat, und teilt dem Gebäudeversicherer die Informationen mit. Dieser tritt in die Regressverhandlung mit dem Haftpflichtversicherer und fordert von diesem eine Erstattung. Sobald der Haftpflichtversicherer geleistet hat, wird der zurückerhaltene Betrag dem Leitungswasserschaden gutgeschrieben. Der Schadenaufwand wird somit reduziert.

- **Grundwasser, stehendes oder fließendes Gewässer, Überschwemmung, Hochwasser oder Witterungsniederschläge** (bei Leitungsrohren, die sowohl der Dachentwässerung als auch der Ableitung häuslicher Abwässer dienen, ist die genaue Austrittsstelle entscheidend) oder einen durch diese Ursachen hervorgerufenen **Rückstau**, es sei denn, es handelt sich um Leitungswasserschäden durch einen hierdurch verursachten Rohrbruch. Für diese Schäden muss eine separate Elementarschadenversicherung abgeschlossen werden.
- Öffnen der **Sprinkler** oder Bedienen der Berieselungsdüsen wegen eines Brandes, durch Druckproben oder durch Umbauten oder Reparaturarbeiten an dem versicherten Gebäude oder an der Sprinkler- oder Berieselungsanlage. Hierbei handelt es sich dann nämlich um den bestimmungsgemäßen Austritt des Leitungswassers, da z. B. bei einer Druckprobe gewollt ist, dass Wasser aus der Sprinkleranlage zum Löschen austritt.
- **Erdfall oder Erdbeben**, es sei denn, der Erdfall oder der Erdbeben wurde durch Leitungswasser verursacht.
- **Schwamm**.
- **Leitungswasser** an versicherten Sachen, soweit das Gebäude nicht bezugsfertig oder wegen Umbauarbeiten für seinen Zweck nicht nutzbar war.

Rohrbruch und Frost

Innerhalb versicherter Gebäude sind **frostbedingte** und **sonstige Bruchschäden** an Rohren

- der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen),
- der Warmwasser- oder Dampfheizung,
- von Sprinkler- und Berieselungsanlagen,
- von Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen

versichert, wobei der Bereich zwischen den Fundamenten als innerhalb des Gebäudes gilt.

Darüber hinaus versichert sind **innerhalb** versicherter Gebäude **Frostschäden** an folgenden Einrichtungen:

- Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts, Armaturen (zum Beispiel Wasser- und Absperrhähne, Ventile, Geruchsverschlüsse, Wassermesser) oder ähnlichen Installationen,
- Heizkörpern, Heizkesseln, Boilern oder an vergleichbaren Teilen von Warmwasserheizungs-, Dampfheizungs-, Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen,
- Sprinkler- und Berieselungsanlagen.

Außerhalb versicherter Gebäude sind Frost- und sonstige Bruchschäden an Zuleitungsrohren der Wasserversorgung und an den Rohren der Warmwasserheizungs-, Dampfheizungs-, Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen versichert, soweit diese Rohre der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen und sich auf dem versicherten Grundstück befinden. Die Ableitungsrohre der Wasserversorgung auf dem versicherten Grundstück können ebenso wie die außerhalb des versicherten Grundstücks liegenden Zu- und Ableitungsrohre durch besondere Vereinbarungen mitversichert werden.

Bei vielen Versicherern besteht die Möglichkeit, auch Zuleitungsrohre außerhalb des versicherten Gebäudes, die nicht der Versorgung des versicherten Gebäudes oder der versicherten Anlagen dienen, zusätzlich zu versichern. Der Verwalter sollte die Versicherung der Rohre außerhalb des Gebäudes unbedingt in Erwägung ziehen. Schäden an diesen Rohren können aufgrund von notwendigen Grabarbeiten etc. schnell teuer werden und müssen dann von der WEG selbst getragen werden.

Durch die Rohrbruchversicherung sind nur die Reparatur bzw. die Auswechslung des bereits gebrochenen Rohrteils zur Wiederherstellung eines gebrauchsfähigen Zustands versichert. Der Versicherer erkennt eine gewisse Meteranzahl Rohr als schadenbedingt an und übernimmt für dieses Rohrstück die notwendigen Kosten. Sanierungsfirmen führen aber in ihren Kostenvoranschlägen bzw. Rechnungen häufig viel längere Rohrstücke oder sogar ganze Rohrstränge zum Austausch auf. Das hat zur Folge, dass der Versicherer den Kostenvoranschlag bzw. die Rechnung entsprechend kürzt und die WEG die restlichen Kosten selbst tragen muss. Daher sollte der Verwalter bei Freigabe der Angebote darauf achten, dass die WEG im Falle einer Kürzung bereit bzw. in der Lage ist, die Differenz der Rechnung auszugleichen. Falls nicht, sollte der Verwalter die Fachfirma darauf hinweisen, dass die Angebote so korrigiert werden, dass nur die tatsächliche Schadenbehebung, nicht aber im gleichen Zuge weitere Sanierungsarbeiten angeboten werden.

Rohrleitungen im Sinne der Wohngebäudeversicherung sind feste Hohlkörper von zumeist rundem Querschnitt. Sie sind zur Leitung von Flüssigkeiten bestimmt, müssen aus einem festen Material bestehen und fest verlegt sein. Zum Rohr zählen:

- Rohrstücke
- Rohrknie und -bögen

- Rohrverschraubungen
- Flansche und Muffen

Alle übrigen Einrichtungen der Wasserversorgung zählen nicht als Rohrleitungen im Sinne der Versicherungsbedingungen. Dies können zum Beispiel sein:

- Wasseruhren und Wasserzähler
- Druckminderer, Kompensatoren (Dehnungsausgleicher)
- Wasserhähne
- Eckventile, Absperrschieber und -hähne
- Siphons (Geruchsverschlüsse)

Die Rohrbruchversicherung ist eine sehr weit gehende Deckung, das heißt, es sind Bruchschäden jeder Art gedeckt. Dies können neben dem tatsächlichen Rohrbruch, bei dem das Rohr im eigentlichen Sinne des Wortes bricht, auch Haarrisse, Löcher durch Lochfraß (unabhängig, ob von außen oder von innen), undichte Verschraubungen oder undichte Schweißnähte sein. Während die Rohrleitungen der Wasserversorgung sowohl gegen Rohrbruch als auch gegen Frost versichert sind, sind alle anderen Einrichtungen der Wasserversorgung nur gegen Bruchschäden infolge von Frost versichert. Daher sind diese Teile in den meisten Schadensfällen nicht versichert. Das begründet sich in dem Verschleiß, dem diese Einrichtungen zwangsläufig unterliegen. Der Eigentümer trägt die Verantwortung für die vorsorgliche Instandsetzung bzw. Erneuerung der Sache. Unterbleibt dies, kann dafür nicht der Versicherer haften.

Im Rahmen der Rohrbruch- und Frostversicherung sind auch die sogenannten **Suchkosten** versichert. Da die Rohrleitungen in der Regel unter Putz oder in Vorwandinstallationen liegen, sind Rohrbruchschäden meist versteckt. Der Schaden wird daher zuerst anhand der Symptome festgestellt: durchfeuchtete Decken oder Wände, aus Wandöffnungen austretendes Wasser oder erheblicher Wasserverlust, zum Beispiel aus dem geschlossenen Heizungssystem. Die Suche nach der tatsächlichen Ursache für diese Symptome verursacht sehr oft erhebliche Kosten, da es oft notwendig ist, Wände – inklusive der dazugehörigen Fliesen – zu öffnen.

Mittlerweile bieten viele Fachfirmen deutlich einfachere und kostengünstigere Alternativen zur Ursachensuche an. So gibt es die Möglichkeit, die Schadstelle durch eine Kamerabefahrung innerhalb des mutmaßlich beschädigten Rohres oder durch Infrarottechnik zu lokalisieren. Dann muss nur der Bereich der Wand geöffnet werden, hinter dem das vom Schaden betroffene Rohrstück liegt und nicht auf »gut Glück« ganze Wandstücke. Der Verwalter sollte sich informieren, ob der Versicherer die Suchkosten auch dann übernimmt, wenn sich herausstellt, dass kein ersatzpflichtiger Schaden im Rahmen der Gebäudeversicherung vorliegt. Hier gibt es deutliche Unterschiede auf dem Markt.

Neben den Suchkosten sind auch die **Wiederherstellungskosten** versichert, wenn sich ein versicherter Rohrbruch oder Frostschaden als Ursache herausgestellt hat. Der Versicherer ist auch hier nur zum Ersatz der notwendigen Kosten verpflichtet. Das heißt, dass der Versicherer beispielsweise auch nur die Kosten für Wiederherstellungsarbeiten wie Malerarbeiten an der schadenbetroffenen Wand übernimmt. Für den neuen Anstrich der restlichen Wände, die nicht vom Schaden betroffen sind, leistet der Versicherer allerdings keine Entschädigung. Hier muss der Eigentümer bzw. die WEG die Kosten selbst tragen, wenn gewünscht wird, dass alle Wandanstriche des Zimmers erneuert werden.

Auch bei einzelnen beschädigten Fliesen gibt es mittlerweile die Möglichkeit, diese nachbrennen zu lassen, sofern die Fliese aufgrund des Alters nicht mehr nachgekauft werden kann. Somit muss nicht der komplette Fliesenbereich ausgetauscht bzw. geflickt werden. Natürlich wird dadurch auch der Schadenaufwand geringer gehalten und die Schadenquote der WEG nicht unnötig in die Höhe getrieben.

Im Rahmen der Schadenabwendungs- und Schadenminderungskosten sind auch die **Auftaukosten** mitversichert. Dabei ist es nicht von Belang, ob der Rohrbruch infolge des Einfrierens der Wasserleitung bereits eingetreten ist. Wenn der Eintritt des Rohrbruchs als unmittelbar bevorstehend angesehen werden kann, sind die Kosten für das Auftauen auch dann zu ersetzen, wenn es nicht zum Rohrbruch kommt. Nicht ersetzt werden jedoch die Kosten, die nur zur Wiederherstellung der Wasserversorgung dienen. Auch die Kosten zum Auftauen einer nicht versicherten Rohrleitung werden vom Versicherer nicht übernommen.

Vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sind **Undichtigkeiten**, beispielsweise infolge von porösen Dichtungen. Hier können weder die Suchkosten noch die Kosten für die Wiederherstellung der im Zusammenhang mit der Suche entstandenen Beschädigungen geltend gemacht werden. Es besteht auch kein Anspruch auf Schadenminderungskosten. Des Weiteren besteht kein Versicherungsschutz, wenn das Gebäude noch nicht bezugsfertig oder wegen Umbauarbeiten für seinen Zweck nicht nutzbar ist. Schäden durch einen Erdbeben oder Erdfall sind ebenso ausgeschlossen, es sei denn der Erdbeben oder der Erdfall wurden durch Leitungswasser verursacht.

Um Ihnen als Verwalter eine möglichst verständliche Information an die Hand zu geben, haben wir in Tab. 12.1 mögliche Schadensursachen innerhalb der versicherten Gebäude (dabei dürfte es sich um die häufigsten Schäden handeln) aufgelistet und aufgeführt, welche Kosten (Suchkosten, Kosten für die Beseitigung der Schadensursache, Wiederherstellungskosten und Folgeschäden) versichert sind und welche nicht. Hierbei ist auch die Einhaltung von Sicherheitsvorschriften zu berücksichtigen.

| Nr. | Schadensursache ¹ | Schaden- suche ² | Installation ³ | Folge- arbeiten ⁴ | Nässe- schäden ⁵ |
|-----|---|--------------------------------|--|---|--------------------------------|
| 01 | Rohrbruch innerhalb Gebäudes (nur Rohre des Zu- und Ableitungssystems beschädigt) | Versichert | Versichert | Versichert | Versichert |
| 02 | Rohrbruch, bei dem neben der Beseitigung eines Rohrbruchs auch Armaturen (Eckventile, Absperrhähne etc.) vorsorglich ausgetauscht werden | Versichert | Versichert (abzüglich der Armaturen und der dazugehörigen Arbeitszeit) | Versichert (abzüglich der Kosten, die in Zusammenhang mit der Armatur stehen) | Versichert |
| 03 | Bruchschäden an Teilen, die keine Rohrleitungen sind (Armaturen, WC, Siphons etc. und dazu notwendige Anschlusssteile) | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert | Versichert |
| 04 | Frostschäden an Teilen, die keine Rohrleitungen sind (Armaturen, WC, Siphons etc. und dazu notwendige Anschlusssteile) | Versichert | Versichert | Versichert | Versichert |
| 05 | Schäden an Rohren der Fußbodenheizungen (trifft nur zu, wenn die Fußbodenheizung bei Antragstellung dem Versicherer bekannt gegeben wurde!) | Versichert | Versichert | Versichert | Versichert |
| 06 | Rohrbrüche an Heizleitungen | Versichert | Versichert | Versichert | Versichert |
| 07 | Bruchschäden an Heizkörpern | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert | Versichert |
| 08 | Frostschäden an Heizkörpern | Versichert | Versichert | Versichert | Versichert |
| 09 | Schäden aufgrund undichter Fliesenverfugungen am Boden und an den Wänden | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert |

| Nr. | Schadensursache ¹ | Schaden- suche ² | Installation ³ | Folge- arbeiten ⁴ | Nässe- schäden ⁵ |
|---|--|--------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------|
| 10 | Schäden aufgrund undichter Fugen an der Badewanne | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert | Versichert |
| 11 | Schäden aufgrund undichter Verfügungen innerhalb geschlossener Duschkabinen | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert | Versichert |
| 12 | Rohrverstopfung | Nicht versichert | Verstopfungs- beseitigung nicht versichert | Nicht versichert | Versichert |
| 13 | Rohrverstopfung, deren Nässeschaden auf ausgetretenen Witterungsniederschlägen beruht | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert |
| 14 | Rückstau infolge starker Witterungsniederschläge | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert |
| 15 | Schäden infolge von starken Niederschlägen (sichtbar zum Beispiel durch Nässeflecken) | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert |
| 16 | Schäden aufgrund defekter Dächer oder undichter Dachentwässerungen | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert |
| 17 | Schäden, bei denen keine Ursache in Form eines Wasserrohrbruchs oder eines anderen defekten Teils des Systems der Wasserversorgung gefunden werden kann (außer Schäden laut Nr. 1) | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert | Nicht versichert |
| * | Viele der aufgeführten Punkte können je nach Versicherer als versichert gelten oder gegen Mehrbeitrag versichert werden | | | | |
| 1 Schadensursache: Ursache, die unmittelbar zum Schaden geführt hat. | | | | | |
| 2 Schadensuche: Ermittlung der genauen Schadensursache und des genauen Schadensortes. Die Kosten hierfür können zum Beispiel bei Schäden an Fußbodenheizungen oder bei Rohrbrüchen erheblich sein. | | | | | |

| Nr. | Schadensursache ¹ | Schaden- suche ² | Installation ³ | Folge- arbeiten ⁴ | Nässe- schäden ⁵ |
|---|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <p>3 Installation: Kosten, die bei der Beseitigung der Schadensursache entstanden sind. Hierbei wird jeweils die kostengünstigste Variante – im Extremfall das Setzen einer Rohrbruchschele – von der Versicherung übernommen. Eventuelle Mehrfachanfahrten, die nicht durch den eigentlichen Schaden, sondern durch das Verhalten der betroffenen Bewohner oder durch Abstimmungsprobleme entstanden sind, sowie Kosten für Notdienstpauschalen, Sonntagszuschläge etc. sind bedingungsgemäß nicht versichert. In der Regel reicht hier das Abstellen des Leitungswassers durch einen Hausmeister bzw. einen Bewohner. Eventuelle zeitweilige Einschränkungen für die betroffenen Bewohner sind nicht Gegenstand der Gebäudeversicherung.</p> | | | | | |
| <p>4 Folgearbeiten: Sie fallen zum Beispiel beim Wiederverschließen der Wände an, nachdem bei der Suche des Rohrbruchs die Wand an einer oder an mehreren Stellen geöffnet werden musste.</p> | | | | | |
| <p>5 Nässeschäden: Das sind die Schäden, die aufgrund von bestimmungswidrig ausgetretenem Leitungswasser an Gebäudebestandteilen entstanden sind. Ein Sonderfall sind Nässeschäden aufgrund undichter Verfugungen innerhalb von geschlossenen Duschkabinen. Hier ist ausschlaggebend, ob die jeweilige Versicherungsgesellschaft die Duschkabine als integralen Bestandteil des Leitungswassersystems anerkennt.</p> | | | | | |

Tab. 12.1: Schadensursachen und Versicherungsschutz in der Wohngebäudeversicherung

Sturm und Hagel

Unter einem **Sturm** ist eine wetterbedingte Luftbewegung mit mindestens Windstärke 8 (Windgeschwindigkeit mindestens 63 Kilometer pro Stunde) zu verstehen. Ist diese Windstärke für das Versicherungsgrundstück nicht feststellbar, so wird ein versichertes Sturmereignis unterstellt, wenn der Versicherungsnehmer nachweist, dass

- die Luftbewegung in der Umgebung Schäden an Gebäuden in einwandfreiem Zustand oder an ebenso widerstandsfähigen anderen Sachen angerichtet hat oder
- der Schaden wegen des einwandfreien Zustands des versicherten Gebäudes nur durch Sturm entstanden sein kann.

Versichert sind nur Schäden, die durch folgende Einflüsse entstehen:

- unmittelbare Einwirkung von Sturm oder Hagel auf versicherte Sachen
- Sturm oder Hagel wirft Gebäudeteile, Bäume oder andere Gegenstände auf versicherte Sachen
- Sturmschaden oder Hagelschaden gemäß den genannten Punkten an versicherten Sachen oder an baulich verbundenen Gebäuden

Im Fall eines Sturm- oder Hagelschadens sind von allen Betroffenen (Eigentümer, Verwalter und auch Mieter) in kürzester Zeit Maßnahmen zur Abwendung weiterer Schäden zu unternehmen. Dies sind zum Beispiel Sicherungsmaßnahmen an beschädigten

Dächern, um das Eindringen von Witterungsniederschlägen zu vermeiden bzw. zu begrenzen. Die dabei entstehenden Kosten sind über die **Schadenminderungskosten** im Rahmen der Sturm- und Hagelversicherung mitversichert. Andernfalls kann der Versicherer die Übernahme der wegen nicht erfolgter Sicherheitsmaßnahmen entstandenen Mehrkosten ablehnen.

Auch außen am Gebäude angebrachte Sachen sind versichert, soweit sie zum Gebäude gehören. Das kann zum Beispiel die Gemeinschaftsantennenanlage sein. Nicht versichert sind Sachen, die von den Mietern selbst eingebracht bzw. außen angebracht werden, zum Beispiel eine private Satellitenempfangsanlage. Dies kann nur über die Hausratversicherung versichert werden.

Häufige Unstimmigkeiten gibt es beim Thema Markisen. Diese sind im Rahmen der Gebäudeversicherung mitversichert, wenn sie vom Eigentümer angebracht wurden. Hat ein Mieter die Markise auf seine Kosten eingebaut, so ist diese über die Hausratversicherung des Mieters versichert. Häufig einigen sich die Versicherer untereinander. Der Verwalter sollte allerdings beachten, dass jeder Schaden, der über die Gebäudeversicherung der WEG reguliert wird, die Schadenquote des Vertrags belastet und eventuell Vertragssanierungen zur Folge hat, sofern die Schadenbelastung zu hoch wird. Daher sollte in diesem Fall die Hausratversicherung des Mieters in Anspruch genommen werden, sofern dieser über eine solche verfügt. Ansonsten trägt der Mieter den Schaden selbst.

Bei der Beseitigung von Sturmschäden gilt ebenfalls, dass nur die Reparatur/Auswechslung der tatsächlich beschädigten Teile versichert ist. In Bezug auf die möglichen Schäden durch einen Sturm oder Hagelschlag bedeutet dies, dass zum Beispiel an den Dächern nur die beschädigten Dachziegel erneuert werden.

Sollte die WEG im Rahmen einer Sturmschadenbehebung Teile des Daches oder das gesamte Dach neu eindecken lassen, muss die WEG die Kosten, die über den schadenbedingten Teil hinausgehen, selbst tragen. Die Fachfirma muss dann die Arbeiten klar in der Rechnungsstellung abgrenzen.

Ausschlüsse, Gefahrerhöhungen, Versicherungssumme

- **Ausschlüsse:** Generell ausgeschlossen sind alle Schäden, die auf Kriegsereignisse jeder Art, innere Unruhen, Erdbeben oder Kernenergie zurückzuführen sind. Des Weiteren besteht kein Versicherungsschutz, wenn der Schaden auf Vorsatz des Versicherungsnehmers oder seines Repräsentanten zurückzuführen ist. Dies entspricht auch dem § 81 VVG. Der Ausschluss beinhaltet zum einen den Vorsatz in Form eines aktiven Handelns und zum anderen den Vorsatz aufgrund eines Unterlassens. Der Ausschluss kommt hingegen nicht zum Tragen, wenn durch das Verhalten Dritter, die nicht Repräsentant sind, ein Schaden am Gebäude eintritt. Verursacht zum Beispiel ein Mieter oder ein Handwerker einen versicherten Schaden am Gebäude, so

besteht Versicherungsschutz. Der Anspruch auf Schadensersatz gegenüber dem Verursacher geht in diesem Fall vom Versicherungsnehmer auf den Versicherer über. Der Gebäudeversicherer tritt hier gegenüber der WEG in Vorleistung und reguliert den Schaden gemäß den zugrunde liegenden Bedingungen. Im Nachgang leitet der Gebäudeversicherer einen Regress beim Haftpflichtversicherer des Verursachers ein und versucht, die Erstattung der schadenbedingt entstandenen Kosten zu erwirken. Natürlich wird sich bei erfolgreichem Regress die Rückzahlung positiv auf die Schadenbelastung innerhalb der Gebäudeversicherung auswirken. Daher sollte der Verwalter unbedingt im Rahmen seiner Möglichkeiten dem Gebäudeversicherer Unterstützung leisten und beispielsweise die erforderlichen Daten des Verursachers in Erfahrung bringen bzw. dessen Haftpflichtversicherungsdaten.

- **Gefahrerhöhung:** Eine Gefahrerhöhung liegt vor, wenn die tatsächlich vorhandenen Umstände so verändert werden, dass der Eintritt des Versicherungsfalls oder eine Vergrößerung des Schadens oder die ungerechtfertigte Inanspruchnahme des Versicherers wahrscheinlich werden. Auch die Tatsache, dass ein Gerüst am versicherten Objekt angebracht wird, muss dem Versicherer mitgeteilt werden. Hierdurch wird sich aber im Regelfall keine vertragliche Änderung ergeben, da es sich um eine vorübergehende Gefahrerhöhung handelt. Die Bewohner des Hauses sollten in diesem Fall darauf hingewiesen werden, den Gerüstaufbau ebenfalls ihrer Hausratversicherung zu melden.
- Der Versicherungsnehmer hat vom Zeitpunkt der Antragstellung an die Pflicht, den Versicherer über **gefahrerhöhende Umstände** unverzüglich zu informieren. Dies muss unabhängig davon geschehen, ob dadurch eventuell Prämien erhöhungen oder geänderte Deckungskonzepte zum Tragen kommen. Im Bereich der Feuer- und Leitungswasserversicherung sind dies zum Beispiel der Leerstand des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes.

Verletzt der Versicherungsnehmer die Informationspflicht, hat der Versicherer das Recht, das Versicherungsverhältnis zu kündigen, und kann außerdem von der Leistung frei sein, wenn der Versicherungsfall nach der Erhöhung der Gefahr eingetreten ist.

Hieraus ergeben sich für den Verwalter konkrete Aufgaben. Zum einen obliegt es ihm, den Versicherer über gefahrerhöhende Umstände, die ihm bekannt geworden sind, zu informieren. Zum anderen sollte er es nicht versäumen, die Eigentümer, für die er die Verwaltung übernommen hat, entsprechend zu informieren und ggf. in regelmäßigen Abständen diese Problematik in Erinnerung zu bringen.

Eine Gefahrerhöhung kann insbesondere in folgenden Fällen vorliegen:

- Es ändert sich ein Umstand, nach dem im Antrag gefragt wurde.
- Ein Gebäude oder überwiegender Teil eines Gebäudes wird nicht genutzt.
- An einem Gebäude werden Baumaßnahmen durchgeführt, die zum Beispiel das Gebäude überwiegend unbenutzbar machen.
- In dem versicherten Gebäude wird ein Gewerbebetrieb aufgenommen oder verändert.

- **Anpassung der Versicherungssummen:** Beim Abschluss von Wohngebäudeversicherungen wird dem Vertrag eine **Versicherungssumme** zugrunde gelegt. Diese stellt den Neubauwert des Gebäudes dar. Folgende Kosten und Werte sind darin nicht enthalten:
 - Grundstückskosten
 - Erschließungskosten
 - Spekulationskosten

Gerade der letzte Punkt führt häufig zu Diskussionen bei Eigentümern, da diese oftmals den Kaufpreis ihres Gebäudes bzw. ihrer Wohnung mit der Versicherungssumme gleichsetzen. In den Kaufpreis fließen aber Faktoren wie die Lage des Grundstücks, in der Nachbarschaft angesiedelte Gewerke, die Infrastruktur der Umgebung etc. mit ein. Versichert sind – zum Beispiel beim Totalschaden des Gebäudes – nur die reinen Baukosten (zuzüglich zum Beispiel der Kosten für die Deponierung der Reste des alten Gebäudes etc.).

Die Versicherung des Gebäudes kann sowohl in Euro für das laufende Versicherungsjahr oder auf der Basis des Wertes für das Jahr 1914 (folgend Versicherungssumme 1914 genannt) – das letzte Jahr mit einer stabilen Goldmark – angegeben werden. Üblich ist die Angabe der Versicherungssumme 1914. Mithilfe der Bausumme und des gleitenden Neuwertfaktors des jeweiligen Jahres der Errichtung eines Gebäudes kann der Wert der Versicherungssumme 1914 ermittelt werden. Der Baupreisfaktor wird jedes Jahr durch das Statistische Bundesamt ermittelt. In diesen fließen zum Beispiel Preissteigerungen im Baugewerbe für Lohn- und Materialkosten mit ein.

Da es sich bei der Wohngebäudeversicherung zumeist um eine Versicherung zum gleitenden Neuwert handelt (ausgenommen sind zum Beispiel Altbauten in extrem schlechtem Erhaltungszustand oder leer stehende Gebäude die, wenn überhaupt, nur zum Zeitwert versichert sind), wird, ausgehend von der Versicherungssumme 1914, jedes Jahr der versicherte Wert des Gebäudes an die tatsächlichen Neubaukosten angepasst.

Da Um- und Anbauten in der Regel werterhöhende Maßnahmen darstellen, hat der Versicherungsnehmer die Pflicht, den Versicherer entsprechend zu informieren. Notwendige Angaben sind die Art der ausgeführten Maßnahmen, die Baukosten und das Jahr der werterhöhenden Maßnahmen. Der Versicherer wird die Versicherungssumme 1914 in dem Vertrag entsprechend anpassen.

Viele Versicherer ermitteln die Versicherungssumme mit sogenannten Wertermittlungsbögen bzw. -programmen. Hier wird die Art des Objekts betrachtet (EFH, ZFH, MFH, mit oder ohne Keller, Anzahl der Geschosse usw.) und ein bestimmter Wert je Quadratmeter oder umbautem Raum zugrunde gelegt.

Auch Ausstattungsmerkmale wie z.B. Stuckarbeiten an Decken und Wänden, Natursteinböden oder Edelholztüren werden berücksichtigt, um im Schadenfall eine ausreichende Entschädigung sicherzustellen. Darüber hinaus werden Garagen und Tiefgaragen in die Versicherungssumme eingerechnet, wenn diese ebenfalls im Rahmen der Gebäudeversicherung als mitversichert gelten sollen. Auch die Wohn-/Gewerbefläche bzw. die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten spielt für die Ermittlung der korrekten Versicherungssumme eine Rolle – und damit für die Erteilung eines Unterversicherungsverzichts.

12.5.3 Glasversicherung

Glasversicherungen spielen bei der Tätigkeit des Wohnungsverwalters zumeist nur eine untergeordnete Rolle. In den meisten Fällen kann davon ausgegangen werden, dass für die Verglasung der Fenster der Wohnungen und Gewerbeeinheiten der jeweilige Nutzer die Verantwortung für die Instandhaltung und ggf. Instandsetzung trägt. Die Versicherung erfolgt dabei über die private Haushaltglasversicherung. Neben den Verglasungen des Inventars des Bewohners ist in dieser Versicherung die Verglasung der zur Wohnung gehörenden Fenster mitversichert. Die Versicherung der **gesamten Wohngebäudeverglasung** eines Mehrfamilienhauses ist nur im Einzelfall sinnvoll, da sie zu einer Doppelversicherung führen kann. Im Rahmen seiner Servicefunktion sollte der Verwalter die Eigentümer darüber informieren, dass die Fenster der Wohnungen über die private Haushaltglasversicherungen der Bewohner versichert werden sollten.

Somit ist nur noch der Bereich der sogenannten **allgemein zugänglichen Verglasungen** abzudecken. Dabei handelt es sich zum Beispiel um die Verglasungen des Treppenhauses, des Eingangsbereichs und die Fenster von gemeinsam genutzten Räumen wie etwa Trockenräumen, Fahrradkellern etc.

Auch wenn die Glasversicherung keine Forderung des WEG-Gesetzes und in den meisten Verwalterverträgen nicht enthalten ist, sollte der Verwalter dieses Risiko für die Eigentümer einschätzen und ihnen ggf. den Abschluss einer solchen Glasversicherung vorschlagen.

12.5.4 Sonstiges

Es gibt verschiedene Möglichkeiten für den Verwalter, Versicherungsverträge einzudecken. Zum einen kann der Verwalter mehrere Objekte, die durch ihn verwaltet werden, über einen sogenannten Rahmenvertrag versichern. Hier legt der Versicherer einen Sammelvertrag mit den gleichen versicherten Gefahren für alle versicherten Objekte

an. Es wird nur eine Rechnung gestellt, die der Verwalter dann auf die einzelnen Objekte aufteilt. Zudem teilen sich alle versicherten Objekte bei vielen Positionen eine jährliche Höchstentschädigung. Sollte diese ausgeschöpft sein – beispielsweise, weil mehrere Objekte durch ein Starkregenereignis beschädigt worden sind –, leistet der Versicherer keine weitere Entschädigung. Das heißt, die Häuser deren Schäden zuletzt gemeldet wurden, erhalten unter Umständen keine Entschädigungszahlung mehr. Dies ist den Eigentümern kaum zu erklären. Der Verwalter sollte daher unbedingt darauf achten, dass die jährlichen Höchstentschädigungen hoch genug angesetzt sind, wenn er diese Variante des Versicherungsvertrags wählt.

Alternativ kann der Verwalter für jedes Objekt einen eigenen Versicherungsvertrag abschließen. Hier erhält er dann je Objekt eine eigene Rechnung und eine Höchstentschädigung, die nur für dieses versicherte Objekt gilt. In diesem Konstrukt kann der Verwalter die versicherten Gefahren je Objekt individuell festlegen.

12.5.5 Vertragssanierung

Bei Versicherungsverträgen mit hoher Schadenlast wird der Versicherer eine Sanierung des Vertrags mit Mehrprämie oder der Einführung eines Selbstbehalts anstreben. Eine Mehrprämie kann meist auf die Mieter umgelegt werden. Wird ein Selbstbehalt vereinbart, trägt die WEG einen gewissen Betrag je Schaden selbst und erst darüber hinausgehende Schadenzahlungen werden vom Versicherer übernommen. Bei Schäden im Sondereigentum muss der Verwalter regeln, wer den Teil des Schadens übernimmt, der innerhalb des Selbstbehalts liegt.

Sollte die vom Versicherer geforderte Sanierung nicht angenommen werden, kann dies im schlimmsten Fall die Kündigung des Vertrags durch den Versicherer bedeuten. Meistens treten bei älteren Objekten, bei denen der Versicherungsnehmer seiner Instandhaltungs-/Sanierungspflicht nicht nachkommt, deutlich häufiger Schäden ein, die zu einer Vertragssanierung führen. Langfristig gesehen ist es für die WEG daher meistens günstiger, Sanierungen wie z. B. eine Erneuerung des Rohrsystems durchzuführen und so Schäden zu vermeiden.

12.5.6 Technische Versicherung

Die technischen Versicherungen haben im Rahmen der Tätigkeit des Wohnungsverwalters bisher eine eher untergeordnete Rolle gespielt. Ihre Bedeutung wächst aber – nicht nur in diesem Bereich. Ursache dafür ist die zunehmende Verbreitung elektronischer Anlagen und Einrichtungen. So haben beispielsweise immer mehr Ge-

bäude auch bei nur zwei Obergeschossen einen Fahrstuhl. In Tiefgaragen gibt es elektrische und elektronische Systeme zur Garagentorsteuerung und zur Betätigung der Doppelparker.

Schäden an elektronischen Anlagen können schnell teuer werden. Daher sollte der Verwalter über den Abschluss einer technischen Versicherung nachdenken.

Im Gegensatz zu anderen Sachversicherungen decken technische Versicherungen nicht nur die Risiken Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel ab, sondern unter anderem auch die Risiken Einbruchdiebstahl, Fahrlässigkeit, unsachgemäße Handhabung, den Vorsatz Dritter oder höhere Gewalt. Am Markt existieren aber sehr unterschiedliche Angebote mit unterschiedlichen Deckungsumfängen.

Die technischen Versicherungen können im Wesentlichen in zwei große Bereiche unterteilt werden:

- Versicherung von elektronischen Anlagen (Schwachstromversicherung oder auch Elektronikversicherung)
- Versicherung von Maschinen und maschinellen Einrichtungen

12.5.6.1 Elektronikversicherung

Der Versicherungsschutz der Elektronikversicherung bezieht sich auf Schäden, die durch ein unvorhergesehenes Ereignis und/oder aufgrund einer Entwendung der versicherten Sache (Substanzbeeinträchtigung oder Verlust) eingetreten sind. Man bezeichnet diese Form der Versicherung als Allgefahrendeckung.

Versicherte Sachen

In der Elektronikversicherung versichert sind die im Vertrag bezeichneten

- Geräte der Informations-, Kommunikations- und Medientechnik,
- sonstigen elektrotechnischen oder elektronischen Anlagen und Geräte,
- nicht auswechselbaren Datenspeicher sowie
- für die Grundfunktion der versicherten Sache notwendigen Daten.

In der Elektronikversicherung kann eine sehr umfangreiche Palette von Sachen versichert werden. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welcher Versicherer welche Sachen tatsächlich versichert. Folgende Sachen können in der Elektronikversicherung versichert werden:

- Büromaschinen
- Datenverarbeitungsanlagen, elektroakustische Anlagen
- Fernmelde- und Nachrichtentechnik, Fernsprechtechnik

- Geldausgabeautomaten
- Mess-, Prüf- und Regeltechnik, Signaltechnik
- Uhren und Zeiterfassungsanlagen

Die Sachen müssen betriebsbereit sein. Als betriebsbereit gelten die aufgeführten Sachen, wenn sie nach beendeter Erprobung und – soweit dies vorgesehen war – nach beendetem Probetrieb zur Arbeitsaufnahme bereit sind und sich in Betrieb befinden. Waren die Sachen einmal betriebsbereit, so bleiben sie auch für die Dauer einer Wartung, Lagerung, Überholung oder Wiederinstandsetzung versichert. Das Gleiche gilt für den Zeitraum, in dem die Sachen de- oder remontiert, probeweise betrieben oder auf dem Betriebsgrundstück transportiert werden.

Der Ausweis der versicherten Sachen kann im Rahmen einer **Einzeldeklaration** erfolgen. Es gelten dann die Sachen als versichert, die im Versicherungsschein im Einzelnen ausgewiesen sind. Diese werden in einem Anlagenverzeichnis aufgeführt, das detaillierte Angaben zu den zu versichernden Anlagen (Hersteller, Typ, Fabriknummer, Baujahr) enthält. Es dient neben der Feststellung des Umfangs der versicherten Substanz im Schadensfall zur Identifikation der versicherten Anlagen. Diese Art der Deklaration der versicherten Sachen ist für den Versicherungsnehmer mit einem erheblichen Aufwand verbunden, da beim Austausch einer alten durch eine neue Einrichtung darauf geachtet werden muss, dass das Anlagenverzeichnis entsprechend aktualisiert wird.

Aus diesem Grund bieten heute einige Versicherer Versicherungen mit einer sogenannten **Pauschaldeklaration** an. Bei dieser Vertragsform gibt es kein Anlagenverzeichnis. Der Versicherungsnehmer gibt bei der Antragstellung den Neuwert der zu versichernden Sachen in Euro als Gesamtsumme an. Für den Wohnungsverwalter hat dies zum Beispiel den Vorteil, dass er beim bloßen Austausch einer versicherten Sache keine Meldung an den Versicherer erstatten muss. Es muss lediglich eine eventuelle Erhöhung der Versicherungssumme mitgeteilt werden.

Versicherte Gefahren und Schäden

Entsprechend den Allgemeinen Bedingungen für die Elektronikversicherung sind Schäden aufgrund von folgenden Ursachen versichert:

- Fahrlässigkeit, unsachgemäße Handhabung, Vorsatz Dritter
- Kurzschluss, Überspannung, Induktion
- Brand, Blitzschlag, Explosion oder Implosion, Löschen, Niederreißen, Ausräumen oder Abhandenkommen bei diesen Ereignissen
- Wasser, Feuchtigkeit, Überschwemmungen
- Einbruchdiebstahl, Diebstahl, Raub, Plünderung, Sabotage, Vandalismus
- höhere Gewalt
- Konstruktions-, Material- oder Ausführungsfehler

Diese Beispiele machen deutlich, dass weitere Sachversicherungen für die über eine Elektronikversicherung versicherten Anlagen nicht erforderlich sind, denn diese erfasst alle versicherbaren Gefahren.

**Tipp**

Es ist ratsam, die in der Elektronik-Police versicherten Sachen in allen anderen Verträgen, beispielsweise der Gebäudeversicherung, auszuschließen, um eine Doppelversicherung zu vermeiden. Dies kann durch den Zusatz: »soweit sie durch eine Spezialversicherung versichert sind« erfolgen.

Im Allgemeinen sind über die Elektronikversicherung auch die Schäden gedeckt, die von den Mitbenutzern (zum Beispiel den Mietern) verursacht bzw. schuldhaft herbeigeführt werden. Allerdings besteht in einigen Fällen für den Versicherer die Möglichkeit, bei dem Verursacher Regress zu nehmen. Einige Gesellschaften beschränken die Regressnahme gegen Mitbenutzer oder deren Personal auf vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden. Im Gegensatz dazu ist das grob fahrlässige Verhalten des Versicherungsnehmers mitversichert.

Für die versicherten Sachen werden Entschädigungen geleistet, wenn sie zerstört, beschädigt oder entwendet worden sind, und es werden die Schadenabwendungs- und Schadenminderungskosten ersetzt. Dabei ist es unerheblich, ob bei Beschädigung der versicherten Sachen ein Totalschaden oder nur eine teilweise Beschädigung vorliegt.

Die **Ersatzleistung** kann entweder in Form von Naturalleistungen oder in **Geld** erbracht werden. Entscheidet sich der Versicherer für **Naturalersatz**, hat er seine Leistungen durch Wiederinstandsetzung oder durch Wiederbeschaffung (zum Neuwert) der zerstörten, beschädigten oder entwendeten Sachen zu erbringen. Ausgewechselte Sachen gehen dabei in das Eigentum des Versicherers über. Die **Leistung in Geld** stellt die heute übliche Form der Regulierung im Schadensfall dar. Der Versicherer hat dabei die erforderlichen Kosten einer Wiederinstandsetzung oder Wiederbeschaffung zu zahlen. Dabei ist es unerheblich, ob der Versicherungsnehmer die Kosten tatsächlich aufwendet oder nicht. Im Gegensatz zur Naturalersatzleistung kann hier der Schaden also zum Beispiel auf Grundlage eines Kostenvoranschlags abgerechnet werden.

Der **Ersatz zum Neuwert** steht dem Versicherungsnehmer dann zu, wenn er die beschädigten Sachen wiederbeschafft oder wieder instand setzt. Andernfalls hat er Anspruch auf den Ersatz bis zur Höhe des **Zeitwertes** der beschädigten Sachen. Soweit es keine serienmäßig hergestellten Ersatzteile mehr gibt, gilt ebenfalls der Zeitwert als obere Entschädigungsgrenze.

Wenn die zur Wiederherstellung beschädigter Sachen notwendigen Arbeiten vom Versicherungsnehmer selbst oder durch eigenes Fachpersonal ausgeführt werden, kann

das in der Elektronikversicherung mit eingeschlossen werden. Vergütet werden dann die aufgewendeten Arbeitsstunden, die in den meisten Verträgen auf einen festen Betrag begrenzt sind.

Bei der Elektronikversicherung sind **folgende Kosten ausgeschlossen**:

- Kosten, die auch dann entstanden wären, wenn der Schaden nicht eingetreten wäre (zum Beispiel für Wartung)
- zusätzliche Kosten, die dadurch entstehen, dass anlässlich eines Versicherungsfalls die versicherte Sache geändert oder verbessert wird
- Sachen oder Kosten (der Höhe nach), die in der Versicherungssumme nicht enthalten sind
- vorläufige Instandsetzungskosten, soweit diese nicht bereits Teil der endgültigen Wiederinstandsetzung sind (entschädigt wird insgesamt nur so viel, wie ohne vorläufige Instandsetzungskosten für die Wiederinstandsetzung aufgebracht worden wäre)

Vermögensschäden Auf besondere Vereinbarung können folgende Kosten mit eingeschlossen werden:

- Aufräumungs-, Dekontaminations- und Entsorgungskosten für Erdreich
- Bewegungs- und Schutzkosten
- Erd- und Pflasterarbeiten
- Gerüststellung, Bergungsarbeiten, Luftfracht
- Bereitstellung eines Provisoriums

In der Elektronikversicherung ist eine klare Abgrenzung zu den Leistungen eines Wartungsvertrags notwendig. So sind Aufwendungen vom Versicherungsschutz ausgeschlossen, die üblicherweise im Rahmen einer Wartung erbracht worden wären. Dies kann zum Beispiel der Austausch von Bauteilen oder Baugruppen sein, die beschädigt wurden, ohne dass eine Einwirkung von außen nachzuweisen ist. Hierzu gehören auch Sicherheitskontrollen, vorbeugende Instandhaltung sowie die Behebung von Störungen durch Alterung und von Störungen bzw. Schäden, die durch den normalen Betrieb verursacht wurden.

Ausschlüsse, Versicherungssumme

- **Ausschlüsse:** Auch in der Elektronikversicherung sind Schäden durch vorsätzliches Handeln des Versicherungsnehmers ausgeschlossen. Ebenso sind Schäden durch **Abnutzung** in der Versicherung nicht versichert, denn es handelt sich dabei nicht um ein unvorhergesehenes Ereignis. Das Gleiche gilt für Schäden, die auf Kriegsereignisse jeder Art, innere Unruhen, Erdbeben oder Kernenergie zurückzuführen sind. Generell nicht versichert sind Betriebsstoffe, Verbrauchsmaterialien und Arbeitsmittel der versicherten Anlagen. Außerdem sind Lichtquellen ausgeschlossen, wenn der Schaden nicht im Zusammenhang mit einem entschädigungspflichtigen Schaden an anderen Teilen derselben versicherten Sache entstanden ist.

- **Versicherungssumme:** Um eine Unterversicherung zu vermeiden, ist in den meisten Verträgen eine sogenannte **Vorsorgeversicherung** enthalten. Diese beinhaltet, dass Wertsteigerungen bzw. Anpassungen der Versicherungssumme – beschränkt auf einen Teil der Versicherungssumme – innerhalb eines laufenden Versicherungsjahres bis zur nächsten Prämienfälligkeit mitversichert sind. Der Versicherungsnehmer kann mithilfe eines zugesendeten Fragebogens die Anpassung der Versicherungssumme vornehmen.

12.5.6.2 Maschinenversicherung und Maschinen- und Kaskoversicherung

Wie bei der Elektronikversicherung handelt es sich bei der Maschinenversicherung um eine Allgefahrdeckung. Grundsätzlich sind also alle Gefahren versichert, die nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind. Die Gefahren müssen hier aber zu Schäden an den versicherten Sachen geführt haben. Das bloße Abhandenkommen der Sachen ist somit nicht gedeckt.

Versicherte Sachen

In der Maschinenversicherung (AMB) kann eine Vielzahl technischer Einrichtungen versichert werden, zum Beispiel:

- Anlagen der Energieerzeugung und -versorgung
- Büro- und haustechnische Anlagen
- Transporteinrichtungen
- Müllentsorgungsanlagen
- Sportanlagen

In der Maschinen- und Kaskoversicherung (ABMG) können zum Beispiel versichert werden:

- Baugeräte mit Zusatzgeräten
- sonstige fahrbare und transportable Sachen mit wechselndem Einsatzort

Die versicherten Sachen sind dabei jeweils mit ihrer Grundausstattung versichert. Darüber hinaus können Zusatzeinrichtungen in die Versicherung mit eingeschlossen werden. Dies könnten zum Beispiel Fundamente oder auch Ölfüllungen von elektrischen Einrichtungen sein, zum Beispiel Ölfüllungen von Trafos, Kondensatoren oder Wandler.

Nicht versichert sind:

- das **Öl** in der Hydraulik von Aufzügen
- **Verschleißteile** (Werkzeuge aller Art, Schläuche, Filter, Gurte oder Bereifung; Versicherungsschutz nur, wenn sie infolge eines versicherten Ereignisses Schaden nehmen)

Da die in einem Versicherungsfall entstehenden Reparaturkosten nicht davon beeinflusst werden, wie günstig der Versicherungsnehmer die versicherte Sache gekauft hat bzw. diese eventuell wieder beschaffen kann, bezieht sich der **Versicherungswert** grundsätzlich auf den **Listenpreis** der zu versichernden Sache bzw. einen entsprechenden Preis (ohne Berücksichtigung von Rabatten) – obwohl die Maschinenversicherung als Reparaturkostenversicherung (mit dem Zeitwert als Bemessungsgröße der Entschädigungsleistung) konzipiert ist.

Die **Anpassung der Versicherungswerte** erfolgt automatisch, um zum einen gestiegene Reparaturkosten auszugleichen und zum anderen die Versicherungssumme stets auf einem aktuellen Wert zu halten. Die Versicherungssumme wird dabei auf Basis der Preise der Investitionsgüterindustrie vom März 1971 angegeben.

Versicherte Gefahren und Schäden

Versichert sind Schäden, die unvorhergesehen und plötzlich an den versicherten Sachen entstehen.

Auch im Bereich der Maschinenversicherung existieren vielfältige Deckungskonzepte am Markt. Folgende Gefahren sind beispielsweise in der Maschinenversicherung (AMB) für stationäre Geräte versichert:

- Bedienungsfehler, Ungeschicklichkeit, Fahrlässigkeit, Böswilligkeit
- Konstruktions-, Material- oder Ausführungsfehler
- Über- oder Unterdruck
- Kurzschluss, Überstrom, Überspannung mit oder ohne Feuererscheinung an elektrischen Einrichtungen, aber nicht als Folge von Brand, Blitzschlag oder Explosion
- Versagen von Mess-, Regel- oder Sicherheitseinrichtungen
- Sturm, Frost, Eisgang
- Nutzfeuer, Sengschäden

In der Maschinen- und Kaskoversicherung von fahrbaren und transportablen Geräten (ABMG 92) können zusätzlich Schäden mitversichert werden, die

- während der Dauer von Transporten (nicht Seetransporten),
- während einer Montage oder Demontage,
- während eines Verladevorgangs,
- bei Brand, Blitzschlag, Explosion, Erdbeben, Überschwemmung, Hochwasser, bei Diebstahl, soweit nicht rechtswidrig mit einem Dritten vereinbart, entstanden sind.

Vom Versicherungsschutz **ausgeschlossen sind** unter anderem:

- **höhere Gewalt:** Darunter fallen Folgen von Erdbeben, Erdsenkung, Hochwasser oder sonstigen Ereignissen höherer Gewalt mit Ausnahme der oben angeführten Risiken Sturm, Frost und Eisgang.

- **Feuer:** Schäden durch die in der Feuerversicherung versicherbaren Gefahren Brand, Blitzschlag, Explosion und Absturz bemannter Flugkörper und deren Folgen. Hierdurch erfolgt eine klare Abgrenzung der Maschinenversicherung zur Feuerversicherung. Schäden, die durch die Feuerversicherung gedeckt werden können, sind nach den AMB ausgeschlossen. Hier besteht jedoch Versicherungsschutz für die in der Feuerversicherung ausgeschlossenen Gefahren durch Kurzschluss, Überstrom und Überspannung.
- **Vorsatz** verantwortlicher Personen
- **Diebstahl**
- **Gewährleistungsansprüche:** Schäden, für die ein Dritter als Lieferant, Werkunternehmer oder aus einem Reparaturauftrag heraus einzutreten hat. Diese Schäden sind auch nicht versichert, wenn der Dritte zahlungsunfähig sein sollte.

Versicherte Schäden treten dann ein, wenn an der versicherten Sache durch eine versicherte Gefahr eine **Substanzbeeinträchtigung** eingetreten ist. Diese kann sich als Zerstörung oder Beschädigung darstellen.

Die Maschinenversicherung und die Maschinen- und Kaskoversicherung als **Reparaturkostenversicherung** orientiert sich im Fall der Entschädigung am Wiederherstellungsaufwand. Je nach dessen Höhe unterscheidet man nach Teil- und Totalschaden. Ein Teilschaden liegt dann vor, wenn die versicherte Sache nur beschädigt oder nur teilweise zerstört ist. Außerdem muss bei einem Teilschaden die Wiederherstellung des betriebsfähigen Zustands einschließlich aller Kosten (Fracht- und Montagekosten) kleiner sein als der Wert der versicherten Sache unmittelbar vor dem Eintritt des Versicherungsfalls (Zeitwert). Versichert sind die zur Wiederherstellung »**notwendigen**« **Kosten**. Der Versicherungsnehmer muss also dafür sorgen, dass die preisgünstigste Lösung zur Anwendung kommt.

Ein **Totalschaden** liegt dann vor, wenn die Wiederherstellungskosten den Zeitwert der versicherten Sache übersteigen würden. Ersetzt wird der Zeitwert abzüglich des Restwertes der beschädigten Sache.

Die Übernahme folgender Kosten ist ausgeschlossen:

- Aufräumungs- und Entsorgungskosten
- Bergungskosten (per Klausel einschließbar)
- Kosten, die auch ohne Eintritt des Versicherungsfalls entstanden wären (zum Beispiel Wartungsarbeiten)
- Mehrkosten, die dadurch entstehen, dass im Rahmen der Schadensbeseitigung zusätzliche Änderungen oder Verbesserungen vorgenommen werden
- Kosten für nicht beschädigte Teile bzw. für nicht notwendige Erneuerung

- Kosten, die dadurch entstehen, dass erkennbar reparaturbedürftige Sachen weiter verwendet werden
- Dekontaminationskosten, Entsorgung von Erdreich, Bewegungs- und Schutzkosten, Luftfracht (per Klausel einschließbar)

Beim Vorhandensein von Maschinenversicherungen im Gebäudebereich (zum Beispiel für die Versicherung von Fahrstuhlanlagen) muss der WEG-Verwalter bei der Beauftragung von Reparaturarbeiten darauf achten, dass die Erstattung von **Mehrkosten für Überstunden sowie für Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeiten** – insbesondere bei älteren Verträgen – ausgeschlossen sein kann.

Viele Versicherer bieten mittlerweile die Möglichkeit an, die sogenannte Haustechnik (wie Aufzüge etc.) im Rahmen der Wohngebäudeversicherung zu versichern. Hier benötigt der Verwalter dann keine separate Elektronik-/Maschinenversicherung mehr. Der Deckungsschutz sollte vom Verwalter vorab genau abgeglichen werden.

12.6 Haftpflichtversicherungen

12.6.1 Rechtliche Grundlagen

»Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatze des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.«²⁸³

Die sich aus dem BGB ergebenden Ansprüche können für den Versicherungsnehmer weitgehende Konsequenzen bis hin zum persönlichen Ruin haben. Bei Personenschäden, bei denen ein Geschädigter zeit seines Lebens invalide und damit erwerbsunfähig wird, erreichen die Schadensersatzansprüche meist Millionenbeträge, für die der Verursacher in voller Höhe aufkommen muss. Aber auch im Sachschadenbereich sind solche Beträge – zum Beispiel bei der fahrlässigen Verursachung eines Brandes in einem Mehrfamilienhaus – schnell erreicht.

Am Markt existieren unterschiedliche Deckungskonzepte mit verschiedenen Deckungssummen. Der Verwalter sollte darauf achten, dass eine ausreichend hohe Versicherungssumme gewählt wird, um im schlimmsten Fall auch Millionenschäden abdecken zu können.

283 Vgl. BGB, § 823 (1).

Um zumindest gegen einen Teil solcher Ansprüche geschützt zu sein, gibt es Haftpflichtversicherungen. Die Haftpflichtversicherung befriedigt gerechtfertigte Ansprüche Dritter gegenüber dem Versicherungsnehmer aufgrund **fahrlässig herbeigeführter Schäden**. Ungerechtfertigte Ansprüche an den Versicherungsnehmer wehrt sie in ihrer Funktion als passiver Rechtsschutz ab. Von der Ersatzpflicht des Versicherers sind Schäden ausgeschlossen, die vorsätzlich herbeigeführt wurden.

In den allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung heißt es dazu:

Allgemeine Versicherungsbedingungen

1. Gegenstand der Versicherung, Versicherungsfall

1.1 Versicherungsschutz besteht im Rahmen des versicherten Risikos für den Fall, dass der Versicherungsnehmer wegen eines während der Wirksamkeit der Versicherung eingetretenen Schadenereignisses (Versicherungsfall), das einen Personen-, Sach- oder sich daraus ergebenden Vermögensschaden zur Folge hatte, aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts von einem Dritten auf Schadensersatz in Anspruch genommen wird. Schadenereignis ist das Ereignis, als dessen Folge die Schädigung des Dritten unmittelbar entstanden ist. Auf den Zeitpunkt der Schadenverursachung, die zum Schadenereignis geführt hat, kommt es nicht an.

1.2 Kein Versicherungsschutz besteht für Ansprüche, auch wenn es sich um gesetzliche Ansprüche handelt,

- (1) auf Erfüllung von Verträgen, Nacherfüllung, aus Selbstvornahme, Rücktritt, Minderung, auf Schadensersatz statt der Leistung;
- (2) wegen Schäden, die verursacht werden, um die Nacherfüllung durchführen zu können;
- (3) wegen des Ausfalls der Nutzung des Vertragsgegenstands oder wegen des Ausbleibens des mit der Vertragsleistung geschuldeten Erfolgs;
- (4) auf Ersatz vergeblicher Aufwendungen im Vertrauen auf ordnungsgemäße Vertragserfüllung;
- (5) auf Ersatz von Vermögensschäden wegen Verzögerung der Leistung;
- (6) wegen anderer an die Stelle der Erfüllung tretender Ersatzleistungen.

2. Vermögensschaden, Abhandenkommen von Sachen

Dieser Versicherungsschutz kann durch besondere Vereinbarung erweitert werden auf die gesetzliche Haftpflicht privatrechtlichen Inhalts des Versicherungsnehmers wegen

2.1 Vermögensschäden, die weder durch Personen- noch durch Sachschäden entstanden sind;

2.2 Schäden durch Abhandenkommen von Sachen; hierauf finden dann die Bestimmungen über Sachschäden Anwendung.

3. Versichertes Risiko

3.1 Der Versicherungsschutz umfasst die gesetzliche Haftpflicht

(1) aus den im Versicherungsschein und seinen Nachträgen angegebenen Risiken des Versicherungsnehmers,

(2) aus Erhöhungen oder Erweiterungen der im Versicherungsschein und seinen Nachträgen angegebenen Risiken. Dies gilt nicht für Risiken aus dem Halten oder Gebrauch von versicherungspflichtigen Kraft-, Luft- oder Wasserfahrzeugen sowie für sonstige Risiken, die der Versicherungs- oder Deckungsvorsorgepflicht unterliegen,

(3) aus Risiken, die für den Versicherungsnehmer nach Abschluss der Versicherung neu entstehen (Vorsorgeversicherung) und die in Ziffer 4 näher geregelt sind.

3.2 Der Versicherungsschutz erstreckt sich auch auf Erhöhungen des versicherten Risikos durch Änderung bestehender oder Erlass neuer Rechtsvorschriften. Der Versicherer kann den Vertrag jedoch unter den Voraussetzungen von Ziffer 2.1 kündigen.

4. Vorsorgeversicherung

Für die Vorsorgeversicherung gelten neben den sonstigen Vertragsbestimmungen folgende besondere Bedingungen:

4.1 Risiken, die nach Abschluss des Versicherungsvertrags neu entstehen, sind im Rahmen des bestehenden Vertrags sofort versichert.

(1) Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, nach Aufforderung des Versicherers jedes neue Risiko innerhalb eines Monats anzuzeigen. Die Aufforderung kann

auch mit der Beitragsrechnung erfolgen. Unterlässt der Versicherungsnehmer die rechtzeitige Anzeige, entfällt der Versicherungsschutz für das neue Risiko rückwirkend ab dessen Entstehung.

Tritt der Versicherungsfall ein, bevor das neue Risiko angezeigt wurde, so hat der Versicherungsnehmer zu beweisen, dass das neue Risiko erst nach Abschluss der Versicherung und zu einem Zeitpunkt hinzugekommen ist, zu dem die Anzeigefrist noch nicht verstrichen war.

(2) Der Versicherer ist berechtigt, für das neue Risiko einen angemessenen Beitrag zu verlangen. Kommt eine Einigung über die Höhe des Beitrags innerhalb einer Frist von einem Monat nach Eingang der Anzeige nicht zustande, entfällt der Versicherungsschutz für das neue Risiko rückwirkend ab dessen Entstehung.

4.2 Der Versicherungsschutz für neue Risiken ist von ihrer Entstehung bis zur Einigung im Sinne von Ziff. 4.1 (2) auf [...] [bestimmte Beträge für Personen-, Sach- und Vermögensschäden [...]] begrenzt, sofern nicht im Versicherungsschein geringere Versicherungssummen festgesetzt sind.

4.3 Die Regelung der Vorsorgeversicherung gilt nicht für Risiken

(1) aus dem Eigentum, Besitz, Halten oder Führen eines Kraft-, Luft- oder Wasserfahrzeugs, soweit diese Fahrzeuge der Zulassungs-, Führerschein- oder Versicherungspflicht unterliegen;

(2) aus dem Eigentum, Besitz, Betrieb oder Führen von Bahnen;

(3) die der Versicherungs- oder Deckungsvorsorgepflicht unterliegen;

(4) die kürzer als ein Jahr bestehen werden und deshalb im Rahmen von kurzfristigen Versicherungsverträgen zu versichern sind.

Wichtig ist, dass die Haftpflichtversicherung generell nur Versicherungsschutz bietet, wenn die Schadensersatzforderung des Geschädigten auf **gesetzlichen Ansprüchen privatrechtlichen Inhalts** beruht. Dabei handelt es sich um alle Gesetzesnormen, welche die Rechtsbeziehungen von Privatpersonen – und auch privaten Gesellschaften – untereinander regeln.

Ansprüche, die sich aus dem **öffentlichen Recht** ergeben, sind nicht Gegenstand der Haftpflichtversicherung. Dabei handelt es sich um die Vorschriften und Gesetze, welche die Beziehung zwischen Bürger und Staat regeln (zum Beispiel Strafrecht, Polizeirecht, Steuerrecht).

12.6.2 Funktion der Haftpflichtversicherung

In der Haftpflichtversicherung wird der Versicherungsnehmer vor der Belastung seines Vermögens durch Schadensersatzansprüche geschützt. Diese entstehen, wenn der Versicherungsnehmer einem Dritten einen Schaden zufügt, für den er aufgrund privatrechtlicher Gesetze zur Wiedergutmachung verpflichtet ist. Dabei werden die **Verschuldenshaftung** und die verschuldensunabhängige Haftung unterschieden. Im Gegensatz zu den Sachversicherungen gibt es nicht nur ein Verhältnis zwischen Versicherungsnehmer und Versicherer, sondern es existieren mindestens drei Beteiligte:

1. der Anspruchsteller (Geschädigter),
2. der Verursacher (Versicherungsnehmer) und
3. der Versicherer.

Stellt ein tatsächlich oder vermeintlicher Geschädigter gegenüber dem Versicherungsnehmer einen Haftungsanspruch, führt der Versicherer eine juristische Prüfung des Haftungsanspruchs durch.

Die **Verschuldenshaftung** ist der Regelfall. Diese besagt, dass nur der zum Schadensersatz verpflichtet ist, der einen Schaden schuldhaft verursacht hat. Im Schadensfall trägt grundsätzlich der Anspruchsteller die Beweislast dafür, dass den Verursacher ein Verschulden trifft.

Im Rahmen der **Gefährdungshaftung** hingegen sieht das Gesetz eine Haftung unabhängig vom Verschulden des Verursachers vor. Das betrifft vor allem den Besitz und Einsatz von Anlagen oder Geräten, die durch ihr bloßes Vorhandensein eine Gefährdung darstellen. Der Eigentümer muss für Schäden, die aus diesen Gefahren entstehen, eintreten, ohne dass ihm der Geschädigte ein Verschulden nachweisen muss. Ausgeschlossen sind nur die Schäden, die auf höhere Gewalt zurückzuführen sind. Die sich aus der Gefährdungshaftung ergebende Ersatzpflicht ist in den meisten Fällen der Höhe nach beschränkt, um den Verursacher nicht übermäßig zu belasten. Schadensersatz über diese Grenze hinaus kann der Geschädigte nur dann erlangen, wenn er dem Verursacher gleichzeitig ein konkretes Verschulden nachweisen kann. In ein und demselben Vorgang können also Gefährdungs- und Verschuldenshaftung gleichzeitig vorliegen. Typische **Anwendungsgebiete der Gefährdungshaftung** sind der Betrieb eines Fahrzeugs oder eines Öltanks.

Kommt der Versicherer zu dem Ergebnis, dass der **Anspruch gerechtfertigt** ist, dann befriedigt er – im Rahmen der vereinbarten Versicherungssumme – den Anspruch des Geschädigten durch Zahlung und stellt somit den Versicherungsnehmer von der Haftung frei.

Ergibt die Prüfung des Vorgangs jedoch, dass der **Anspruch nicht gerechtfertigt** ist, so lehnt die Versicherung den Schaden ab und der Geschädigte muss seine Ansprüche eventuell gerichtlich geltend machen.

Bei der Abwicklung des Haftpflichtfalls kann es zu **Interessenkonflikten** zwischen dem Versicherungsnehmer und dem Versicherer kommen. Dies ist zum Beispiel bei persönlichen Beziehungen zwischen Versicherungsnehmer und Geschädigtem der Fall oder wenn geschäftliche Interessen des Versicherungsnehmers eine Rolle spielen.

Außerdem besteht die Möglichkeit, dass der Versicherungsnehmer an der Abwehr der erhobenen Ansprüche interessiert ist, obwohl der Versicherer bei der Prüfung des Vorgangs zu der Entscheidung gekommen ist, dass der Fall zu entschädigen sei. Dann kann die **Widerstandsklausel** zum Tragen kommen. Diese hat jedoch zur Folge, dass der Versicherer für eventuell entstehende Mehrkosten, die zum Beispiel durch einen Prozessverlust entstehen, nicht aufzukommen hat. Diese muss der Versicherungsnehmer selbst tragen.

Die Haftpflichtversicherung ist **keine Eigenschadendeckung**. Schäden, die der Versicherungsnehmer an seinen eigenen Sachen oder an seinem Vermögen erleidet, sind von der Haftpflichtversicherung nicht gedeckt. Eine Ausnahme ist die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung. Hier ist in den Bedingungen auch die Deckung von Schäden an unbeweglichen Sachen des Versicherungsnehmers eingeschlossen, und zwar auch dann, wenn noch kein Gewässerschaden eingetreten ist.

12.6.3 Versicherte Schäden

Die Haftpflichtversicherung umfasst gesetzliche Ansprüche wegen Personen- und Sachschäden.

Der Begriff des **Personenschadens** ist in den allgemeinen Haftpflichtversicherungsbedingungen (AHB) in § 1 Ziff. 1 eindeutig festgelegt: Das Schadenereignis muss den Tod, die Verletzung oder Gesundheitsbeschädigung von Menschen zur Folge haben. Hierbei sind Schadensersatzansprüche vor allem wegen Beerdigungskosten, Unterhaltsansprüchen Hinterbliebener, Heilkosten, Rehabilitationsmaßnahmen, Schmerzensgeld und anderem denkbar. Die Haftpflicht (und damit der Versicherungsschutz) erstreckt sich auch auf Vermögensfolgeschäden, die sich aus dem erlittenen Personenschaden ergeben, denn gemäß § 842 BGB umfasst die Verpflichtung zum Schadensersatz auch auf die Nachteile, die für den Erwerb oder das Fortkommen des Verletzten bestehen.

Unter einem **Sachschaden** im Sinne des § 1 Ziff. 1 AHB ist jede Änderung der das Wesen der Sache bedingenden Eigenschaften durch Einwirkung auf ihre Substanz zu verstehen, welche die Substanz verletzt oder die Brauchbarkeit der Sache für ihren gewöhnlichen oder den vom Verfügungsberechtigten bestimmten Zweck beeinträchtigt oder sonst zu einer wesentlichen Minderung ihres wirtschaftlichen Wertes führt. Vereinfacht ausgedrückt geht bei einem Sachschaden etwas kaputt oder wird unbrauchbar.

Der Versicherungsschutz kann auf reine **Vermögensschäden** ausgedehnt werden. Dabei handelt es sich um Schäden, die weder durch Personen- noch durch Sachschäden entstanden sind. Allerdings ist der Deckungsumfang für Vermögensschäden im Rahmen der allgemeinen Haftpflichtversicherungsbedingungen oftmals sehr stark eingeschränkt. Zur Absicherung solcher Schäden kann es zweckmäßiger sein, eine reine **Vermögensschadenhaftpflichtversicherung** abzuschließen.

Die für die Wohnungseigentümergeinschaft und den Wohnungsverwalter bedeutsamen Haftpflichtversicherungen werden in den folgenden Ausführungen näher erläutert.

12.6.4 Haus-und-Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Hierbei handelt es sich neben der Feuerversicherung um die Versicherung, die im WEG-Gesetz für Wohnungseigentümergeinschaften als zwingend erforderlich vorgeschrieben ist. Aber auch für alle anderen Haus- und Grundbesitzer ist diese Versicherung eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sie bei eventuellen Ansprüchen Dritter nicht vor dem finanziellen Ruin stehen.

Grundlagen für diese Versicherung sind

- die allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) und
- die besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung.

Auf die Umstände, die sich aus den AHB ergeben, ist bereits eingegangen worden. Daher sollen hier vor allem die besonderen Bedingungen erläutert werden, die für Haus- und Grundbesitzer zum Tragen kommen.

Versicherte Gefahren und Schäden

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Haus- und/oder Grundstücksbesitzer (zum Beispiel als Eigentümer, Nießbraucher, Pächter, Mieter) des im Versicherungsschein und seinen Nachträgen beschriebenen Hauses/Grundstücks. Versichert sind die Ansprüche aus Verstößen gegen die aus den genannten Eigenschaften erwachsenden Pflichten. Mitversichert ist die gesetzliche Haftpflicht

- des Versicherungsnehmers als Bauherr oder Unternehmer von Bauarbeiten (Neubauten, Umbauten, Reparaturen, Abbruch-, Grabarbeiten) bis zu einer im Vertrag festgelegten veranschlagten Bausumme je Bauvorhaben. Wenn dieser Betrag überschritten wird, entfällt die Mitversicherung. Es gelten dann die Bestimmungen über die Vorsorgeversicherung. In diesem Fall sollte der Verwalter eine separa-

te Bauherrenhaftpflichtversicherung abschließen. Hier kann die Deckungssumme individuell je nach Bedarf festgelegt werden.

- des Versicherungsnehmers als früherer Besitzer, wenn die Versicherung bis zum Besitzerwechsel bestand. Dies kann dann von Bedeutung sein, wenn erst nach einem erfolgten Besitzerwechsel ein Anspruch geltend gemacht wird, der seinen Ursprung noch in der Zeit hatte, als der Versicherungsnehmer Eigentümer des Gebäudes/Grundstücks war.
- der durch Arbeitsvertrag mit der Verwaltung, Reinigung, Beleuchtung und sonstigen Betreuung der Grundstücke beauftragten Personen für Ansprüche, die gegen sie aus Anlass der Ausführung dieser Verrichtungen erhoben werden. Es sind also auch Ansprüche von Dritten gegen den Wohnungsverwalter oder Hausmeister aufgrund von im Rahmen seiner Tätigkeit entstandenen Schäden versichert. Ausgeschlossen sind Haftpflichtansprüche aus Personenschäden, bei denen es sich um Arbeitsunfälle im Betrieb des Versicherungsnehmers gemäß dem Sozialgesetzbuch VII handelt.
- der Zwangs- oder Konkursverwalter in dieser Eigenschaft.
- wegen Sachschäden durch häusliche Abwässer, die im Gebäude selbst anfallen, und Haftpflichtansprüchen wegen Sachschäden, die durch Abwässer aus dem Rückstau des Straßenkanals auftreten.

Zur Vermeidung von Haftpflichtansprüchen Dritter gegenüber der WEG ist es für den Verwalter wichtig, die sogenannte Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen bzw. jemanden mit deren Erfüllung zu beauftragen. Die meisten Haftpflichtschäden treten ein, weil die erforderlichen Maßnahmen zur Verkehrssicherung nicht oder nicht ausreichend durchgeführt wurden.

Hierzu gehört beispielsweise die regelmäßige Kontrolle von Bäumen auf dem Grundstück, aber auch am Straßenrand, um zu verhindern, dass beschädigte Bäume oder Teile des Baumes herunterfallen und so Schäden verursachen. Auch Tore jeglicher Art, wie Rolltore von Tiefgaragen, führen häufig zu großen Schäden, wenn Kontrolle und Wartung nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden.

Der Verwalter sollte auf jeden Fall schriftlich festhalten, durch wen die Kontrolle wann erfolgt ist, um diese Aufzeichnungen im Schadenfall zu seiner Entlastung vorlegen zu können. Auch Wartungsverträge mit den entsprechenden Fachfirmen können hier sinnvoll sein, um die Verantwortung vom Verwalter auf den Dienstleister umzulegen. Ebenfalls ein hohes Schadenrisiko kann von nicht richtig abgestellten Mülltonnen ausgehen, die aufgrund von Sturm auf parkende Autos oder die Straße fallen könnten. Mülltonnen sollten daher immer möglichst nicht auf der Straße abgestellt bzw. nach der Leerung schnellstmöglich wieder von dort weggestellt werden.

Auch das Thema Räum- und Streupflicht ist im Zusammenhang mit Haftungsansprüchen Dritter von großer Bedeutung. Der Verwalter sollte immer darauf achten, hier

den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen, da es sonst schnell zu teuren Personenschäden kommen kann. Ein weiteres Beispiel ist die Gefahr von herunterfallenden Dachlawinen. Es sollten hier unbedingt die örtlichen Vorgaben zur Räumspflicht beachtet werden bzw. sollte der Verwalter zumindest auf eine Absperrung des betroffenen Bereichs zurückgreifen oder zumindest deutliche Warnhinweise anbringen. Ein weiteres Beispiel sind beschädigte Zäune, an denen sich vorbeilaufende Passanten verletzen könnten. Auch hier sollte der Verwalter eine regelmäßige Kontrolle auf Beschädigungen vornehmen lassen und vorhandene Mängel unverzüglich beseitigen lassen.

Bei **Wohnungseigentümergeinschaften** im Rahmen des Gesetzes vom 15.3.1951 ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (vertreten durch den bestellten Verwalter) Versicherungsnehmer. Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum gegenüber Ansprüchen Dritter.

Mitversichert ist im Rahmen der Haftpflichtversicherung für Haus- und Grundbesitzer die persönliche gesetzliche Haftpflicht des Verwalters und der Wohnungseigentümer bei Tätigkeiten im Interesse und für Zwecke der Gemeinschaft.

Eingeschlossen sind (abweichend von den AHB):

- Ansprüche eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen den Verwalter
- Ansprüche eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Gegenseitige Ansprüche von Wohnungseigentümern bei Tätigkeiten im Interesse und für Zwecke der Gemeinschaft

Ausgeschlossen bleiben Schäden am Gemeinschafts-, Sonder- und Teileigentum.

In der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung kann auch das Halten und Führen von **nicht zulassungs- und nicht versicherungspflichtigen Kraftfahrzeugen** mitversichert werden (Kfz mit nicht mehr als sechs Kilometern pro Stunde selbst fahrende Arbeitsmaschinen mit nicht mehr als 20 Kilometern pro Stunde; Kfz und Anhänger, die nur auf nicht öffentlichen Wegen und Plätzen verkehren). Voraussetzung hierfür ist, dass der Fahrer zum Gebrauch berechtigt war. Das heißt, dass er das Fahrzeug mit Willen und Wissen des Verfügungsberechtigten gebraucht. Sollte das Fahrzeug auf öffentlichen Wegen und Plätzen gebraucht werden, so muss der Versicherungsnehmer sicherstellen, dass der Fahrer die benötigte Fahrerlaubnis besitzt.

Im Rahmen der Haftpflichtversicherung für Haus- und Grundbesitzer sind unmittelbare oder mittelbare Sach- und Vermögensschäden mitversichert, die sich aus der

Veränderung der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit eines Gewässers einschließlich des Grundwassers ergeben (Gewässerschäden). Ausgenommen ist die Haftpflicht als Inhaber von Anlagen zur Lagerung von gewässerschädlichen Stoffen und sich aus der Verwendung dieser Stoffe ergebende Ansprüche (hierfür wird Versicherungsschutz durch einen besonderen Vertrag gewährt).

Daher muss für Anlagen, die eventuell durch gewässerschädliche Betriebsstoffe Schäden verursachen, keine separate Gewässerschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen werden. Es besteht Versicherungsschutz über diesen Vertrag.

12.6.5 Gewässerschadenhaftpflichtversicherung

Die sich aus dem Besitz einer Anlage zur Lagerung von gewässerschädlichen Stoffen (zum Beispiel eines Öltanks) oder der Verwendung solcher gelagerten Stoffe ergebenden Haftpflichtansprüche versichert die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung. In diesem Bereich umfasst die gesetzliche Haftpflicht – und damit auch der Versicherungsschutz – Ansprüche aufgrund eines Verschuldens des Versicherungsnehmers (Verschuldenshaftung) ebenso wie Ansprüche aufgrund des Besitzes der Anlage (Gefährdungshaftung).

Versicherte Gefahren und Schäden

Auf Grundlage der allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) sind Sach- und Personenschäden versichert. Ein Gewässerschaden ist aber in erster Linie ein reiner Vermögensschaden, denn die Veränderung von Grundwasser im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist kein Sachschaden, weil gemäß § 90 BGB Wasser nicht als Sache angesehen wird (Wasser in Leitungen oder Behältnissen jedoch ist eine Sache, da es jemandem gehört).

Daher umfasst die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung die Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Inhaber der im Versicherungsschein aufgeführten Anlagen zur Lagerung von gewässerschädlichen Stoffen und aus der Verwendung dieser gelagerten Stoffe für unmittelbare und mittelbare Folgen (Personen-, Sach- und Vermögensschäden) von Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit eines Gewässers einschließlich des Grundwassers. Mitversichert

- sind die Personen, die der Versicherungsnehmer durch Arbeitsvertrag mit der Verwaltung, Reinigung, Beleuchtung und sonstigen Betreuung der Grundstücke beauftragt hat, für den Fall, dass sie aus Anlass dieser Verrichtung in Anspruch genommen werden.
- ist die Haftpflicht aus Gewässerschäden, die dadurch entstehen, dass aus den versicherten Anlagen Stoffe ins Abwasser und mit diesen in Gewässer gelangen.

Die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung unterscheidet nach dem Anlagen-, dem Einwirkungs- und dem Regressrisiko, wobei im Bereich der Haus- und Grundbesitzer vor allem das Anlagenrisiko von Belang ist.

- **Anlagenrisiko:** Bei Anlagen handelt es sich um Einrichtungen, die bestimmt sind, Stoffe herzustellen, zu verarbeiten, zu lagern, abzulagern, zu befördern oder wegzuleiten. Dazu zählen nicht nur die oft zitierten Öltanks. Auch Jauchegruben, Müllhalden etc. gehören zu diesen Anlagen im Sinne des WHG. Demgegenüber gehören Kraftfahrzeuge grundsätzlich nicht zu den Anlagen, sofern sie nur die Betriebsstoffe zum eigenen Antrieb mitführen.

Die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung deckt die Haftung des Versicherungsnehmers als Inhaber der im Versicherungsschein angeführten Anlage, soweit diese der Lagerung und Verwendung der gelagerten Stoffe dient. Versicherungsschutz für das Anlagenrisiko besteht nur, wenn Stoffe ohne zielgerichtete Handlung aus der Anlage in ein Gewässer gelangen. Zu der Anlage gehören der Heizöltank und die eigentliche Heizung (Brenner) sowie die Leitungen, die der Weiterleitung der gewässerschädlichen Stoffe dienen.

Das Anlagenrisiko umfasst als Besonderheit der Gewässerschadenhaftpflichtversicherung Eigenschäden. Das beinhaltet Schäden an unbeweglichen Sachen des Versicherungsnehmers durch einen bestimmungswidrigen Austritt gewässerschädlicher Stoffe, ohne dass ein Gewässerschaden eingetreten ist. Dies gilt auch für die allmähliche Schädigung (Allmählichkeitsschaden). Ausgeschlossen bleiben Schäden an der Anlage selbst.

- **Einwirkungsrisiko:** Im Gegensatz zum Anlagenrisiko sind Schäden als Einwirkungsrisiko definiert, die durch ein zielgerichtetes Einleiten von schädlichen Stoffen in ein Gewässer und der damit verbundenen Veränderung der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Gewässers entstehen. Das Einwirkungsrisiko kann bislang nur als Zusatzrisiko in Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherungen versichert werden.
- **Regressrisiko:** Das Regressrisiko betrifft vor allem Unternehmen, die gewässergefährliche Anlagen herstellen, liefern, montieren, instand halten oder warten. Verursacht ein Unternehmen schuldhaft einen Gewässerschaden, zieht das Schadensersatzforderungen aufgrund der Gefährdungshaftung, die aus dem Besitz der Anlage entsteht, nach sich. Der Anlagenbetreiber kann bei Vorliegen einer Vertragsverletzung oder einer unerlaubten Handlung Regress bei dem Verursacher nehmen. Selbstverständlich kann es auch zu einem direkten Anspruch des Geschädigten gegen den Verursacher aus unerlaubter Handlung kommen. Das Schadenereignis gilt dann als eingetreten, wenn zum ersten Mal gewässerschädliche Stoffe in ein Gewässer gelangt sind.

Üblich ist in den meisten Verträgen eine Maximierung der vom Versicherer zu zahlenden **Höchstentschädigung** auf das Doppelte der vereinbarten Versicherungssumme. Um die Prämie reduzieren zu können, besteht heute bei vielen Versicherern die Mög-

lichkeit, **Selbstbehalte** je Schadensfall zu vereinbaren. Allerdings sind vereinbarte Selbstbehalte in Wohnungseigentümergeinschaften oftmals problematisch. Vor allem die Aufteilung des Selbstbehalts auf die einzelnen Eigentümer wird sicher häufig Schwierigkeiten bereiten.

Ein Gewässerschaden kann schnell teuer werden. Bereits durch einen Liter ausgetretenes Heizöl können im Extremfall bis zu eine Million Liter Wasser verunreinigt werden. Gelangt das ausgetretene Öl ins Erdreich, muss es abgetragen und als Sondermüll entsorgt werden. Diese Entsorgungskosten stellen ein hohes finanzielles Risiko dar und können mit dem Abschluss einer Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung abgefangen werden. Auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen muss nach einem Gewässerschaden der ursprungsgleiche Zustand wiederhergestellt werden. Es kann also sein, dass dem Betreiber der Öltankanlage nicht nur die Entsorgung des verschmutzten Erdreichs auferlegt wird, sondern auch z. B. Kosten für das Neuansiedeln oder die Umsiedlung von Tieren in diesem Gebiet auf ihn zukommen.

Voraussetzung ist für die meisten Versicherer der Nachweis einer regelmäßigen Wartung der vorhandenen Tanks. Bei älteren Tanks lehnen viele Versicherer häufig die Anträge ab, da diese ein deutlich erhöhtes Risiko für Schäden bergen.



Beispiele

- Ein Öltank im Keller ist im Laufe der Zeit an einer nicht sichtbaren Stelle undicht geworden und eines Tages treten mehrere Hundert Liter Öl aus. Aufgrund des Ölgeruchs werden die Bewohner auf den Schaden aufmerksam und rufen die Feuerwehr. Ein Großteil des ausgelaufenen Öls kann durch die Feuerwehr aus der Wanne abgesaugt werden, in der der Öltank gemäß der geltenden Vorschrift steht. Die Wanne hat allerdings ebenfalls ein Leck, sodass sich ein Teil des Öls auf dem Kellerboden verteilt hat. Um ein Eindringen ins Grundwasser zu verhindern, muss nun ein Teil des Kellerbodens bis zum Fundament abgetragen und entsorgt werden. Diese Kosten übernimmt die Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung.
- Beim Befüllen des Heizöltanks wird ein undichtes Füllrohr bemerkt. Die Betankung wird sofort abgebrochen. Zwischenzeitlich ist aber schon Öl ausgetreten, das bereits in den Abfluss gelangt ist.
- Eine Zuleitung des Öltanks wird aufgrund einer nicht ausreichenden Isolierung im Winter durch Frost beschädigt. Der Rohrbruch tritt direkt am Öltank ein und verursacht somit einen Austritt des Öls und dadurch einen Gewässerschaden.

Rettungskosten

Unter Rettungskosten versteht man Aufwendungen, auch erfolglose, die der Versicherungsnehmer im Schadensfall zur Abwendung oder Minderung des Schadens für geboten halten durfte. Außerdem zählen hierzu außergerichtliche Gutachterkosten. Diese werden vom Versicherer übernommen, sofern sie zusammen mit der Entschädigungsleistung die vertraglich vereinbarte Versicherungssumme nicht übersteigen.

Rettungskosten und außergerichtliche Gutachterkosten sind auch über die Versicherungssumme hinaus vom Versicherer zu tragen, wenn sie auf Weisung des Versicherers veranlasst wurden.

Entsprechend § 82 Abs. 1 und 2 sowie § 89 Abs. 1 VVG werden Rettungskosten gewöhnlich erst dann übernommen, wenn der Versicherungsfall – hier ein Gewässerschaden – eintritt. In der Gewässerschadenhaftpflichtversicherung spricht man daher von sogenannten **vorgezogenen Rettungskosten**. Die Rettungskosten entstehen bereits dann, wenn das Schadenereignis unmittelbar bevorsteht. Auch wenn sich beim Anschein eines unmittelbar drohenden Gewässerschadens im Nachhinein herausstellt, dass der Schaden objektiv gar nicht hätte eintreten können, hat der Versicherer diese – nur subjektiv notwendigen – Rettungskosten zu tragen. Für die Erstattung ist es unerheblich, ob der Versicherungsnehmer aus privatrechtlichen oder aus öffentlich-rechtlichen Gründen zur Zahlung dieser Kosten verpflichtet ist.

Ausschlüsse

Wie in den AHB festgelegt, sind Schäden, die vom Versicherungsnehmer vorsätzlich verursacht wurden, vom Versicherungsschutz ausgeschlossen. In der Gewässerschadenhaftpflichtversicherung greift darüber hinaus die **erweiterte Vorsatzklausel**. Demnach sind auch die Schäden vom Versicherungsschutz ausgeschlossen, die dadurch entstanden sind, dass der Versicherungsnehmer vorsätzlich von den dem Gewässerschutz dienenden Bestimmungen, Anordnungen oder Gesetzen abgewichen ist, wobei die behördlichen Anordnungen oder Verfügungen in Form einer Allgemein- oder Einzelverfügung an den Versicherungsnehmer gerichtet worden sein müssen.

Dabei reicht es zum Versagen des Versicherungsschutzes bereits aus, wenn sich der Vorsatz nur auf die Verletzung des Gesetzes oder Ähnliches bezieht. Es ist nicht notwendig, dass der Gewässerschaden bereits eingetreten ist.

Ausgeschlossen bleiben Schäden, die vor Inkrafttreten des Versicherungsvertrags eingetreten sind. Bei Bodenverunreinigungen, die zu einer Gewässerverunreinigung führen können, muss nachgewiesen werden, dass sie nach Inkrafttreten des Versicherungsvertrags verursacht wurden.

12.6.6 Haftpflichtversicherungen für den WEG-Verwalter

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung bietet Schutz gegen Schadensersatzansprüche, die sich aus der gesetzlichen Haftpflicht privatrechtlichen Inhalts aufgrund eines Vermögensschadens ergeben. Das beinhaltet auch den sogenannten reinen Vermögensschaden, der nicht infolge eines Sach- oder Personenschadens, sondern ge-

trennt auftritt. Das Risiko der Verursachung eines reinen Vermögensschadens tritt in einigen Berufen gehäuft auf, so im Bereich der Rechtsberatung, der Steuerberatung oder auch der Verwaltung.

Es besteht Schutz vor den finanziellen Folgen aus Berufsversehen, wenn zum Beispiel durch das Versäumen einer Frist durch den Verwalter dem Wohnungseigentümer finanzielle Nachteile entstehen. Versichert werden können die Personen, die eine beratende, verwaltende oder gutachterliche Tätigkeit ausüben. Sie kann um Sachschäden an anvertrauten Unterlagen (zum Beispiel Mandantenunterlagen) ergänzt werden. Daher ist die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung auch für den Verwalter von Belang. Für die Wohnungseigentümer hat sie keine Bedeutung.

Nicht versichert sind im Rahmen der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung:

- kaufmännisch-unternehmerische Risiken
- Spekulationsrisiken
- Veruntreuungsschäden durch eigene Angestellte
- Schäden durch wissentliche Pflichtverletzung

Versicherungsschutz besteht für berufliche Versehen (Verstöße), die während der Vertragslaufzeit unterlaufen. Maßgebend ist also nicht der Zeitpunkt des Schadenseintritts oder der Geltendmachung von Ersatzansprüchen, sondern der Zeitpunkt des Verstoßes. Auch Vermögensschäden, die erst nach Jahren (in einigen Fällen besteht eine Begrenzung der Ablaufdeckung) zutage treten, werden nach Vertragsablauf ersetzt, wenn sie Folge eines während der Vertragszeit unterlaufenen Fehlers sind.

Der Versicherungsschutz beginnt im Allgemeinen zu einem in der Zukunft liegenden vereinbarten Zeitpunkt. Möglich ist aber auch eine rückwirkende Versicherung (**Rückwärtsversicherung**), zum Beispiel zum Zeitpunkt des Beginns der Verwaltertätigkeit. Der Versicherungsschutz erstreckt sich dann auch auf alle unbekannten Verstöße aus der Vergangenheit.



Beispiele

- Der Hausverwalter versäumt die Frist zur Anpassung der Mieten eines großen Mehrfamilienhauses auf die ortsübliche Vergleichsmiete über einen längeren Zeitraum. Eine Nacherhebung der entgangenen Mehrmiete ist nicht mehr möglich und den betroffenen Eigentümern sind somit finanzielle Einbußen bzw. ein Vermögensschaden entstanden, für den diese den Verwalter haftbar machen können.
- Der Hausverwalter wurde bereits mehrfach von den Bewohnern auf eine defekte Glühbirne im Treppenhaus aufmerksam gemacht. Allerdings hat er vergessen, den Auftrag zum Austausch der Glühbirne an den Hausmeister bzw. eine Fachfirma zu vergeben. Ein Mieter stürzt in der Dunkelheit und verletzt sich. Er ist selbstständig und muss aufgrund seiner Verletzung einen wichtigen Kundentermin absagen, was zu einem Umsatzverlust für ihn führt und somit zu einem Vermögensschaden. Er verklagt seinen Vermieter auf

Schadenersatz. Dieser allerdings fordert den Ersatz beim Hausverwalter, da diesem die Gefahr gemeldet worden war und aufgrund seines Versäumnisses nicht beseitigt wurde.

- Der Hausverwalter übersieht bei einer Wohnungsübergabe am späten Abend aufgrund schlechter Lichtverhältnisse eine unsachgemäße Renovierung und unterzeichnet trotzdem das Übergabeprotokoll. Beim Mieterwechsel einige Wochen später fällt der Mangel auf und muss beseitigt werden. Die Mietkaution des Vermieters ist zu diesem Zeitpunkt aber schon ausbezahlt und die zusätzlich entstandenen Kosten können bei diesem nicht mehr durchgesetzt werden. Der Eigentümer verlangt nun Schadenersatz vom Verwalter.

Da die Rechtsprechung zunehmend unübersichtlicher wird, die Streitbereitschaft immer mehr zunimmt und auch die Haftungsdauer bis zu 30 Jahre betragen kann, entstehen für den Verwalter immer neue Haftungsrisiken, die er mit einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung weitestgehend abdecken kann.

Der **Beitrag** für die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung richtet sich je nach Risiko

- entweder nach der Zahl der Mitarbeiter und deren beruflicher Qualifikation oder
- nach dem Umsatz.

Häufig werden die Risiken eines Verwalters, der die Verwaltung von Mieteigentum übernimmt, höher eingeschätzt, als die eines Verwalters, der rein nach Wohnungseigentumsgesetz verwaltet. Dadurch kann der Beitrag ebenfalls unterschiedlich hoch ausfallen, je nachdem, welche Form der Verwaltung vorliegt. Der Verwalter sollte versuchen, die Haftung aufgrund leichter Fahrlässigkeit aus dem Verwaltervertrag auszuschließen. Somit können auch diese Schäden aus der Vermögensschadenhaftpflicht ausgenommen werden und eine eventuelle Beitragsersparnis bewirken.

Die **Jahreshöchstentschädigung** beträgt üblicherweise das Zweifache der Versicherungssumme. Oftmals wird ein Selbstbehalt im Schadensfall vereinbart. Dieser kann risiko- und berufsspezifisch unterschiedlich sein.

Für **Haus-, Grundstücks- und Wohnungsverwalter** gibt es eine **spezielle Risikobeschreibung**, in der abweichend von den allgemeinen Versicherungsbedingungen zur Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden besondere Bedingungen festgelegt sind. Diese tragen den speziellen Anforderungen dieses Gewerbes Rechnung. Insbesondere ist es möglich, die Jahreshöchstentschädigungssumme auf ein Mehrfaches der vereinbarten Versicherungssumme festzusetzen. Außerdem besteht die Möglichkeit, den Selbstbehalt je Schadensfall zu ändern.

Vertrauensschadenversicherung

Die Vertrauensschadenversicherung umfasst Vermögensschäden des Unternehmers durch ungetreue Mitarbeiter. Sie ist für den Verwalter von Interesse, wenn er Mitarbei-

ter beschäftigt. Bei den Wohnungseigentümern besteht kein Bedarf an einer Vertrauensschadenversicherung.

Der Abschluss einer Vertrauensschadenversicherung ist für jedes Unternehmen möglich, das Mitarbeiter beschäftigt. Durch die Vertrauensschadenversicherung sind vorsätzliche Handlungen ungetreuer Mitarbeiter versichert, für die entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen eine Schadensersatzpflicht besteht. Es handelt sich dabei insbesondere um Unterschlagung, Diebstahl, Fälschung oder Betrug.

Nicht versichert sind in der Vertrauensschadenversicherung Schäden,

- die durch Mitarbeiter verursacht werden, von denen der Versicherungsnehmer vor ihrem Einschluss in die Versicherung wusste, dass sie bereits eine vorsätzliche Handlung begangen haben,
- die dem Versicherer später als zwei Jahre nach ihrer Verursachung gemeldet werden,
- die durch entgangenen Gewinn oder nur mittelbar entstehen,
- die durch Aufwendungen für einen Personenschaden entstehen,
- deren anderweitige Versicherung durch den Versicherungsnehmer üblich und möglich ist (zum Beispiel Feuerversicherung).

In der Vertrauensschadenversicherung sind zwei Versicherungsformen möglich: die **Pauschal- und die Einzelversicherung**.

In der **Pauschalversicherung** sind alle Mitarbeiter eines Unternehmens oder ggf. auch eines einzelnen Unternehmensbereichs versichert. Die Pauschalversicherung ist die gebräuchliche Form.

Über die **Einzelversicherung** besteht die Möglichkeit, einzelne Mitarbeiter, zum Beispiel besondere Vertrauenspersonen, zu versichern. Dabei sind die Personen im Antrag namentlich aufzuführen und Änderungen dem Versicherer bekannt zu machen.

Der Beitrag richtet sich nach der Zahl der versicherten Mitarbeiter und der Höhe der Versicherungssumme. Ändert sich die Anzahl der zu versichernden Mitarbeiter im Lauf des Versicherungsjahres, sind neu hinzugekommene Mitarbeiter automatisch in den Versicherungsschutz mit einbezogen. Die Änderung der Mitarbeiterzahl wird mit der Prämienrechnung vom Versicherer abgefragt, ggf. erfolgt eine Beitragsanpassung.

Die **Versicherungssumme** kann vom Versicherungsnehmer frei gewählt werden. Die Versicherungssumme gilt für den gesamten Vertrag. Die Entschädigung ist also auf diese Versicherungssumme begrenzt – gleichgültig, wie viele Mitarbeiter wie viele Schäden verursachen. Eine Selbstbeteiligung ist nicht üblich.

Als **Voraussetzung für eine Entschädigung** muss der Name des schadenverursachenden Mitarbeiters bekannt sein. Die Versicherung deckt nur Schäden, die ihren Ursprung innerhalb der Bundesrepublik Deutschland haben.

Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, alle Vertrauenspersonen bei der Einstellung auf ihre Vertrauenswürdigkeit zu prüfen. Hierzu dienen ein lückenloser Tätigkeitsnachweis der letzten drei Jahre sowie die Zeugnisse für diesen Zeitraum.

Schadensfälle sind dem Versicherer unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Dem Versicherer sind mitzuteilen:

- die Höhe des Schadens und
- der Name des Schadenverursachers.

Weiterhin müssen der Vorsatz nachgewiesen und die Regressansprüche an den Versicherer abgetreten werden.

Neben der Vertrauensschadenversicherung besteht die Möglichkeit einer **Computerschadenversicherung**. Diese beinhaltet Schäden, die von den Mitarbeitern vorsätzlich an der EDV-Einrichtung des Unternehmens verursacht wurden (Löschen von Dateien und vieles mehr). Bei einigen Gesellschaften ist auch eine Kombination beider Versicherungen möglich.

12.6.7 Abwicklung des Versicherungsfalls in der Haftpflichtversicherung

Die Abwicklung von Haftpflichtschäden gestaltet sich in der Regel sehr einfach. Der normale Ablauf ist folgendermaßen:

1. Ein Dritter macht beim Eigentümer oder Verwalter einen Schadensersatzanspruch geltend. Sofern dies nur in mündlicher Form erfolgt, sollte der Anspruchsteller gebeten werden, den Anspruch in schriftlicher Form einzureichen und zu begründen, worin er ein Verschulden des Versicherungsnehmers sieht. Dies kann die Abwicklung des Versicherungsfalls zum Teil erheblich beschleunigen.
2. Der Verwalter nimmt das Anspruchsschreiben des Geschädigten entgegen und teilt diesem mit, dass der Vorgang an die Haftpflichtversicherung weitergeleitet wird und diese sich mit ihm zur weiteren Abwicklung des Vorgangs in Verbindung setzen wird.
3. Der Verwalter leitet den Haftungsanspruch – ggf. mit einer ausgefüllten schriftlichen Schadensmeldung – an den Versicherer weiter.
4. Der Versicherer prüft das Vorhandensein der Deckung. Ist das der Fall, werden sowohl der Versicherungsnehmer als auch der Anspruchsteller über die Aufnahme der Schadenbearbeitung informiert.

5. Der Versicherer prüft, ob der Haftungsanspruch gerechtfertigt ist. Gegebenenfalls wird der Versicherer den Versicherungsnehmer auffordern, weitere Belege zu beschaffen und zu den Haftungsansprüchen Stellung zu nehmen.
6. Wenn der Anspruch gerechtfertigt ist, wird der Versicherer den Schaden regulieren.
7. Wenn der Anspruch nicht oder nur teilweise gerechtfertigt ist, wird der Versicherer diese Ablehnung sowohl dem Versicherungsnehmer als auch dem Geschädigten gegenüber in schriftlicher Form begründen und ggf. eine teilweise Entschädigung des Anspruchs vornehmen.



Achtung

Es darf auf keinen Fall ohne vorherige Zustimmung des Versicherers ein Schuldanerkenntnis (Anerkennung des Anspruchs) geäußert werden. Dies darf weder in mündlicher noch in schriftlicher Form geschehen. Entsprechend § 5.5 AHB ist der Versicherer bei Verletzung dieser Obliegenheitspflicht von der Leistung frei.

Die Beachtung dieses Grundsatzes gehört zu den wichtigsten Dingen, die der Verwalter bei der Abwicklung des Versicherungsfalls in der Haftpflichtversicherung beachten muss. Es reicht aus, wenn dem Geschädigten, ggf. unter Angabe der Versicherungsgesellschaft und der Versicherungsnummer, mitgeteilt wird, dass der Vorgang an die zuständige Versicherung übergeben und diese sich mit ihm in Verbindung setzen wird.

Zu den Obliegenheitspflichten des Versicherungsnehmers im Schadensfall gehört es, den Schaden zu mindern oder abzuwenden, sofern er dazu die Möglichkeit hat. Er muss alles tun, was zur Klarstellung des Schadensfalls beiträgt, insbesondere ausführliche und wahrheitsgemäße Schadensberichte erstellen.

Die weitere Tätigkeit des Verwalters beschränkt sich – neben der Beantwortung der Anfragen des Versicherers zu diesem Vorgang – im Wesentlichen darauf, eventuelle Schreiben, Forderungen etc. des Geschädigten oder dessen Vertreters an den Versicherer weiterzuleiten und eventuell vorhandene Fristen zu wahren. Dabei kann es sich um ergangene Mahnbescheide oder behördliche Verfügungen handeln. Gegen diese muss der Versicherungsnehmer fristgerecht Einspruch einlegen und sie dem Versicherer überlassen.

Im Versicherungsfall gilt der Versicherer als **bevollmächtigt**, alle zur Beilegung oder Abwehr des Anspruchs zweckmäßig erscheinenden Erklärungen im Namen des Versicherungsnehmers abzugeben.

Sofern der Geschädigte mit der teilweisen oder vollständigen Abwehr seines Anspruchs durch den Versicherer nicht einverstanden ist, hat der Versicherungsnehmer dem Versicherer die Führung dieses Prozesses zu überlassen und dem Anwalt, der vom Versicherer bestellt wird, die entsprechenden Vollmachten zu geben.

12.7 Informationsquellen

Allgemeine Bedingungen für die Elektronikversicherung (ABE)

Allgemeine Bedingungen für die Glasversicherung (AGLB 2006)

Allgemeine Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherungen (AHB)

Allgemeine Bedingungen für die Hausratversicherung (VHB)

Allgemeine Maschinenversicherungsbedingungen (AMB)

Allgemeine Bedingungen und Klauseln für die Wohngebäudeversicherungen (VGB)

Besondere Versicherungsbedingungen für die Haftpflicht aus Gewässerschäden

Besondere Versicherungsbedingungen für die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht

Besondere Versicherungsbedingungen für die Vermögensschadenshaftpflicht

Besondere Versicherungsbedingungen für die Vertrauensschadenshaftpflicht

Bürgerliches Gesetzbuch

Versicherungsvertragsgesetz

Diverse Veröffentlichungen im Internet, zum Beispiel zu folgenden Stichworten

- Wohngebäudeversicherung,
- Glasversicherung,
- Vertrauensschadenversicherung,
- Haftpflichtversicherung,
- Technikversicherung.

13 Der Verwalter und die Rahmenbedingungen der Digitalisierung

von Dietmar Schickel

13.1 Medienversorgung – neue Herausforderungen für Eigentümer und Verwalter

Vor dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie wurden als die vier Megatrends die Digitalisierung, der Klimawandel, die Globalisierung und der demografische Wandel benannt. Mit der Pandemie ergeben sich durch die erzwungene, abrupte Veränderung der Lebensumstände völlig neue Aspekte. Allein der unvorbereitete Rückzug ins Homeoffice aus verschiedenen Arbeitswelten hat erhebliche Veränderungen für die davon betroffenen Menschen mit sich gebracht. Auf einmal ist Digitalisierung eben nicht nur ein Trend, sondern eine Voraussetzung.

Die Pandemie verankerte in der Breite der Bevölkerung das Bewusstsein für die unentbehrliche Bedeutung einer Internetverbindung – nicht nur auf das Geschäftsleben bezogen, sondern auf die Gesamtheit der Aktivitäten, die ganz plötzlich daheim stattfanden: Homeoffice zeitgleich zum Homeschooling über Videokonferenzen sowie die mediale Organisation der sozialen Kontakte und ehrenamtlichen Verpflichtungen. Verwalter, die rechtzeitig mit den Eigentümern Entscheidungen über die Aufrüstung und Modernisierung der Netze getroffen und bei der Auswahl eines entsprechenden Anbieters aktiv geworden sind, haben zumindest mit diesem Thema kein Problem.

Zusätzlich bieten die technischen Entwicklungen immer neuer Empfangs- und Übertragungswege für Rundfunk (Hörfunk und Fernsehen), Internet und Telefon neue Möglichkeiten für Informationsbeschaffung und Unterhaltung. Der Markt der Telekommunikationsdienstleister ist in Bewegung und die bisherige Versorgung wird durch eine Fülle von neuen multimedialen Angeboten abgelöst.

Die Bereitstellung einer stabilen Breitband-Internetverbindung ist dabei der wichtigste Baustein. Optimale Bedingungen würde ein durchgängiges Glasfasernetz bieten, und zwar sowohl im gewerblichen als auch im privaten Wohnbereich. Aktuell ist aber noch häufig nur der Verteilerkasten in der Straße ans Glasfasernetz angeschlossen und das Signal gelangt nur über alte Kupferkabel in die Gebäude. Allerdings sorgt der Gesetzgeber dafür, dass zumindest der Gebäudeanschluss für Netze mit hoher Kapazität, zu denen auch eine Glasfaser-Infrastruktur gehört (»Fiber to the Building« – FTTB), als Duldungspflicht im neuen Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (§ 134 TKG-E) fest verankert wurde.

Mit erheblichen Investitionen treiben einzelne Telekommunikationsanbieter den Glasfaserausbau massiv voran und sorgen so für eine optimale Anbindung von Liegenschaften. Vorerst nur mit einem Glasfaser-Gebäudeanschluss ermöglichen sie dennoch einen zukünftigen Glasfaser-Wohnungsanschluss (»Fiber to the Home« – FTTH).

Die transportierten Datenmengen wachsen weiterhin jährlich um 30% – höhere, stabile Bandbreiten sind also dringend erforderlich. Zudem ändert sich das Nutzerverhalten: im gewerblichen Bereich durch Anwendungen wie Cloud-Computing, Videokonferenzen und schnelle Datenverbindungen; in den privaten Haushalten durch Anforderungen an Streaming-Dienste mit immer höheren Qualitätsansprüchen (UHD-TV) und den Einsatz smarter Applikationen, die über das Internet angefordert und über das wohnungseigene WLAN zur Verfügung gestellt werden. Mit anderen Worten: Die Menschen setzen eine schnelle Internetverbindung als Standard voraus.

Es führt also kein Weg am weiteren Ausbau von Glasfasernetzen vorbei, um tatsächlich »freie Fahrt« auf der Datenautobahn zu haben, zumal auch der Aufbau der neuen 5G-Infrastruktur von einer Glasfaseranbindung abhängt. Nur in Kombination dieser beiden Infrastrukturen werden in Zukunft Angebote realisiert werden können, die zum Beispiel ein »Smart Building« ermöglichen. Es geht zwar häufig nur um schmalbandige Anwendungen, wenn smarte Applikationen im Spiel sind, aber die Masse von Sensoren, die Verknüpfung vieler Gadgets und die daraus entstehenden Datenvolumina und Echtzeitanwendungen machen eine ganzheitliche Überlegung zur Gestaltung der Datenkommunikation notwendig.

Diese neuen Möglichkeiten wecken Wünsche, insbesondere der Wohnungsnutzer, an diesen Entwicklungen und deren Nutzung teilzuhaben. Hier sind Eigentümer und Verwalter gefragt, die Wohnungen entsprechend den Wünschen der Nutzer mit zeitgemäßer Medieninfrastruktur zu versehen. Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Übertragungstechnik der nächsten Jahrzehnte stellt eine Herausforderung für den Verwalter dar, gilt es doch, die technisch beste und zukunftssicherste Technik entsprechend nachzurüsten und dabei die Kosten nicht aus den Augen zu verlieren.

13.2 Immer noch die Nummer 1: Fernsehversorgung

An der Bereitstellung einer attraktiven Fernsehversorgung kommt kein Verwalter vorbei. Trotz aller Aussagen ist das lineare TV nach wie vor die Nummer 1 der Unterhaltungsmedien. Angebote wie Netflix, Amazon Video oder Disney+ sind zwar stark nachgefragt, ersetzen aber keinesfalls die bisherigen Programmangebote.

Zwischenzeitlich gibt es zwar fast 33 Millionen Smart-TVs in den Haushalten – davon sind circa 20 Millionen bereits mit dem Internet verbunden²⁸⁴, aber das Nutzerverhalten ändert sich nur langsam. Dafür wird Fernsehen in immer besserer Bildqualität angeboten. Analoges TV wird bereits seit einige Jahren nicht mehr bereitgestellt und das jetzt übliche TV-Angebot wird in der Übertragungsnorm Standard-Digital angeboten. Hochauflösendes Fernsehen in HDTV-Qualität (High Definition Television oder 4K-TV) muss häufig mit zusätzlichen Kosten vom jeweiligen Netzbetreiber abonniert werden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird der HDTV-Standard das zukünftige »normale« Standard-Digital-TV ablösen und der neue UHDTV (Ultra High Definition Television oder 8K-TV) wird als Abonnement-Angebot platziert.

Die Bevölkerung von 19 bis 39 Jahren schaut aber immer noch täglich im Schnitt 122 Minuten Fernsehen – bei der Hauptgruppe der Zuschauer von 19 bis 69 Jahren sind es insgesamt erstaunliche 240 Minuten.²⁸⁵

IPTV (Television via Internet-Protokoll) und Streamingdienste liegen bereits insgesamt bei durchschnittlich 55 Minuten täglicher Nutzungsdauer. Insbesondere in der Corona-Krise hat sich das Sehverhalten aber weiter geändert. Streaming überholt bei den jungen Zuschauern das lineare Fernsehen. Trotzdem dominieren die älteren Zuschauer und jeder Verwalter tut gut daran, einen Digital-Video-Broadcast-Cable(DVB-C)- oder ein Digital-Video-Broadcast-Satellite(DVB-S)-Angebot nicht einfach durch ein Streaming-Angebot für die TV-Versorgung zu ersetzen.

Als Versorgungsstandard ermöglichen Angebote über DVB-C eine technisch problemlose Verteilung von Rundfunkprogrammen über eine koaxiale Infrastruktur – das Umschalten von Programmen erfolgt in Sekundenbruchteilen und technische Störungen sind eher selten. Das einfache »Plug and Play« mit dem Anschluss eines TV-Geräts ist geübte Praxis und viele ältere Nutzer sind immer noch von dem technisch aufwendigeren Prozess eines IPTV-Anschlusses überfordert.

IPTV überträgt, TV-Programme über das »Internet-Protokoll« (IP), dabei wird das Fernsehprogramm als Videostream über die herkömmliche Internetverbindung in den Fernseher eingespeist, vergleichbar mit dem Abrufen eines YouTube-Videos oder dem Anschauen von Live-Streams am Computer. Zur technischen Umsetzung von IPTV wird in der Regel, wie auch beim Satelliten-Empfang, eine Set-Top-Box benötigt. Dabei handelt es sich, ähnlich wie beim Satellitenreceiver bei DVB-S, um ein kleines zusätzliches Gerät, das das Videosignal für den Fernseher aufbereitet und über das man die Sender umschalten kann. Die Set-Top-Box wird hierzu mit dem TV-Gerät

284 Kentar – Video Digitalisierungsbericht 2020, Kap. 3.

285 Kentar – Video Digitalisierungsbericht 2020, Kap. 6.1.

und mit dem Internet (also dem Modem oder Router) verbunden. Problematisch gestaltet sich die Notwendigkeit, einen Internetzugang mit entsprechender Bandbreite vorhalten zu müssen. Dies ist nicht überall möglich und führt bei zu geringer Bandbreite oder Störungen beim Internet zu einem Bildausfall oder langsamen Ladezeiten. Grundsätzlich wird IPTV aber die Versorgung mit Fernsehprogrammen via klassische Übertragungsnorm ablösen, da die zusätzlichen Services und die intuitive Bedienführung die bisherigen Möglichkeiten bei Weitem übertreffen, um beispielsweise mit »Zurück- oder Vorspulen« eines Films nur eine der unzähligen neuen Features zu nennen.

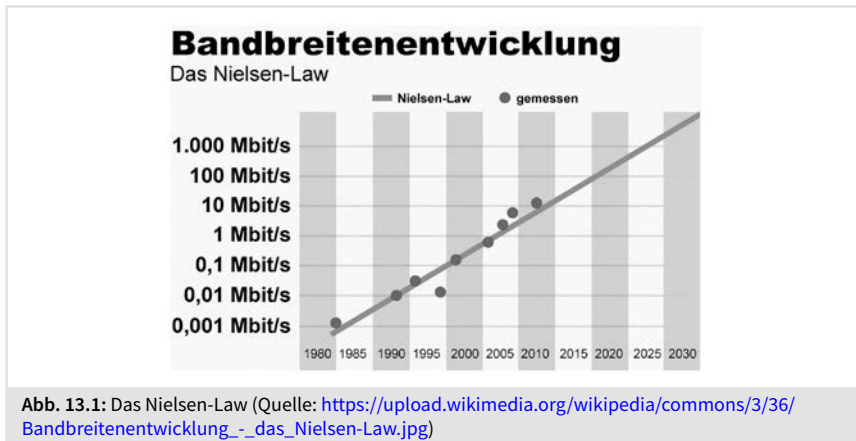
13.3 Internet und Hausverteilanlagen

Die derzeit verwendeten Techniken wie DSL, VDSL oder hybride Lösungen über Kombinationen von Glasfaser und koaxialer Infrastruktur sind im Endeffekt lediglich als Brückentechnologie im Verhältnis zu einem flächendeckenden und durchgehenden Glasfaserausbau zu sehen. Dies bedeutet nicht, dass bei den Hausnetzen sofort die bestehende Kupfer-Doppelader, in der Regel genutzt von der Telekom und anderen Anbietern für Internet und Telefon, oder Koaxialnetze, genutzt von Kabelnetzbetreibern, aus den Häusern entfernt und durch Glasfasernetze ersetzt werden müssen. Der erste notwendige Schritt in die Zukunft ist der Anschluss aller Objekte an ein Glasfasernetz mit FTTB (Fiber to the Building).

Neben einer solchen Forderung an den Betreiber sollte auch darauf geachtet werden, dass nach wie vor eine Fernsehversorgung im Standard-DVB angeboten wird und so den Eigentümern und Mietern der Anschluss ihrer TV-Screens per Plug-and-Play problemlos möglich ist. Weiterhin ist darauf zu achten, dass bei der Installation einer Satelliten-Anlage zur Fernsehversorgung zusätzlich ein attraktiver Internetanschluss gewährleistet sein muss.

Die Internetangebote der Kabelnetzbetreiber erlauben aufgrund der eingesetzten DOCSIS-Technik (Data Over Cable Service Interface Specification) Bandbreiten im Gigabit-Bereich. DOCSIS ist dabei der Standard, der die Anforderungen für Datenübertragung in einem Breitbandkabelnetz festlegt. Ein Betreiber einer koaxialen Hausverteilanlage sollte dabei mindestens einen DOCSIS-3.0-, besser -3.1-Standard garantieren. Damit lässt sich eine koaxiale Infrastruktur für einige Jahre weiterhin nutzen, wenn die Nachfrage nach hohen Bandbreiten steigt, aber der Bedarf noch über die koaxiale Infrastruktur gedeckt werden kann. Zwischenzeitlich sind Homeoffice, Videokonferenzen und Homeschooling Teil der Lebenswirklichkeit. Die Menschen – egal in welchem Alter – fordern eine höhere Bandbreiten und eine bessere Netzausstattung.

Es ist davon auszugehen, dass der Bitratenbedarf Jahr für Jahr um ca. 50 % weiter wächst, eine Gesetzesmäßigkeit, die unter »Nielsen-Law« bekannt ist:



Damit wird in einem überschaubaren Zeitraum eine physikalische Grenze bei den bisherigen coaxialen Netzinfrastrukturen überschritten, die wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll belastet werden kann. Dies gilt sowohl für Vectoring als auch die coaxialen Infrastrukturen. Der genaue Zeitpunkt ist aber abhängig von der Nachfrage und der tatsächlichen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Hausverteilanlagen. Allerdings wurde hier mit den gesetzlichen Regelungen im Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) im § 20 Abs. 4 jedem Eigentümer das Recht auf schnelles Internet gewährt: »Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität.« Das Gesetz definiert dabei nicht unbedingt einen Glasfaseranschluss, allerdings einen Anschluss an ein Netz mit hoher Kapazität (Very High Capacity – VHC).

Interessant sind aber auf jeden Fall Anbieter, die Glasfaserinfrastrukturen bis zu den Liegenschaften zur Verfügung stellen – dazu gehören neben den traditionellen Kabelnetzbetreibern immer mehr auch Stadtwerke und ihre Töchter oder neue Netzbetreiber, die generell Glasfaser eigenständig oder gefördert anbieten. Wichtig bleibt bei diesen alternativen Anbietern aber immer die TV-Versorgung – wie ist das Angebot gestaltet, welche Programme werden offeriert und wie sieht es mit dem Preis aus?

Durch das aktuelle WEMoG die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage vereinfacht, insbesondere für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Ebenso wird auch für jeden Eigentümer die Installation eines Glasfaseranschlusses auf eigene Kosten möglich, wie vorstehend bereits beschrieben – es bedarf aber grundsätzlich noch einer einfachen Mehrheit der Eigentümerversammlung, die dem Vorhaben zustimmt.

Die Empfehlung für jeden Verwalter lautet für diese Fälle, ein entsprechendes Migrationskonzept in der Schublade liegen zu haben. Dieses Konzept sollte bei Modernisie-

rungen einzelner Wohnungen oder ganzer Objekte (zum Beispiel bei Strangsanierungen) den Weg zu einer zukünftigen Glasfaserversorgung aufzeigen. Gerade auch um mögliche individuelle Vorab-Maßnahmen einzelner Eigentümer zu vermeiden, die eine Gesamtlösung einer zukunftsgerechten Hausverteilanlage (Netzebene 4) erschweren.

Falls noch kein Netzbetreiber Glasfaser bis zum Haus anbietet (FTTB) sollte zumindest bei der Installation einer neuen koaxialen Hausverteilanlage die Mitinstallation eines Leerrohres eingeplant werden, durch das später die Fasern bis in jede Wohnung via Pressluft eingeblasen werden können.

Für den Bestand lautet derzeit allerdings die Empfehlung: Beibehalten der Kupferdoppelader und koaxialen Hausverteilanlage, sofern bereits hohe Bandbreiten angeboten werden und eine Modernisierung nicht notwendig ist. Noch vorhandene Baumstrukturen oder verbaute Minikoaxial-Kabel sollten allerdings zeitnah erneuert und möglichst mit Glasfaser versorgt werden.

Wenn grundsätzliche eine Glasfaser-Infrastruktur geplant wird und die Errichtung des neuen Netzes umgesetzt wird, sind mehrere Punkte zu beachten:

1. Eine Glasfaser-FTTH-Installation sollte in jeder Wohneinheit mindestens vier Fasern bereitstellen (ab Node im Keller).
2. Ein Betreiber sollte ausgewählt werden, der vertraglich »Open Access«, also den Zugang weiterer Anbieter gewährleistet. Nur die Telekom ist dazu regulatorisch verpflichtet, bei allen anderen Anbietern muss dies vertraglich fixiert werden.
3. Der ausgewählte Betreiber soll die Administration des Netzes und der potenziell verschiedenen Anbieter übernehmen sowie zudem Wartung und Service gewährleisten.

Ideal ist es, wenn der Betreiber trotz einer neuen Glasfaser-Infrastruktur weiterhin DVB-C als Angebot gewährleistet.

13.4 5G, LoRaWAN, NB-IoT

Neben den Glasfasernetzen sollte auch 5G als neuer zukünftiger Kommunikationsstandard etabliert werden. Da die Anzahl der notwendigen Sendemasten gesteigert werden muss, bedarf es der Nutzung weiterer Dach- und Gebäudeflächen zur Einrichtung dieser Infrastruktur. Laut einer Umfrage des Bundesverbandes Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien (Bitkom) sprechen sich 48 % der Bürger gegen weitere Sendemasten aus.²⁸⁶

²⁸⁶ Repräsentative Umfrage im Rahmen der Bitkom-Studie vom 20.4.2020, Presseerklärung, <https://www.bitkom.org/Presse/Presseinformation/Studie-zur-Akzeptanz-von-Mobilfunkmasten>.

Verwalter spielen hierfür eine wichtige Rolle bei der Aufklärung. Wenn 5G-Funkmasten auf den Dächern installiert werden sollen, wird auch die Diskussion um mögliche gesundheitliche Folgen des Mobilfunks wieder aufflammen. Es gilt als wissenschaftlicher Konsens, dass es keine negativen gesundheitlichen Auswirkungen elektromagnetischer Felder auf biologische Körper gibt. Auch die Stiftung Warentest wertete ihrerseits zahlreiche Studien aus und kam zum selben Ergebnis.²⁸⁷

Was 5G so besonders und seine Einführung so notwendig macht, ist die sich rasant entwickelnde digitale Verknüpfung von Menschen und Maschine, die insbesondere als IoT (Internet of Things) ein rasantes Wachstum erfährt. Dazu werden leistungsstarke Netze und eine entsprechende Infrastruktur benötigt. Das 5G-Netz ist die Grundlage für eine Vielzahl von Anwendungen, bei denen es vor allem um Datenkommunikation geht. Deshalb wird 5G auch als neuer Kommunikationsstandard bezeichnet und ist eben mehr als nur ein weiterer Mobilfunkstandard wie LTE (4G) oder UMTS (3G) – wobei Letzterer bereits von einigen Mobilfunkanbietern abgeschaltet wurde.

5G bildet die Basis für Anwendungen, bei denen beste Verbindungsqualität, Stabilität und Verfügbarkeit (Quality of Service) absolut notwendig sind. So sind beispielsweise bei der Überwachung von Vitaldaten und anderen Applikationen Bandbreiten von bis zu 10 Gbit/s vorgesehen. Die oben bereits angedeutete Entwicklung von »smarten« Angeboten in Gebäuden sowie im IoT bedeutet eine starke Vernetzung bei der Übermittlung von Daten diverser Heimsensoren – Strom, Wasser, Rauchmelder, Überwachung, Temperatur usw. – im Einzelnen handelt es sich um geringe Datenmengen, aber eingespeist aus Millionen von Sensoren. Im Vordergrund steht meist die Echtzeit-Datenübertragung und weniger die Übermittlung enormer Datenmengen. Auch hier liegt die Voraussetzung in der Verbindung 5G über eine Basisstation an ein Glasfasernetz. Zudem müssen die 5G-Basisstationen näher an die Nutzer rücken. Es werden außerdem viel mehr Basisstationen bzw. Antennenstandorte als bisher benötigt, um einen flächendeckenden Ausbau zu gewährleisten.

Alternative Techniken wie ein Long Range Wide Area Network (LoRaWAN) und Narrow Band IoT (NB-IoT) bieten ebenfalls ein energieeffizientes Senden von Daten über lange Strecken. LoRaWAN hat aber im Vergleich zu 5G abweichende Anforderungen. Statt möglichst hohe Übertragungsraten zu gewährleisten, steht beim LoRaWAN ein möglichst geringer Energieverbrauch aufseiten des mobilen Endgeräts im Mittelpunkt – bei den Endgeräten kann so der Austausch der Batterien erheblich hinausgezögert werden.

287 <https://www.test.de/Mobilfunk-Wie-riskant-ist-Handystrahlung-Ein-Faktencheck-5509718-0/>

Die Funktechnologie NB-IoT bietet im Bereich der Machine-to-Machine-Kommunikation (M2M) für das Internet of Things ebenfalls interessante Möglichkeiten. NB-IoT ist als sogenannte Low-Power-Wide-Area(LPWA)-Technologie mit niedrigem Energiebedarf sowie hoher Gebäudedurchdringung und Reichweite ebenfalls eine kostengünstige Lösung für das schmalbandige Internet der Dinge.

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

13.5 Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG)

Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) tritt am 1. Dezember 2021 in Kraft. Vermieter dürfen dann Sammelverträge für den Kabelanschluss oder Satellitenfernsehen nur noch zeitlich begrenzt auf Mieter umlegen. Die bisherige Regelung der Betriebskostenverordnung nach § 2 Nr. 15a, b BetrKV entfällt ab dem 1. Juli 2024. Für Verwalter stellt sich die Situation unterschiedlich dar – in Wohnungsbeständen mit einem Großteil an Eigentümern als Eigennutzer dürfte das Interesse an einem Fortbestand von günstigen »Sammelverträgen« über den 30. Juni 2024 hinaus weiter bestehen. In Beständen überwiegend im Besitz von Kapitalanlegern ist die direkte Berechnung von Entgelten im »Einzelnkasso« an Mieter sicherlich interessanter.

Die Idee hinter dem Gesetz: Man möchte den Glasfaserausbau beschleunigen und über die Betriebskosten oder eine Modernisierungsumlage eine Refinanzierung von neuen Hausverteilanlagen (FTTH) aus Glasfaser ermöglichen, ohne dass die bisher langjährigen Verträge mit Kabelnetzbetreibern, häufig im Sammelinkasso, dies behindern. Grundsätzlich sollte auch hier eine zukünftige Versorgung über eine Glasfaser-Infrastruktur als Argumentationshilfe im Vordergrund stehen und damit die freie Wahl eines Anbieters im »Open Access« als wichtiger Anreiz dienen.

Diese Anreize für eine Ausstattung der Netzebene 4 mit Glasfaser dürften allerdings für eine WEG ungeeignet sein, den Ausbau der Hausverteilnetze massiv zu beschleunigen. Das geplante Glasfaserbereitstellungsentgelt (§ 72 TKG-E) soll zwischen Eigentümer und Netzbetreiber eine Refinanzierung der zu tätigenen Investitionen ermöglichen. Mit einer zeitlich befristeten Umlage von fünf Euro pro Monat für alle Haushalte für eine passive Infrastruktur kann eine neue Netzinfrastruktur im Regelfall sicherlich in einem Zeitraum von fünf Jahren (300 Euro brutto) und in Ausnahmefällen – zum Beispiel bei erforderlichen Maßnahmen für Brandschutz oder Denkmalschutz – über neun Jahre (540 Euro brutto) teilfinanziert werden. Aber die erforderlichen Vorausset-

zungen und anschließenden Aufgaben für die WEG und die Anbieter erschweren eine Umsetzung enorm.

Die Forderung der erstmaligen Ausstattung des Gebäudes mit einer vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehenden Netzinfrastruktur bis zum Wohnungsübergabepunkt ist sicherlich nachvollziehbar – und der Anschluss des neuen Inhouse-Glasfasernetzes an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität ebenfalls. Aber die Befristung bis zum 31. Dezember 2027 zur Umsetzung dieser Maßnahme stellt eine erste Herausforderung dar, da die aktuelle Versorgungssituation überhaupt nicht berücksichtigt wird:

- Wem gehört die bisherige Netzebene 4 als koaxiale Infrastruktur – der WEG oder einem Netzbetreiber?
- Welche Qualität hat diese Infrastruktur?
- Welcher tatsächliche Mehrwert wird für die Eigentümer/Mieter erzielt, wenn statt einer koaxialen Infrastruktur ein Glasfasernetz installiert wird?
- Welche Bandbreiten werden zu welchen Konditionen angeboten?
- Wie gestaltet sich die weitere TV-Versorgung?

Auch die neue Umlage nach § 2 Nr. 15c BetrKV in Höhe von fünf Euro je Wohneinheit wird nach der Betriebskostenverordnung abgerechnet und spielt für WEG keine Rolle. Die Mieter zahlen grundsätzlich einen Zuschlag zur bisherigen Versorgung und erhalten dann gegebenenfalls die gleichen oder verbesserten Leistungen. Abgerechnet wird dies zusätzlich für alles (TV, Internet und Telefon) im Einzelinkasso.

Sofern eine WEG beabsichtigt, zu eigenen Lasten ein Glasfasernetz zu errichten, ändert dies nichts daran, dass dann zukünftig allen Netzbetreibern, die dies wünschen, ein Hauszugang gewährt werden muss (Duldungspflichtgemäß gemäß § 134 TKG-E). Es gilt dann zudem, dass nur noch reine Zusatzkosten der Mitnutzung berechnet werden können (§ 149 Abs. 2 TKG-E) und die Verwaltung die technische Bereitstellung begleiten muss.

Sinnvoll wäre es daher, einen geeigneten Netzbetreiber auszuwählen, der zu eigenen Lasten ein Glasfasernetz errichtet und die entsprechende Administration der einzelnen Fasern übernimmt, sofern weitere Anbieter im Sinne eines »Open Access« Zugang zum Haus verlangen. Auf die zu beachtenden Mindestanforderungen an eine vertragliche Regelung wurde bereits oben hingewiesen (mindestens vier Fasern, Gewährung von »Open Access« und Übernahme der Administration).

Der Netzbetreiber kann neben den Einnahmen aus seinen Produkten ein entsprechendes Entgelt für die Nutzung der Fasern verlangen, sofern er kein »Glasfaserbereitstellungsentgelt« eingenommen oder eine »Modernisierungsumlage« die Finanzierung

des Glasfasernetzes sichergestellt hat. Wohnungswirtschaftlichen Unternehmen wäre dies nicht möglich.

13.6 Die Zukunft heißt Glasfaser

Klar und deutlich: Eine Glasfaserinfrastruktur als Grundlage einer zukünftigen Medienversorgung ist nicht zu toppen! Wenn die Umstände die Neuerrichtung einer Hausverteilanlage notwendig machen, sei es beim Neubau eines Hauses oder bei der notwendigen Stilllegung einer veralteten koaxialen Infrastruktur, sollte generell ein Ausbau mit Glasfaser erfolgen.

Bei den bisherigen koaxialen Netzinfrastrukturen wird es eine physikalische Grenze geben, die wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll überschritten werden kann, auch wenn neue technische Standards wie DOCSIS 4.0 auf DOCSIS 3.1 folgend den Angeboten optischer Übertragungsmöglichkeiten etwas näherkommen. Ein Ausbau mit Glasfaser bis in jede Wohnung bleibt auf jeden Fall sinnvoll und zeitgemäß. Es sollte dabei vermieden werden, dass jeder einzelne Eigentümer seinen rechtlichen Anspruch auf einen »schnellen Internetanschluss« gemäß Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMog § 20) durchsetzen will und so möglicherweise ein Wildwuchs individuellen Glasfaseranschlüsse in einem Haus entsteht.

Die Aufgabe des Verwalters wäre hier, ein geeignetes Szenario aufzuzeigen, um den Eigentümern eine sinnvolle und attraktive Medienversorgung für die Zukunft zu gewährleisten. Dazu gehört auch, den passenden Betreiber auszuwählen, der eine weitere Belastung der Eigentümer/Mieter minimiert und gemeinsam mit dem Verwalter Migrationsszenarien für den Aufbau einer Glasfaser-Infrastruktur entwickelt.

Stichwortverzeichnis

A

Abgeschlossenheitsbescheinigung 63

Ablagesystem 119

- Buchhaltung 121
- Ordnersystem 119
- spezielle Ordnerfächer 121

Abrechnungsgrunddatenblatt 144

Abrechnungskegelmodell 91

Abrechnungssystem

- Beispiele 139
- Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung 137

Abstimmung

- durch Heben der Hand 223
- geheime 224
- nach Einheiten 223
- nach Kopfprinzip 223
- nach MEA 223
- namentliche 224
- per Akklamation 223
- schriftliche 223
- vereinfachte 224

Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) 31

Annexeigentum

- Garten 69
- Terrasse 69

Aufteilungsplan 73

Aufzug

- Aufzugprüfbuch 293
- Betreiberpflichten 292

Ausschreibung 265

Außenanlage

- Belichtung 295
- Pflege und Instandhaltung 295

B

Balkon 68, 284

- Bodenplatte 285
- Deckenuntersicht 287

— Durchfeuchtung 284

— Entwässerung 287

— Fenster 284

— Geländerkonstruktion 287

— Innenbrüstung 288

— Schlosserarbeiten 288

— Standsicherheitsprobleme 284

bauliche Veränderung 74, 75

— privilegierte Maßnahmen 80

Baumaßnahme

- Ausführung 271
- erforderliche Beschlüsse 270
- Planung 268
- Vorbereitung 269

Bauphysik 296

- Messungen 297
- Tauwasserbildung 296
- Versporung 296
- Wärmebrücke 296
- Wasserdampfdiffusion 296

Bautechnik 263

— Fachbegriffe 301

Benutzung 75

Beschluss

- AEIOU-Regel 227
- Anfechtung 105
- Formulierung 224
- Formulierungshilfe bei komplexen Beschlüssen 225
- ohne Beschluss (BOB) 228
- Passivformulierungen 228
- Verkündung 233

Beschluss-Sammlung 102

Beton 282

Betreiberhaftung 55

Bewohnergemeinschaft

— soziale Aspekte 257

BGB-Gemeinschaft 57

Breitband-Internet

- Fiber to the Building 413
- Fiber to the Home 414

Bruchteilsgemeinschaft 57

Buchführung

- Änderungen 127
- Aufbewahrungsfristen 127
- Belege 125
- doppelte 128
- Einnahmen-Ausgaben-Rechnung 129
- Grundsätze 124
- Hausgeldansprüche 128
- Klarheit 125
- Kontenplan 131
- ordnungsgemäße 124
- sinnvolle Ordnung 126
- Vollständigkeit 126
- Wahrheit 126
- zeitgerechte 126

Bundesvereinigung Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft e.V. 39

C

Computerschadenversicherung 409

Cross-Selling 117

D

Dach

- Abdichtung 272
- Flachdach, Konstruktion 272
- Kaltdach 272
- Steildach 272
- Warmdach 272

Dauerbeschluss

- Formulierung 225

Digitalisierung 55, 413

- 5G 418
- Breitband-Internet 413
- Fernsehversorgung 414
- Glasfaserausbau 420
- Hausverteilanlagen 416
- Internet 416
- LoWaWAN 418
- NB-IoT 418

- Smart-TV 415

- Telekommunikationsmodernisierungsgesetz 420

Duplexgarage 68

E

Eigentum 25

Eigentümergeinschaft

- Beispiel zur Entstehung 186
- Entstehung 185
- Entstehung durch Wohnungsgrundbücher 88
- erwerbender Eigentümer 88
- Meinungsführer 257
- Organigramm 207
- Teilrechtsfähigkeit 58
- Teilung 185
- Verbandshaftung 59
- Vollrechtsfähigkeit 60

Eigentümerversammlung 96

- Abstimmung 222
- Bericht des Verwalters 216
- Bericht des Verwaltungsbeirats 216
- Beschlüsse zur Instandhaltung 217
- Beschlussfähigkeit 97, 98
- Beschlussfassung 99
- Beschlussprotokoll 221
- Beschlusszuständigkeit 99
- Checkliste 213
- Checkliste zum Bericht der Verwaltung 219
- Diskussionsleitung 221
- Durchführung 98, 214
- Einberufung 97
- Einladung 210
- Ende 234
- Eröffnung 215
- Evtualeinberufung 97
- Genehmigung der Jahresabrechnung 217
- Geschäftsordnungsbeschlüsse 220
- Hausordnung 218
- Leitung 221
- Materialienkoffer 212

- Nachbereitung 235
- Organisations- und Dauerbeschlüsse 218
- persönliche Vorbereitung 209
- Protokoll 101, 220
- Rechnungsprüfungsbericht 217
- Redezeit 220
- Stimmrechtsausübung 99
- Tagesordnung 210
- teilungserklärungswidriger Beschluss 100
- Verhandlungstaktik 233
- Verlaufsprotokoll 220
- Versammlungsleiter 99
- Versammlungsleitung 98
- Vorbereitung 208
- Wahl der Rechnungsprüfer 217
- Wahl des Verwaltungsbeirats 217
- Wiederwahl des Verwalters 218
- Zitterbeschlüsse 100
- Eigentümerwechsel
 - drei Abrechnungen 159
 - Jahreseinzelnabrechnung 158
 - Kündigung von Versicherungen 359
- Eigentumswohnungen 27
 - Anzahl 29
 - Entwicklung 30
 - Umwandlung von Werkwohnungen 31
- Einzelabrechnung 157
- Elektronikversicherung 386
 - Ausschlüsse 389
 - Neuwert 388
 - versicherte Gefahren 387
 - versicherte Sachen 386
 - versicherte Schäden 387
 - Vorsorgeversicherung 390
 - Zeitwert 388
- Energieausweis 201
 - Ausstellung 204
 - Bedarfsberechnung 201
 - rechtliche Auswirkungen 204
 - Verbrauchsberechnung 202
- Energieeinsparverordnung 201
- Energiemanagement 201
- entstehende Eigentümergemeinschaft 185
 - Anforderungen an den Verwalter 190
 - Bauordnungsamt 196
 - Beispiel 186
 - Eigentümerversammlung 197
 - erste Eigentümerversammlung 197
 - Fernwärme 188
 - Garagen 189
 - Gemeinschaftsordnung 192
 - Grundbuchblätter 196
 - Hausmeister und Personal 188
 - Kinderspielplätze 187
 - Miet- vs. WEG-Verwaltung 191
 - notarielle Urkunden 192
 - soziale Aspekte 190
 - Teilungserklärung 192
 - Verkaufsunterlagen 197
 - Verwalter 198
 - Verwaltungsbeirat 198
 - Wege und Zufahrten 187
 - werdender Eigentümer 185
- Entziehung 168
- Erhaltungsaufwand 304
- Erhaltungsrücklage 49
 - Abrechnungssysteme 141
 - Alter der Immobilie 338
 - Aufgaben 333
 - Ausgleichszahlungen 340
 - Berechnungsmethoden 333
 - Berechnungsformel 334, 337
 - Berücksichtigung der Baukostensteigerung 341
 - Bildung 91
 - Gewerkekatalog 338
 - Höhe 91
 - individuelle Planung 337
 - Instandhaltungsbedarf 338
 - Instandhaltungsgrad 338
 - Instandhaltungsintervalle 338
 - Intention 331
 - Jahresabrechnung 150
 - Mindesthöhe 339
 - Peters'sche Formel 334

- rollierende Planung 339
 - Verzinsung 340
 - Wiederherstellungskosten 338
 - Ziele 333
 - Zweck 91
 - Zweite Berechnungsverordnung 333
- F**
- Fachkaufmann zur Verwaltung von Wohnungseigentum 35
- faktische Eigentümergemeinschaft 87
- Fassade
- Außenbauteil 276
 - Durchfeuchtung 275
 - Putzriss 275
 - Standsicherheitsprobleme 275
- Fassadenbegrünung 300
- Fenster 69
- Montage 278
 - Rahmenmaterial 278
 - Verglasung 278
- Fernsehversorgung
- DVB-C 415
 - DVB-S 415
 - IPTV 415
 - Smart-TV 415
- Fernwärme 132
- FIFO-Methode
- Jahresabrechnung 144
- Frostschaden
- Auftaukosten 377
- G**
- Garten
- Pflege und Instandhaltung 295
- Gärtner 239
- Gebäude
- Einflussfaktoren auf Lebensdauer 312
 - Gewalteinwirkung 313
 - höhere Gewalt 313
 - Instandhaltungsqualität 313
 - Intensität der Nutzung 312
 - Lebensdauer 310
 - missbräuchliche Nutzung 313
 - Qualität der Bauelemente 312
 - Übersicht zur Lebensdauer 313
 - Umwelteinflüsse 312
- Gebäudeversicherung 366
- Gebrauchsregelungen 74
- Gemeinschaftseigentum 65
- Abgrenzungsprobleme 67
- Gemeinschaftsordnung 73, 192
- Beschlussammlung 196
 - Eigentümerversammlung 195
 - Kostenverteilung 195
 - Pflichten der Eigentümer 195
 - Sondereigentum 195
 - Unauflöslichkeit der Gemeinschaft 195
 - Veräußerungsbeschränkung 195
 - Verwalter 196
 - Verwaltung 195
 - Wiederaufbau bei Zerstörung 195
 - Wirtschaftsplan 196
- Gewässerschadenhaftpflichtversicherung 355, 402
- Anlagenrisiko 403
 - Ausschlüsse 405
 - Einwirkungsrisiko 403
 - erweiterte Vorsatzklausel 405
 - Höchstentschädigung 403
 - Regressrisiko 403
 - Rettungskosten 404
 - Schadenereignis 403
 - Selbstbehalt 403
 - versicherte Gefahren 402
 - versicherte Schäden 402
 - vorgezogene Rettungskosten 405
- gewerbliche Sachversicherung 355
- Glasfaser 422
- Wohnungseigentümergeinschaft 420
- Glasversicherung 354, 384
- allgemein zugängliche Verglasung 384
 - Wohngebäudeverglasung 384

H**Haftpflichtversicherungen**

- Computerschadenversicherung 409
- Fahrlässigkeit 394
- Funktion 397
- Gefährdungshaftung 397
- Haus-und-Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung 399
- Interessenkonflikte 398
- Personenschaden 398
- rechtliche Grundlagen 393
- Sachschaden 398
- Schadensabwicklung 409
- Vermögensschaden 399
- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung 405
- Verschuldenshaftung 397
- versicherte Schäden 398
- Versicherungsbedingungen 394
- Versicherungsfall 409
- Vertrauensschadenversicherung 407
- Widerstandsklausel 398

Handwerkerangebot 265**Hausgeld 83**

- Buchführung 128

haushaltsnahe Dienstleistungen 169

- Beispiele 178
- falsche Zuordnung 178
- Mehraufwand 180
- Probleme und Lösungen 181
- Tätigkeiten des Verwalters 180
- Zuordnung 171

Hausmeister 239

- Fortbildung 254
- Fremdvergabe 240
- geringfügige Beschäftigung 246
- Hilfsmittel 254
- Kündigung 254
- Leistungskatalog 251
- Suche nach geeignetem Personal 241
- Vertrag 241

Hausordnung 49, 255

- Aufgaben des Verwalters 81
- Muster 255

Hausratversicherung 355**Haus-und-Grundbesitzerhaftpflichtversicherung**

- Ausschlüsse 401
- versicherte Gefahren 399
- versicherte Schäden 399
- Wohnungseigentümergeinschaften 401

Heizkostenabrechnung 140, 144**Heizungsanlage 280****I****Immobilienverwaltung**

- Berufsgruppen 34
- berufsständische Vereinigungen 37
- Beschäftigte 34
- Fachleute 34
- gewerbliche Mitarbeiter 34
- Verbände im Überblick 37
- Verwaltungsmitarbeiter 34
- wirtschaftliche Bedeutung 33

Immobilienwirtschaft

- Berufsgruppen 32
- Immobilienfachleute 32
- WEG-Verwaltung 32

immobilienwirtschaftliche Verbände

- Überblick 37
- Websites 41

Inspektion 304**Installation**

- Schäden 289
- Wasserrohrbruch 289

Instandhaltung 266, 303, 304

- Alter der Immobilie 321
- Aufgaben 306
- Begriffe 303
- Erhaltungsrücklage 331
- Gebäudeelementeorientierung 322
- Gewerkeauswahl 323
- Gewerkeorientierung 320
- Individuelle Instandhaltungsrückstellungsplanung (IIRP) 337
- Indizes für Preissteigerung 330
- Inspektionsintervalle 327

- Intervallplanung 326
- Kostengruppen 323
- Kostenplanung 329
- Lebensdauer von Gebäudeelementen 310
- Objektorientierung 320
- ökonomische Bedingungen 310
- Planung 318
- Planungshorizont 327
- Problemfelder 308
- rechtliche Bedingungen 309
- Schadenfolgekosten 325
- Strategie 316
- technische Bedingungen 310
- Übersicht über kostenintensive Gewerke 325
- Übersicht über Strategien 317
- vorbeugende 317
- Ziele 306
- Instandsetzung 266
 - Begriffsdefinition 304
- Internet
 - DOCSIS 416
 - Glasfaser 55, 418
 - Recht auf schnelles Internet 417
- J
- Jahresabrechnung
 - Beschlüsse 87
 - Bonner Modell 142
 - Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung 142
 - FIFO-Methode 144
 - Formvorschriften 147
 - Gliederung 148
 - Inhalt 88, 147
 - Positionen 149
 - Prüfung durch den Verwaltungsbeirat 151
 - unterjährige Veräußerung 87
 - Vermögensübersicht 88
 - Vorbereitung 142
 - Zweite Berechnungsverordnung 148
- Jahreseinzela abrechnung 157
 - bei Eigentümerwechsel 158
 - Kostenverteilung 157
- Journal 153
- K
- Kalkulation
 - Verwaltungsbetrieb 109
 - WEG 112
- Kapitalanlegergemeinschaft 27
- Kfz-Stellplätze 68
- Kontenplan 131
- Kopfprinzip 223
- Kostentragungspflichten 82
- L
- Ladeeinrichtungen 80
- Lastentragungspflichten 82
- Loggia 68, 284
 - Fenster 284
- M
- Mahnwesen 164
 - Beitreibung 165
 - Beitreibungsantrag 166
 - Beitreibungsauftrag 166
 - Mahnbescheid 166
 - Mahnschreiben 166
 - Mahnverfahren 165
 - Organisation 165
 - Wohngeld 164
 - Zwangsvollstreckung 167
- Maschinenversicherung
 - Ausschlüsse 391
 - Totalschaden 392
 - versicherte Gefahren 391
 - versicherte Sachen 390
 - versicherte Schäden 391
- Mietausfallversicherung 370
 - Blitzschlag 371
 - Brand 371
 - Erdfall 374
 - Erdbeben 374

- Explosion 371
- Frost 374
- Hagel 380
- Hochwasser 374
- Leitungswasser 372, 374
- Niederschläge 374
- Planschwasser 373
- Reinigungswasser 373
- Rohrbruch 374
- Schwamm 374
- Sprinkler 374
- Sturm 380
- versicherte Gefahren 371
- versicherte Schäden 371
- Mietrecht 27
- Miteigentumsanteil 58
- modernisierende Instandsetzung 78
- Modernisierung 79
 - Maßnahmen 78
 - Wärmedämmung 79
- N**
- Nässeschaden
 - Handwerker 351
 - Hausmeister 349
 - Versicherer 352
 - Versicherungen 345
 - Versicherungsbüro 352
 - Verwalter 350
 - Wohnungseigentümer 347
 - Wohnungsmieter 346
- O**
- ordnungsgemäße Buchführung 124
- ordnungsgemäßer Gebrauch 75
- ordnungsgemäße Verwaltung 75
 - Bautechnik 266
- Organisation des Verwaltungsbetriebs 107
- Organisationsbeschluss
 - Formulierung 225
 - Formulierungshilfen 258

- P**
- Personalbuchhaltung 163
 - Hausmeisterdienstleister 163
- privilegierte Maßnahmen 80
- Protokoll
 - Eigentümerversammlung 220
- R**
- Reinigungspersonal
 - Einweisung 254
 - Fremdvergabe 240
 - Leistungskatalog 253
 - Vertrag 241
- Rohrbruch
 - Notreparatur 375
 - Suchkosten 376
 - Wiederherstellungskosten 377
- Rohrleitungen 375
- Rostbildung 282
- Rücklage 305
- Rückstellung 305
- S**
- Satellitenempfangsanlagen 77
- Schadenfolgekosten 307
 - unterlassene Instandsetzung 325
- Schadensminderung 267
- Schadensverhinderung 267
- Schadenversicherungen 365
- Sommerfest 257
- Sondereigentum 58, 61, 64
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung 63
 - Abgrenzungsprobleme 67
 - Kfz-Stellplätze 68
 - Recht zum Gebrauch 72
 - Stellplatz auf Freifläche 68
 - Stellplatz in Garage 68
 - Teilungserklärung 62
 - Teilungsvereinbarung 62
- Sondergebühren
 - Arten 116
 - Verwaltung 115

Sondernutzungsrechte 66
— Abgrenzungsprobleme 67
Sonderumlage 92, 137
Sowieso-Kosten 266
Standardbeschluss 225
Stockwerkseigentum 27
Stückprinzip 230

T

Tagesordnung
— Eigentümerversammlung 210
Tauwasserbildung 296
technische Gewerke
— Antennenanlage 289
— Aufzug 291
— Außenanlagen 295
— besondere 295
— Beton 282
— Dach 272
— Fahrradräume 295
— Fassade 275
— Fassadenbegrünung 300
— Fenster 278
— Garten 295
— Gemeinschaftsraum 295
— Heizung 280
— Installation 289
— Kabelanschluss 289
— Sprechanlage 290
— Tiefgarage 290
— Waschküche 296
technisches Personal 239
Teilungserklärung 62, 192
— Formulierungshilfe 193
Teilungsvereinbarung 62
Telekommunikationsmodernisierungsge-
setz 420
Terrasse 68, 284
Tiefgarage
— Begrünung 291
— Korrosion 290
— Standsicherheitsprobleme 291

Treuhandbuchhaltung 123
— Elemente 130
— Hausgeld 136
— Kontenplan 131
— Kosten 130
— Sonderumlagen 137
— Wohngeld 130, 136

U

Umweltbewusstsein 52
unterjährige Veräußerung
— faktische Eigentümergemeinschaft 87
— Jahresabrechnung 87
— werdender Eigentümer 87

V

Verfahrensfragen 104
— Beschlussanfechtung 105
— gerichtliches Verfahren 104
Vermögensbericht 89
— Abrechnungskegelmodell 91
— Aufstellung des Gemeinschaftsvermö-
gens 89
— Eigentümerwechsel 90
— Stand der Erhaltungsrücklage 89
— Veräußerung 90
Vermögensschadenhaftpflichtversiche-
rung 355
— Ausschlüsse 406
— Risikobeschreibung für Verwalter 407
— Rückwärtsversicherung 406
Vermögensübersicht 150
— Forderungsseite 150
— Verbindlichkeitsseite 150
Versicherungen 343
— Anpassung der Versicherungssum-
me 383
— Anschlussdeckung 357
— Aufgaben des Verwalters 355
— Ausschlüsse 381
— Computerschadenversicherung 409
— Doppelversicherung 362

- Elektronikversicherung 386
- Fälligkeitszeitpunkt der Zahlung 357
- Form der Kündigung 359
- Gefahrerhöhung 382
- Geldersatz 364
- Gewässerschadenhaftpflichtversicherung 355, 402
- gewerbliche Sachversicherung 355
- Glasversicherung 354, 384
- gleitender Neuwert 383
- Haftpflichtversicherungen 393
- Hagel 380
- Hausratversicherung 355
- Haus-und-Grundbesitzerhaftpflichtversicherung 399
- immobile Schäden 344
- Kündigung 358
- Kündigung im Schadensfall 361
- Kündigung nach Eigentümerwechsel 359
- Kündigungsfrist 358
- Leistung 364
- Leistungspflicht 363
- Maschinenversicherung 390
- Mietausfallversicherung 370
- Mietwert 370
- mobile Schäden 344
- Nasseschaden 345
- Naturalersatz 365
- Prämienerrhöhung 362
- Risikowegfall 361
- Standardschadensfälle 377
- Sturm 380
- technische 385
- Überblick 354
- Unterversicherung 365
- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung 355, 399, 405
- vernetzte Verantwortlichkeiten 345
- Vertragsabschluss 356
- Vertragssanierung 385
- Vertrauensschadenversicherung 407
- werterhöhende Maßnahmen 383
- Wohngebäudeversicherung 354, 365
- Versicherungsfall
 - rechtliche Grundlagen 363
 - Schadensmeldung 363
- Versporung 296
- Verteilungsschlüssel 83
 - Betriebskosten 84
 - Einzelfall 85
 - Heizkosten 85
 - Instandsetzungskosten 85
- Vertragssanierung
 - Versicherungen 385
- Vertrauensschadenversicherung 407
 - Ausschlüsse 408
 - Einzelversicherung 408
 - Pauschalversicherung 408
- Verwalter
 - Abberufung 95
 - Abhaltung von Versammlungen 94
 - Aufgaben 94
 - Aufgabenbereiche 44
 - Ausbildung 35
 - Bautechnik 53, 263
 - Befugnisse 94
 - Beschränkung der Vertretungsmacht 93
 - Bestellung 93
 - EDV-Unterstützung 52
 - Einflussfaktoren 45
 - Erhaltungsmaßnahmen 94
 - Fortbildungspflicht 51
 - Geldverwaltung 94
 - gesetzliche Aufgaben 48
 - Haftung 54
 - Instandhaltung 54
 - Jahresabrechnung 94
 - kaufmännische Anforderungen 50
 - Nasseschaden 350
 - Organisationskompetenz 50
 - organschaftliche Stellung 93
 - psychologisches Geschick 52
 - soziale Fürsorge 258
 - Stellung im Gerichtsverfahren 104
 - technische Übernahme einer WEG 263

- Veranlassung von Baumaßnahmen 266
 - Verflechtungen 46
 - Vermögensschadenhaftpflichtversicherung 405
 - Versicherungen 54, 355
 - Vertrag 93
 - vertragliche Aufgaben 48
 - Vertragskündigung 95
 - Vertretungsmacht 93
 - Vollzugskompetenz 50
 - Weiterbildung 35
 - Wirtschaftsplan 94
 - Zertifizierung 51
- Verwaltung
- Ablagesystem 119
 - Abrechnungssysteme 137
 - Ausgaben 110
 - Begriff 43
 - Einnahmen 109
 - Fixkosten 111
 - Grobkalkulation 111
 - Kalkulation 109
 - Kalkulation einer WEG 112
 - Kostenstellenrechnung 111
 - Kostenträgerrechnung 111
 - Kündigung 119
 - Leistungseinschränkung 118
 - Mahnwesen 164
 - Organisation 107
 - Personalkosten 110
 - Personalorganisation 108
 - Sachaufwand 110
 - Sachkosten 110
 - Sondergebühren 115
 - sprungvariable Kosten 112
 - Treuhandbuchhaltung 123
 - variable Kosten 111
 - Verwaltungsgebühr 114
- Verwaltung des Eigentums 92
- durch die Eigentümer 92
- Verwaltungsbeirat
- Aufgaben 103, 236
 - Aufgabenkonten 154
- Befugnisse 103
 - Belegprüfung 154
 - Gesamtabrechnung 152
 - Haftung 237
 - Journal 153
 - Personenkonten 153
 - Prüfung der Jahresabrechnung 151
 - Prüfungsgespräch 155
 - Prüfungsunterlagen 152
 - Vermögensübersicht 153
 - Wirtschaftsplan 153
 - Zusammenarbeit mit dem Verwalter 238
 - Zusammensetzung 237
- W
- Wachpersonal 239
- Wärmebrücke 296
- Wartung 304
- Wasserdampfdiffusion 296
- Wasserrohrbruch 289
- WEG
- Überblick über Neuerungen 23
 - WEG-Gemeinschaft 57
- WEG-Übernahme
- Erhaltungsrücklage 264
 - Gewährleistungsfrist 264
 - Hinzuziehen von Fachleuten 263
 - Kontrollgänge 265
 - Planungsunterlagen 265
 - Soll-Ist-Vergleich 263
 - technische 263
- werdender Eigentümer 87, 185
- Wertprinzip 229
- Wirtschaftsplan 160
- Aufstellungszeitpunkt 162
 - Ausgaben 161
 - Beschlussfassung 162
 - Fälligkeit 86
 - Guthaben 86
 - Inhalt 161
 - Jahresabrechnung 87
 - mehrheitliche Beschlussfassung 86
 - Rechtswirksamkeit 162

- verpflichtende Aufstellung 160
- Verteilungsschlüssel 161
- Wohngebäudeversicherung 354, 365, 366
 - Abbruchkosten 369
 - Aufräumkosten 369
 - Bewegungskosten 369
 - individuelle Absicherung 369
 - Leistungskürzung bei Unterversicherung 367
 - Schadenabwendungskosten 369
 - Schadenminderungskosten 369
 - Schutzkosten 369
 - versicherte Kosten 369
 - versicherte Sachen 368
- Wohngeld 83
 - Buchführung 130
 - Fälligkeit 86
- Wohnungseigentum
 - Begründung 62
 - Beschränkungen bei Veräußerung 70
 - gesetzliche Grundlagen 57
 - Zustimmungserfordernis bei Veräußerung 70
- Wohnungseigentümer
 - Pflichten 71
 - Rechte 71
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
 - Begriffsbestimmungen 61
 - Entstehung 57
- Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) 80, 417, 422
- Wohnungsmarkt 28
 - demografischer Wandel 28
 - Eigentumswohnungen 29
 - Haushaltsgröße 28
 - Wohnfläche 30
- Wohnungswechselgebühr 260
- Z
- Zwangsversteigerung 167
- Zwangsverwaltung 167
- Zwangsvollstreckung 167
- Zwischenabrechnung 146

Die Autoren

| | |
|--|--|
| Nicole Wilke | Geschäftsführerin der Wilke + Partner Immobilien GmbH Aufzugsmangement, Verwaltung und Vermittlung, langjährige Geschäftsführerin führender Hausverwaltungen in Berlin |
| Michael Luhmann | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Referent in der Immobilienwirtschaft |
| Prof. Dr. Klaus Homann | Immobilienökonom (ebs), Studiengangsleiter Wirtschaftsingenieurwesen FM an der BA Stuttgart |
| Otto Mathar | Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Wiesbaden für Oberflächenschäden an Bauwerken und Bauwerksabdichtungen |
| Martin von Hauff | EDV-Spezialist, langjähriger Geschäftsführer einer führenden Hausverwaltung |
| Michael von Hauff | FRICS, langjähriger Geschäftsführer einer führenden Hausverwaltung |
| Dietmar Schickel | Experte für Digitales Quartiersmanagement, Geschäftsführer der DSC Dietmar Schickel Consulting, langjährige Erfahrungen im Aufbau von Kabel-Servicegesellschaften |
| Hanno Musielack | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Lehrbeauftragter, Referent für Fachverlage, Fachbuchautor |
| Alrun-Magenta Theske | Leitende Mitarbeiterin der Mannheimer Versicherung |
| Wissenschaftliche Begleitung und Koordination des Gesamtwerks: | |
| Dr. Martin C. Wolff | Geschäftsführer der Digital.Wolff, Plötz & Co GmbH |