



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-bs.de



**Liebe
Leserin,
lieber Leser,**

politische Diskussionen werden immer wieder durch negative Bevölkerungsprognosen mitbestimmt. Die Bedeutung der Bevölkerungsentwicklung für Immobilien liegt auf der Hand. Weniger Menschen brauchen weniger Wohnungen, insbesondere dann, wenn die Zahl der Haushalte sich ebenfalls verringert. Nun zeichnet sich ab, dass die Prognosen oft zu niedrig lagen und mittlerweile sogar ab 2010 mit einer Wohnungsknappeit gerechnet wird. Wegen der Bedeutung für alle Wohnungseigentümer haben wir dieses Thema in der vor Ihnen liegenden Ausgabe aufgegriffen.

Seit einiger Zeit bieten wir unseren Verwaltungsbeiräten einen speziell für sie eingerichteten Online-Service. Über eine Zugangsberechtigung können die Beiräte auf alle relevanten Finanzdaten ihrer Eigentümergemeinschaft via Internet zugreifen und somit ihre gesetzlich geregelte Prüffunktion bequem ausüben. Der Service steht abrufbereit zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund der Erkenntnis, dass Stillstand Rückschritt bedeutet, entwickeln wir unsere fachliche Kompetenz zum Vorteil unserer Auftraggeber ständig weiter. Dazu gehört ein gut strukturiertes Netzwerk an Verbindungen. Die VOW ist deshalb kürzlich Mitglied geworden in „Deutscher Verband für Facility Management e.V. (GEFMA)“ und in der „Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)“. Auch haben wir mit der Fachhochschule Holzwinden für den Studiengang „Immobilienmanagement“ eine Kooperation vereinbart. Durch diese Entscheidungen sind wir für zukünftige Herausforderungen gut gerüstet.

Viel Spaß beim Lesen.

Herzlichst
Ihr

Dietmar Bosse

Geschäftsführer VOW

Die Energieeinsparverordnung (EnEV)

Nachrüstpflichten auch für Wohnungseigentümergeinschaften

Die am 1. Februar 2002 in Kraft getretene Energieeinsparverordnung zwingt Immobilieneigentümer dazu, sich mit der Gebäudesituation detailliert auseinander zu setzen. Insbesondere geht es dabei um die Gebäudetechnik und die Gebäudehülle. Alle Regelungen betreffen Gebäude, die mehr als zwei Wohnungen aufweisen. Demnach ist so gut wie jede Wohnungseigentümergeinschaft davon betroffen. Die Nichteinhaltung der Energieeinsparverordnung gilt als Ordnungswidrigkeit, was mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Die Durchführung und Kontrolle der EnEV regeln die Durchführungsverordnungen der einzelnen Bundesländer.

Die Termine, zu denen die erforderlichen Nachrüstungen durchgeführt sein müssen, richten sich nach den bautechnischen Sachverhalten. Liegt erste Priorität vor, müssen die Nachrüstungen unverzüglich vorgenommen werden. Hingegen bei der zweiten Priorität hat dies bis zum 31.12.2006 oder bis zum 31.12.2008 zu erfolgen.

1. Priorität

► Bautechnischer Sachverhalt I

In dem betreffenden Gebäude ist eine Zentralheizungsanlage installiert, ohne ebenfalls zentral installierte, selbsttätig wirkende Einrichtungen zur Steuerung und Ein- und Ausschaltung der Wärmezufuhr in Abhängigkeit von der Außentemperatur oder einer anderen Führungsgröße und der Zeit.

Geforderte Nachrüstung

In diesem Falle müssen umgehend eine Steuerung der Zentralheizungsanlage in Abhängigkeit von der Außentemperatur oder einer anderen Führungsgröße und der Zeit nachgerüstet werden.

► Bautechnischer Sachverhalt II

In dem betreffenden Gebäude ist eine Zentralheizungsanlage vorhanden, deren Heizkörper ohne selbsttätig wirkende Regler (Thermostatregler) zur raumweisen Regulierung der Raumtemperatur ausgestattet sind.

Geforderte Nachrüstung

In diesem Fall sind die Thermostatregler umgehend raumweise nachzurüsten.

2. Priorität

► Bautechnischer Sachverhalt III

Der Heizkessel des betreffenden Gebäudes hat eine Nennwärmeleistung von weniger als 400 Kilowatt und ist kein Niedertemperatur- oder Brennwertkessel und wird mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben und wurde vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut.

Geforderte Nachrüstung

Der Heizkessel muss spätestens bis zum 31.12.2006 ausgetauscht werden.

► Sonderfall

Der Heizkesselinbau ist vor dem 1. Oktober 1978 erfolgt. Es erfolgte ein Brennerwechsel nach dem 1. November 1996. In diesem Fall muss der Heizkessel erst bis zum 31.12.2008 ausgetauscht werden.

► Bautechnischer Sachverhalt IV

In dem betreffenden Gebäude sind ungedämmte zugängliche Warmwasserleitungen und -armaturen eingebaut.

Geforderte Nachrüstung

Eine Dämmung aller zugänglichen Warmwasserleitungen und -armaturen hat bis spätestens zum 31.12.2006 zu erfolgen.

► Bautechnischer Sachverhalt V

In dem betreffenden Gebäude sind die obersten, zugänglichen, aber nicht begehbaren Geschossdecken beheizbarer Räume ungedämmt.

Geforderte Nachrüstung

In diesem Fall muss spätestens bis zum 31.12.2006 die oberste Geschossdecke gedämmt werden.

► Bautechnischer Sachverhalt VI

Es sind Maßnahmen geplant, durch die eine Verschlechterung der Dämmqualität des Gebäudes eintreten könnte, also z. B. die Freilegung von Fachwerk an der Hausfassade oder die Demontage einer Holzverschalung vor der Fassade.

Geforderte Nachrüstung

In diesem Fall müssen die Verschlechterungen der Dämmungen durch Ausgleichsmaßnahmen neutralisiert werden.

► Bautechnischer Sachverhalt VII

Es ist eine energetische Modernisierung des Gebäudes geplant und diese Modernisierung ist für mehr als 20% einer Bauteilart gleicher Orientierung vorgesehen. Es sollen also z. B. über 20% der Fensterfläche von Fassaden mit der Ausrichtung Südwest bis Südost oder Nordwest bis Nordost oder über 20% der Fassadenfläche mit Ausrichtung nach Südwest bis Südost oder nach Nordwest bis Nordost modernisiert werden.

Geforderte Nachrüstung

In diesem Fall müssen die für den Einbau vorgesehenen Elemente den EnEV-Bestimmungen für Neubauten entsprechen.

► Bautechnischer Sachverhalt VIII

Es ist eine Gebäudeerweiterung geplant, also z. B. ein Anbau oder eine Aufstockung, die das bestehende Gebäude um zusammenhängend mehr als 30 m³ (gemessen nach den Außenmaßen) erweitern.

Geforderte Nachrüstung

Die Gebäudeerweiterungen sind entsprechend den EnEV-Bestimmungen für Neubauten umzusetzen.

Die VOW wird, soweit noch nicht geschehen, die erforderlichen Gebäudeuntersuchungen für die von ihr betreuten Eigentümergemeinschaften durchführen und rechtzeitig die zur Nachrüstung erforderlichen Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaften herbeiführen.

Impressum

Grabener Verlag · 24105 Kiel · Niemannsweg 8
 Fax 0431-560 1 580 · Email: info@grabener-verlag.de
 © Grabener Verlag · 24105 Kiel · 2005
Redaktion: Henning J. Grabener · v.i.S.d.P. · Hans-Jörg Werth · Ulf Matzen · Alexander Egerer · Volker Bielefeld · Carl Christopher Tirza Reneberg · RuN Uwe Bethge · RA Susanne Tank · RA Tobias Hiller · Cornelia Hutfiels · Dietmar Bosse
Fotos: Grabener-Verlag · VOW
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stat. Bundesamt Globus Info. · F+B Hamburg · Bulwien AG · WGZ-Bank BSken · Verband dt. Hypothekenbanken · VdPB · DIW ifs-Berlin · Emnid · Bundesbauministerium · BMWi
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag
Abschlussredaktion: Dietmar Bosse
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung kann nicht übernommen werden.

Bundesregierung beschließt Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Bundeskabinett hat am 25. Mai 2005 den Gesetzentwurf zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen.

Dieser Gesetzentwurf sieht unter anderem eine deutlich erweiterte Beschlusskompetenz vor, die es den Wohnungseigentümern ermöglicht, insbesondere die Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Auch die Verteilung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie der Kosten für die Vornahme baulicher Veränderungen soll im Einzelfall durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss (Dreiviertel-Mehrheit nach Köpfen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile) abänderbar sein. Mit der gleichen qualifizierten Mehrheit sollen künftig auch Modernisierungsmaßnahmen, wie beispielsweise der Einbau von Aufzügen, beschlossen werden können.

Zur Dokumentation sämtlicher Beschlüsse ist eine gesonderte Beschluss-Sammlung vorgesehen, die vom Verwalter zu führen ist. Die nicht ordnungsmäßige Führung dieser Sammlung stellt einen wichtigen Grund dar, um den Verwalter mit sofortiger Wirkung abzuberufen.

Zur Sicherung von Hausgeldforderungen sieht der Gesetzentwurf eine bevorrechtigte Berücksichtigung dieser Forderungen in der Zwangsversteigerung vor. Die gerichtliche Klärung von Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander oder mit dem Verwalter wird nach dem Änderungsentwurf in das Zivilprozessverfahren überführt und dabei auf drei Instanzen (Amtsgericht, Oberlandesgericht und Bundesgerichtshof) beschränkt.

Ungeachtet der geplanten Neuwahlen im Herbst dieses Jahres könnte der Gesetzentwurf bei normalem Verlauf des parlamentarischen Verfahrens zur Jahresmitte 2006 in Kraft treten.

Wohnimmobilien erweisen sich als wertstabil

Die eigenen vier Wände werden entgegen der Meinung mancher Skeptiker ihrem Ruf als wertstabile Anlage gerecht. Ein von der BulwienGesa AG, München, durchgeführter Vergleich der Miet- und Preisentwicklung von Immobilien unterschiedlicher Nutzungsarten ergab: Wohnimmobilien erzielten im Zeitraum 1990 bis 2004 Zuwächse von 20,3% und lagen damit deutlich über dem Durchschnitt aller Immobilien von 8,2%.

Miet- und Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Gesamt-Deutschland

	1990	2004	Veränderungen
	Absolutwerte		
Eigentumswohnungen	2.025	2.171	+ 7,7%
Reihenhäuser	205.278	236.051	+ 16,5%
Mieten Erstbezug (in Euro)	6,79	7,30	+ 7,2%
Wiedervermietung (Euro/m ²)	4,48	6,16	+ 36,6%
Eigenheimgrundstücke (Euro/m ²)	152	203	+ 34,2%
Läden City (Euro/m ²)	53,91	56,12	+ 5,4%
Läden Nebenzentren (Euro/m ²)	16,33	11,81	-25,8%
Büroflächen (Euro/m ²)	12,31	10,02	-15,1%
Gewerbegrundstücke (Euro/m ²)	105	121	15,3%
Immobilien Gesamt			+ 8,2%
Wohnen			+ 20,3%
Gewerbe			-6,9%

Schenkung mit Rückübertragungsanspruch

Wer eine Immobilie im Zuge der vorweggenommenen Erbfolge verschenkt, wünscht sich oft eine Absicherung. Um die Immobilie zum Beispiel vor dem Zugriff der Arbeitsagentur zu schützen, hilft eine Klausel im Schenkungsvertrag. Darin müssen die Eltern einen jederzeitigen Rückübertragungsanspruch mit ihren Kindern vereinbaren. Die Klausel sollte vom Notar beurkundet und im Grundbuch vorgemerkt werden. Wird der Nachwuchs später langzeitarbeitslos, können die Eltern die Rückübertragung des Hauses fordern. Der Zugriff durch die Hartz-IV-Gesetzgebung, wonach Vermögensverhältnisse offen gelegt und Reserven aufgezehrt werden müssen, ist somit versperrt.

Praxistipp:

Bei Vermögensübertragungen zu Lebzeiten ist das Wohnrecht am verbreitetsten. Es sollte im Grundbuch verankert werden, damit es auch gegen Dritte wirksam ist, falls die Kinder das Haus weiterverkaufen wollen. Die eigenen Besitzansprüche bleiben gewahrt. Beim so genannten Vorbehaltsnießbrauch bleiben die Eltern ebenfalls Eigentümer, behalten jedoch bis zum Lebensende Einnahmen und Rechte aus möglichen Vermietungen.

Achtung Steuerfalle

Auch private Immobilieneigentümer müssen bisweilen den Zugriff des Finanzamts befürchten – und zwar dann, wenn gewerblicher Grundstückshandel unterstellt wird. Davon ist die Rede, wenn ein Eigentümer innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Objekte erwirbt und wieder verkauft. Strittig war lange die Frage, ob es sich bei einem Mehrfamilienhaus mit – naturgemäß – mehreren Wohnungen um ein einziges oder gleich mehrere Objekte handelt. Entwarnung kommt jetzt vom Finanzgericht Köln. Die Steuer Richter entschieden (Az.: 11 K 4063/03), dass die Finanzverwaltung ein Mehrfamilienhaus als ein einziges und nicht als mehrere Objekte werten muss.

Bausparen auch für Senioren attraktiv



Die eigene Wohnung zu erhalten oder komfortabler zu gestalten, ist für viele Menschen auch im Alter wichtig. Nicht selten muss die Wohnung an veränderte Bedürfnisse angepasst werden – beispielsweise indem die notwendig gewordene Barrierefreiheit geschaffen wird. Ein Bausparvertrag kann dafür ein hilfreiches Finanzierungsinstrument sein, denn auch viele Rentner kommen in den Genuss der Wohnungsbauprämie. Sie wird unabhängig vom Alter gewährt und steht allen zu, deren Jahreseinkommen unter 25.600 Euro für Alleinstehende bzw. 51.200 Euro für Verheiratete liegt. Die Förderung in Höhe von 8,8% erhalten Alleinstehende derzeit für jährliche Sparleistungen von bis zu 512 Euro, Verheiratete für bis zu 1024 Euro Sparleistung. Der Staat zahlt jedes Jahr rund 45 Euro bzw. 90 Euro dazu.

Ein Drittel fürs Wohnen

Für die privaten Haushalte spielt die Entwicklung der Immobilienmärkte eine wichtige Rolle. Immerhin entfällt von den monatlichen Gesamtausgaben von 2.126 Euro pro Haushalt ein knappes Drittel aufs Wohnen, sagt ifo-Präsident Sinn.

Preise rund ums Wohnen	
Gas	21,4
Fernwärme, Zentralheizung	20,5
Strom	18,7
Reparatur Haushaltsgeräte	9,8
Abwasser	9,1
Müllabfuhr	8,0
Haushaltshilfe	7,2
Wasser/Abwasser	6,2
Geschirr	5,1
Kohle	4,8
Miete	4,5

Anstieg der Verbraucherpreise in den Jahren 2001 bis 2004 in Prozent

Bevölkerungsprognosen lagen oft zu niedrig



Foto: Grabener Verlag

Entgegen manchen pessimistischen Szenarien droht Deutschland auf absehbare Zeit kein dramatischer Bevölkerungsrückgang. Der Bedarf an Wohnraum scheint sogar zu steigen.

Negative Bevölkerungsprognosen, die die politischen Diskussionen seit Jahren mitbestimmten, lagen offenbar falsch. Inzwischen wurden die Prognosen nach oben korrigiert. So rechneten die statistischen Ämter noch 1992 mit einem Bevölkerungsrückgang auf 69,9 Millionen im Jahr 2030. Diese Einschätzung hat sich grundlegend geändert. So geht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin davon aus, dass die Einwohnerzahl Deutschlands im Jahr 2030 mit 83,6 Millionen um gut

eine Million höher sein wird als heute. Grund dafür sind vor allem der Anstieg der Lebenserwartung und die Nettozuwanderung. Für den Wohnimmobilienmarkt ist auch diese Zahl interessant: Die Zahl der Haushalte stieg in den vergangenen acht Jahren um rund 200.000 pro Jahr und dürfte bis 2020 um weitere zwei Millionen zunehmen – gute Aussichten also für den deutschen Wohnimmobilienmarkt, allerdings mit regional unterschiedlichen Entwicklungen.

Experten rechnen mit Wohnungsknappheit

Bis zum Jahr 2010 dürfte das Wohnraumangebot in Deutschland hinter der Nachfrage zurückbleiben. Während die Neubautätigkeit bundesweit in Richtung von weniger als 250.000 Wohnungen jährlich tendiert, rechnet das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung mit einem jährlichen Bedarf von 350.000. Experten erwarten daher, dass es 2010 deutlich mehr Wohnungseingänge geben wird als heute, lautet das Resultat einer Umfrage bei unabhängigen Instituten aus Wissenschaft und Beratungspraxis. Wer in den eigenen vier Wänden wohnt, kann dieser Entwicklung gelassen entgegensehen. Wer Wohnimmobilien vermietet, kann sich dann vermutlich über steigende Mieten freuen.



Experten sehen den Mietwohnungsbau nicht mehr als wesentlichen Eckpfeiler der Wohnungsbautätigkeit. Vielmehr erwarten sie, dass der Hauptanteil künftig auf selbstnutzende Eigentümer entfallen wird. Ihr Anteil am Wohnungsneubau beträgt bereits heute rund 70 Prozent und wird voraussichtlich noch weiter steigen.

WEG-Recht

Kein eigenmächtiger Anschluss an digitales Fernsehen

Ein Wohnungseigentümer ließ ohne Genehmigung zusätzlich zu der schon vorhandenen gemeinschaftlichen Satellitenanlage, mit der 24 deutschsprachige Fernsehprogramme empfangen werden, eigenmächtig eine Satellitenanlage für den digitalen Fernsehempfang anbringen. Die WEG hat den Eigentümer mit Erfolg auf Entfernung der Satellitenanlage in Anspruch genommen.



Die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet ob Satellitenschüsseln die Fassade verunzieren

Das OLG Köln führte in seinem Beschluss vom 31. August 2004 (16 Wx 166/04) aus, dass mit der vorhandenen Satellitenanlage dem grundrechtlich geschützten Informationsinteresse des fraglichen Wohnungseigentümers ausreichend Rechnung getragen sei. Darüber hinaus wurde als wesentlicher Nachteil gesehen, dass bei Duldung dieser zusätzlichen Satellitenanlage keinem übrigen Wohnungseigentümer mehr das Recht versagt werden könne, gleichfalls eine „eigene“ Antenne auf dem Dach zu installieren. Die Entscheidung darüber, in welcher Weise die Rundfunk- und Fernsehversorgung einer Wohnanlage erfolgen soll, obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft. Diese Entscheidungskompetenz könne nicht dadurch eingeschränkt werden, dass ein einzelner Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der Gemeinschaft eigenmächtig eine Empfangseinrichtung anbringen lässt. Daher ist es auch nicht rechtsmissbräuchlich, wenn die Eigentümergemeinschaft die Entfernung der bisherigen Antennenanlage beschließt und sich künftig für einen Kabelanschluss entscheidet.

WEG-Recht

Kein Anspruch auf Sonderabrechnung bei vermieteter Eigentumswohnung

Ein vermietender Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch gegen den Verwalter auf Erstellung einer Einzelabrechnung, in der für den Fall der Vermietung die umlagefähigen Nebenkosten nach Maßgabe der Betriebskostenverordnung ausgewiesen werden. Gemäß § 28 Abs. 3 WEG ist der Verwalter zwar verpflichtet, eine Gesamt- und Einzelabrechnung zu erstellen, die eine geordnete, über-

sichtliche und inhaltlich zutreffende Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben unter Angabe des jeweils anzuwendenden Verteilungsschlüssels enthalten, jedoch besteht keine gesetzliche Verpflichtung, dass diese den mietrechtlichen Anforderungen an die Nebenkostenabrechnung entsprechen müssen (BayObLG, Beschluss vom 4.4.2005, ZZ BR 198/04).

Praxistipp:

Die Wohnungseigentümer sollten mit dem Verwalter vertraglich vereinbaren, dass die Gesamt- und Einzelabrechnung inhaltlich den Vorgaben der Betriebskostenverordnung entspricht und im Übrigen nicht auf den Mieter umlegbare Kosten als solche gekennzeichnet werden (u.a. Beiträge und Ausgaben zur Instandhaltung und Instandsetzung, Verwaltervergütung).

Vermietende Wohnungseigentümer sollten im Mietvertrag grundsätzlich für die Regelung der umzulegenden Betriebskosten und des Verteilungsschlüssels inhaltlich und in den einzelnen Positionen die Vorgaben der von den Wohnungseigentümern zu beschließenden Hausgeldabrechnung zugrunde legen.

Teilnahmerecht an Versammlungen für Lebenspartner

Nichteheliche Lebensgefährten eines Eigentümers dürfen ihren Partner in der Eigentümerversammlung vertreten – zumindest wenn die Gemeinschaftsordnung eine Vertretung des unabhkömmlichen Eigentümers durch Ehepartner, andere Eigentümer oder den Verwalter gestattet. Das Oberlandesgericht Köln (Beschl. vom 8.12.2003, Az. 16 Wx 200/03) hat dazu allerdings einige Kriterien aufgestellt: Die Lebensgefährten müssen bereits über Jahre zusammen in eheähnlicher Gemeinschaft leben. Es muss sich erkennbar um eine dauerhafte Verbindung handeln, die auch nach außen hin praktisch eine Ehe ersetzt. Als Indiz für ein derart inniges Verhältnis sah das Gericht das Vorhandensein von ein oder mehreren (gemeinsamen) Kindern an. Falls die Eigentümergeinschaft jedoch keine erkennbar eheähnliche Beziehung feststellen kann, bleibt für häufig Verhinderte nur ein Weg: Heiraten.

WEG-Recht

Verwalter muss Hausmeister nicht überwachen

Der WEG-Verwalter genügt seiner Verkehrssicherungspflicht, wenn er diese auf eine zuverlässige Hauswartfirma überträgt. Zu einer gezielten Überwachung des Hauswerts ist der Verwalter nicht verpflichtet, wenn über mehrere Jahre hinweg kein Anlass zu Beanstandungen bestand. Mit dieser Begründung hat das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLG, Beschluss vom 08. September 2004 - 2 Z BR 144/04) die Klage eines Miteigentümers abgewiesen. Dieser hatte verlangt, dass ihm ein Schaden an seinem Pkw erstattet wird, der auf ein defektes Rolltor zurückging. Die bayerischen Richter befanden, dass die Verkehrssicherungspflicht an dem

Rolltor primär den Wohnungseigentümern selbst obliegt. Diese könnten sie jedoch auf den Verwalter übertragen. Das war im vorliegenden Fall durch den Verwaltervertrag geschehen. Allerdings ist der Verwalter berechtigt, seine Verkehrssicherungspflicht auf Dritte, hier die Hauswartfirma weiterzugeben. Diese hatte jahrelang beanstandungslos gearbeitet. Der Verwalter hatte deshalb keinen Anlass, an der Zuverlässigkeit des Hauswerts zu zweifeln. Da der Hauswartvertrag im Namen der WEG abgeschlossen war, musste sich der Verwalter auch nicht das Verschulden der Hauswartfirma als seines Erfüllungshelfen zurechnen lassen (§§ 278 BGB).

Praxistipp:

Wenn die WEG in solchen Fällen direkten Zugriff auf den Verwalter haben will, muss dies im Verwaltervertrag explizit geregelt werden. Es sollte dann die Übertragbarkeit der Verkehrssicherungspflicht ausgeschlossen oder der Hauswartvertrag im Namen des Verwalters abgeschlossen werden.