

# wohnen.

Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter

## Der „auswärtige“ Verwalter?

### Die Gemeinschaft beschließt

Bei der Wahl des Verwalters ist entscheidend, ob er trotz der Entfernung zur Liegenschaft seinen Verpflichtungen nachkommen und die Rechte der Wohnungseigentümer wahren kann.

Einer Wohnungseigentümergeinschaft ist ein weites Ermessen in der Auswahl ihres Verwalters zuzubilligen. Die Einschränkung, dass nur ein Verwalter mit Sitz am Ort der WEG bestellt werden könne, wäre praxisfern, denn nicht an jedem Ort ist ein Verwaltungsunternehmen ansässig. Außerdem ist nicht jedes ortsansässige Verwaltungsunternehmen bereit, jedwede Liegenschaft zu übernehmen. Das Verwaltungsunternehmen vor Ort ist wiederum nicht zwangsläufig das qualifizierteste oder preiswerteste. Eine lokale Einschränkung der Wahl des Verwalters greift daher in unzulässiger Weise in das Berufsausübungsrecht ein. Sollten Bewerber um das Verwalteramt allein aufgrund des Unternehmenssitzes ausgeschlossen werden, sind wettbewerbsrechtliche Bedenken anzumelden.

Das Belegensichtsrecht eines jeden Wohnungseigentümers wird durch die Wahl eines entfernt ansässigen Verwalters nicht umgangen oder eingeschränkt. Der Bundesgerichtshof hatte hierzu mit Urteil vom 11.02.2011 (V ZR 66/10) entschieden, dass das Recht des Wohnungseigentümers



auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters ausüben sei. Dies kann aber nicht dazu führen, dass im Falle einer weiteren Entfernung des Verwaltungsunternehmens diese nicht ordnungsmäßig zum Verwalter bestellt werden kann. Es ist lediglich der Rückschluss möglich, dass ggf. die Belegensicht am Ort der Liegenschaft zu ermöglichen sei.

Aufgrund der zunehmenden Technisierung kann immer mehr auf elektronischem Wege erfragt, geklärt und gelenkt werden. Heute werden in vielen Verwaltungen Unterlagen digitalisiert, sodass jeder Eigentümer ohne großen Aufwand auf diese zugreifen kann. ■

Cathrin Fuhrländer

Überreicht durch Ihren BVI-Verwalter

Krase Immobilienverwaltung  
Constance Krase

Randstr. 30  
22525 Hamburg  
Telefon: 040 209324 620  
Fax: 040 679530 621  
info@krase-immoverwaltung.de  
www.krase-immoverwaltung.de



## Korrekte WEG-Kontenführung

Treuhandkonten unsicher..... S. 2

## Trinkwasser-Hygiene-Check

Keine Chance für Legionellen..... S. 3

## Stimmverbot in der WEG-Versammlung

### Bei Interessenkollision kann Stimmrecht ausgeschlossen sein

Das Stimmrecht darf als wesentliches Mittel zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheiten nur unter engen Voraussetzungen eingeschränkt werden. Beispielsweise, wenn ein Wohnungseigentümer einen Rechtsstreit gegen die Wohnungseigentümergeinschaft führt. Der Bundesgerichtshof hat weitere Fallkonstellationen entschieden.

Führt ein Wohnungseigentümer einen Rechtsstreit gegen die Wohnungseigentümergeinschaft, so unterliegt er im Rahmen der Beschlussfassung einem Stimmverbot, soweit über verfahrensbezogene Maßnahmen abgestimmt werden soll. Das Stimmrecht darf als wesentliches Mittel zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheiten nur unter engen Voraussetzungen eingeschränkt werden. Diese liegen jedoch vor, wenn bei der Mitwirkung des klagenden WEG-Mitglieds die Gefahr besteht, dass eine sachgerechte Klärung des Streits erschwert oder gar verhindert wird, indem der Wohnungseigentümer auf das Ob und Wie einer

gegen ihn gerichteten Prozessführung Einfluss nimmt.

Bisher waren folgende zwei Fragen noch nicht höchstrichterlich geklärt: Kann ein Wohnungseigentümer auch dann von einem Stimmrecht ausgeschlossen werden, wenn der Gegner des Streits nicht ein anderer Wohnungseigentümer, sondern der Verband ist? Gilt dies auch, wenn nicht der Wohnungseigentümer verklagt wird, sondern er selbst aktiv gegen den Verband vorgeht? Mit einem Urteil vom 6.12.2013 (V ZR 85/13) hat der Bundesgerichtshof in diesen zwei Fallkonstellationen den Stimmrechtsausschluss bejaht.



Foto: CREATIV/SHUTTERSTOCK

### Vollmacht kann Stimmverbot nicht aushebeln

Der Ausschluss vom Stimmrecht kann auch nicht dadurch umgangen werden, dass ein anderer Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung für den klagenden Eigentümer in Vertretung abstimmt. Liegen die Voraussetzungen eines Stimmverbots vor, kann der betroffene Wohnungseigentümer auch keine andere Person zur Ausübung seines Stimmrechts bevollmächtigen, da er keine Rechtsmacht zur Ausübung übertragen kann, die ihm selbst nicht zusteht. ■

Cornelia Freiheit

# Achtung vor Treuhandkonten

Unsichere Kontoführung entspricht nicht ordentlicher Verwaltung



Der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage verstößt gegen den Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Eigentümer-Gelder auf Treuhandkonten liegen.

Der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage ist verpflichtet, für die im Rahmen der Verwaltung eingenommenen Gelder Konten zu führen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 WEG). Er ist nach § 27 Abs. 5 Satz 1 WEG ferner verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Bis zur Entdeckung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als rechtsfähiger Verband war es üblich, dass der Verwalter im eigenen Namen einen Bankvertrag zur Eröffnung eines oder mehrerer Giro- und/oder Sparkonten schloss, diese Konten aber nicht als Eigen-, sondern als offene Treuhandkonten führte. Die Alternative, dass sämtliche Wohnungseigentümer Vertragspartner der Bank oder Sparkasse wurden, war zwar möglich, wegen der Vielzahl der Vertragsparteien für die Banken und die Wohnungseigentümer aber wenig attraktiv.

## WEG bei Geldinstituten oft noch unbekannt

Seit der Entdeckung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als rechtsfähiger Verband ist es jetzt jedenfalls möglich, die Konten im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu eröffnen – mithin, den Bankvertrag namens der Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, zu schließen. Noch nicht geklärt ist, ob der Verwalter sogar verpflichtet ist, so vorzugehen, und ihm die Eröffnung eines Treuhandkontos nicht mehr erlaubt ist.

Oft führen Verwalter früher eingerichtete Treuhandkonten einfach weiter und stellen ihre Handhabung nicht um. Manchmal liegt der Grund darin, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als rechtsfähiger Verband manchen Banken und Sparkassen noch unbekannt ist und diese nicht bereit sind, in deren Namen Konten zu führen. Immobilienwirtschaftliche Spezialinstitute wie die Hausbank München, die DKB Bank oder die Aareal Bank helfen hier weiter. ■

Dr. Oliver Elzer

## Nach vorne denken

Die Gegensprechanlage der Zukunft kommt aus Frankreich

Die französische Intratone nutzt innovative drahtlose Netzwerkkommunikation für Gegensprechanlagen über das Telefonnetz. Wir stellen das neue BVI-Partnerunternehmen vor.



**wohnen:** Herr Favreau, Sie sind bei Intratone zuständig für den Vertrieb eines Türsprechsystems für Wohnanlagen. Welcher ist der größte Vorteil Ihres Produktes?

**Louis Favreau:** Ich stelle immer gerne die Gegenfrage: Warum eine Gegensprechanlage kaufen, wenn Sie schon ein Telefon besitzen? Stellen Sie sich vor, Sie haben es sich gerade auf der Couch gemütlich gemacht. Dann klingelt es an der Haustür. Normalerweise müssten Sie aufstehen, zur Gegensprechanlage gehen, und fragen, wer an der Tür ist. Mit den Lösungen von Intratone können Sie den Besucher auf dem Smartphone sehen oder einen Anruf auf dem Festnetztelefon erhalten.

**wohnen:** Wie funktioniert das?

**Louis Favreau:** Wenn Sie ein Besucher über die Gegensprechanlage kontaktiert, klingelt automatisch Ihr Telefon. Bei einem Smartphone sehen Sie den Besucher sogar auf dem Display. Dann öffnen Sie ganz einfach die Tür mit einer Taste Ihres Handys oder Festnetztelefons.

**wohnen:** Welche Vorteile bieten Sie bei der Installation und Verwaltung?

**Louis Favreau:** Mit der Technologie von Intratone können Verwalter von einem beliebigen Ort aus und in Echtzeit die Sicherheit aller Immobilien überwachen. Ob sie das Wohngebäude, die Badges oder die Fernbedienungen konfigurieren oder die Anwohner über ein Anzeigendisplay informieren wollen. Unter [www.intratone.info](http://www.intratone.info) kann alles mit einem Klick aktualisiert werden.

**wohnen:** Können Sie uns ein konkretes Beispiel nennen?

**Louis Favreau:** Wenn ein Anwohner sein Zugangsbadge für den Parkplatz verloren hat, dann löscht der Verwalter dieses Badge und erstellt im Handumdrehen ein neues. Er wird in Echtzeit über jegliche Betriebsstörung informiert, ob es sich um eine geöffnete Garagentür oder einen defekten Aufzug handelt. Die Alarmschwelle, ab der benachrichtigt werden soll, ist frei definierbar. ■

Louis Favreau

# Mängelbeseitigung

Ein einzelner Eigentümer kann nicht agieren, wenn Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt

Der einzelne Wohnungseigentümer ist nicht berechtigt, den veräußernden Bauträger zur Mängelbeseitigung aufzufordern, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft die Ausübung gemeinschaftsbezogener Gewährleistungsrechte an sich gezogen hat und sein Verhalten im Widerspruch zu deren Interessen steht.

Hat eine Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss die Ausübung gemeinschaftsbezogener Gewährleistungsrechte wegen Mängeln an der Bausubstanz an sich gezogen, ist die fristgebundene Aufforderung zur Beseitigung der betreffenden Mängel seitens eines einzelnen Wohnungseigentümers unwirksam, wenn diese

mit den Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft kollidiert. Das kann der Fall sein, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft zu dem Zeitpunkt, zu dem der einzelne Wohnungseigentümer die Mängelbeseitigung verlangt, diese nicht zulässt, weil sie eine weitere Klärung der gebotenen Mängelbeseitigungsmaßnahmen für erforderlich hält (BGH-Urteil vom 06. März 2014, VII ZR 266/13).

Dadurch ist der einzelne Wohnungseigentümer zwar in der Ausübung seiner Rechte als Käufer aus dem Erwerbsvertrag mit dem Bauträger eingeschränkt. Dies ist dem Vertrag aber immanent. Der Käufer hat den Vertrag bereits mit dieser Beschränkung begründet. Wollte man dem Käufer das Recht einräumen, wirksam eine



Foto: DOC RABE Media/Photo

Frist zu setzen, würde vom Bauträger Unmögliches verlangt, denn gegen den Willen der Eigentümergemeinschaft könnte er die Mängel nicht beseitigen. ■

BGH-Urteil vom 06. März 2014, VII ZR 266/13

# Verursachergerechtes Abfallmanagement

Neue Schleusentechnologie ermöglicht Direktzugriff der Mieter

BVI-Partner Innotec Abfallmanagement GmbH betreut mit über 480 Mitarbeitern deutschlandweit rund 1,7 Millionen Bundesbürger in Sachen Abfall. Neben dem konventionellen Abfallmanagement bietet der Dienstleister verursachergerechte Abfallsysteme an. So entsorgen zurzeit rund 100.000 Haushalte ihren Restmüll über Innotec-Müllschleusen.

Mit der Umrüstung eines Drittels ihrer Müllschleusen auf eine GSM-gestützte Steuerungstechnologie macht die Innotec Abfallmanagement GmbH einen weiteren großen Schritt in Richtung Müllkostentransparenz. Seit April 2013 ist das überaus ehrgeizige Projekt abgeschlossen. Die Schleusen bewähren sich somit seit mehr als einem Jahr in der Praxis. Das Zahlenwerk lässt die Dimensionen erahnen: Binnen sieben Monaten hat Innotec deutschlandweit über 800 Müllschleusen auf die neue GSM-Technologie umgerüstet. Allein 250 konzentrieren sich im Raum Hamburg. Gleichzeitig haben über 30.000 angeschlossene Haushalte in konzertierten Aktionen neue Transponderclips erhalten. „Ausbau der alten Steuerung, Einbau der neuen Steuerung, Ausgabe der neuen Transponderclips an die Benutzer – alles musste im fliegenden Wechsel stattfinden. Das ist uns



Foto: Innotec Abfall Management GmbH

sehr gut gelungen“, bilanziert Dr. Sven Heincke, Geschäftsführer der Innotec Abfallmanagement GmbH und ergänzt: „Es war eine außerordentliche Teamleistung, an der auch die Bewohner und Wohnungsunternehmen großen Anteil hatten!“

## Mehr Transparenz bei den Müllkosten

Hintergrund ist das Ziel der Innotec, die individuellen Restmüllkosten für den Endverbraucher noch transparenter und zugänglicher zu machen. „Transparenz bei den Betriebskosten ist das Gebot der Stunde. Um die auch beim Abfall gewährleisten zu können, haben wir die Müllschleusen mit der neuen Steuerungs- und Datenauslesetechnologie bestückt“, begründet Heincke die Umrüstung. GSM-gestützte Müllschleusen übertragen die Schüttermaten mit Hilfe einer SIM-Karte, wie sie in Funktelefonen Verwendung finden. Die Vorteile liegen auf der Hand: Das Auslesen der Daten kann nun auch zentral und grundsätzlich zu frei wählbaren Zeitpunkten erfolgen. Auf die Art vereinfacht sich beispielsweise die Aufbereitung für die jährliche Abrechnung. Im Umkehrschluss lassen sich alle

systemrelevanten Daten der Schleuse zentral abrufen und analysieren. Benutzerkonten werden dabei innerhalb von 24 Stunden aktualisiert.

## Reibungslose Datenerfassung

Die 800 neuen Schleusen seien nun seit mehr als 12 Monaten anstandslos im Einsatz, vermeldet Innotec-Projektmanager Björn König, „allerdings betreiben wir schon seit fast fünf Jahren erfolgreich GSM-Schleusen. Dass es weder vor Ort noch auf Seiten der zentralen Datenverarbeitung Probleme gibt, ist also nicht überraschend.“ Die Müllschleuse ist die unbestrittene Schlüsseltechnologie beim verursachergerechten Abfallmanagement. Der Schütter aktiviert die Schleuse mit einem Chip, füllt seinen Restmüll in die Klappe und generiert so einen haushaltsgenauen Dateneintrag, der in die Betriebskostenabrechnung einfließt. Auf der Abrechnung kann der Schütter genau sehen, wie viel Einwürfe er verursacht hat und wie sich das auf seine individuelle Kostenstruktur auswirkt. ■

Markus Brüggemann



# Unerlaubte Rechtsberatung

## Verwalter darf keine Schriftsätze für das Gericht verfassen

*Ein Verwalter darf alle Rechtsangelegenheiten wahrnehmen, die die Beziehungen zu Mietern, Bauhandwerk, Lieferanten und Personal einer betreuten Eigentümergemeinschaft betreffen. Werden gerichtliche Schriftsätze bezüglich eines Werklohnprozesses für einen einzelnen Wohnungseigentümer vorbereitet, besteht hingegen kein „Zusammenhang mit einer Hausverwaltung“, so das OLG Düsseldorf in einem aktuellen Urteil.*

Ein Verwalter erbringt mit der Abfassung von Schriftsätzen für einzelne Wohnungseigentümer Rechtsdienstleistungen und damit unlautere geschäftliche Handlungen. Als erlaubte Nebenleistungen gelten nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG Rechtsdienstleistungen, die im Zusammenhang mit einer Haus- und Wohnverwaltung erbracht werden. Schriftsätze zur Führung eines Prozesses stehen jedoch nicht „im Zusammenhang mit einer Hausverwaltung“, auch wenn der Sachverhalt das verwaltete Haus ebenfalls betroffen hat und vom Verwalter für einen Eigentümer erteilt und betreut worden ist.

Die Kriterien des § 5 Abs. 1 Satz 2 RDG für eine erlaubte Nebentätigkeit sind Inhalt und Umfang der Nebenleistung sowie der sachliche Zusammenhang mit der Haupttätigkeit unter Berücksichtigung der Rechtskenntnisse. Entsprechend dieser Kriterien kann die Mitwirkung an einer

Prozessführung, indem Schriftsätze für das Gericht verfasst werden, nicht als Nebenleistung zu einer Hausverwaltung gesehen werden. Einen Rechtsstreit zu führen, hat einen ganz anderen Inhalt als eine Hausverwaltung – auch wenn es um Werklohn geht.

Ein Prozess kann einen bedeutenden Umfang annehmen und erfordert verlässliche Rechtskenntnisse – die bei einem Hausverwalter keinesfalls vorauszusetzen sind. Zur wirtschaftlichen Tätigkeit eines Hausverwalters gehören alle Rechtsangelegenheiten, die die Beziehungen zu Mietern, Bauhandwerkern, Lieferanten und Personal betreffen. Darunter ist auch eine außergerichtliche Beratung und Vertretung zu verstehen. ■

OLG Düsseldorf, 17.06.2014 – 20 U 16/14



Foto: Andrey Bumalkin/Fotolia

# Damit Legionellen erst gar nicht entstehen

## Ein Trinkwasser-Hygiene-Check beugt vor

*Die Trinkwasserverordnung soll Infektionskrankheiten beim Menschen verhindern, die durch Legionellen im Trinkwasser entstehen. Viele Eigentümer und Wartungsfirmen konnten jedoch die gesetzlichen Anforderungen bis jetzt nicht umsetzen. Den sichersten Schutz der Wasserqualität bietet nach wie vor die Legionellen-Prävention.*

Bis zum 31.12.2013 mussten vermietete Mehrfamilienhäuser mit Trinkwasserspeichern von mehr als 400 Litern Speichervolumen oder Versorgungsleitungen mit einem Volumen von mehr als drei Litern pro Leitung auf Legionellen untersucht werden. Alle Fälle, bei denen der technische Prüfwert von >101 KbE (Koloniebildende Einheiten) pro 100 ml überschritten ist, müssen laut Gesetzgeber dem Gesundheitsamt gemeldet werden.

**Prävention durch Trinkwasser-Hygiene-Check**  
Um Legionellenbefall zu verhindern und die damit verbundenen Kosten so gering wie möglich zu halten, empfiehlt die OBJEKTuS GmbH ([www.objektus.de](http://www.objektus.de)) als Interessenvertreter der

Wohnungswirtschaft, bei der jährlichen Wartung der Trinkwasseranlage zusätzlich einen Trinkwasser-Hygiene-Check durchführen zu lassen. Er kann gewährleisten, dass das Leitungsnetz auch aus dem Blickwinkel der Mikrobiologie und Hygiene begutachtet wird. Diese Maßnahme wird vorbeugend als Prüfung angewandt, um festzustellen, ob das Trinkwassersystem jederzeit nach den anerkannten Regeln der Technik betrieben wird und ob potenzielle Gefahrenquellen vorliegen. So kann der Betreiber der Liegenschaft nicht nur Kosten, Energie und Ressourcen sparen, sondern hat zudem Planungssicherheit bei erkannten Mängeln. Damit besteht auch langfristig die Gewissheit, dass keine Gesundheitsgefahr für die Wohnungsnutzer vorliegt.



Foto: Shutterstock

Die Schlussfolgerung aus der regelmäßigen Überprüfung mit dem Trinkwasser-Hygiene-Check ist einfach: Kein Befall = keine zusätzlichen Kosten! ■

Bastian Horst

Ausgabe 03-2014

## Impressum

wohnen. Die Fachinformation für Wohnungseigentümer und Vermieter ist eine kostenlose Online-Publikation des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. für seine Mitglieder. Sie erscheint viermal im Jahr.

### Herausgeber

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.  
Schiffbauerdamm · 10117 Berlin  
Tel.: +49 30 308729-17  
Fax: +49 30 308729-19  
service@bvi-verwalter.de · www.bvi-verwalter.de

### Verantwortlich i. S. d. P.:

BVI-Geschäftsführer Heinz Michael Sparmann

### Redaktion

Cornelia Freiheit  
Tel.: +49 30 23457668 · cornelia.freiheit@bvi-verwalter.de

### Layout/Grafikdesign

Auctores GmbH · info@auctores.de · www.auctores.de

Fotos: Siehe Einzelbildnachweis. Titelbalken: Shutterstock/Martina I. Meyer.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch die elektronische Verwertung, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Der Herausgeber haftet nicht für die Eigenschaften der beschriebenen Produkte.