

BRIEFVERSAND

Hybrid-Briefversand in der Hausverwaltung: Pingen, LetterXpress — und der Protokoll-Versand-Wizard, der die Frist gemäß § 27 Abs. 1 WEG hält

Hybrid-Briefversand mit Pingen und LetterXpress: API-Versand, Sendungsverfolgung, Einschreiben-Dokumentation

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

5. September 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Die Geschichte einer verfehlten Versammlungsfrist

- 02 Was die Hybrid-Briefversand-Anbindung leistet

- 03 Pingen und LetterXpress im Vergleich

- 04 Der Protokoll-Versand-Wizard

- 05 Die Versand-Klassen im Detail

- 06 Webhook-Validierung und Sicherheit

- 07 Die fünf häufigsten Fehler bei der Briefversand-Automatisierung

- 08 Praxis-Beispiel: Versammlungs-Einladung an 32 Eigentümer

- 09 Wie ImmoGenio den Briefversand abbildet

- 10 Verbindung zu angrenzenden Modulen

- 11 Grenzen der aktuellen Lösung

- 12 Wo wir stehen

Die Geschichte einer verfehlten Versammlungsfrist

Eine Verwaltung mit 28 Mandanten — typische WEGs zwischen 8 und 60 Einheiten — bereitet jedes Jahr im April und Oktober Versammlungs-Wellen vor. Pro Versammlung Einladung mit Tagesordnung, Anlagen, Stimmrechts-Vollmachten-Vordruck. Im Schnitt 22 Briefe pro Versammlung, mal 28 WEGs zweimal im Jahr — gibt rund 1.230 Briefe pro Jahr für Versammlungen, plus etwa noch einmal so viel für Beschluss-Versendung, Mietanpassungen, Mahnungen und Korrespondenz.

Im Frühjahr 2026 fehlt eine Sachbearbeiterin krankheitsbedingt drei Wochen. Die Verwaltung versendet die Einladungen für drei Versammlungen erst neun Tage vor dem Termin — die Mindestfrist nach § 24 Abs. 4 WEG ist drei Wochen. In zwei Versammlungen bleibt die Verspätung unbemerkt; in einer dritten meldet sich ein Eigentümer beim Anwalt. Die Versammlung wird unter Vorbehalt durchgeführt; ein gefasster Beschluss zur Sanierung des Daches wird später wegen Einladungsfehlers angefochten. Die Anfechtung wird zugesprochen; die Verwaltung trägt die Anwaltskosten beider Seiten und muss die Versammlung wiederholen.

Drei Wochen Krankheits-Ausfall, eine angefochtene Beschluss-Sammlung und 8.500 Euro Anwalts- und Gerichtskosten — alles wegen Versand-Frist. Wer die Brief-Versendung in der WEG-Verwaltung manuell-papierhaft fährt, hat genau dieses Risiko.

Was die Hybrid-Briefversand-Anbindung leistet

Die Integration in ImmoGenio kombiniert zwei API-Anbieter: Pingin (für Einzelbriefe und Standardversand) und LetterXpress (für Massensendungen mit kostenoptimierter Druck-Kalkulation). Beide laufen über REST-APIs und werden vom Portal aus angestossen — das physische Drucken, Kuvertieren, Frankieren und Einliefern bei der Deutschen Post oder einem Wettbewerber übernehmen die Anbieter.

Drei Funktionen sind zentral:

- 1. PDF-Generierung mit korrekter Adressierung.** Aus den Stammdaten (Eigentümer, Mieter, Adresse) wird eine PDF erzeugt, die das Adressfeld DIN-konform an der richtigen Stelle hat. Das ist Voraussetzung dafür, dass die Druckdienstleister die PDF in ein Fenster-Kuvert legen können, ohne dass die Adresse manuell überklebt werden muss.
- 2. Versand-Klasse mit Sendungsverfolgung.** Standard-Brief, Einschreiben (Standard, Einwurf, Übergabe) oder Einschreiben mit Rückschein — alle Klassen sind über die API auswählbar. Bei Einschreiben wird der Sendungsverfolgungs-Code automatisch im Vorgang dokumentiert.

3. Statusabgleich und Audit-Trail. Eingang beim Druckdienstleister, Druck, Einlieferung bei der Post, Zustellung beim Empfänger — alle Status werden über Webhooks zurückgemeldet und im Audit-Trail festgehalten. Im Streitfall (zum Beispiel: behauptet der Empfänger, kein Einladungs-Schreiben erhalten zu haben) liefert das System die vollständige Versand-Historie.

Pingen und LetterXpress im Vergleich

Beide Anbieter haben ein ähnliches Leistungsspektrum, unterscheiden sich aber in Detail-Aspekten:

Pingen. Schweizer Anbieter mit klarem Fokus auf Einzelbriefe und kleinere Mengen (1 bis 100 Briefe pro Vorgang). Einfache API, schnelle Reaktionszeiten, Stunden-genaue Status-Updates. Preisstruktur transparent pro Brief plus Porto.

LetterXpress. Deutscher Anbieter mit Fokus auf Massensendungen (100 bis mehrere Tausend Briefe pro Vorgang). Volumen-Rabatte ab 250 Briefen, Druck-Optimierung (Schwarzweiss vs. Farbe, Simplex vs. Duplex). Geringfügig längere Reaktionszeit beim Status-Update.

ImmoGenio entscheidet pro Vorgang über die Anbieter-Wahl. Faustregel: Bis 50 Briefe pro Sendung Pingen, ab 50 LetterXpress. Bei Versammlungseinladungen mit 25 oder 30 Briefen ist Pingen die Standardwahl; bei der jährlichen Jahresabrechnung WEG, die an alle Eigentümer gleichzeitig versandt wird, ist LetterXpress häufig die wirtschaftlichere Wahl.

Der Protokoll-Versand-Wizard

Versammlungs-Einladungen sind mit Abstand der am häufigsten verfehlte Versand-Vorgang in der WEG-Verwaltung. § 24 Abs. 4 WEG fordert eine Mindestfrist von zwei Wochen, bei wichtigen Themen (Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Sanierungs-Beschlüsse) wird in der Praxis eine drei-Wochen-Frist empfohlen. § 27 Abs. 1 WEG verpflichtet den Verwalter zur ordnungsgemässen Versammlungs-Vorbereitung — wer die Frist verfehlt, riskiert die Anfechtung des gefassten Beschlusses.

Der Protokoll-Versand-Wizard im Portal führt durch die folgenden Schritte:

1. Versammlungs-Auswahl. Der Verwalter wählt die geplante Versammlung aus dem Kalender. Aus der Versammlungs-Stammdaten ergibt sich Datum, Uhrzeit, Ort, Versammlungs-Typ.

2. Empfänger-Liste. Aus den Eigentümer-Stammdaten erzeugt das System die Liste aller Empfänger inklusive Vertreter (gesetzlich Vertretene, Bevollmächtigte, Verwalter-Beirat). Pro Empfänger werden die Versand-Adresse, das Stimmrecht und etwaige Sonderzustellungs-Wünsche (Postfach, c/o-Adresse) angezeigt.

3. Anlagen-Zusammenstellung. Tagesordnung, Beschlussanträge, Anlagen (Kostenkalkulation, Sachverständigen-Gutachten, Vergleichsangebote), Stimmrechts-Vollmachts-Vordruck. Das System prüft die Vollständigkeit und blockiert den Versand, wenn ein Tagesordnungs-Punkt ohne hinterlegte Beschlussvorlage existiert.

4. Versand-Klasse. Standard, Einschreiben Einwurf, Einschreiben Übergabe oder Einschreiben mit Rückschein. Für Versammlungs-Einladungen ist Einschreiben Einwurf der Standard – er liefert einen Zustellnachweis ohne den Empfänger persönlich beim Briefträger anwesend zu haben.

5. Frist-Prüfung. Das System rechnet die Mindestfrist nach § 24 Abs. 4 WEG zurück und prüft, ob das früheste Versanddatum die Frist hält. Bei Unterschreitung der Frist ist der Versand blockiert; der Verwalter wird auf das nächste mögliche Versanddatum hingewiesen.

6. Versand-Anstossung. Mit dem Klick auf „Versenden“ werden die PDFs erzeugt, an Pingen oder LetterXpress übergeben und ein Versand-Vorgang im System angelegt.

7. Status-Tracking. Eingang beim Druckdienstleister, Druck, Einlieferung, Zustellung – alle Schritte werden über Webhooks dokumentiert. Bei Einschreiben wird zusätzlich der Empfänger-Nachweis gespeichert.

Die Versand-Klassen im Detail

Die Auswahl der Versand-Klasse hat unmittelbare Folgen für die Beweis-Lage im Streitfall:

Standard-Brief (Pingen Standard, LetterXpress Standard). Kein Zustellnachweis. Geeignet für Routine-Korrespondenz (Begleitschreiben, Bestätigungen, Informationen). Nicht geeignet für rechtsverbindliche Erklärungen, deren Zugang im Streitfall bewiesen werden muss.

Einschreiben Einwurf. Der Briefträger wirft den Brief in den Briefkasten und scannt einen Sendungs-Code. Der Eingang ist als Zeitpunkt-Information dokumentiert; ob der Brief tatsächlich geöffnet wurde, ist nicht belegt. Geeignet für Versammlungs-Einladungen, Miet-erhöhungen nach § 558 BGB, Mahnungen mit drittem Mahnschritt.

Einschreiben Übergabe. Der Briefträger übergibt den Brief persönlich an den Empfänger oder einen Empfangsberechtigten. Der Empfänger unterschreibt den Empfang. Bei Abwesenheit hinterlässt der Briefträger eine Benachrichtigung; der Empfänger holt den Brief in der Post ab. Geeignet für rechtsverbindliche Erklärungen mit hoher Beweis-Anforderung – etwa fristlose Kündigung, Räumungsaufforderung.

Einschreiben mit Rückschein. Wie Übergabe, plus eine separate Rückbestätigung mit Empfänger-Unterschrift, die zurück an den Absender geht. Höchste Beweis-Stufe, langsamer und teurer. Geeignet für besonders konfliktträchtige Vorgänge.

In der Praxis ist Einschreiben Einwurf für die meisten Verwaltungs-Vorgänge die richtige Wahl – kosteneffizient, ausreichend beweiskräftig für die typischen Fristverlangen, ohne die Komplikationen der persönlichen Übergabe.

Webhook-Validierung und Sicherheit

Die Status-Updates der Druckdienstleister kommen über Webhook-Calls zurück ans Portal. Das ist sicherheitsrelevant: Wer einen Webhook-Endpoint öffnet, muss verhindern, dass Dritte gefälschte Status-Updates einliefern. ImmoGenio prüft daher:

HMAC-SHA256-Signatur. Jeder Webhook-Call enthält im Header eine Signatur, die mit einem mandanten-spezifischen Geheimnis berechnet wurde. Stimmt die Signatur nicht, wird der Call verworfen.

Timestamp-Window. Webhook-Calls mit Timestamp älter als 5 Minuten werden ignoriert. Verhindert Replay-Attacks.

Event-ID-Dedup. Jeder Webhook-Call hat eine eindeutige Event-ID. Bereits verarbeitete IDs werden nicht erneut ausgeführt. Verhindert Doppel-Verarbeitung bei Retries.

Die Mechanik ist die gleiche wie bei der allgemeinen offenen API-Schnittstellen-Architektur.

Die fünf häufigsten Fehler bei der Briefversand-Automatisierung

In der Praxis wiederholen sich fünf Fehlerbilder:

1. Manuelle Adress-Korrektur in Word. Adresse wird im Hauptdokument überschrieben statt im Stammdatensatz korrigiert. Beim nächsten Brief ist die alte Adresse wieder da.

2. Versand am letzten Frist-Tag. Brief wird am Tag vor Fristablauf an Pingen übergeben. Druck und Einlieferung dauern ein bis zwei Werktage; der Brief ist erst am dritten oder vierten Werktag beim Empfänger. Frist verfehlt.

3. Standardbrief statt Einschreiben für fristverbundene Erklärungen. Mieterhöhung wird per Standardbrief verschickt. Bei Mieter-Widerspruch („nicht erhalten“) fehlt der Zugangsnachweis.

4. Vermischung von Einzelversand und Massenversand. Versammlungs-Einladungen für 25 Empfänger werden per Hand einzeln in Pingen angestossen – Doppelt-Eingaben, Inkonsistenzen, Aufwand. Lösung: Sammel-Versand über den Wizard, der alle Empfänger in einem Schritt verarbeitet.

5. Fehlende Webhook-Verifikation. Der Webhook-Endpoint nimmt jede HTTP-Request an. Ein Angreifer schickt gefälschte Status-Updates und manipuliert die Versand-Historie. Lösung: HMAC-Signatur strikt prüfen, ohne Ausnahme.

Praxis-Beispiel: Versammlungs-Einladung an 32 Eigentümer

Eine WEG mit 32 Einheiten plant ihre Jahresversammlung am Donnerstag, dem 12. November. Die Mindestfrist nach § 24 Abs. 4 WEG ist 14 Tage; die Verwaltung peilt eine drei-Wochen-Frist an, der Versand muss spätestens am 22. Oktober (Donnerstag) erfolgen.

Im Portal öffnet die Sachbearbeiterin am Mittwoch, 14. Oktober, den Protokoll-Versand-Wizard. Sie wählt die Versammlung aus, sieht 32 Empfänger, eine Tagesordnung mit 8 Punkten und 5 Anlagen (Kostenkalkulation Sanierung, Wirtschaftsplan, Vorjahres-Abrechnung, Stimmrechts-Vollmacht, Wegbeschreibung). Das System prüft die Frist: 14. Oktober + 1 Tag Druck + 1 Tag Einlieferung + 1 Tag Zustellung = 17. Oktober Eingang. 17. Oktober plus 14 Tage Mindestfrist = 31. Oktober. Die Versammlung ist am 12. November. Frist eingehalten mit zwölf Tagen Puffer.

Die Sachbearbeiterin wählt Einschreiben Einwurf für alle 32 Empfänger. LetterXpress wird angesprochen, weil bei 32 Briefen mit Anlagen der Volumen-Rabatt die Stückkosten reduziert. Die PDFs werden generiert (Einladungs-Schreiben, Tagesordnung mit Anlagen-Verzeichnis, fünf Anlagen), an LetterXpress übergeben, ein Versand-Vorgang ist im System angelegt.

Am 16. Oktober meldet das System: 32 Briefe gedruckt, 32 eingeliefert. Am 17. und 18. Oktober kommen die Zustell-Bestätigungen – 30 Briefe zugestellt, 2 in Lieferung. Am 21. Oktober sind alle 32 Briefe als zugestellt markiert; die Sendungsverfolgungs-Codes sind im Vorgang dokumentiert.

Im Falle einer späteren Anfechtung (etwa: Eigentümer behauptet, die Einladung sei zu spät zugegangen) liefert das System den vollständigen Beweis: Datum des Versands, Datum der Einlieferung, Datum der Zustellung, Sendungs-Code zur Verifikation bei LetterXpress.

Wie ImmoGenio den Briefversand abbildet

Im Modul „Versand“ ist jeder Brief als Vorgang mit Empfänger, Inhalt (PDF), Versand-Klasse, Versand-Datum, Status und Sendungsverfolgungs-Code dokumentiert. Die Verbindung zum auslösenden Vorgang (Versammlung, Mieterhöhung, Mahnung) ist immer hinterlegt – ein Brief gehört immer zu einem Sachverhalt.

Die Aufbewahrungsfristen für Versand-Akten richten sich nach dem zugrunde liegenden Vorgang. Versammlungs-Einladungen werden mit der Versammlungs-Akte 10 Jahre aufbewahrt, Mahnungen 6 Jahre nach HGB, Mieterhöhungen 4 Jahre nach den allgemeinen Verjährungsregeln.

Die Briefversand-Funktion ist in mehrere übergeordnete Workflows eingebettet: Wirtschaftsplan-Genehmigung, Jahresabrechnung WEG, Mieterhöhung, Mahnwesen und Kündigungs-Workflow.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Bei der elektronischen Zustellung (E-Mail an den Eigentümer, der dem zugestimmt hat) entfällt die physische Briefsendung. Die elektronische Zustimmung muss vorab dokumentiert sein – der Eigentümer hat in seinem Profil aktiv die elektronische Zustellung gewählt. Auch bei elektronischer Zustellung läuft der Vorgang im selben Versand-Modul: Empfänger, Inhalt, Versand-Datum, Zustell-Bestätigung (über Read-Receipt der Mail).

Bei Mietern läuft die Bekanntmachung wichtiger Änderungen häufig über das Mieter-Self-Service-Portal – die Versammlungs-Einladung als Eigentümer-Sache betrifft nur die Eigentümer, nicht die Mieter.

Grenzen der aktuellen Lösung

Druckdienstleister-Ausfälle (selten, aber kommen vor) sind nicht automatisch durch einen zweiten Anbieter abgefangen. Bei Pingen-Ausfall muss der Verwalter manuell auf LetterXpress umstellen – eine automatische Failover-Logik ist nicht implementiert. Das ist ein bewusster Trade-off: Die Komplexität automatischer Failover steht in keinem Verhältnis zur Häufigkeit der Ausfälle.

Auch internationale Brief-Versendung (ins Ausland wohnende Eigentümer) ist über Pinggen begrenzt möglich, über LetterXpress nur eingeschränkt. Bei Empfängern in Drittstaaten wird häufig auf manuellen Versand per DHL umgestellt.

Wo wir stehen

Die Hybrid-Briefversand-Anbindung ist seit Q4 2025 produktiv. Bei den geführten Mandanten werden im Schnitt 88 Prozent aller Briefe über die API-Anbindung versandt; die restlichen 12 Prozent sind Sonderfälle (Auslands-Versand, hand-signierte Original-Vollmachten, manuelle Versendungs-Anweisungen). Die durchschnittliche Versand-Frist (vom Auftrag bis zum Eingang beim Empfänger) liegt bei 2,2 Werktagen — schneller als bei manuellem Druck und Postversand der Verwaltung selbst. Die Anfechtungs-Rate von Beschlüssen wegen Versand-Fehlern ist seit Roll-out auf praktisch null gefallen.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit der Brief-Automatisierung in der Hausverwaltung? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an kontakt@immogenio.de.