

Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

April 2024



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

gleich mit zwei Entscheidungen hat der BGH Grundsätze zur „Angemessenheit“ einer privilegierten Gestattungsmaßnahme

der baulichen Veränderung und den Grenzen einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage und einer unbilligen Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer, abgesteckt. Beide Entscheidungen betreffen Maßnahmen der Barrierefreiheit.

Mit Abschluss der Verträge für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind die Aufgaben der Verwaltung nicht beendet. Es folgt die Betreuung des Vertrages. Anhand eines Werkvertrags hat der BGH seine Überlegungen kundgetan, wie weit die Pflichten der Verwaltung gehen können. Diese BGH-Entscheidung haben wir dieses Mal zur „Entscheidung des Monats“ gemacht.

Suchen, Finden und Bearbeiten. Vorgangsbearbeitung klingt in der Theorie zunächst relativ simpel, stellt Verwaltungen in der Praxis aber nach wie vor regelmäßig vor große Herausforderungen. Ein paar Gedanken zur Optimierung von Vorgängen.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im April

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Bauliche Veränderung: Grundsätze zur „Angemessenheit“ privilegierter Gestattungsmaßnahmen nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG und den Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG

→ Seite 4

Organisation

E-Mails, Telefonate, Kundenanfragen: Die Informationsflut beherrschen mit effizientem Vorgangsmanagement

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:
Werkvertrag: Aufgaben der Verwaltung

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Mieter muss beweisen, dass Wohnung nicht renoviert war

Vermieter können die laufenden Schönheitsreparaturen auch formularvertraglich auf die Mieter übertragen. Dies entspricht jahrzehntelanger Rechtsprechung des BGH. Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Renovierungsklausel ist, dass dem Mieter keine starren Renovierungsfristen vorgegeben werden und sich die Renovierungspflicht am Grad der durch den Mieter verursachten Abnutzung orientiert. Vor einiger Zeit hat der BGH zudem klargestellt, dass eine Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist, wenn die Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist und der Mieter hierfür keinen angemessenen Ausgleich erhält.

Hält ein Mieter eine Schönheitsreparaturklausel für unwirksam, weil ihm die Wohnung unrenoviert überlassen worden sei, obliegt ihm der Beweis über den Renovierungszustand bei Übergabe. Das hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatte die Mieterin argumentiert, nach dem gesetzlichen Leitbild sei der Vermieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet; es sei daher dessen Aufgabe, die Unwirksamkeit einer hiervon abweichenden Klausel zu entkräften, sodass er auch die Beweislast für den anfänglichen Renovierungszustand trage. Der BGH folgte dem nicht, sondern stellte darauf ab, dass Vornahmeklauseln, die die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen, seit Jahrzehnten zulässig sind. Daher obliege es nach den allgemeinen Regeln dem Mieter, den für ihn günstigen Umstand „unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebene Wohnung“ zu beweisen. (BGH, Beschluss v. 30.1.2024, VIII ZB 43/23)

! Weiterführende Informationen:
[Schönheitsreparaturen](#) → **639298**

Eigentümerversammlung während Pandemie: BGH segnet pragmatisches Vorgehen ab

Konnten Wohnungseigentümer während der Corona-Pandemie nicht persönlich an einer Eigentümerversammlung teilnehmen und ihr Stimmrecht nur mittels Bevollmächtigung des Verwalters ausüben, führte dies nicht zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse. Das hat der BGH klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatte eine WEG-Verwalterin im November 2020 zu einer Eigentümerversammlung geladen. Wegen der Beschränkungen infolge der Corona-Pandemie sollte allein die Verwalterin persönlich anwesend sein; in der Ladung wurden die Eigentümer aufgefordert, Vollmachten und Weisungen für die Stimmabgabe zu erteilen. Nur ein Teil der Wohnungseigentümer bevollmächtigte die Verwalterin. Diese war in der Versammlung allein und fasste mit-

tels der erteilten Vollmachten mehrere Beschlüsse; anschließend erhielten die Eigentümer das Versammlungsprotokoll. Mehrere Eigentümer, die keine Vollmachten erteilt hatten, haben Beschlussmängelklage erhoben, versäumten allerdings die Anfechtungsfrist. Die Beschlüsse sind jedenfalls nicht nichtig, so der BGH. Zwar entsprachen Einberufung und Durchführung der Versammlung nicht den Vorgaben des WEG, denn eine Eigentümerversammlung setze grundsätzlich ein physisches Zusammentreffen der Wohnungseigentümer voraus, auch während der Corona-Pandemie.

Andererseits sei die Durchführung einer Eigentümerversammlung aufgrund infektionsschutzrechtlicher Bestimmungen verboten gewesen. Verwalter hätten daher vor dem Dilemma gestanden, entweder das Wohnungseigentumsrecht oder das Infektionsschutzrecht zu missachten.

In dieser Ausnahmesituation seien Vertreterversammlungen, in denen nur der Verwalter zugegen war, regelmäßig aus Praktikabilitätsabwägungen durchgeführt worden; dies habe im Interesse der Eigentümer gelegen und sei immer noch besser gewesen, als gar keine Versammlungen abzuhalten.

Eine Vertreterversammlung habe jedenfalls die Fassung von Beschlüssen ermöglicht, die der gerichtlichen Kontrolle zugeführt werden konnten. Zudem hätten sich die Eigentümer bei der Stimmabgabe durch den Verwalter vertreten lassen und diesem jeweils konkrete Weisungen erteilen können, wie er in der Versammlung abstimmen sollte.

Ob sich allein daraus, dass die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen konnten, ein Beschlussanfechtungsgrund ergibt, konnte mangels Einhaltung der Anfechtungsfrist offenbleiben. (BGH, Urteil v. 8.3.2024, V ZR 80/23)

! Weiterführende Informationen:
[Eigentümerversammlung: Stimmrechtsvollmacht](#) → **547317**

Erklärung der Erledigung der Hauptsache beim BGH durch zweitinstanzlichen Anwalt

In einer neuen Entscheidung des BGH stellt dieser klar, dass die Erklärung vor dem BGH, die Hauptsache habe sich erledigt, beim BGH schriftlich und auch von einem bloß zweitinstanzlichen Anwalt abgegeben werden kann.

Es ging um eine vom LG zugelassene Revision, in der die Parteien das Verfahren in der Hauptsache außerhalb der mündlichen Verhandlung übereinstimmend für erledigt erklärten. Die von einem Wohnungseigentümer für die 2. Instanz bevollmächtigten Anwälte waren allerdings mangels Zulassung vor dem BGH nicht postulationsfähig (§ 78 Abs. 1 Satz 3 ZPO). Es stellte sich daher die Frage, ob ihre Erklärung dennoch wirksam ist.

Der BGH meint, die Erklärung ist wirksam! Die Prozessbevollmächtigten seien zwar grundsätzlich mangels Zulassung vor dem BGH nicht postulationsfähig (§ 78 Abs. 1 Satz 3 ZPO). Die Entscheidung ergehe aber im Verfahren außerhalb der mündlichen Verhandlung und unterliege insoweit nicht dem Anwaltszwang (§§ 91a Abs. 1, 78 Abs. 3 ZPO).

Da die Parteien aus Gründen, die der BGH nicht mitteilt, an der Lösung der Fallfrage kein Interesse mehr hatten, erklärten sie das Verfahren in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt. Der BGH klärt, dass diese Erklärung auch von Rechtsanwälten abgegeben werden kann, die beim BGH nicht zugelassen sind. In der Sache gibt er leider keine

Hinweise. Der BGH argumentiert wie folgt: Es sei nicht Zweck einer Kostenentscheidung nach § 91a ZPO, Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu klären oder das Recht fortzubilden. Grundlage der Entscheidung sei lediglich eine summarische Prüfung, bei der das Gericht grundsätzlich davon absehen könne, in einer rechtlich schwierigen Sache nur wegen der Verteilung der Kosten alle für den hypothetischen Ausgang bedeutsamen Rechtsfragen zu klären. (BGH, Beschluss v. 11.1.2024, V ZR 163/22)

Schleswig-Holstein senkt Kappungsgrenze wieder

Schleswig-Holstein macht von der Möglichkeit Gebrauch, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Gebieten mit Wohnraumknappheit von 20 auf 15 % in 3 Jahren abzusenken. Hierzu hat die Landesregierung eine Rechtsverordnung beschlossen. Diese tritt am 1.5.2024 in Kraft und gilt für 5 Jahre.

Die Absenkung der Kappungsgrenze gilt für diese Kommunen in Schleswig-Holstein: Ahrensburg, Ammersbek, Aumühle, Bad Schwartau, Bad Segeberg, Bargfeld-Stegen, Bargtheide, Barsbüttel, Böningstedt, Börnsen, Büsum, Dahme, Elmshorn, Fehmarn, Flensburg, Geesthacht, Glinde, Grömitz, Groß Grönau, Großenbrode, Halstenbek, Hasloh, Heikendorf, Heiligenhafen, Helgoland, Henstedt-Ulzburg, Hohwacht (Ostsee), Hörnum (Sylt), Kaltenkirchen, Kampen (Sylt), Kellenhusen (Ostsee), Kiel, Laboe, List auf Sylt, Lübeck, Neustadt in Holstein, Norderstedt, Oststeinbek, Pinneberg, Quickborn (Kreis Pinneberg), Ratekau, Reinbek, Reinfeld (Holstein), Rellingen, Scharbeutz, Schenefeld (Kreis Pinneberg), Schönberg (Holstein), Siek, Sierksdorf, Stockelsdorf, Sylt, Timmendorfer Strand, Trappenkamp, Trittau, Uetersen, Wedel, Wenningstedt-Braderup (Sylt), Wentorf bei Hamburg, Wittdün auf Amrum, Wohltorf, Wrixum, Wyk auf Föhr.

Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen war in Schleswig-Holstein bereits von Dezember 2014 bis November 2019 in 15 beziehungsweise 16 Kommunen abgesenkt. Die seinerzeitige Verordnung war nach fünfjähriger Laufzeit allerdings nicht verlängert worden. Eine erneute Absenkung der Kappungsgrenze hatten CDU und Bündnis 90/Die Grünen im Juni 2022 in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart.

Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete → **625746**

VDIV-Jahresumfrage 2024 zur Verwalterbranche

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) führt erneut sein Branchenbarometer durch. Zum 12. Mal werden die Verwalter vom Verband befragt, um ein aktuelles Bild der Verwalterbranche zu gewinnen.

Neben unternehmensrelevanten Kennzahlen und Daten zu Vergütung, Umsatz und Betriebsergebnis greift die Umfrage aktuelle Themen wie Digitalisierung der Branche, Einzug Künstlicher Intelligenz, Fachkräftemangel, gesetzliche Anforderungen zur Gestaltung der Energiewende sowie gestiegene Anforderungen an die Immobilienverwalter auf.

Die Ergebnisse stellt der VDIV den Teilnehmern der Umfrage auf Wunsch kostenlos zur Verfügung.

Eine Teilnahme an der Online-Umfrage ist bis zum 17.4.2024 unter [vdiv.de/branchenbarometer](https://www.vdiv.de/branchenbarometer) möglich.



Haufe Online-Seminare

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

Wohnungseigentumsrecht: Sie fragen, Dr. Elzer antwortet

Dienstag, 16.4.2024, 15:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Haben Sie Fragen zum Wohnungseigentumsrecht? Gibt es Themen im Wohnungseigentumsrecht, die Sie nicht durchdringen können? Dann haben wir das richtige Online-Seminar für Sie: Diskutieren Sie in einem offenen Format Ihre wohnungseigentumsrechtlichen Fallstricke mit Herrn Dr. Elzer und stellen Sie Ihre Fragen kreuz und quer durch das Wohnungseigentumsrecht.

Referent: Dr. Oliver Elzer

Anmeldung unter „[onlinetraining.haufe.de/immobilien](https://www.onlinetraining.haufe.de/immobilien)“

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der komplexen Texte verwenden wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**VerwalterPraxis Gold**“, „**Haufe PowerHaus**“ oder „**Haufe axera**“ nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

Verwalterthema des Monats

Bauliche Veränderung: Grundsätze zur „Angemessenheit“ privilegierter Gestattungsmaßnahmen nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG und den Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG

RA Alexander C. Blankenstein, Düsseldorf

Mit 2 aktuellen Entscheidungen hat der BGH Grundsätze, insbesondere zur „Angemessenheit“ einer privilegierten Gestattungsmaßnahmen der baulichen Veränderung und den Grenzen einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage und einer unbilligen Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer, abgesteckt. Beide Entscheidungen ergingen am 9.2.2024 zu den Aktenzeichen V ZR 244/22 und V ZR 33/23 und hatten jeweils Maßnahmen der Barrierefreiheit zum Inhalt.

1. Hintergrund

a) 1. Verfahren

Das Verfahren V ZR 244/22 hatte das Begehren eines Wohnungseigentümers zum Gegenstand, an der Außenfassade eines der aus 2 Häusern bestehenden Wohnanlage einen Aufzug installieren zu dürfen. Konkret handelt es sich um das Hinterhaus eines Ensembles, dessen Vorderhaus im Jahr 1983 den Fassadenpreis der Stadt München gewonnen hatte. Beide Häuser stehen unter Denkmalschutz, wobei das von der Baumaßnahme betroffene Hinterhaus eher schlichten Charakter hat. Der grundlegende Beschlussantrag bezüglich des „Ob“ der Gestattung fand keine Mehrheit, weshalb der Wohnungseigentümer eine Beschlussersetzungsklage erhoben hatte. Das vorbefasste Landgericht gab der Klage statt und betonte insbesondere, es handle sich um eine angemessene bauliche Veränderung.

b) 2. Verfahren

Im Verfahren V ZR 33/23 handelte es sich ebenfalls um eine Mehrhausanlage, nunmehr aus 3 Häusern bestehend. Die Häuser haben jeweils 2 Wohneinheiten im Hochparterre sowie 2 Wohneinheiten im Obergeschoss. Ein barrierefreier Zugang über den Eingangsbereich der jeweiligen Häuser ist nicht möglich, sondern nur über die rückwärtigen Loggien der Hochparterreeinheiten. Zugunsten dieser Einheiten sind Sondernutzungsrechte an den jeweiligen Gartenflächen begründet mit der Maßgabe, dort Terrassen errichten zu dürfen. Insoweit hatte einer der Hochparterre-Eigentümer begehrt, ihm die Aufschüttung seiner Terrasse um 65 cm zu gestatten verbunden mit der Montage einer Rollstuhllrampe und des Ersetzens eines Fensters durch ein Türelement im Bereich der Loggia. Der Beschluss wurde mehrheitlich genehmigt, allerdings angefochten.

Das insoweit vorbefasste Landgericht hatte der Anfechtungsklage stattgegeben und war u.a. der Auffassung, die Frage der Angemessenheit der baulichen Veränderung sei zumindest mittelbar

zu prüfen, jedenfalls führten die gestatteten Maßnahmen zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage.

Um es zusammenfassend vorwegzunehmen: Beide Maßnahmen führen nach Auffassung des BGH weder zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage noch zu einer unbilligen Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer. Im einen Fall war die begehrte Maßnahme unzweifelhaft angemessen, im anderen Fall die Frage der Angemessenheit gar nicht zu prüfen.

2. Systematik der Gestattungsmaßnahmen

Grundnorm der Gestattung von Maßnahmen der baulichen Veränderung ist § 20 Abs. 1 WEG. Hiernach können Maßnahmen, die über die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG verleiht den Wohnungseigentümern einen Anspruch auf Gestattung bestimmter privilegierter Maßnahmen der baulichen Veränderung (Barrierefreiheit [Nr. 1]; Laden von E-Mobilen [Nr. 2], Einbruchschutz [Nr. 3], Anschluss an das Glasfaserkabel [Nr. 4]). Die Maßnahmen müssen dabei angemessen sein. Letztlich handelt es sich bei dem Beschluss, mit dem die Umsetzung einer Maßnahme der privilegierten baulichen Veränderung gestattet wird, schlicht um einen Gestattungsbeschluss nach § 20 Abs. 1 WEG. Dabei verleiht § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG den Wohnungseigentümern lediglich einen Anspruch auf Gestattung einer baulichen Veränderung, ohne insoweit selbst eine eigenständige Beschlusskompetenz zu begründen.

Wird die bauliche Veränderung mehrheitlich gestattet, spielt das Kriterium der „Angemessenheit“ keine Rolle mehr, es spielt auch keine mittelbare Rolle. Maßgeblich sind nur noch die Schranken einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage und die unbillige Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 4 WEG. Diese Grundsätze hatte das vorbefasste Landgericht bezüglich der Terrassenaufschüttung und Errichtung der Rollstuhllrampe (V ZR 33/23) missachtet.

Das Kriterium der „Angemessenheit“ einer Maßnahme der privilegierten baulichen Veränderung spielt letztlich nur insoweit eine Rolle, als das Gericht im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage zu prüfen hat, ob die begehrte Maßnahme eine angemessene darstellt und deshalb dem Grunde nach ein Anspruch auf Gestattung besteht. Bezüglich des „Ob“ der Maßnahme ist das Ermessen der Wohnungseigentümer nämlich in aller Regel auf Null reduziert, weshalb sie eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich hinzunehmen haben. Insoweit haben sie aber nur eine angemessene bauliche Veränderung hinzunehmen. Die Frage der Angemessenheit war also im Verfahren bezüglich des Außenaufzugs (V ZR 244/22) zu prüfen.

3. „Angemessenheit“ der begehrten Baumaßnahme

a) Grundsätze

Nach Auffassung des BGH ist eine nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG privilegierte bauliche Veränderung regelmäßig angemessen. Was im Einzelfall einmal unangemessen ist, ist stets Frage des jeweiligen Einzelfalls. Eine Unangemessenheit kommt für den BGH im Anschluss an die herrschende Meinung nur in atypischen Ausnahmefällen in Betracht. Voraussetzung sei, dass entgegen typisierender Betrachtungsweise des Gesetzgebers im konkreten Einzelfall Nachteile entstehen, die deren Vorteile überwiegen. Typischerweise eintretende Nachteile wie erforderliche Eingriffe in die Bausubstanz, übliche Nutzungseinschränkungen des Gemeinschaftseigentums und optische Veränderungen der Anlage etwa aufgrund von Anbauten könnten die Unangemessenheit daher regelmäßig nicht begründen.

Bezüglich der Angemessenheit sei weiter auf sämtliche Wohnungseigentümer abzustellen und nicht nur einzelne von ihnen. Maßgeblich ist hier, dass auch privilegierte Maßnahmen der baulichen Veränderung einzelne Wohnungseigentümer nicht unbillig benachteiligen dürfen. Diese Grenze zieht neben der grundlegenden Umgestaltung § 20 Abs. 4 Halbsatz 1 Alt. 2 WEG. So sich also einzelne Wohnungseigentümer darauf berufen, durch etwa eintretende Verschattung im Zuge der Errichtung eines Außenaufzugs beeinträchtigt zu sein, ist dies keine Frage der Angemessenheit, sondern eine solche der unbilligen Benachteiligung.

Dass die Kosten einer baulichen Veränderung grundsätzlich keine Rolle bei der Beurteilung dessen spielen, ob eine nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG gestattete Maßnahme angemessen ist, folgt bereits aus der Bestimmung des § 21 Abs. 1 WEG. Hiernach hat nämlich ohnehin derjenige Wohnungseigentümer die Kosten und Folgekosten der Maßnahme der baulichen Veränderung zu tragen, dem die Maßnahme gestattet wurde. Wesentlich wichtiger ist die allgemeine Klarstellung des BGH, dass es im Rahmen der Prüfung der Angemessenheit in der Regel nur darum geht, den Bauwilligen auf Alternativen zu verweisen, mit denen er den verfolgten Zweck in ähnlicher Weise erreichen kann.

Konkret im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen zur Barrierefreiheit, kann die Angemessenheit nicht deshalb verneint werden, weil der Wohnungseigentümer an keiner körperliche Behinderung leidet. Ziel des Gesetzgebers sei nämlich, einem gesamtgesellschaftlichen Interesse Rechnung zu tragen und nicht dem besonderen Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers. Bestehe infolge des Vorliegens einer Behinderung ein konkretes Bedürfnis an einer Maßnahme der Barrierefreiheit, müssten die übrigen Wohnungseigentümer im Einzelfall auch erhebliche Nachteile hinnehmen.

b) Darlegungs- und Beweislast

Zunächst trägt der jeweils im Beschlussersetzungsverfahren klagende Wohnungseigentümer die Darlegungs- und Beweislast, dass es sich um eine angemessene bauliche Veränderung handelt. Grund: Da er eine angemessene bauliche Veränderung begehrt, hat er auch zunächst einmal darzulegen, dass diese tatsächlich auch angemessen ist. Allerdings weist der BGH auf das Regel-Ausnahme-Verhältnis bei den Maßnahmen der privilegierten baulichen Veränderungen hin. Da ein Unangemessenheit einer nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG privilegierten Maßnahme nur im Ausnahmefall anzunehmen sei, könne es insoweit grundsätzlich bereits genügen, dass der bauwillige Wohnungseigentümer darlege, dass die von ihm begehrte bauliche Veränderung einem der gesetzlich privilegierten Zwecke diene. Stelle sich die begehrte Maßnahme per se als unangemessen dar, führe dies zwar zum Anspruchsabschluss, was aber die Ausnahme sei.

Im Regelfall wäre der bauwillige Wohnungseigentümer gezwungen, von sich aus jegliche negativen Tatsachen ggf. rein theoretischer Natur vorzutragen, um die Angemessenheit der von ihm erstrebten Maßnahme darzulegen. In derartigen Fallgestaltungen hilft der BGH dem Kläger mit den Grundsätzen zur sekundären Darlegungslast. Hiernach hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darzulegen, warum konkret ein atypischer Fall vorliegt, der zur Unangemessenheit der Maßnahme führt. Hat sie Entsprechendes geltend gemacht, ist es wiederum Sache des klagenden Wohnungseigentümers, das Vorbringen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu widerlegen.

4. Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG

a) Grundlegende Umgestaltung

Ganz allgemein beurteilt sich die Frage, ob eine Maßnahme der baulichen Veränderung zu einer grundlegenden Umgestaltung der

Wohnanlage führt, nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. Abschließend musste der BGH zu weiteren Details keine Stellung nehmen, da insoweit bereits der Gesetzgeber bezüglich der Maßnahmen der privilegierten baulichen Veränderungen des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG klargestellt hatte, dass bei diesen typischerweise eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage nicht anzunehmen sei. Im Übrigen sei ohnehin der Begriff der grundlegenden Umgestaltung enger zu verstehen als der der Änderung der Eigenart der Wohnanlage im alten Recht. Vielmehr müssten außergewöhnliche Umstände vorliegen, die die Annahme einer grundlegenden Umgestaltung rechtfertigten.

Jedenfalls konnte im Verfahren V ZR 244/22 bereits deshalb nicht von einer grundlegenden Umgestaltung ausgegangen werden, da das (unveränderte) Vorderhaus maßgeblich die Gestaltung der Anlage prägt. Im Verfahren V ZR 33/23 hat der BGH klargestellt, dass das erkennende Gericht im Rahmen einer streitigen Auseinandersetzung um eine privilegierte bauliche Veränderung zu begründen hat, warum ausnahmsweise die beschlossene Maßnahme zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führt. Angesichts der gestatteten Baumaßnahmen konnte jedenfalls nicht von einer grundlegenden Umgestaltung ausgegangen werden.

b) Unbillige Benachteiligung

Bezüglich der weiteren Grenze einer unangemessenen Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer gegenüber anderen Wohnungseigentümern (§ 20 Abs. 4 WEG) verweist der BGH wiederum auf die Wertentscheidungen des Gesetzgebers. Hiernach liegt eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers nur dann vor, wenn die beabsichtigte Maßnahme in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte.

Dass ein Wohnungseigentümer von der Nutzung des baulich veränderten Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen ist, begründet keinen erheblichen Nachteil. Bezüglich der privilegierten Maßnahmen des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG bedarf es einer besonders schweren Benachteiligung.

Übertragen auf die beiden Verfahren ist zwar mit der Errichtung des Außenaufzugs (V ZR 244/22) eine gewisse Verschattung einzelner Wohnungen verbunden, die allerdings bereits durch vorhandene bauliche Elemente angelegt ist. Die Tatsache, dass die Obergeschoss-eigentümer im Verfahren V ZR 33/23 keine Baumaßnahmen durchführen können, wie die Eigentümer der Hochparterre-Eigentümer, ist bereits durch Begründung von Sondernutzungsrechten in der Teilerklärung angelegt und kann deshalb keine unbillige Benachteiligung begründen.



Der Autor

Alexander C. Blankenstein ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er ist Fachbuchautor sowie Autor zahlreicher Aufsätze und Beiträge zu immobilienrechtlichen Themen.

Organisation



E-Mails, Telefonate, Kundenanfragen: Die Informationsflut beherrschen mit effizientem Vorgangsmanagement

Felix Stemmer, GF FEST Consulting GmbH, München

1. Einleitung

Suchen, Finden und Arbeiten an einem Ort – dem Vorgang. Was in der Theorie zunächst relativ simpel klingt, stellt Verwaltungsunternehmen in der Praxis nach wie vor regelmäßig vor große Herausforderungen. Dies vor allem auch deshalb, weil Digitalisierung immer auch gleichzeitig Effizienz bedeuten soll. Der Begriff „Vorgang“ stellt dabei die gedankliche „Klammer“ um unsere Arbeitsabläufe dar. Immer mehr Aufgaben, die auch noch zunehmend komplexer werden, müssen in immer kürzerer Zeit bewältigt werden. Auch die Anforderungen unserer Kunden an uns steigen permanent. Gleichzeitig sollen wir den Spagat zwischen digitaler und analoger Welt schaffen, also von der „analogen Belegprüfung als Kaffee und Kuchen Gespräch in der Verwaltung“ zu „wieso bekomme ich von der Verwaltung noch Briefe?“. Dieser Wandel wird uns noch Jahre begleiten. Umso wichtiger sind daher die Prozesse und Systeme, die uns bei der Bewältigung dieser täglichen Aufgaben unterstützen.

2. Definition und Umfang von Vorgangsmanagement

Wichtig zu wissen ist, dass in der Praxis sowohl der genaue Funktionsumfang als auch die Begrifflichkeiten voneinander abweichen können. Vorgang, Aktivität, Ticket sind bspw. Bezeichnungen, die je nach Anbieter dasselbe bezeichnen.

2.1. Die Grundstruktur (Aufgaben, Vorgänge, Projekte)

a) **Aufgaben** als kleinste Einheit sind einzelne Tätigkeiten, die sofort oder zu einem bestimmten Termin abgeschlossen werden können. Aufgaben sind wenig komplex und deshalb schnell und regelmäßig ohne fremde Hilfe gut zu bearbeiten.

Beispiele:

- ein Mieter fragt nach der Telefonnummer eines Hausmeisters,
- ein Eigentümer benötigt eine Kopie der Teilungserklärung

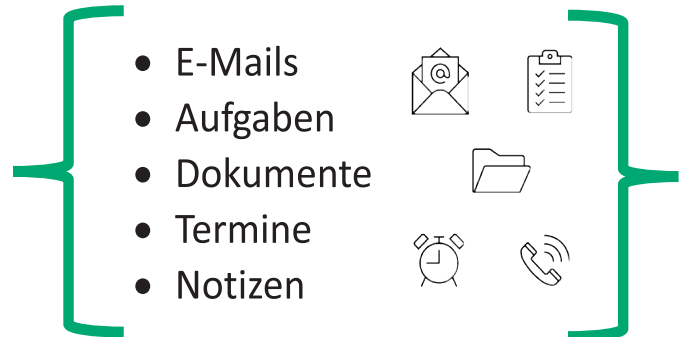
b) **Vorgänge** sind schon umfangreicher und bestehen regelmäßig aus mehreren Aufgaben, die abgearbeitet werden müssen. Ggf. sind dafür mehrere Termine notwendig, die beachtet werden müssen. Auch hier gibt es mindestens einen Kunden und häufig mehrere Beteiligte, die an der Bearbeitung der einzelnen Aufgaben mitwirken.

Beispiele hierfür sind:

- Bearbeitung einer Schadensmeldung
- Durchführung einer Objektbegehung

c) **Projekte** als größte Einheit bündeln schließlich mehrere Vorgänge. Die Bearbeitung von Projekten ist regelmäßig komplexer Natur und erstreckt sich üblicherweise über einen längeren Zeitraum. Projekte können beispielsweise sein:

- Bearbeitung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen
- Integration neuer Objekte in die Verwaltung



Oben habe ich den Vorgang bereits als Klammer beschrieben, oben stehendes Schaubild verdeutlicht, welche Informationen ein Vorgang beinhalten sollte:

Unabhängig von der Begrifflichkeit ist der Funktionsumfang entscheidend, und genau dort gibt es eklatante Unterschiede.

2.2. Auszug relevanter Anforderungen

- Vorgangsarten können frei vordefiniert mit unterschiedlichen Charakteristika zur Bearbeitung versehen werden.
- Die Vorgangsart kann während der Bearbeitung geändert werden.
- Jeder Vorgang ist durch eine „Ticketnummer“ eindeutig zu identifizieren.
- Jedem Vorgang können weitere Nummern (externer Herkunft) zugewiesen werden.
- Jedem Vorgang kann ein Status zugewiesen werden.
- Status können frei definiert werden.
- Jedem Vorgang können mehrere Termine/Wiedervorlagen/Aufgaben zugeordnet werden.
- Erledigte Termine werden ausgeblendet, können aber bei Bedarf sichtbar gemacht werden.
- Jedem Vorgang können mehrere Dateien/Dokumente zugeordnet werden.
- Vorgänge oder einzelne Arbeitsschritte können automatisiert werden.

3. Herausforderungen

3.1. Outlook ist kein Vorgangsmanagement

Outlook ist Fluch und Segen zugleich. Es entsteht der Eindruck, dass es bei intensiver Nutzung von Outlook nur 2 Optionen gibt: Entweder gewissenhaft und langsam oder schnell und unübersichtlich/intransparent.

Mitarbeiter haben entweder „alles im Kopf“ oder sie sortieren und strukturieren sich mühsam über Unterordner-Strukturen zu den jeweiligen Objekten durch Ablage der erhaltenen sowie der versendeten E-Mails, um irgendwie eine Transparenz und Nachvollziehbarkeit gewährleisten zu können.

3.2. Ein häufig unterschätzter Faktor: Dokumente

Aufgrund des oben genannten Problems mit der Bearbeitung über Outlook hat mancher Verwalter bereits ein System zur Vorgangsbearbeitung im Einsatz. Auch die Anbindung eines Portals und/oder Lösungen für den Postversand sehen wir immer häufiger im Einsatz. Trotzdem überrascht immer wieder, wie häufig sich Mitarbeiter im Rahmen der Ablage mit der Explorer-Struktur von Windows („Lauf-

werk Z“ usw.) herumschlagen. Die Einbindung von Dokumenten in die Arbeitsabläufe mit (teil-)automatisierter Ablage wird immer noch in vielen Unternehmen zu wenig genutzt. Dabei reicht die Dokumentenverwaltung in den vorhandenen Systemen häufig nicht aus. Es gibt diverse Studien zum Thema „Such- und Leerlaufzeiten in Unternehmen“, die überwiegend auf etwa 20 % an Suchzeiten kommen. Das ist wenig ökonomisch genutzte Zeit. Und dies gilt nicht nur – aber vor allem auch – für Immobilienverwaltungen. Erschwerend kommt die Gewährleistung einer rechtssicheren, weil revisions-sicheren, Ablage im Rahmen einer nachhaltigen Digitalisierung dazu.

4. Lösungsansätze

4.1. Outlook?

Reduzieren Sie die Outlook-Bearbeitung auf ein Minimum, außer Sie gehören zu den 0,5 %, die es mit hohem Aufwand und viel technischer Anbindung geschafft haben, Outlook mit Hilfe von SharePoint und Power Automate zum effizienten Vorgangsmanagement auszubauen. Dann haben Sie hoffentlich auch eine Versicherung für den Fall, dass Ihr IT-ler einmal ausfällt.



4.2. Einbindung von Dokumenten in Arbeitsabläufe

Dokumente müssen zwingend in Arbeitsabläufe eingebunden werden. Einmal im Schnelldurchlauf würde das Ganze wie folgt aussehen:

- Wir erzeugen einen Vorgang vom Typ Handwerkerauftrag, der auch über das System direkt an den Handwerker verschickt wird.
- Notwendige Kommunikation mit dem Handwerker, Mietern und/oder Eigentümern erfolgt innerhalb des Vorgangs.
- Nach erfolgter Leistung kommt die Rechnung (wenn die Vorgangsnummer auf der Rechnung steht, wird die Rechnung direkt zugewiesen, ansonsten müssen wir die Rechnung dem Vorgang zuordnen).
- Die digitale Rechnungsbearbeitung wird angestoßen (je nach Rechnungshöhe kann ein mehrstufig skalierbarer Workflow eingestellt werden) und landet direkt beim jeweiligen Sachbearbeiter digital „auf dem Tisch“.
- Nach Freigabe des Objektbetreuers erhält die Buchhaltung eine Aufgabe mit Freigabe und Bezahlung.
- Automatische Ablage im jeweiligen Ordner des Sachkontos (oder einer anderen, von Ihnen vorgegebenen Ablage-Logik) mit Verweis auf den Vorgang, sodass bei Rückfragen oder im Rahmen der digitalen Belegprüfung ggf. darauf zurückgegriffen werden kann.

4.3. Aus analog wird digital

Ziel muss u. A. sein, dass ein Dokument „nur einmal angefasst wird“. Rechnungen, die noch per Post kommen, müssen deshalb im 1. Arbeitsschritt digitalisiert und über einen digitalen Rechnungsworkflow bear-

beitet werden. Und – ganz wichtig – der Handwerker bekommt von uns den Hinweis, uns doch in Zukunft die Rechnung bitte digital an „Rechnung@...“ zu schicken.

4.4. Von der Analyse zur richtigen Software

Es könnten noch viele weitere Beispiele genannt und diese noch weiter vertieft werden. Es dürfte relativ schnell klargeworden sein, dass die richtige Software mitentscheidend für mehr Effektivität ist. Dafür ist es aber auch notwendig, dass Sie Ihre Prozesse von A bis Z betrachten, um die Potenziale der Vorgangsbearbeitung und Automatisierungsmöglichkeiten wirklich ausschöpfen zu können.

Diese Grundlagenarbeit liefert dann auch die Vorlage für die Implementierung von elektrischen Workflows, wobei immer häufiger auch KI sinnvoll zum Einsatz kommt. Dadurch kann u. A. folgende Arbeitsunterstützung erreicht werden:

- leitet den Anwender durch die einzelnen Arbeitsschritte,
- weist bspw. auf Objektbesonderheiten oder vertragliche Regelungen hin,
- leitet bei Verantwortungsschnittstellen automatisch an nächsten Bearbeiter weiter (bspw. mehrstufiger Rechnungsfreigabe-Workflow, Rechnungen ab 1.000 EUR müssen zusätzlich über Vorgesetzten freigegeben werden),
- zeigt den jeweiligen Bearbeitungsstand im definierten Statusmodell des jeweiligen Vorgangs (bspw. „Warten“ auf Angebot von Handwerker),
- weist auf Termine und offene Aufgaben/Vorgänge hin und
- kann automatisch Wiedervorlagen für solche Ereignisse erstellen („wenn nach 5 Werktagen keine Rückmeldung von Handwerker erfolgt, ist der Status also immer noch auf „Warten“ gesetzt → Aufgabe für den Mitarbeiter „nachfassen bei Handwerker“).

5. Fazit

Wie eingangs erwähnt: Ziel ist Suchen, Finden und Arbeiten an einem Ort. Effiziente und zukunftsorientierte Immobilienverwaltung funktioniert nur digital, nicht analog und auch nicht „digilog“. Im Bereich Buchhaltung ist ein hoher Automatisierungsgrad möglich. Wenn idealtypisch ein Verhältnis von 80/20 von Objektbetreuung zu Buchhaltung angestrebt wird, ist effizientes Vorgangsmanagement von zentraler Bedeutung.

Ablage- und Dokumentationsarbeiten müssen auf ein Minimum reduziert werden. Die Bearbeitung muss gleichzeitig die Dokumentation darstellen. Die Aspekte der Digitalisierung sollten dabei als Mittel zum Zweck gesehen werden, um mit gut strukturierten Prozessen und geeigneter Software elektronische Workflows abbilden und damit Automatisierungspotenziale realisieren zu können.



Der Autor

Felix Stemmer, Inhaber der FEST Consulting GmbH (vorm. tqmteam), berät Immobilienverwaltungsunternehmen bei der Prozessoptimierung & Digitalisierung, weiterhin berät er bei Transaktionen (Kauf, Verkauf, Integration) von Verwaltungen.

www.festconsulting.de



Sie fragen – unsere Experten antworten



Dr. jur. utr. Olaf Riecke, Hamburg, beantwortet Ihre Fragen

Entspricht ein Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung, der festlegt, dass die Abrechnungsspitzen der Erhaltungsrücklage zugeführt werden?

Nein. Der Erhaltungsrücklage dürfen nur nach einem einheitlichen Schlüssel Beträge zugeführt werden. Die Abrechnungsspitzen können z. B. auf unterschiedlichem Verbrauchsverhalten der Nutzer (Mieter oder Eigentümer) beruhen. Selbst ein Beschluss über die Änderung des Befüllungsschlüssels ist nicht ordnungsgemäß, wenn es hierdurch dazu kommt, dass eine einheitliche Rücklage nach verschiedenen Schlüsseln befüllt wird (LG Frankfurt/M., Urteil v. 12.10.2023, 2-13 S 133/22). Eine unbewusste Änderung der Kostenverteilungsregelung durch Kostenbeschluss ist auch unzulässig (LG Bamberg, 41 S 21/23).

In der letzten Eigentümerversammlung 2023 wurde der Ansatz des Heizölbestandes im Rahmen der Betriebskostenabrechnung infrage gestellt. Wir haben dazu auf das Urteil des BGH vom 17.2.2012 (V ZR 251/10) hingewiesen, nach welchem Kosten für angeschaffte, aber noch nicht verbrauchte Brennstoffe zunächst nach dem allgemeinen, in § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen bestimmten oder nach einem ansonsten vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen sind.

Die Gemeinschaft beschloss trotz dieses Hinweises einstimmig wie folgt: „Künftig werden die Soll- und Habenbuchungen in Bezug auf die Daten der Heizölbestände nicht mehr in den Abrechnungen ausgewiesen. Der in der Abrechnung 2022 belastete Gesamtbetrag „Heizölbestand Abrechnungsjahr“ in Höhe von insgesamt 4.895,85 EUR wird in der Abrechnung 2023 allen Eigentümern auf der Basis der jeweiligen Miteigentumsanteile gutgeschrieben, eine Belastung des Bestandwertes 2023 erfolgt nicht. Die Bewertungsdaten des Heizölbestandes erscheinen somit künftig nur noch in den jährlichen Vermögensberichten als Bestandteil der Jahresabrechnung.“

Eine Anfechtung dieses Beschlusses ist nicht erfolgt. In der Zwischenzeit erachten wir diesen Beschluss aufgrund eines Verstoßes gegen höchstrichterliche Rechtsprechungen jedoch als nichtig. Würden wir diesem Beschluss folgen, wäre u.E. die Betriebskostenabrechnung zumindest anfechtbar.

Generell führt ein Verstoß gegen höchstrichterliche Rechtsprechung noch nicht zur Nichtigkeit eines (verkündeten) Beschlusses. Die Beschlusskompetenz folgt aus § 28 WEG. Kommt es für die Frage, ob eine Verwaltungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auf eine umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage an, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll (BGH, Urteil v. 16.9.2022, V ZR 69/21).

In einem 5-Familien-Haus wurden neue Fenster eingebaut. In der Baubeschreibung des Gebäudes von 1995 sind sämtliche Fenster mit manuellen Rollläden aufgeführt. Nur der Eigentümer einer Wohnung (welche sich auf 2 Etagen verteilt) hat damals auf eigene Kosten seine Rollläden in elektrischer Ausführung einbauen lassen. Zwischenzeitlich wurde die Wohnung an einen neuen Eigentümer verkauft.

Beim Austausch der Fenster kam es nun zu der Situation, dass die bestehenden elektrischen Rollläden an den Erkerfenstern im EG und den Erkerfenstern im 1.OG mit den neuen Fenstern nicht kompatibel waren. Ursache ist, dass die Mechanik der Rollläden damals über ein Kardangelen verbunden war. Bei den neuen Fenstern war diese Ausführung nicht möglich. Durch die Änderung der Mechanik musste der elektrische Antrieb ebenfalls mit geändert werden, was auch noch Zusatzkosten für die elektrische Steuerung zur Folge hatte.

Bei der Umlage der Kosten sind die anderen Eigentümer nun der Meinung, dass die Kosten für den Austausch der schon bestehenden elektrischen Antriebe (da diese nicht mehr kompatibel waren) und für die neuen elektrischen Antriebe nur vom Wohnungseigentümer der betreffenden Wohnung zu tragen und nicht umlagefähig sind.

Bei den neuen Fenstern handelt es sich wohl um eine (reine) Erhaltungsmaßnahme. Selbst eine modernisierende Erhaltung (besserer U-Wert der neuen Fenster) wird nach umstrittener Ansicht als Erhaltung und nicht als bauliche Veränderung betrachtet (Übersicht zum Meinungsstand bei Riecke, ZMR 2023, 178). Damit könnte nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG mit einfacher Mehrheit eine Verteilung der konkreten, bezifferten Mehrkosten (Bestimmtheitsgrundsatz) auf den jetzigen Eigentümer der diese Mehrkosten verursachenden Wohnung beschlossen werden.

Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) beschließt, dass ein Wohnungseigentümer Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum selbst erledigen soll. Hierfür soll er den Mindestlohn erhalten. Wie kann ein entsprechender Beschluss gefasst werden? Und muss dieser Eigentümer einen Arbeitsvertrag bekommen bzw. wo müsste dieser Eigentümer gegebenenfalls überall angemeldet werden?

Dem einzelnen Eigentümer können durch Beschluss keine neue Handlungspflichten in Form von Erhaltungsmaßnahmen auferlegt werden. Die GdWE kann mit dem betroffenen Eigentümer – wie mit einem Dritten – einen Werkvertrag abschließen. Ordnungsmäßig ist dies nur, wenn der Eigentümer über entsprechende Qualifikationen verfügt. Die durchzuführenden Maßnahmen und deren maximale Stundenzahl müssen im Vertrag konkret, z. B. in Form eines Leistungsverzeichnisses, festgelegt werden. Ein Arbeitsvertrag erscheint nicht sinnvoll; nur beim Werkvertrag wird nämlich ein Erfolg geschuldet.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: immobilien@haufe.de

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann grundsätzlich jeden beliebigen Vertrag schließen. Beispiele sind der Vertrag mit einem Anwalt, einem Messdienstleister oder einem Werkunternehmen. Es ist die Verwaltung, die diese Verträge für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schließt. Hiermit sind ihre Aufgaben nicht beendet. Denn die Verwaltung hat einen Vertrag auch danach zu betreuen. Ich nenne das „Vertragsmanagement“. Zu diesem gehört die Aufgabe, zu prüfen, ob der Vertragspartner die Leistungen in der Weise erbringt, die er versprochen hat. Liegt es anders, muss die Verwaltung auf den Vertragspartner zugehen und das weitere Vorgehen klären. Ferner muss die Verwaltung dem Vertragspartner namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die geschuldete Vergütung zahlen. Verletzt die Verwaltung diese Pflichten, kann es für sie sehr unangenehm werden. Bei einem Werkvertrag war es jetzt so. Die Überlegungen des BGH zu diesen Fragen sind unsere Entscheidung des Monats.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: Verwaltung und Werkvertrag

Entscheidung des Monats

Werkvertrag: Aufgaben der Verwaltung

Hat eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einem Werkunternehmer einen Vertrag zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen, gehört es zu den Pflichten des Verwalters, die Durchführung dieses Vertrages wie ein Bauherr zu überwachen. Bevor er Forderungen erfüllt, ist er verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob die geschuldeten Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen überhaupt gerechtfertigt sind. Zahlt der Verwalter pflichtwidrig Abschläge, kann für die Ermittlung des Schadens nicht allein auf die durch die Abschlagszahlungen hervorgerufene Minderung des Gemeinschaftsvermögens abgestellt werden. In den Gesamtvermögensvergleich einzubeziehen ist auch, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Werkleistungen vertragsgerecht erbracht worden sind. Eine Haftung des Verwalters wegen pflichtwidriger Abschlagszahlungen scheidet aus, solange eine vertragsgerechte Leistung noch im Wege der (Nach-)Erfüllung durch den Werkunternehmer herbeigeführt werden kann. Ist die (Nach-)Erfüllung ausgeschlossen und das Vertragsverhältnis zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Werkunternehmer in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen, haftet der Verwalter für die durch

die pflichtwidrigen Abschlagszahlungen entstandenen Schäden neben dem Werkunternehmer. Der Verwalter ist in diesem Fall aber nur Zug um Zug gegen Abtretung der auf Geldzahlung gerichteten Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Werkunternehmer zu Schadenersatz verpflichtet.

[BGH, Urteil vom 26.1.2024, V ZR 162/22](#)

Der Fall:

Wohnungseigentümer beschließen im Juli 2019, die Dacheindeckung erneuern zu lassen. Nach der Vergabe der Arbeiten an eine X-GmbH mit einem Gesamtvolumen von 116.497,85 EUR brutto stellt diese der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer E für Material eine Abschlagsrechnung in Höhe von 61.872 EUR. Im Oktober 2019 zahlt der Verwalter V aus Mitteln der E einen Betrag von 70.000 EUR. Nach dem Beginn der Arbeiten zahlt V im November 2019 einen weiteren Betrag von 34.500 EUR, obwohl die X-GmbH hierfür keine Abschlagsrechnung gestellt hatte. Die X-GmbH stellt die Arbeiten bei einem Baufortschritt von ca. 85 – 90% ein. Ein von E in Auftrag gegebenes Gutachten bezeichnet die Arbeiten der X-GmbH als mangelhaft und unbrauchbar; zur Beseitigung der Mängel sei der Abriss der bisherigen Arbeiten erforderlich. E nimmt die X-GmbH daher auf Rückzahlung der Abschläge in Anspruch. Ferner verklagt E den V. Auch von diesem verlangt E, die Abschläge zurückzuzahlen.

Das AG verurteilt V entsprechend (Zug um Zug gegen Abtretung ihrer Ansprüche gegen die X-GmbH). Auf die Berufung des V hebt das LG dieses Urteil auf und weist die Klage ab. Es verneint einen Schadensersatzanspruch. E habe, eine Pflichtverletzung des V unterstellt, nicht hinreichend dargelegt, dass der Vermögensabfluss von

104.500 EUR ihrem Schaden entspreche: E lasse den Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung außer Betracht. Ferner fehle es im Fall an einer Kausalität. Dagegen geht E vor.

Das Problem:

Aus Verwaltersicht geht es um die Frage, welche Pflichten die Verwaltung bei der Betreuung von Werkverträgen treffen. Eine dieser Fragen ist, ob und wann die Verwaltung dem Werkunternehmer Abschläge zahlen darf und ob sie bei der Verletzung ihrer Pflichten Schadensersatz schuldet.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Der BGH hält es für möglich, dass V seine Pflichten aus dem Verwaltervertrag verletzt hat und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadensersatz schuldet. Da insoweit noch Feststellungen zu treffen sind, hebt er das LG-Urteil auf und verweist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das LG zurück. Für die künftige Entscheidung gibt der BGH viele Hinweise für die Praxis. Es geht hier vor allem um die Zahlung von Abschlägen, die Feststellung von Werkmängeln, die Mängelverfolgung und die Offenbarung von Grenzen des eigenen Könnens.

2. Darlegungs- und Beweislast trifft V; Kausalität

Der BGH weist zur Lösung des eigentlichen Falles darauf hin, dass dann, wenn die von der X-GmbH erbrachten Leistungen unter dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung zu berücksichtigen wären, nicht E, sondern V darlegen und beweisen müsste, ob und in welchem Umfang bei E mit Rücksicht auf die erbrachten Leistungen des Werkunternehmers ein Vorteil verblieben sein könnte.

Karlsruhe hält außerdem dem Vortrag der E, wonach pflichtwidrigen Abschlagszahlungen insgesamt unbrauchbare Werkleistungen gegenüberstünden, die (auch) den Abriss des neuen Daches erforderten, für hinreichend. Es sei entgegen dem LG auch nicht möglich, den Anspruch der E mit dem Einwand, der Schaden wäre auch bei einer ebenfalls möglichen, rechtmäßigen Verhaltensweise entstanden, zu versagen. Denn die Voraussetzungen rechtmäßigen Alternativverhaltens lägen nicht vor.

3. BGH-Hinweise für das weitere Vorgehen des Landgerichts

3.1. Mögliche Pflichtverletzungen des V

Grundsätze

Habe eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einem Werkunternehmer einen Vertrag zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen, gehöre

es zu den Pflichten des Verwalters, Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum wie ein Bauherr zu überwachen. Bei der Bewirkung von Zahlungen sei er verpflichtet, wie ein Bauherr sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt seien; für ihn erkennbare Mängel müsse er berücksichtigen.

Abschläge

Ein Verwalter habe vor diesem Hintergrund zu prüfen, ob eine von dem mit einer Erhaltungsmaßnahme beauftragten Werkunternehmer verlangte Abschlagszahlung dem Grunde und der Höhe nach berechtigt sei. Der Verwalter müsse im Regelfall (auch) die Voraussetzungen des § 632a BGB beachten. Danach müsse der Werkunternehmer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer seine Leistungen durch eine Aufstellung nachweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermögliche. Ohne sie gebe es keinen Anspruch auf Abschlagszahlung.

Der Verwalter müsse die Abschlagsrechnung außerdem daraufhin durchsehen, ob sie zu dem Auftrag und dem Leistungsstand passe. Bei Stoffen oder Bauteilen, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt seien, könne außerdem nur dann ein Abschlag verlangt werden, wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum an den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder entsprechende Sicherheit hierfür geleistet werde.

Mängel der Werkleistung

Auf die Frage, ob V Mängel der Werkleistungen erkennbar gewesen seien, komme es demnach (zunächst) nicht an. Sollte sich im Verlauf des weiteren Verfahrens allerdings herausstellen, dass V seine Pflichten bei Überprüfung der Abschlagsrechnung erfüllt habe, müsse sich das LG damit befassen, ob sich ein Verwalter, der nicht selbst über die erforderlichen Kenntnisse für die Prüfung der Werkleistungen verfüge, auf eine auf mangelnder Fachkunde beruhende fehlende Erkennbarkeit von Mängeln der Werkleistung berufen könne. Das könne insbesondere dann zu verneinen sein, wenn es der Verwalter bei einer mit erheblichem Kostenrisiko verbundenen umfangreichen baulichen Maßnahme unterlassen habe, auf seine fehlende Fachkompetenz hinzuweisen und einen Beschluss über eine überwachende Tätigkeit durch Sonderfachleute vorzubereiten.

3.2. Umfang eines möglichen Schadensersatzanspruchs

Grundsatz

Sollte sich erweisen, dass V seine Pflichten verletzt habe, werde das LG nach BGH-Ansicht

ferner zu prüfen haben, ob das Verhalten des V zu einem Schaden der E geführt habe.

Minderung des Gemeinschaftsvermögens

Zahle ein Verwalter im Zuge der Vornahme von Erhaltungsmaßnahmen pflichtwidrig Abschläge, könne für die Ermittlung des Schadens nicht allein auf die durch die Abschlagszahlungen hervorgerufene Minderung des Gemeinschaftsvermögens abgestellt werden. In den Gesamtvermögensvergleich einzubeziehen sei auch, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Werkleistungen vertragsgerecht erbracht worden seien. Demnach werde vom LG aufzuklären sein, ob die durch den Werkunternehmer erbrachten Leistungen unbrauchbar seien.

Abrechnungsverhältnis

Ferner könne V nur dann erfolgreich in Anspruch genommen werden, wenn das Vertragsverhältnis zwischen der X-GmbH und E in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen sei. Eine Haftung des Verwalters wegen pflichtwidriger Abschlagszahlungen scheidet aus, solange eine vertragsgerechte Leistung noch im Wege der (Nach-)Erfüllung durch den Werkunternehmer herbeigeführt werden könne. Solange bestehe nämlich die Möglichkeit, dass der Werkunternehmer im Wege der (Nach-)Erfüllung ein vertragsgemäßes Werk erbringe, wozu ihn ein Verwalter in Erfüllung seiner ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Pflichten auch anhalten müsse. Sei dagegen die (Nach-)Erfüllung ausgeschlossen und das Vertragsverhältnis in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen, hafte ein Verwalter für die durch die pflichtwidrigen Abschlagszahlungen entstandenen Schäden neben dem Werkunternehmer. Ein Verwalter sei in diesem Fall aber nur Zug um Zug gegen Abtretung der auf Geldzahlung gerichteten Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Werkunternehmer zu Schadensersatz verpflichtet.

Das bedeutet für Sie:

1. Vertragsmanagement

Die Verwaltung hat die Pflicht, sämtliche Verträge der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu betreuen. Gegenstand dieses Vertragsmanagements sind die Verträge in Angelegenheiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder in Angelegenheiten der Wohnungseigentümer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum. Beispiele sind: Anwalts-, Bank-, Dienstleistungs-, Gas-, Miet-, Strom-, Versicherungs-, Wartungs- oder – wie im Fall – Werkverträge.

Zu einem ordnungsmäßigen Vertragsmanagement gehört es u. a., die Vertragskondi-

tionen der bestehenden Verträge regelmäßig anhand der aktuellen Gesetze und der Rechtsprechung zu überprüfen und immer wieder konkurrierende Angebote einzuholen. Bei Dauerverträgen muss die Verwaltung auf Änderungen der AGB, Änderungen des Preisgefüges oder gesetzliche Umgestaltungen achten.

Ferner muss die Verwaltung als Teil des Vertragsmanagements prüfen, ob die Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre geschuldeten Leistungen mangelfrei erfüllen, z. B. ein Werkunternehmer bei einer Erhaltungsmaßnahme das Vertragsoll. Im Einzelfall muss sie mahnen oder Gewährleistungs- oder Mängelrechte geltend machen und durchsetzen.

HINWEIS:

Wird im Rahmen des Vertragsmanagements eine Pflicht verletzt, schuldet die Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus Vertrag (den erwähnt der BGH) und/oder als Amtsträger nach § 280 Abs. 1 BGB Schadensersatz.

2. In Sonderheit: Werkverträge

2.1. Überblick

Gegenstand der Entscheidung ist das Management im Zusammenhang mit einem Werkvertrag.

2.2. Vertragsvorbereitung

Bei einem Werkvertrag geht es zunächst darum, nach der Feststellung, was zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu tun ist und woher die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die notwendigen Mittel hierfür nimmt, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anhand von aussagekräftigen Angeboten (Daumenregel: derzeit sind bei größeren Baumaßnahmen in der Regel 3 Angebote notwendig, aber auch ausreichend) einen Vertragspartner zu finden.

2.3. Vertragsschluss

Im Anschluss an die Willensbildung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist durch die Verwaltung mit dem Werkunternehmer namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Vertrag zu schließen, der im Einzelnen konkret bestimmt, was die Vertragsparteien zu leisten haben.

2.4. Vergütung

Für den Werkunternehmer ist die Vergütung von besonderer Bedeutung. Diese ist grundsätzlich mit der Abnahme des Werkes fällig. Der Werkunternehmer kann allerdings eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag

geschuldeten Leistungen verlangen. Die Leistungen des Werkunternehmers sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine „rasche und sichere Beurteilung der Leistungen“ ermöglichen muss. Entsprechendes gilt für zur Durchführung des Werkes erforderliche Stoffe oder Bauteile, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum an den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder entsprechende Sicherheit hierfür geleistet wird.

HINWEIS:

Im Fall scheint die Verwaltung nicht über dieses Wissen verfügt zu haben und hat daher dem Werkunternehmer womöglich Abschläge bezahlt, auf die kein Anspruch bestand. Das ist eine klare Pflichtverletzung.

2.5. Mängelmanagement

Ist das Werk mangelhaft, kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich Nacherfüllung verlangen, den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, von dem Vertrag zurücktreten oder die Vergütung mindern und Schadensersatz oder Ersatz verboglicher Aufwendungen verlangen.

Die Entscheidung zu treffen, was zu tun ist, ist keine Aufgabe der Verwaltung, sondern grundsätzlich eine Aufgabe der Wohnungseigentümer. Eine Aufgabe der Verwaltung ist es demgegenüber, festzustellen oder feststellen zu lassen, ob das Werk überhaupt Mängel aufweist. Ob die Verwaltung insoweit selbst handeln kann, ist eine Frage ihrer Fachkompetenz. Fehlt es daran, ist sie also nicht in der Lage, ausreichend zu prüfen, ob der Werkunternehmer seine Pflichten erfüllt hat, muss jedenfalls bei mit erheblichem Kostenrisiko verbundenen umfangreichen baulichen Maßnahmen ein Dritter die Tätigkeit des Werkunternehmers begleiten und/oder prüfen.

HINWEIS:

Der BGH führt an dieser Stelle aus, die Verwaltung hätte die Wohnungseigentümer auf eine fehlende Fachkompetenz hinweisen und eine Beschlussfassung über eine überwachende Tätigkeit durch Sonderfachleute vorbereiten müssen. Das stimmt allerdings nur dann, wenn der Anwendungsbereich des § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG nicht eröffnet ist. Denn danach kann die Verwaltung einen Sonderfachmann selbst einschalten, wenn seine Tätigkeit nicht mit erheblichen Kosten verbunden ist.

Liegt es anders, müssen die Wohnungseigentümer allerdings entscheiden, was gelten soll.

Dies gilt entsprechend für eine Klärung des Erhaltungszustandes des gemeinschaftlichen Eigentums. Kann die Verwaltung gemeinschaftliches Eigentum aus tatsächlichen Gründen nicht selbst auf Mängel hin sichten/kontrollieren, zum Beispiel das Dach, muss sie auf diesen Umstand hinweisen und zum Beispiel auf eine Kontrolle durch Dritte hinwirken. Gegebenenfalls kann sie nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG aber auch selbst handeln.

2.6. Abnahme

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist grundsätzlich verpflichtet, das vertragsgemäß hergestellte Werk abzunehmen. Die Abnahmeerklärung ist eine Pflicht der Verwaltung. Bevor sie erklärt wird, muss klar sein, dass das Werk im Wesentlichen mangelfrei ist. Bei umfangreicheren Maßnahmen sollte der Erklärung eine Begutachtung durch eine Fachkraft vorausgehen.

3. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Jede Verwaltung muss wissen, welche Pflichten sie im Zusammenhang mit einem Werkvertrag treffen. Angesprochen sind der Vertragsschluss, die Vertragsdurchführung, das Mängelmanagement und die Abnahme der Werkleistung als im Wesentlichen mangelfrei.
- Jede Verwaltung muss wissen, wo ihr eigenes Können endet. In diesem Falle muss sie zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Dritte einschalten. Ob sie dazu eines Beschlusses bedarf, bestimmt sich nach den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer und § 27 WEG.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Jahresabrechnung: Anspruch des Wohnungseigentümers?

LG Bremen, Beschluss v. 8.2.2024, 8 T 322/23
Jeder Wohnungseigentümer hat einen Individualanspruch auf die Erstellung einer Jahresabrechnung. Dieser Anspruch wird grundsätzlich am Ende des 2. Quartals fällig.



Auch das noch

Der Überflug

Ein geplanter Drohnenflug war der Streitpunkt in einem Verfahren, das der Verwaltungsgerichtshof (VGH) Bayern auf dem Tisch hatte. Eine Stadt wollte für die im Stadtgebiet gelegenen Grundstücke die Beiträge für den Anschluss an die Kanalisation neu berechnen – auf Basis der Geschossflächen der angeschlossenen Grundstücke. Um diese zu ermitteln, sollten die Grundstücke mit einer Kameradrohne überflogen und georeferenzierte Aufnahmen gemacht werden. Hiermit war ein Grundstückseigentümer nicht einverstanden. Er sah seine Privatsphäre verletzt, wenn sein Grundstück aus der Luft fotografiert oder gefilmt werde. Die benötigten Informationen könne die Stadt genauso gut bei einer Begehung oder mittels Selbstauskunft der Grundstückseigentümer erheben. „Die Drohne bleibt erstmal am Boden“, sagte der VGH Bayern (Be-

Zitat

Der Preis ist, was wir bezahlen. Der Wert ist, was wir bekommen.
Warren Buffett (*1930), amerikanischer Großinvestitionär, Unternehmer, Mäzen

schluss v. 15.2.2024, 4 CE 23.2267) und bestätigte eine einstweilige Anordnung des Verwaltungsgerichts. Für den Flug bedürfe es einer Rechtsgrundlage im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), denn bei den geplanten Aufnahmen würden personenbezogene Daten erhoben. Erstens, weil die Bilder mit den Geodaten der Grundstücke verknüpft werden sollen, was wiederum einen Bezug zum Grundstückseigentümer herstelle. Und zweitens, weil bei den Aufnahmen das unmittelbare persönliche Lebensumfeld der Bewohner erfasst werde. Für eine Drohnenbefliegung zwecks Ermittlung einer abgabenrechtlichen Bemessungsgrundlage gebe das Gesetz aber nichts her. Es gebe zwar ein gesetzlich geregeltes Betretungsrecht, aber Betreten und Schauen von der Seite sei nun mal etwas ganz anderes als Überfliegen und Fotografieren/Filmen von oben. Auch aus der Generalklausel des Bayerischen Datenschutzgesetzes lasse sich kein Recht für Drohnenfotos herleiten. Der Eingriff in die Privatsphäre sei zu intensiv, um diesen auf eine nur nachrangig geltende Generalklausel stützen zu können.

Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Das Gericht für Wohnungseigentums- sachen als Ehrenretter

Oftmals ist bereits die Wahl des richtigen Gerichtes eine ernsthafte Hürde auf dem Weg zur Rechtsdurchsetzung. Der BGH hat nunmehr bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit ehrverletzenden Äußerungen unter Wohnungseigentümern eine klare Abgrenzung versucht: Vor dem Gericht für Wohnungseigentums-sachen sind Ansprüche auf Unterlassung und Schadensersatz immer dann – aber auch nur dann – geltend zu machen, wenn die ehrverletzende Äußerung in einer Eigentümerversammlung oder Beiratssitzung fiel, und zwar unabhängig von ihrem Inhalt. Der BGH lehnte eine Ausnahme auch für die Fälle ausdrücklich ab, in denen die beanstandete Äußerung offen-

sichtlich in keinem Zusammenhang mit dem Gemeinschafts-verhältnis steht.

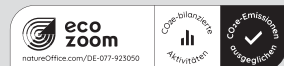
Diese Abgrenzung mag klar sein. Ob sie auf die Akzeptanz der betroffenen Kreise stößt, erscheint jedoch zweifelhaft. Denn danach wird der gerichtliche Ehrschutz schon dann zur Wohnungseigentums-sache, wenn etwa ein Wohnungseigentümer einem anderen im Zusammenhang mit dessen Tätigkeit als Hausarzt, Rechtsanwalt, Steuerberater o.ä. Fehler vorwirft, sofern dies nur in einer Eigentümerversammlung geschieht. Beschuldigt dagegen ein Wohnungseigentümer einen anderen etwa in einem Rundschreiben an alle Miteigentümer krimineller Machenschaften in betrügerischem Zusammenwirken mit dem Verwalter, muss sich der Gescholtene vor dem Zivilgericht verteidigen, obwohl das Gericht für Wohnungseigentums-sachen deutlich sachnäher wäre. Vielleicht wären inhaltliche Kriterien, namentlich der Gemeinschaftsbezug einer Äußerung hier doch der einleuchtendere Anknüpfungspunkt für die gerichtlichen Zuständigkeiten.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Elzer kompakt

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

© 2024 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE



ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: online@haufe.de
Internet: www.haufe.de

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware
Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,
Registergericht Freiburg, HRB 5557;
Martin Laqua

Geschäftsführung: Iris Bode, Jörg Frey,
Matthias Schätzle, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

UST-IdNr. DE812398835

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),
Petra Krauß (Assistenz)

Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen



Der nächste Verwalter-Brief erscheint ab 06.05.2024.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-5140