

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert/Elzer kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Mai 2021



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

wir werden vom BGH in absehbarer Zeit wohl kaum Aussagen erhalten, wie Versammlungen in Zeiten einer Pandemie stattfinden

dürfen. Deshalb hat Dr. Elzer dieses Mal für Sie als „Entscheidung des Monats“ eine AG-Entscheidung analysiert und ging vor allem der Frage nach, in welcher Weise ein Verwalter zurzeit Versammlungen rechtssicher organisieren kann und was zu beachten ist.

Seit 19. März liegt der Referentenentwurf zur Überarbeitung der HeizkostenVO auf dem Tisch. Dies bietet die Chance, das Regelwerk auf einen zeitgemäßen Stand zu heben. Nach dem Entwurf soll diese Chance bei Weitem nicht so ergriffen werden, wie es möglich – vielleicht sogar nötig – wäre. Bleibt zu hoffen, dass sich hier noch Einiges bewegt.

Dokumentenmanagementsystem, kurz DSM. Braucht man sowas? Es können doch alle Dokumente in der Verzeichnisstruktur auf dem Server abgelegt werden. Stimmt schon. Aber ein DSM kann noch mehr. Richtig genutzt kann es Ihre Effizienz erhöhen, sorgt für mehr Rechtssicherheit und und und ...

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Mai

**Meldungen**

→ Seite 2

**Service**

→ Seite 3

**Verwalterthema des Monats**

Novelle der Heizkostenverordnung: Fristen modernisieren und Wettbewerb stärken

→ Seite 4

**Organisation**

Dokumentenmanagementsysteme (DMS)

→ Seite 6

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Deckert/Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

COVID-19: Vertreterversammlung/Vollmachtsversammlung

→ Seite 9

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Vermieter kann Modernisierung mit längerem Vorlauf ankündigen

Will der Vermieter einer Wohnung Modernisierungsmaßnahmen durchführen, muss er dies den Mietern spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen ankündigen. Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über die Art und den Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen, den voraussichtlichen Beginn und die Dauer der Maßnahme, den Betrag der voraussichtlichen Modernisierungsmieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

Ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Ankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahme im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes muss dabei nicht bestehen, so der BGH in einem aktuellen Urteil. Die Bundesrichter erteilen damit den Ansichten, die eine Höchstfrist von 6 Monaten zwischen Ankündigung und Beginn der Arbeiten oder zumindest einen fortgeschrittenen Planungsstand bei der Ankündigung fordern, eine Absage. Im entschiedenen Fall hatte ein Wohnungsunternehmen im Dezember 2018 mit einem Vorlauf von knapp 1 Jahr umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen angekündigt. An der langen Zeitspanne zwischen Ankündigung und geplantem Beginn hatte der BGH nichts auszusetzen. Der BGH sah es auch nicht als rechtsmissbräuchlich an, dass sich der Vermieter mit der Ankündigung kurz vor Ende des Jahres 2018 die Möglichkeit sicherte, bei der Modernisierungsmieterhöhung jährlich 11 % der auf die jeweiligen Wohnungen entfallenden Kosten anzusetzen. Bei Maßnahmen, die ab dem 1.1.2019 angekündigt werden, ist nur noch eine Umlage von 8 % möglich. (BGH, Urteil v. 18.3.2021, VIII ZR 305/19)

**! Weiterführende Informationen:**  
Modernisierung (Miete) → **639108**

## Vollständigkeitsklausel schließt abweichende Vereinbarungen nicht aus

Enthält ein Mietvertrag über Geschäftsräume die Klausel „Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht“ oder eine ähnliche Klausel, gibt dies lediglich die ohnehin eingreifende Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der schriftlichen Vertragsurkunde wieder. Einem Vertragspartner, der sich auf eine abweichende mündliche Vereinbarung berufen will, bleibt offen, den Gegenbeweis zu führen, so der BGH in einem aktuellen Urteil.

Zudem ergibt sich aus solch einer Vollständigkeitsklausel keine unwiderlegbare Vermutung, dass keine mündlichen Abreden bestehen; einer solchen Klausel kann auch nicht entnommen werden, dass die Absprachen der Parteien aus dem Stadium der vertragsanbahnenden Verhandlungen keine Geltung mehr beanspruchen dürften.

In dem entschiedenen Fall war unter anderem strittig, ob der Vermieter im Laufe der Vertragsverhandlungen zugesagt hatte, einfach verglaste Fenster durch solche mit Doppelverglasung zu ersetzen. Während das OLG der Meinung war, wegen der Vollständigkeitsklausel im Mietvertrag käme es nicht darauf an, was im Vorfeld gegebenenfalls verein-

bart worden sei, eröffnete der BGH dem Mieter trotz Vollständigkeit die Möglichkeit, den Beweis für eine entsprechende Vereinbarung anzutreten. (BGH, Urteil v. 3.3.2021, XII ZR 92/19)

**! Weiterführende Informationen:**  
Formularmietvertrag – einzelne Klauseln von A-Z → **2749688**

## Berliner Mietendeckel ist verfassungswidrig

Der umstrittene Berliner Mietendeckel ist verfassungswidrig und damit nichtig. Das hat das BVerfG entschieden. Nach Auffassung der Verfassungsrichter hatte das Land Berlin keine Gesetzgebungskompetenz für Vorschriften zur Miethöhe, weil der Bund mit dem ausdifferenzierten Regelungssystem in den §§ 556 bis 561 BGB abschließend von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht habe. Für eigene Regelungen der Länder sei daher kein Raum.

Auf eine inhaltliche Prüfung des Berliner Mietendeckels musste deshalb gar nicht eingegangen werden.

Der Berliner Mietendeckel sah in der 1. Stufe ein „Einfrieren“ der Bestandsmieten zum Stichtag 19.6.2019 und in der 2. Stufe eine Absenkung der Mieten auf bestimmte Werte vor. (BVerfG, Beschluss v. 25.3.2021, 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20)

### ! PRAXIS-TIPP:

Vermieter, die infolge des Mietendeckels Mieten reduzieren mussten, können von ihren Mietern nun eine Nachzahlung verlangen. Ob das auch gilt, wenn in neu abgeschlossenen Mietverträgen eine den Vorgaben des Mietendeckels entsprechende Miete sowie zusätzlich für den Fall der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes eine höhere Miete vereinbart ist (sog. „Schattenmiete“), ist umstritten.

### ! Weiterführende Informationen:

BVerfG schafft Klarheit: Berliner Mietendeckel ist verfassungswidrig → **14431568**

Berliner Mietendeckel (Nichtigkeit): Nachzahlungsanspruch des Vermieters im Bestandsmietverhältnis (Musterschreiben) → **14434510**

**Lesen Sie dazu auch den Kommentar „Schlechte Verlierer“ von Dr. Dr. Andrik Abramenko auf Seite 12**

## Eigenbedarfskündigung muss nicht ins Detail gehen

Für eine formell ordnungsgemäße Begründung einer Eigenbedarfskündigung reicht es aus, die Eigenbedarfsperson zu benennen und das Interesse darzulegen, das diese an der Erlangung der Wohnung hat. Das hat der BGH betont und damit seine großzügige Linie fortgesetzt.

Das Begründungserfordernis soll dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition verschaffen und ihn dadurch in die Lage versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterscheidbar ist.

Im entschiedenen Fall hatten die Vermieter eine Eigenbedarfskündigung damit begründet, ihr Sohn benötige die Wohnung, weil er aufgrund seiner Homeoffice-Tätigkeit größeren Platzbedarf habe. Dies reichte dem BGH als formell ordnungsgemäße Begründung aus, weil der Kündigungsgrund damit hinreichend individualisiert war.

Die Angabe von Details, etwa zur bisherigen Wohnsituation der begünstigten Person, wie es die Vorinstanzen gefordert hatten, bedarf es im Kündigungsschreiben nicht.

Ob das Interesse des Vermieters an der Erlangung der Wohnung wirklich besteht, ist dann keine formelle, sondern eine inhaltliche Frage. Diese ist im Falle eines Bestreitens durch den Mieter im Prozess im Rahmen einer Beweisaufnahme zu klären. (BGH, Beschluss v. 9.2.2021, VIII ZR 346/19)

**Weiterführende Informationen:**  
Eigenbedarfskündigung → **923300**

## Mietpreisbremse in Brandenburg wird rückwirkend verlängert

In Brandenburg hat die Landesregierung eine neue Verordnung zur Mietpreisbremse beschlossen. Diese soll rückwirkend zum 1.1.2021 für 5 Jahre gelten.

Die neue Verordnung erstreckt sich auf folgende 19 Gemeinden in Brandenburg, davon sind 3 neu auf der Liste: Birkenwerder, Blankenfelde-Mahlow, Eichwalde, Falkensee, Glienicke/Nordbahn, Gosen-Neu Zittau (neu), Großbeeren, Hohen Neuendorf, Hoppegarten, Kleinmachnow, Mühlenbecker Land, Neuenhagen bei Berlin, Panketal, Potsdam, Schöneiche bei Berlin, Schulzendorf, Stahnsdorf (neu), Teltow, Woltersdorf /LOS (neu).

Die bisherige Verordnung, die Ende des Jahres 2020 ausgelaufen war, hatte noch 31 Gemeinden umfasst.

In den in der Verordnung genannten Städten und Gemeinden ist die Miethöhe bei Wiedervermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt. Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen.

Bereits im Februar hatte Brandenburg die Kappungsgrenzenverordnung neu aufgelegt. Sie gilt für bereits bestehende Mietverträge. Damit dürfen die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen in 19 Gemeinden des Landes innerhalb von 3 Jahren um höchstens 15 % angehoben werden.

**Weiterführende Informationen:**  
Miethöhe bei Vertragsschluss → **7954140**

## Abstandsregeln für Windenergie künftig Ländersache

Die Winderzeugung an Land hat in den letzten beiden Jahrzehnten stark zugenommen; gleichwohl treffen Pläne zur Errichtung neuer Anlagen immer wieder auf starken lokalen Widerstand.

Zur Förderung der Windenergie hat der Gesetzgeber im § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für Windenergieanlagen nun eine Privilegierungsklausel geschaffen, die die Errichtung solcher Anlagen auch in dem ansonsten für bauliche Nutzungen gesperrten Außenbereich ermöglicht. Die Genehmigung im Außenbereich darf dabei nur versagt werden, wenn der Anlage öffentliche Belange entgegenstehen. Das können vor allem Belange des Immissionsschutzes (Lärm) oder der optisch erdrückenden Wirkung einer Großanlage auf die Nachbarschaft sein.

Häufigster Streitpunkt bei der Planung und Errichtung von Windenergieanlagen ist der notwendige Abstand zur benachbarten Wohnnutzung. Diesen Punkt geht jetzt eine Neuregelung in § 249 Abs. 3 BauGB an. Danach können die Länder durch Landesgesetze bestimmen, dass die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB keine Anwendung findet, wenn Windanlagen bestimmte Mindestabstände zu den im Landesgesetz bezeichneten Wohnnutzungen nicht einhalten. Dieser in den Landesgesetz-

zen festgelegte Mindestabstand darf aber höchstens 1.000 m betragen. Eine abweichende Regelung gilt nur in Bayern. Dort sind Windenergieanlagen nur dann privilegiert, wenn sie einen Mindestabstand vom zehnfachen ihrer Höhe zu den zu schützenden Wohnnutzungen einhalten.



## 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“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

### WEG-Reform: Das WEG-Verfahrensrecht – neue Aufgaben für Verwalter!

Donnerstag, 20.5.2021, 15:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Die WEG-Reform hat das WEG-Verfahrensrecht völlig neu geordnet. In diesem Online-Seminar werden die neuen Regelungen dargestellt und die Folgen für die Verwalterpraxis erläutert und eingeordnet.

Referent: Dr. Oliver Elzer

### WEG-Recht kompakt 2021: Die wichtigsten Urteile im Überblick

Donnerstag, 27.5.2021, 14:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

In diesem Online-Seminar informiert Sie der bekannte WEG-Experte Rechtsanwalt Thomas Hannemann über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Wohnungseigentumsrecht, die Sie als Verwalter oder Beirat kennen sollten! Der Experte bringt Ihnen diese Urteile praxisgerecht, kurz und leicht verständlich nahe. Darüber hinaus erhalten Sie konkrete Handlungsvorschläge, wie Sie mit den Urteilen idealerweise umgehen.

Referent: RA Thomas Hannemann

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

#### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**Haufe PowerHaus**“, „**Haufe axera**“ oder „**Lexware hausverwalter plus**“ 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 „**VerwalterPraxis**“ oder „**VerwalterPraxis Professional**“ ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

# Verwalterthema des Monats

## Novelle der Heizkostenverordnung: Fristen modernisieren und Wettbewerb stärken

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland

**Veränderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen, technische Weiterentwicklungen, zutage tretende konstruktive Schwächen, Auswirkungen sich entwickelnder Rechtsprechung und angrenzender gesetzlicher Regelungen erfordern regelmäßig die Novellierung von Gesetzen und Verordnungen. Gerade umfassendere Reformen bieten dabei enormes Potenzial, das Regelwerk auf einen zeitgemäßen Stand zu heben. Bedauerlicherweise lässt die derzeit laufende Überarbeitung der Heizkostenverordnung viele dieser Chancen ungenutzt.**

### Referentenentwurf mit Verzug

Am 19.3.2021 haben das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) und das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) einen gemeinsamen Referentenentwurf einer „Verordnung zur Änderung der Heizkostenverordnung“ vorgelegt. Dieser setzt die Vorgaben der novellierten EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) vom 11.12.2018 zur Fernablesbarkeit der messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie zu unterjährigen Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen in nationales Recht um. Wesentliches Ziel der EED ist es, den Energieverbrauch innerhalb der EU bis zum Jahr 2030 um 32,5 % gegenüber dem 2007 prognostizierten Verbrauch zu senken. Zu diesem Zweck sollen Wohnungsnutzer besser und regelmäßiger über ihren Energieverbrauch informiert werden und so ihr eigenes Verbrauchsverhalten optimieren können.

Der Entwurf für die Reform der Heizkostenverordnung (HeizkV-E) kommt spät. Denn die EED-Richtlinie hätte eigentlich bereits zum 25.10.2020 in nationales Recht umgesetzt werden müssen. Doch erst am 1.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, in dem sich die Grundlagen zum Erlass der nun im Entwurf vorliegenden Änderungsverordnung finden.

Die Novelle sieht vor, dass neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler ab dem Datum des Inkrafttretens der Verordnung fernablesbar sein müssen. Zudem müssen sie interoperabel sein mit Geräten gleicher Art anderer Hersteller, um den Wechsel zwischen den Anbietern von Ablesedienstleistungen zu erleichtern. Für bereits installierte Geräte gibt es eine Übergangsfrist: Sie sind bis zum 1.1.2027 entsprechend nachzurüsten oder zu ersetzen. Ausnahmen gelten für den Fall, dass dies technisch nicht machbar ist



oder durch einen unangemessenen Aufwand bzw. in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führt. Mit der Neuinstallation bzw. Nachrüstung von fernablesbaren Zählern oder Heizkostenverteilern müssen Vermieter darüber hinaus ihre Mieter ab dem Datum des Inkrafttretens der Verordnung mindestens zweimal im Jahr sowie ab dem 1.1.2022 während der Heizperiode mindestens monatlich Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen bereitstellen.

### Fristen des HeizkV-E sind veraltet

Grundsätzlich ist es ein begrüßenswertes Ziel, der Digitalisierung der Energiewende einen weiteren Schub zu geben sowie die Interoperabilität von Zählern und Heizkostenverteilern zu fördern, um einen Anbieterwechsel zu erleichtern. Allerdings weist der vorliegende Entwurf in einigen Punkten erhebliche Schwachstellen auf, die das Erreichen der mit der Änderungsverordnung angestrebten Ziele stark gefährden, wie der VDIV Deutschland in einer ausführlichen Stellungnahme zum Referentenentwurf deutlich macht.

Eine wesentliche Schwachstelle des erst am 19.3.2021 vorgelegten Entwurfs einer Änderungsverordnung zur Heizkostenverordnung zeigt sich bei den Fristen. Denn die – mittlerweile teils veralteten – Vorgaben der EED-Richtlinie hinsichtlich der Termine zur Nachrüstung und der sonstigen Umsetzung wurden vollständig übernommen, ohne sie an die zeitliche Verzögerung anzupassen. So wird die fristgerechte Umsetzung für Gebäudeeigentümer und Immobilienverwaltungen kaum realisierbar sein.

### Kostenintensive Prozessumstellungen und Softwareanpassungen

Um Bewohnern künftig während der Heizperiode von Oktober bis April monatlich Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen, sind teilweise kostenintensive Prozessumstellungen und Softwareanpassungen erforderlich – sowohl bei Verwaltungsunternehmen als auch bei Messdienstleistern. Schließlich wird im Rahmen der verpflichtenden Bereitstellung der unterjährigen Verbrauchsinformationen das Betreiben von entsprechenden Portalen für das Datenmanagement zwingend erforderlich werden. Das ist nicht nur für Gebäudeeigentümer und Immobilienverwaltungen mit erheblichem Aufwand verbunden, sondern auch für die ausführenden Unternehmen. Das Resultat: Statt – wie vom Ordnungsgeber geplant – den Wettbewerb zwischen Ablesedienstleistern zu stärken sowie die Interoperabilität von Zählern und Heizkostenverteilern zu fördern, werden die Vorgaben zu einem Wettbewerbshemmnis führen. Denn diese technisch sehr aufwendige Umsetzung wird gerade für viele der rund 400 in Deutschland ansässigen mittelständischen Messdienstleistungsunternehmen innerhalb der vorgegebenen Fristen kaum machbar sein, da hiermit erhebliche Mehrkosten verbunden sind.

### Kündigungsfristen bei laufenden Verträgen

Hinzu kommt, dass laufende Verträge mit Messdienstleistern in aller Regel eine dreimonatige Kündigungsfrist zum Jahresende vorsehen und oftmals keine Sonderkündigungsrechte enthalten. Die Umsetzungsfristen zum 1.1.2022 werden somit auch für bereits laufende Verträge gelten, obwohl die neuen Anforderungen der Änderungsverordnung zur Heizkostenverordnung nicht Bestandteil des Leistungsumfangs des Vertrages waren bzw. sind. Da bisherige Verträge diese Leistungen in aller Regel nicht beinhalten, werden Zusatzkosten entstehen – bei denen nicht geregelt ist, welche als umlagefähige Betriebskosten gelten. Immobilienverwaltungen, die vielfach für Gebäudeeigentümer als Vertretungsorgan agieren, müssten daher sämtliche Verträge mit Messdienstleistern bis spätestens zum 30.9.2021 umstellen – ein kaum lösbares Unterfangen. Aus diesem Grund bedarf es einer generellen

zwei- bis dreijährigen Übergangsfrist in § 12 i. V. m. § 6a HeizkV-E, um die erforderlichen Umstellungen zielführend und nachhaltig zu implementieren.

### Technologieoffenheit erstrebenswert

Nutzer von Wohn- und Gewerbeimmobilien sollen nach dem Willen des Verordnungsgebers durch regelmäßige unterjährige Verbrauchsinformationen zu ihren Verbräuchen sensibilisiert und so zum Energiesparen motiviert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wäre es allerdings ausreichend, dass die überwiegende Anzahl (auch der mittelständischen) Messdienstleister interoperable Geräte ohne überzogene technische Forderungen und vereinheitlichte Mindestvorgaben für die Verbrauchs- und Abrechnungsdarstellung einsetzen, sodass auch die von den Eigentümern beauftragten Immobilienverwaltungen wesentlich entlastet werden.

Aus Sicht des VDIV Deutschland sollte mit dem neuen § 5 Abs. 2 HeizkV-E auf Daten- und Geräteebene eine größere Technologieoffenheit gewährleistet werden, vor allem hinsichtlich der Art der Kommunikationsverbindung und des genutzten Datenübermittlungsprotokolls. Nach der im Entwurf vorgestellten Lösung auf Seite 2 des Entwurfes werden auch Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar bezeichnet, um die wirtschaftliche Machbarkeit der neuen Verpflichtung zu gewährleisten. In § 5 Abs. 2 S. 2 heißt es im Entwurfstext aber, dass „Ausstattungen zur Verbrauchserfassung ... fernablesbar sein müssen und sicher an ein Smart-Meter-Gateway ... angebunden werden können.“ Walk-by- und Drive-by-Technologien, die auch mit einer Kommunikationsinfrastruktur ausgestattet sind, benötigen jedoch keine Smart-Meter-Gateways. Dies stellt einen offensichtlichen Widerspruch in § 5 Abs. 2 S. 1 dar, den es aufzulösen gilt. Besser wäre die Formulierung, dass ein Fernablesesystem (Gateway) zu verwenden ist, das entsprechende Interoperabilität auf Daten- und Geräteebene gewährleistet und offene Technologiestandards verwendet. Technologieoffen sollte dabei vor allem die Art der Kommunikationsverbindung (z. B. Wifi, LoRaWAN oder Wireless M-Bus), als auch das genutzte Datenübermittlungsprotokoll (z. B. OMS) sein. Zudem sollte deutlich gemacht werden, dass ab Inkrafttreten der novelierten Heizkostenverordnung die Installation von Walk-by bzw. Drive-by ohne Kommunikationsstruktur ausgeschlossen wird.

### Mitteilungspflichten anpassen

Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung ist in § 6a Abs. 1 HeizkV-E unbedingt klarzustellen, dass dem Nutzer die tatsächlich empfangenen Verbrauchsinformationen auf elektronischem Wege übermittelt werden dürfen, sodass keine Pflicht der Übermittlung in Papierform besteht. Nur in Ausnahmefällen sollte auf besonderen Wunsch die Informationsbereitstellung als Papierform möglich sein. Das Wort „empfangene Verbrauchsinformationen“ sollte in § 6a Abs. 1 ergänzt werden, um einer möglichen Manipulation durch eine physikalisch-technische Unterbrechung der Funkverbindung auch im Rahmen des geplanten Kürzungsrechts nach § 12 Abs. 1 entgegenzuwirken.

### Kürzungsrecht präzisieren

Dieses Kürzungsrecht soll Mieter nach dem Verordnungsentwurf berechtigen, bei fehlerhaften Informationen die abgerechneten Heizkosten um 3 % zu kürzen. Hier sind 2 Aspekte relevant: Zum einen geht aus der Regelung nicht klar hervor, dass dieser Anspruch erst ab dem 1.1.2024 gilt, was anzupassen ist. Zum anderen kann es auch bei großen, professionellen Messdienstleistern, die seit Jahren Funktechnologie anwenden, aus technischen Gründen zu kurzzeitigen lückenhaften oder unplausiblen Datenübermittlungen kommen, ohne dass ein schuldhaftes Verhalten dafür ursächlich ist. Das Kürzungsrecht sollte deshalb auf vorsätzliches bzw. grob fahrlässiges Verhalten beschränkt werden.

### Mitteilungspflicht: Beschränkung auf Heizung und Warmwasser

Zudem sollte sich die Mitteilungspflicht im neu eingefügten § 6a auf Verbrauchsinformationen HeizkV-E für Heizung und Warmwasser beschränken, schließlich liegen die für eine „Abrechnung“ erforderlichen Unterlagen des Energielieferanten in der Regel nicht unterjährig vor. Die nach dem Verordnungsentwurf erforderlichen Informationen über den Brennstoffmix beispielsweise kann dem Nutzer erst dann mitgeteilt werden, wenn die Lieferanten nach Ablauf des Abrechnungsjahres diese Information zur Verfügung stellen. Da vielfach die beauftragten Immobilienverwaltungen die Informationen an die Bewohner übermitteln werden, sind neue bzw. ergänzende vertragliche Regelungen insbesondere hinsichtlich der neu anfallenden Vergütung erforderlich, was wiederum einen neuen Kostenfaktor für Eigentümer darstellen wird. Auch hier sind die erforderlichen Vereinbarungen in der Kürze der Zeit wohl schwer umsetzbar.



### Regelung für Einrohrheizungen modernisieren

Da ein nicht unerheblicher Anteil von Bestandsgebäuden nach wie vor mit sog. Einrohrheizungen ausgestattet ist, sollte die Novelle der Heizkostenverordnung außerdem dafür genutzt werden, eine Abrechnungsmöglichkeit von Einrohrheizungen mit nicht freiliegenden Rohren zu schaffen. Nach der derzeit geltenden Heizkostenverordnung sind solche Anlagen mit überwiegend ungedämmten „freiliegenden“ Leitungen auf Grundlage der Richtlinie VDI 2077 nach den anerkannten Regeln der Technik abrechenbar. Sobald diese Rohre allerdings verbaut sind, gelten sie nicht mehr als „freiliegend“, obwohl diese Rohre die gleiche oder sogar eine höhere Wärmeabgabe haben als ungedämmte freiliegende Rohre. Daher ist die Streichung des Wortes „freiliegend“ in § 7 Nr. 1 S. 3 HeizkV erforderlich.

### Ausblick

Derzeit befindet sich der Entwurf noch in der Ressortabstimmung, und es bleibt abzuwarten, ob die geänderte Heizkostenverordnung noch während der laufenden Legislaturperiode in Kraft treten wird. Es ist aber inständig zu hoffen, dass der Verordnungsgeber die aufgezeigten kritischen Aspekte überarbeitet, um eine praxisorientierte und zukunftssichere Lösung zu schaffen. Insbesondere muss die verspätete Umsetzung der EED-Richtlinie zwingend berücksichtigt werden, statt die vielfach unhaltbaren Fristen der Immobilienwirtschaft aufzubürden.

#### DER AUTOR

Martin Kaßler ist Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland und der VDIV Management GmbH. Der VDIV Deutschland vertritt mittlerweile rund 3.200 professionelle Immobilienverwaltungen mit mehr als 7,2 Mio. Wohneinheiten.



# Organisation



## Dokumentenmanagementsysteme (DMS)

Jörg Wirtz, tqmteam managementsysteme gmbh, München

**Der eine oder andere wird sich vielleicht fragen: Wozu brauche ich denn eigentlich ein Dokumentenmanagementsystem (DMS)? Ich kann doch alle meine Dokumente in der Verzeichnisstruktur auf meinem Server ablegen. Außerdem kann ich meine Dokumente zusätzlich in meinem Verwaltungsprogramm hinterlegen. Der eine oder andere von Ihnen nutzt vielleicht bereits die Möglichkeit der Dateiablage in MS Teams. Hier können Dokumente geteilt und von verschiedenen Nutzern gleichzeitig bearbeitet werden. Wenn das alles also schon möglich ist, wozu dann noch ein DMS?**

### Anforderungen an Dokumente und Dateiablage

Ein Industriebetrieb, der Produkte in unterschiedlichen Konfigurationen und Versionen entwickelt und auf den Markt bringt, hat vollkommen andere Anforderungen an ein DMS als eine Immobilienverwaltung. Hier müssen technische Dokumente in unterschiedlichen Versionen vorgehalten werden, um diese im Service- oder Garantiefall verfügbar zu haben und dabei jeweils dem richtigen Produkt zugeordnet werden können.

In der Immobilienverwaltung dagegen benötigen wir Dokumente vor allem, um

- aktuelle Informationen bereitzuhalten, die wir in der täglichen Verwaltungsarbeit zur Erledigung unserer Aufgaben benötigen (Verwalterverträge, Versicherungsverträge, Wartungsverträge, Protokolle aus Eigentümerversammlungen ...),
- Informationen zu laufenden Vorgängen zu haben (Anfragen, Angebote, Aufträge usw.),
- Nachweise bereitzuhalten, die Zahlungsflüsse und eine korrekte Abrechnung belegen (Rechnungen, Kontoauszüge, Abrechnungen usw.) und
- Nachweise bereitzuhalten, die die ordnungsgemäße Verwaltungsarbeit bestätigen (Protokolle von Objektbegehungen, Wartungsnachweise, Energieausweise, Feuerstätten-Bestätigungen, Beprobungsergebnisse usw.).

Regelmäßig müssen wir dazu nur auf die jeweils gültige Version eines Dokuments und ggf. zurückliegende Bestätigungen zurückgreifen. Ältere Versionen dienen regelmäßig nur dazu, im Bedarfsfall das korrekte Handeln der Verwaltung nachzuweisen.

### Dateiablage in der Verzeichnisstruktur

Ein Großteil der Verwaltungsunternehmen speichert seine Dokumente nach wie vor in einer Verzeichnisstruktur auf dem Server ab. Ein Teil dieser Dokumente wird möglicherweise schon in einem Portal zur Einsichtnahme durch Mieter oder Eigentümer bereitgestellt.

Grundsätzlich stehen wir vor folgendem Problem: Auf der einen Seite müssen Verträge abgelegt werden, die dauerhaft verfügbar sein müs-

sen, da aus ihnen immer wieder Informationen entnommen werden müssen. Auf der anderen Seite müssen Aufzeichnungen und Dokumente Vorgängen zugeordnet werden können, die nach Abarbeitung der Aufgabe prinzipiell nicht mehr benötigt werden. Sehr häufig ist es dann aber so, dass wir eine bestimmte Datei eigentlich an mehreren Orten ablegen müssten (z. B. ein Schreiben, das zu mehreren Sachverhalten Stellung nimmt).

Ein weiteres Problem ist, dass die Dateien regelmäßig manuell abgespeichert oder per Drag-and-drop abgelegt werden müssen. Dabei kommt es viel zu häufig vor, dass diese in falschen Verzeichnissen landen. Eine revisionssichere Ablage kann hier meist nur ansatzweise und mit großem Aufwand über entsprechende Formen der Datensicherung hergestellt werden. Insgesamt ist dieses System jedoch fehleranfällig und wenig komfortabel, weil die Suche sowohl innerhalb der Dateien als auch die Suche über sog. Metadaten (Ersteller, Erstelldatum usw.) kaum möglich ist. Der Schutz einzelner Dateien vor unberechtigtem Lesen, Bearbeiten, Löschen oder Zugriff ist zwar möglich, aber zeitraubend und damit für die tägliche Arbeit fast unbrauchbar.

Letztlich bleibt die Befürchtung, dass bei einer reinen digitalen Dateiablage lediglich das Chaos der Ordner in das Chaos der Verzeichnisse übertragen wird. Vor diesem Hintergrund wird es kaum möglich sein, das Vertrauen der Mitarbeiter und der Kunden in eine rein digitale Ablage zu wecken.

### Dateiablage im Verwaltungsprogramm

Viele Verwaltungsprogramme und auch elektronische Vorgangsbearbeitungen bieten die Möglichkeit, Dateien innerhalb der Programme abzuspeichern. Dabei lösen einige dieser Programme das Problem der mehrfachen Zugriffserfordernisse auf Dokumente durch die Möglichkeit, verschiedene Sichten zu generieren, damit ein Dokument nicht mehrfach abgelegt werden muss. So kann z. B. ein Wartungsvertrag unter folgenden Sichten gefunden werden, obwohl er nur einmal digital abgelegt wurde:

- Bei der Auswahl des betroffenen Aufzugs
- Bei der Auswahl aller Verträge der betroffenen Liegenschaft
- Bei der Auswahl aller Verträge des betroffenen Vertragspartners
- Bei der Auswahl der jeweiligen Vertragsdauer

Diese Aufzählung ließe sich – abhängig von den jeweiligen Erfordernissen – noch deutlich verlängern.

Ansonsten treffen hier die oben bereits dargestellten Aussagen in gleicher Weise zu. Vielleicht mit der Ausnahme, dass Verzeichnisstrukturen (Gliederungen), die in den Programmen gebildet werden können, nicht so einfach zu verändern oder zu löschen sind, wie das im Explorer von Windows möglich ist. Einige dieser Programme erleichtern auch die automatisierte Veröffentlichung von Dateien in einem Portal und bieten komfortablere Suchfunktionen an, die aber aufwendige Verschlagwortungen erforderlich machen können. Damit ist der Leistungsumfang dieser digitalen Ablage sicherlich deutlich größer und auch sicherer. Eine revisionssichere Ablage ist damit aber noch nicht gewährleistet.

### Dateiablage im DMS

Zunächst muss gesagt werden, dass ein DMS viel mehr kann, als nur zur Dateiablage zu dienen. Es kann Ihnen dabei helfen, Dateien effizient zu bearbeiten, zu verteilen und zu archivieren. Ein DMS bietet zudem die folgenden grundlegenden Vorteile gegenüber den oben gezeigten Lösungen:

- Ein DMS kann als Informationsplattform für das gesamte Unternehmen dienen und damit wesentlich zum Unternehmenserfolg beitragen.
- Die Versionsverfolgung aller Dokumente ist möglich.
- Die Suche in den Metadaten (Ersteller, Erstelldatum usw.) ist möglich.

- Eine Mehrfachspeicherung von Dokumenten ist nicht erforderlich.
- Die Sicherung der Daten im Rechenzentrum ist erleichtert.
- Die Rechteverwaltung für den Zugriff auf die Dokumente ist deutlich vereinfacht.
- Die Suche nach bestimmten Texten innerhalb der Dokumente ist bei vielen DMS für alle oder einen Teil der beinhalteten Dokumente möglich.
- Informationen können schneller und sicherer gefunden werden.
- Die Ablage der Dokumente erfolgt revisionssicher.
- Die Daten sind immer und (prinzipiell) überall verfügbar.
- Ein DMS kann Ihnen dabei helfen, eine komfortable papierlose Belegprüfung für Ihre Eigentümer/Beiräte zu realisieren.
- Im DMS können Wiedervorlagen und Aufgaben zu Dokumenten festgelegt werden.
- Viele DMS unterstützen elektronische Workflows für Dokumente, die immer wieder in gleicher Art und Weise bearbeitet werden müssen.
- Freigabefunktionen/Freigabeworkflows (Check-in, Check-out) für Dokumente sind verfügbar.

### Workflows im DMS

Es kann durchaus sinnvoll sein, elektronische Workflows z. B. zur Erfassung, Prüfung, Freigabe und Buchung von objektbezogenen Rechnungen einzurichten. Bevor Sie sich für eine solche Vorgehensweise entscheiden, um möglicherweise in diesem Zusammenhang mithilfe Ihres DMS auch andere Vorgänge elektronisch abzubilden, sollten Sie genau prüfen, ob das mit dem verfügbaren System möglich ist. Regelmäßig orientieren sich DMS am Dokument, nicht umsonst der Name „Dokumentenmanagementsystem“. Im Fokus eines DMSs steht das einzelne Dokument. Die Bearbeitung von Aufgaben und Prozessen in der täglichen Verwaltungsarbeit erfordert jedoch sehr häufig die Verarbeitung mehrerer Dokumente, Dateien oder sonstiger elektronischer Unterlagen innerhalb eines Vorgangs oder einer Aufgabe. Damit müssen elektronische Vorgangsverwaltungen auf mehrere Dateien zurückgreifen und diese mit einer virtuellen Klammer quasi zusammenführen. Ein DMS ist regelmäßig für diese Aufgabe nicht oder wenig geeignet. Es sollte deshalb genau geprüft werden, welche Workflows mit einem DMS realisiert werden können. Die Bearbeitung von Eingangsrechnungen gehört sicherlich genauso dazu wie die Lenkung und Freigabe eines Urlaubsantrags. Aber bereits bei der Vergabe von Handwerkeraufträgen wird ein DMS nur wenig hilfreich sein können.

### DMS als Informationsquelle

Die Funktion eines DMS als Informationsspeicher für Bestandsinformationen (z. B. komprimierte Vertragsdaten) sollten Sie nicht unterschätzen. Regelmäßig können jedem Dokument, das in einem DMS abgelegt ist, sog. Eigenschaften oder kundenspezifische Felder zugewiesen werden, in denen man die zentralen Vertragsdaten abspeichern und bereithalten kann, wie z. B.

- Vertragsart,
- Abschlussdatum,
- Laufzeit,
- Vertragsgegenstand,
- Kündigungsfrist und
- Ansprechpartner.

Damit können nicht nur die nützlichen und effizient einzusetzenden Vertragssteckbriefe erstellt werden, die das Suchen von Informationen innerhalb von Dokumenten überflüssig machen. Diese Daten können selbstverständlich auch ausgewertet und in Übersichten zusammengestellt werden. Damit kann mittels eines DMS auch eine wirksame Vertrags- und Gewährleistungsüberwachung aufgebaut werden.

### Richtiges DMS auswählen

Am Markt werden Sie eine Vielzahl von DMS finden, die mehr oder weniger für Ihr Unternehmen geeignet sein werden. Einige der Hersteller bieten bereits branchenspezifische Lösungen für Immobilienverwaltungen an. Wenn Sie zu der Überzeugung gekommen sind, dass die Einführung eines DMS Ihre Arbeit als Immobilienverwalter wirksam unterstützen kann, dann sollten Sie eine Anforderungsliste zusammenstellen, um auf dieser Basis das am besten geeignete System auswählen zu können. Hier helfen Ihnen Dienstleister, die sich auf die Auswahl von DMS spezialisiert haben, genauso wie diverse Gegenüberstellungen der verfügbaren Systeme. Um Ihnen einen ersten Überblick über die aus unserer Sicht wesentlichen zu beachtenden Kriterien zu geben, haben wir auch hier eine kleine Checkliste zusammengestellt.

Abschließend können wir das Fazit ziehen, dass DMS – sofern sie sinnvoll mit den Systemen, die Sie ansonsten in Ihrer Verwaltung einsetzen, zusammenarbeiten – erheblich dazu beitragen können, Ihre Effizienz zu erhöhen, eine größere Rechtssicherheit sicherzustellen, jede Menge Platz und Arbeit für unnötige Ablagen einzusparen, die Transparenz deutlich zu erhöhen und Ihr Unternehmen wirtschaftlicher und wettbewerbsfähiger zu machen.

### Kriterien zur Auswahl eines DMS

Folgende Punkte sollten bei der Auswahl eines DMS bedacht werden:

- Integrationsmöglichkeit in bestehende Anwendungen (Portal/ERP)
- Betrieb in der Cloud oder lokal auf dem Server
- automatische E-Mail-Erfassung
- Import via Scan
- Texterkennung (OCR)
- Bereichserkennung (Auslesen von Rechnungen)
- Erstellung von Metadaten
- Dublettenabgleich
- Workflows für Dokumente
- digitale Stempel
- digitale Unterschriften
- Versionsmanager
- Formulargenerator
- Benutzerfreundlichkeit/gute Bedienbarkeit
- Drag-and-drop-Bedienung
- freie Klassifizierungsmöglichkeiten
- Datenraum für externen Zugriff
- Benachrichtigung und Wiedervorlagefunktion
- Berechtigungskonzept
- IDR-Funktionalität

Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll nur als Anregung dienen. Detaillierte und weiterführende Listen finden Sie sehr schnell im Internet. Besser noch, Sie wenden sich an einen Spezialisten, der Sie bei der Suche unterstützt. Eine Fehlentscheidung bei der Auswahl des DMS ist in jedem Fall teurer.

#### DER AUTOR

Jörg Wirtz berät speziell Immobilienverwaltungen bei der Optimierung ihrer Prozesse und bei der Zertifizierungsvorbereitung (u. a. ISO 9001, GEFMA 700ff., TÜV-geprüfte Immobilienverwaltung). Buchautor u. a. „Prozessoptimierung für Immobilienverwaltungen“ (Haufe). [www.tqmt.de](http://www.tqmt.de)





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

### **Ist es bei einem Mietvertrag erforderlich, die Grundlage für die Ermittlung der Flächenangabe anzugeben?**

Der Mietvertrag muss nicht zwingend eine Flächenangabe enthalten. Sofern kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde, ist für die Umlage der Betriebskosten ohnehin nur die tatsächliche Fläche maßgebend.

### **Muss die Neugestaltung einer Außenanlage durch alle Eigentümer beschlossen werden (bauliche Veränderung)?**

Ja, gemäß § 20 Abs. 3 WEG müssen alle von der baulichen Veränderung beeinträchtigten Eigentümer dieser zustimmen. Zu beachten ist auch § 20 Abs. 4 WEG. Demnach dürfen bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen und gestattet werden.

### **Kann die WEG beschließen, dass in der Einzelabrechnung weitere Kostenarten einzeln abgegrenzt werden sollen? Zum Beispiel die Gartenpflege und der Winterdienst. Das hätte den Vorteil, dass die Eigentümer die Einzelabrechnung als Grundlage für ihre Betriebskostenabrechnung gegenüber ihren Mietern nehmen könnten.**

Nein, Abgrenzungen zu den genannten Betriebskostenarten sind in einer WEG-Jahresabrechnung nicht zulässig.

### **Muss ein Erwerber Hausgeldzahlungen des Veräußerers zahlen, wenn diese aus der Zeit vor der Wohnungsübergabe offen sind?**

Grundsätzlich haftet der Erwerber nicht für Hausgeldrückstände des Veräußerers. Eine Haftung des Erwerbers könnte sich jedoch aus einer Vereinbarung, der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung ergeben.

### **Die Instandhaltung und Instandsetzung in einer Tiefgarage mit Doppelparkern einschließlich der dazu gehörigen Flächen obliegt gemäß Teilungserklärung den sondernutzungsberechtigten Teileigentümern. Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Reinigung einer Firma übertragen wird, ohne eine Kostentragregelung zu treffen. Ist der Beschluss anfechtbar oder nichtig?**

Wird lediglich über die Reinigung der Tiefgarage beschlossen, stellt dies keinen Fall der Instandhaltung und Instandsetzung dar. Somit wäre der

Anwendungsbereich der genannten Regelung in der Teilungserklärung gar nicht eröffnet. Nach diesseitiger Auffassung sind dies Wartungsarbeiten. Demzufolge entspricht der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung und ist nicht erfolgreich anfechtbar. Sofern sich keine spezielle Kostenregelung aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ergibt, gilt der allgemeine Kostenverteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 2 WEG.

### **Wie verhält es sich mit einer Beschlussfassung, wenn Tiefgaragenstellplätze eigene MEA haben, die Teilungserklärung vorsieht, dass Kosten nur von denjenigen Eigentümern zu tragen sind, die dort einen Stellplatz haben, aber keine spezielle Untergemeinschaft ausgewiesen ist?**

Sofern in der Teilungserklärung lediglich die besagte Kostenverteilung geregelt wurde, erfolgt die Beschlussfassung für Maßnahmen an den Tiefgaragenstellplätzen durch alle Eigentümer.

### **Auf einer Dachterrasse wurde vom Bauträger auf Sonderwunsch ein Wintergarten errichtet und vom Sondereigentümer bezahlt. Nach 20 Jahren besteht Undichtigkeit. Wer trägt die Reparaturkosten? Die WEG oder der Sondereigentümer? In der Teilungserklärung findet sich hierzu keine Regelung.**

Sofern die Ursache der Undichtigkeit im Unterbau der Dachterrasse, also in dem unter den Terrassenplatten befindlichen Gemeinschaftseigentum liegt, hat die WEG die Reparaturkosten zu tragen.

### **Die privaten Kellerabteile in einem Mehrfamilienhaus sind teilweise so vollgestopft, dass kein Zugang mehr möglich ist. Ein besonderes Problem ergab sich jetzt aufgrund einer notwendigen Schädlingsbekämpfung (Ratte). Manche Keller sind geradezu ein Paradies für diese Nagetiere.**

### **Auf welcher Grundlage kann ein Eigentümer/Mieter aufgefordert werden, nur bestimmte Gegenstände im Keller unterzubringen bzw. diesen nicht unzugänglich vollzustopfen?**

Gemäß § 14 Abs. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Auf dieser Grundlage sollten diejenigen Eigentümer, deren Kellerabteilnutzung für das Schädlingsaufkommen ursächlich ist, aufgefordert werden, die Kellerabteile nur in dem Umfang zu nutzen, dass sich dort keine Schädlinge halten können.

Grundlage dafür könnte ein gefasster oder noch zu fassender Beschluss über eine Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG sein, unter Umständen sogar eine Vereinbarung nach § 15 Abs. 1 WEG.

Ein geeignetes Instrumentarium könnte auch eine bereits beschlossene oder noch zu beschließende Hausordnung sein, die entsprechende Verhaltensweisen für die Wohnungseigentümer verbindlich regelt.

### **Kann ein Mieter die Betriebskostennachzahlung verweigern, obwohl die Abrechnung formell und inhaltlich richtig ist, weil die Wohnung Mängel aufweist?**

Nein, die Betriebskostennachzahlung kann aufgrund vorhandener Mietmängel nicht verweigert werden.

### **Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: [immobilien@haufe.de](mailto:immobilien@haufe.de)**

# Deckert/Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

wir wählen als Entscheidung des Monats grundsätzlich BGH-Entscheidungen aus. Denn diese haben besondere Bedeutung für die Art und Weise, wie das gemeinschaftliche Eigentum vom Verwalter zu verwalten ist. Da aus Karlsruhe wahrscheinlich in absehbarer Zeit keine Aussagen zu Versammlungen in Zeiten einer Pandemie zu erwarten sind, soll ausnahmsweise die Entscheidung eines Amtsgerichts analysiert werden. Es geht darum, in welcher Weise ein Verwalter zurzeit Versammlungen rechtssicher organisieren kann und was zu beachten ist. Im Mittelpunkt steht eine sog. „Vertreterversammlung“. Diese wird von vielen Praktikern als das Mittel der Wahl angesehen. Im Ergebnis ist dem auch zuzustimmen, wenn man die Rechte der Wohnungseigentümer dabei angemessen beachtet. Was hier ein Hannoveraner Gericht – es steht exemplarisch für ähnliche Entscheidungen aus Bayern und Nordrhein-Westfalen – geurteilt und welche Folgen das für die Verwalterpraxis hat, stellen wir Ihnen dieses Mal vor.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: COVID-19: Vertreterversammlung/ Vollmachtsversammlung

#### Entscheidung des Monats

#### COVID-19: Vertreterversammlung/ Vollmachtsversammlung

**Lädt ein Verwalter zwar zu einer Versammlung ein, bittet er die Wohnungseigentümer aber, zu dieser nicht zu erscheinen, und kündigt er an, bei einer „Zu widerhandlung“ die Versammlung abzubrechen, sind gefasste Beschlüsse nichtig.**

AG Hannover, Urteil v. 7.1.2021,  
480 C 8302/20

#### Der Fall:

Ein Hannoveraner Verwalter lädt am 19.6.2020 zu einer Versammlung am 21.7.2020 ein. In seinem Einladungsschreiben heißt es u. a.: „Wir laden mit den beiliegenden Unterlagen ordnungsgemäß zu einer Eigentümerversammlung ein, zu der Sie aber bitte nicht erscheinen. Sollten Eigentümer/innen erscheinen, wären wir zum sofortigen Abbruch der Veranstaltung gezwungen“. Vor diesem Hintergrund sind der Einladung Vollmachtsformulare für den Verwalter beigelegt. Am 21.7.2020 findet die Versammlung statt. Anwesend ist nur der Verwalter. Er fasst einen Beschluss zur Änderung der Hausordnung.

Wohnungseigentümer K geht gegen diesen Beschluss vor. Er meint, der Beschluss sei wegen Verstoßes gegen sein Teilnahme-recht unwirksam. Die Beklagtenseite hält dies für falsch. Sie ist der Ansicht, durch das Einladungsschreiben sei kein Wohnungseigentümer von der Versammlung ausgeschlossen worden. Der Verwalter habe lediglich den Hinweis erteilt, dass es eine Vollmachtsversammlung geben sollte. Diese

sei auch rechtmäßig. Es hätte K im Übrigen freigestanden, persönlich zu erscheinen. Dann wäre die Versammlung nicht durchgeführt und die Hausordnung nicht geändert worden.

#### Das Problem:

Im Fall geht es im Kern um die Frage, wie ein Verwalter zu einer Vertreterversammlung/Vollmachtsversammlung zu laden und was er zu beachten hat.

#### So hat das AG entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Das AG hält eine Vertreterversammlung zwar für zulässig, den angefochtenen Beschluss aber für nichtig.

##### 2. Verstoß gegen den Kernbereich

Denn die Beschlussfassung verstoße gegen § 23 Abs. 1 WEG. Danach seien Beschlüsse einer Versammlung nichtig, wenn sie in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingriffen. Zu diesem Kernbereich gehöre das Recht der Wohnungseigentümer, an einer Versammlung teilzunehmen.

##### 3. Aus- statt Einladung

Durch die Formulierung des Verwalters in dem Einladungsschreiben sei den einzelnen Wohnungseigentümern die Teilnahme verweigert worden. So habe der Verwalter die Wohnungseigentümer ausdrücklich aufgefordert, nicht zu erscheinen. Ein Wahlrecht der Wohnungseigentümer, gleichwohl zu erscheinen, habe diese Formulierung nicht eröffnet. Darüber hinaus habe der Verwalter bereits im Einladungsschreiben angekündigt, die Versammlung sofort abzubrechen, wenn einzelne Wohnungseigentümer doch erscheinen würden. In einer Gesamtschau seien diese Formulierungen als ausdrückliches Verbot zu verstehen gewesen, zur Versammlung zu erscheinen.

Diese Handhabung stelle eine Verletzung des Kernbereichs der Rechte der Wohnungseigentümer dar. Denn den Wohnungseigentümern sei lediglich ermöglicht worden, ihr Stimmrecht durch die Erteilung einer Vollmacht mit Anweisungen auszuüben. Eine Auseinandersetzung über die zu beschließenden Änderungen und eine Diskussion hierüber habe nicht stattfinden können. Eine Auseinandersetzung und Diskussion sei aber wesentlicher Bestandteil einer Versammlung im Rahmen der Willensbildung.

#### 4. Änderung der Hausordnung nicht eilbedürftig

Die Änderung der Hausordnung habe im Übrigen ohne gravierende Folgen zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen werden können. Soweit die Beklagtenseite den Eintritt eines Brandfalles für die Eilbedürftigkeit angeführt habe, sei nicht ersichtlich, dass das Abstellen von Schuhen eine derart große Gefahr in sich berge, die ein sofortiges Handeln erforderlich gemacht habe.

#### 5. Kosten

Die Kostenentscheidung folge aus § 49 Abs. 2 WEG a. F. Danach habe der Verwalter die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, da er den Rechtsstreit veranlasst habe und ihn auch ein grobes Verschulden treffe. Der gefasste Beschluss sei nichtig. Der Verwalter habe die Versammlung in der angekündigten Form durchgeführt, obwohl er bereits im Vorfeld durch den Kläger darauf hingewiesen worden sei, dass die Abhaltung der Versammlung allein mit Vollmachten in dieser Form unzulässig sei.

#### Das bedeutet für Sie:

### 1. COVID-19 und Versammlungen

#### 1.1. Überblick

Die COVID-19-Pandemie ist kein Grund, keine Versammlung abzuhalten. Ob der Verwalter zu einer Versammlung einladen muss und nach Ablauf der Jahresfrist einem Ersuchen der Wohnungseigentümer oder des Verwaltungsbeirats nachkommen muss, richtet sich allein danach, ob eine Einladung rechtlich und tatsächlich möglich ist. Was gilt, kann sich von Landkreis zu Landkreis unterscheiden. Der Verwalter ist gehalten, sich über die Rechtslage für jede Wohnungseigentümergeinschaft angemessen zu informieren.

#### 1.2 Öffentliches Recht verbietet Versammlungen

Verbietet das öffentliche Recht Versammlungen, darf der Verwalter keine anberaumen. In diesem Falle darf und muss er alle Verwaltungsentscheidungen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 WEG selbst treffen.

#### HINWEIS:

Stützt der Verwalter eine Maßnahme auf § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG, muss er darauf achten, nur das unbedingt Notwendige zu veranlassen. Alle Entscheidungen, die vertagt werden können, sind auch zu vertagen. Im Fall war z. B. die Änderung der Hausordnung nicht eilig. Aber selbst wenn es anders gewesen wäre, hätte der Verwalter keinen Benutzungsbeschluss nach § 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 WEG fassen können. Er hätte hingegen die Wohnungseigentümer und/oder Mieter abmahnen und darauf hinweisen können, dass das Abstellen von Schuhen im Treppenhaus gegen § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG verstößt und auch ohne besondere Regelung unzulässig ist.

### 1.3 Öffentliches Recht erlaubt Versammlungen

Erlaubt das öffentliche Recht Versammlungen, sind Versammlungen abzuhalten. Dies gilt auch dann, wenn sich nicht sämtliche Wohnungseigentümer versammeln dürfen. Ferner ändern die COVMG-Bestimmungen zum Wirtschaftsplan und zur Weiterbestellung des Verwalters nichts. Die Verlängerung der Verwalterbestellung nach § 6 Abs. 1 COVMG macht eine Versammlung, auf der über die Verwalterneubestellung entschieden werden soll, mithin nicht entbehrlich (LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 16.2.2021, 2-13 T 97/20).

#### HINWEIS:

Erscheinen zu viele Wohnungseigentümer mit dem Ziel, an einer Versammlung teilzunehmen, muss die Versammlung beendet und vertagt werden. Dabei ist wieder nach §§ 23 Abs. 2, 24 Abs. 4 Satz 2 WEG vorzugehen.

#### 1.4 Durchführung der Versammlung

Ist eine Versammlung möglich, obliegt es dem Ermessen des Verwalters, wann, wo, zu welchem Zeitpunkt, zu welchem Ort und zu welcher Stätte er die Versammlung einberuft. Um den besonderen Anforderungen der COVID-19-Pandemie zu begegnen, kann es im Einzelfall z. B. richtig sein, eine Versammlung auf einem zur Wohnungseigentumsanlage gehörenden Spielplatz durchzuführen, wenn der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit gewahrt bleibt.

Eine aktuelle Besonderheit ist, dass das Ermessen bei der Auswahl sich zurzeit auch vom öffentlichen Recht leiten lassen muss. Bei der Abhaltung der Versammlung sind die örtlich geltenden Bestimmungen einzuhalten. Der Verwalter muss vor allem eine Versammlungsstätte wählen, die es ermöglicht, dass der not-

wendige Mindestabstand zwischen den Versammlungsteilnehmern und den Mitarbeitern des Verwalters sowie die weiteren Hygienemaßnahmen wie das Händewaschen und eine Desinfektion eingehalten werden können. Ein Bauwagen, ein Heizungskeller oder das Büro des Verwalters werden damit regelmäßig als Versammlungsstätte ausscheiden.

#### HINWEIS:

Bestimmt der Verwalter eine ungeeignete Versammlungsstätte, dürfte kein Wohnungseigentümer verpflichtet sein, an der Versammlung teilzunehmen. Bleiben Wohnungseigentümer wegen der Ungeeignetheit der Versammlungsstätte der Versammlung fern, dürften dennoch gefasste Beschlüsse einer ordnungsmäßigen Verwaltung widersprechen. Sie sind zwar wohl nicht nichtig, aber anfechtbar.

Die Pflicht, für die Einhaltung des öffentlichen Rechts während der Versammlung zu sorgen, ist ein Teil der Versammlungsleitung und Aufgabe des Verwalters als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ihm obliegt es z. B., für den Mindestabstand zwischen den Teilnehmern zu sorgen und auch auf die Hygiene zu achten.

Was im Einzelnen gilt, ist eine Frage des Infektionsschutzes und der aktuellen Bestimmungen. Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, dem Verwalter durch Beschluss Weisungen zu erteilen. Dem Verwalter als geborenem Versammlungsleiter obliegt es auch, zu entscheiden, ob eine Versammlung aus hygienischen Gründen unterbrochen, verlegt oder vertagt wird. Die Wohnungseigentümer sind auch insoweit berechtigt, ihm durch Beschluss Weisungen zu erteilen, und können Beschlüsse zur Geschäftsordnung fassen. Es gelten die allgemeinen Regelungen.

#### HINWEIS:

Die Wohnungseigentümer haben eine Kompetenz, das Tragen von Mund-Nase-Bedeckungen zu beschließen. Aber auch der Verwalter ist im Rahmen seines Hausrechts berechtigt, diese Anordnung zu treffen. Ist ein Wohnungseigentümer nicht bereit, sich dieser Maßnahme zu unterwerfen, ist als letzter Lösungsweg vorstellbar, ihn von der Versammlung zu entfernen. Problematisch ist allerdings, wenn diese Maßnahmen vor der Versammlung nicht als Möglichkeit angekündigt worden waren und der Verwalter auch keine Mund-Nase-Bedeckungen bereithält. Dann muss die Versammlung gegebenenfalls unterbrochen oder vertagt werden.

Als weitere Beschlüsse – die nicht die Versammlung, aber den Infektionsschutz betreffen – kommen folgende in den Blick:

- Der Beschluss, wie viele Personen einen Personenaufzug gleichzeitig gebrauchen dürfen.
- Der Beschluss, welches von mehreren Treppenhäusern zu benutzen ist.
- Der Beschluss, dass beispielsweise im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums ein Mindestabstand einzuhalten ist.
- Der Beschluss, dass im Personenaufzug und im Treppenhaus Mund-Nase-Bedeckungen zu tragen ist.
- Der Beschluss, dass man aus Gründen der besseren Belüftung das Treppenhausfenster nicht schließen darf – oder jedenfalls nur zu bestimmten Zeiten.
- Der Beschluss, wie Außenflächen gebraucht/benutzt werden dürfen.
- Der Beschluss, dass in bestimmten Bereichen Desinfektionsmittel einzusetzen sind, z. B. an Klinken oder Handläufen.

## 2. Online-Teilnahme an einer Präsenzversammlung

Die Wohnungseigentümer können seit dem 1.12.2020 nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

Die Möglichkeit einer solchen Online-Teilnahme ist allerdings kein „Selbstläufer“, und ist in Bezug auf die COVID-19-Pandemie auf kürzere Sicht nur eine kleine Hilfe. Denn stets bedarf es vorher eines Beschlusses, künftig eine Online-Teilnahme zu erlauben. Außerdem müssen zunächst die Hard- und Software angeschafft, gemietet oder geleast werden.

## 3. Vertreterversammlung/ Vollmachtsversammlung

### 3.1. Grundsatz

Nach herrschender Meinung können sämtliche Wohnungseigentümer dem Verwalter eine Vollmacht erteilen, sie in der Versammlung zu vertreten (a. A. ist nur AG Ludwigshafen, Beschluss v. 16.3.2021, 2p C 37/21). In diesem Fall ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, aufgrund der Vollmachten mit sich selbst eine Versammlung abzuhalten. Einen Zwang, einem Vertreter eine Vollmacht zu erteilen, gibt es aber nicht. Auch in Zeiten der COVID-19-Pandemie besteht ein Anspruch der Wohnungseigentümer auf eine persönliche Teilnahme an Versammlungen. Es ist unzulässig, Versammlungen dahingehend zu beschränken, dass lediglich eine Teilnahme einzelner Personen gewährleistet wird und die übrigen Eigentümer Vollmachten

zu erteilen haben oder gar von vornherein lediglich zu Vertreterversammlungen geladen wird, bei denen sich die Eigentümer nur vertreten lassen können (LG Frankfurt a. M., Urteil v. 17.12.2020, 2-13 S 108/20).

### 3.2. Vorsicht bei der Einladung!

Bei der Einladung zu einer Vertreterversammlung ist daher große Vorsicht geboten. Der Verwalter darf den Wohnungseigentümern zwar die Möglichkeit einer Vollmacht vorstellen. Er darf insoweit aber keinen – auch nur mittelbaren – Zwang ausüben. Weist der Verwalter die Wohnungseigentümer in seinem Einladungsschreiben etwa darauf hin, dass wegen der COVID-19-Pandemie sein Büro für den Publikumsverkehr geschlossen sei und Versammlungen mit Anwesenheit wegen der Kontaktsperre nicht stattfinden könnten, fordert er die Wohnungseigentümer ferner auf, ihm eine Vollmacht zu erteilen und auf einem beigefügten Protokoll ihre Abstimmungswünsche anzukreuzen, und fordert er dann die Wohnungseigentümer noch auf, nicht persönlich zur Versammlung zu erscheinen, liegt hierin der Sache nach eine „Ausladung“, und auf einer solchen Versammlung gefasste Beschlüsse sind wenigstens anfechtbar (siehe AG München, Urteil v. 29.10.2020, 483 C 8456/20 und AG Lemgo, Urteil v. 24.8.2020, 16 C 10/20).

#### HINWEIS:

Die Wohnungseigentümer können eine solche Versammlung elektronisch vorbereiten und sich im Rahmen der Videokommunikation zwar nicht versammeln, aber Meinungen abfragen. Eine für den Verwalter verbindliche Mehrheitsentscheidung kann im Rahmen solcher informeller Zusammenkünfte nicht getroffen werden. Dies ist nur aufgrund eines Beschlusses im Rahmen einer Versammlung und unter Beachtung der hierfür in §§ 23 bis 25 WEG vorgeschriebenen Förmlichkeiten möglich.

## 4. Beschluss außerhalb der Versammlung

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss nach § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG gültig, wenn außerhalb einer Versammlung alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu einem Beschlussantrag in Textform erklären. Gegenstand des Beschlusses kann jede Maßnahme sein, für die es eine Beschlusskompetenz gibt. Auf dieses Instrument kann zurückgegriffen werden, solange Präsenzversammlungen erschwert oder gar nicht möglich sind. Hinderlich ist allerdings, dass alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen.

Die Wohnungseigentümer können jedoch nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand außerhalb der

Versammlung die Zustimmung einer Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt. In diesem Fall bedarf es abweichend von § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG ausnahmsweise also keiner Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer.

#### HINWEIS:

Die Wohnungseigentümer müssen dazu aber in einer Versammlung mehrheitlich oder einstimmig nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG beschließen, dass ein Beschluss zu einem konkreten Gegenstand mehrheitlich in Textform gefasst werden kann.

## 5. Kosten des Rechtsstreits

Das aktuelle Recht kennt keine Möglichkeit, dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Es ist aber weiterhin möglich, dass der Verwalter seine Pflichten verletzt hat und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Ersatz der Kosten des Rechtsstreits schuldet. Ersetzt der Verwalter den Schaden nicht freiwillig, müsste die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Verwalter daher auf Schadensersatz verklagen.

Diskutiert wird, ob der Verwalter die Wohnungseigentümer hierüber informieren muss. Außerdem wird vertreten, dass der Beiratsvorsitzende Schritte unternehmen muss, den Verwalter an die Ergebnisse der Anfechtungsklage zu binden, etwa durch eine Streitverkündung.

## 6. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter muss wissen, wann er nach öffentlichem Recht eine Versammlung einberufen darf und wann nicht. Diese Frage kann i. d. R. nur tagesaktuell geklärt werden und kann sich bis zum Versammlungstag sogar wieder ändern.
- Jeder Verwalter muss wissen, was er bei einer Versammlung unter Pandemiebedingungen beachten muss.
- Vertreterversammlungen sind vorstellbar, bedürfen aber großer Sorgfalt bei der Formulierung der Einladung.



## Auch das noch

### Teures Bedürfnis

Der Fahrer eines Cabriolets italienischer Provenienz verspürte einen gewissen Harndrang und fuhr mal „rechts ran“. Auf der Suche nach einem geschützten Ort befuhr er ein nicht als Privatgelände erkennbares Grundstück und stellte seinen Wagen schließlich direkt neben einem Bagger ab. Just in diesem Moment warf der Baggerfahrer, den der Fahrer nicht bemerkt hatte, die Baumaschine an und schwenkte die Baggerschaufel kraftvoll nach links. Viel verbeultes Blech und ein wirtschaftlicher Totalschaden am Cabrio waren die Folge.

„Vor dem Baggern muss man gucken“ sagte das LG Nürnberg-Fürth (Urteil v. 24.2.2021, 8 O 6187/20) und sprach dem Cabriofahrer 3 Viertel seines Schadens von 18.000 Euro zu. Zwar habe es sich um eine Verkettung unglücklicher Umstände gehandelt, aber letzten Endes sei der Unfall für beide vermeidbar gewesen: Für den Cabriofahrer, wenn er nicht so dicht neben dem Bagger geparkt hätte; für den Baggerfahrer, wenn er sich vor Beginn der Arbeiten richtig umgesehen hätte. Letztlich stufte das Gericht die Sorgfaltspflichtverletzung des Baggerfahrers als schwerer ein, allerdings sei auch die Betriebsgefahr des Cabrios zu berücksichtigen, so dass sich eine Haftungsquote von drei Viertel zu 1 Viertel ergebe.

## Zitat

**Wir sind nicht nur verantwortlich für das, was wir tun, sondern auch für das, was wir nicht tun.**

Jean-Baptiste Molière (1622 – 1673), französischer Komödiendichter und Schauspieler

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



### Schlechte Verlierer

Nun ist es also amtlich: Der Berliner Mietendeckel ist wegen Verstoßes gegen die Kompetenzordnung des Grundgesetzes nichtig. Dass die Initiatoren dieses Gesetzes und die Interessenverbände der Mieter hierüber nicht glücklich sind, erscheint verständlich. Allerdings sollten sie sich zuallererst an die eigene Nase fassen. Die Entscheidung des BVerfG ist alles andere als eine Überraschung. Die übergroße Mehrheit der Verfassungs- und Mietrechtler hat gerade im Hinblick auf die fehlende Gesetzeskompetenz massive verfassungsrechtliche Bedenken gegen den Berliner Mietendeckel geäußert.

Gar nicht mehr nachvollziehbar ist indessen der vielfach von

Befürwortern des Mietendeckels geäußerte Vorwurf, die Abgeordneten von CDU und FDP, die das BVerfG anriefen, seien daran schuld, dass viele Mieter nunmehr die vereinbarte Miete zu zahlen oder sogar Rückzahlungen zu befürchten haben. Dies übersieht, dass auch Berliner Gerichte die Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels anzweifeln und die Sache daher dem BVerfG vorlegten, so dass es auf jeden Fall zur Nichtigkeitsfeststellung gekommen wäre. Vor allem erschreckt das Rechtsverständnis dieser Stellungnahmen: Hier wird der obsiegenden Partei ernsthaft vorgeworfen, sie habe nicht zugunsten einer – wenn auch großen – Bevölkerungsgruppe über die handgreifliche Rechts- bzw. Verfassungswidrigkeit des Mietendeckels hinweggesehen. Damit stellt man sich nicht nur als schlechter Verlierer ins politische Abseits. Vor allem kommt hier ein Rechtsverständnis nach der Sponti-Weisheit „legal, illegal, scheißegal“ zum Ausdruck. Dies sollte Angehörigen deutscher Parlamente eigentlich fremd sein.

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2021 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](mailto:online@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de](http://www.haufe.de)

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

Geschäftsführung:  
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,  
Birte Hackenjos, Joachim Rotzinger,  
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies,  
Björn Waide  
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:  
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),  
Antje Kromer (Assistenz)

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

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen  
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 am 07.06.2021.

[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)



Mat.-Nr. 06436-4111



21004