

# Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Mai 2022



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

mit der WEG-Novelle per Dezember 2020 hat der Gesetzgeber die Regelungen zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung teilweise erneuert und mit neuen Begrifflichkeiten belegt. Die neuen Regelungen wurden faktisch erstmals mit der Jahresabrechnung 2020 wirksam. Der IVD hat dazu eine Umfrage durchgeführt, um einen Überblick über die ersten Erfahrungen in Bezug auf die neue Jahresabrechnung mit Vermögensbericht zu erhalten. Wir haben für Sie die Ergebnisse der Umfrage in strukturierter Form. Die neue Grundsteuer wird ab 1.1.2025 erhoben. Bis dahin müssen die Besteuerungsgrundlagen festgestellt und die notwendigen Besteuerungsverfahren eingeführt werden. Aber schon dieses Jahr müssen alle Grundstücks- und Immobilienbesitzer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts beim Finanzamt abgeben. Die Abgabe muss grundsätzlich elektronisch erfolgen. In der „Entscheidung des Monats“ geht es dieses Mal um die Frage, wann die Abberufung eines Verwalters zwingend ist. Der BGH hat sich mit dieser Frage auseinandergesetzt.

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**

Grundsteuerreform: Pflichten für Grundstücks- und Wohnungseigentümer sowie Handlungsbedarf für Verwaltungen

→ Seite 4

**Organisation**

Die neue Jahresabrechnung mit Vermögensbericht nach der WEG-Novelle – Ein erstes Fazit

→ Seite 6

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Abberufung des Verwalters: Wann ist sie zwingend?

→ Seite 9

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Nur Gemeinschaft kann gegen zweckwidrige Nutzung vorgehen

Vor der WEG-Reform konnte jeder einzelne Wohnungseigentümer Ansprüche wegen zweckwidriger Nutzung einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit (etwa Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken oder umgekehrt) selbst gegen andere Wohnungseigentümer oder deren Mieter geltend machen. Die Gemeinschaft konnte die Geltendmachung solcher Ansprüche aber per Mehrheitsbeschluss an sich ziehen (sog. gekorene Ausübungsbefugnis).

Durch die WEG-Reform hat sich die Rechtslage geändert, wie der BGH in einem neuen Urteil ausführt. Einzelne Wohnungseigentümer können nach Inkrafttreten der WEG-Reform am 1.12.2020 nicht mehr von einem anderen Wohnungseigentümer oder dessen Mieter die Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung des Wohnungseigentums verlangen; insoweit sind sie nicht (mehr) prozessführungsbefugt. Entsprechende Unterlassungsansprüche können gemäß § 9a Abs. 2 WEG nunmehr allein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden, auch wenn die Ansprüche materiell-rechtlich nach wie vor den einzelnen Eigentümern zustehen.

Wenn sich die Gemeinschaft weigert, gegen eine zweckwidrige Nutzung vorzugehen, kann den einzelnen Wohnungseigentümern allerdings ein Anspruch auf Einschreiten der Gemeinschaft zustehen. Dieser Anspruch kann mit einer Beschlussersetzungsklage durchgesetzt werden. Unter welchen Voraussetzungen im Einzelnen eine Pflicht zum Einschreiten anzunehmen ist, ließ der BGH offen, weil es hierauf im konkreten Fall nicht ankam. (BGH, Urteil v. 28.1.2022, V ZR 86/21)

### ! Weiterführende Informationen:

Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers → **1719461**

## Feuerwehrezufahrt bleibt zum Parken tabu

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft können das Abstellen von Lieferantenfahrzeugen in einer Feuerwehrezufahrt nicht per Beschluss gestatten. Ein solcher Beschluss ist nichtig, wie der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt hat.

Im entschiedenen Fall befand sich im Erdgeschoss einer Wohnungseigentumsanlage in Hessen ein Supermarkt, der regelmäßig von Lieferanten angefahren wurde. Wegen eines Mangels an Parkplätzen in der Umgebung hatten die Wohnungseigentümer per Beschluss gestattet, dass Lieferanten in einem gewissen Rahmen ihre Fahrzeuge während der Anlieferung in einer als Feuerwehrezufahrt ausgewiesenen Durchfahrt auf dem gemeinschaftlichen Grundstück abstellen dürfen. Eine Hausbewohnerin wehrte sich gegen diese Praxis.

Mit Erfolg. Der Gestattungsbeschluss verstößt gegen § 5 Abs. 2 der Hessischen Bauordnung, wonach Feuerwehrezufahrten ständig freizuhalten sind und dort keine Fahrzeuge abgestellt werden dürfen. Auf die Einhaltung dieser Vorschrift können die Wohnungseigentümer nicht

rechtswirksam verzichten. Die Norm dient der Gefahrenabwehr und dem Brandschutz und schützt sowohl die Wohnungseigentümer als auch Dritte. Zudem könnte im Brandfall der Versicherungsschutz gefährdet sein, wenn die Eigentümer einen erheblichen Verstoß gegen Brandschutzvorschriften dulden. Daher ist der Beschluss, der das vorübergehende Abstellen von Lieferanten-Fahrzeugen in der Zufahrt gestattet, nichtig. (BGH, Urteil v. 28.1.2022, V ZR 106/21)

### ! Weiterführende Informationen:

Stellplatznutzung → **12482679**

## Vollversammlung heilt Einberufung durch Nichtberechtigten

Zur Einberufung einer Eigentümerversammlung ist grundsätzlich nur der Verwalter berechtigt, wie sich aus § 24 Abs. 1 WEG ergibt. In bestimmten Fällen, die in § 24 Abs. 3 WEG geregelt sind, können auch andere Personen, etwa der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder einzelne Wohnungseigentümer, berechtigt sein, eine Versammlung einzuberufen. Ist eine Eigentümerversammlung von einer hierzu nicht befugten Person einberufen worden, kann dies die Anfechtbarkeit dort gefasster Beschlüsse zur Folge haben.

Der Mangel der Einberufung der Eigentümerversammlung durch einen Nichtberechtigten wird allerdings geheilt, wenn sämtliche Wohnungseigentümer an der Versammlung und der Abstimmung teilnehmen (sog. Vollversammlung). Das hat der BGH in einem neuen Urteil klargestellt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob den Wohnungseigentümern die fehlende Einberufungsberechtigung bekannt war. Folge ist, dass eine Beschlussanfechtung nicht auf den Einberufungsmangel gestützt werden kann. (BGH, Urteil v. 11.3.2022, V ZR 77/21)

### ! Weiterführende Informationen:

Eigentümerversammlung – Einberufung und Einladung → **9064113**

## Verwalter kann auch bei eigenmächtigem Handeln Kostenerstattung verlangen

Führen Wohnungseigentümer eigenmächtig Arbeiten am Gemeinschaftseigentum aus – etwa einen Austausch der Fenster – können sie von der Gemeinschaft keine Erstattung der hierfür aufgewendeten Kosten verlangen; sie bleiben insoweit auf ihren Ausgaben „sitzen“. Dies gilt nach der Rechtsprechung des BGH selbst dann, wenn sie eine Maßnahme in der falschen Annahme ausgeführt haben, hierzu verpflichtet zu sein.

Im Gegensatz hierzu können einem Verwalter, der eigenmächtig oder beschlusswidrig Arbeiten am Gemeinschaftseigentum ausführen lässt, durchaus Erstattungsansprüche gegen die Gemeinschaft zustehen, so der BGH in einem kürzlich veröffentlichten Urteil. Im entschiedenen Fall hatten die Eigentümer beschlossen, Haustüren und Briefkästen von einem bestimmten ortsansässigen und langjährig tätigen Unternehmen für 40.000 Euro sanieren zu lassen. Der Verwalter vergab den Auftrag jedoch an eine andere, erst kürzlich gegründete Firma, die die Arbeiten günstiger ausführte und zahlte mit Mitteln der Gemeinschaft. Kurz darauf war die beauftragte Firma insolvent. Die Gemeinschaft genehmigte den Vertrag nicht und verlangte vom Verwalter den gezahlten Betrag zurück. Der Verwalter rechnete mit Gegenansprüchen aus Geschäftsführung ohne Auftrag und Bereicherungsrecht auf und fand damit vor dem BGH Gehör.

Der Ausschluss von Ansprüchen einzelner Eigentümer wegen eigenmächtiger Arbeiten am Gemeinschaftseigentum lasse sich nicht auf den Fall übertragen, dass der Verwalter solche Arbeiten ausführen lässt. Anders als einzelne Eigentümer habe der Verwalter aufgrund seines gesetzlichen Aufgabenkreises – vor und nach der WEG-Reform gleichermaßen – die Kompetenz, Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchzuführen. Ein Ersatzanspruch widerspreche auch nicht den Interessen der Wohnungseigentümer. Habe sich der Verwalter über den erklärten Willen der Eigentümer hinweggesetzt, komme Aufwendungsersatz nur nach den Vorschriften der ungerechtfertigten Bereicherung in Betracht, so dass die Eigentümer keine Maßnahmen bezahlen müssten, die für sie ohne Wert sind. Der Ersatzanspruch des Verwalters sei dann grundsätzlich auf Ausgleich der Werterhöhung der Anlage gerichtet, die die von ihm veranlassten Maßnahmen bewirkt haben. Wenn die Maßnahmen der Planung der Wohnungseigentümer entsprachen, seien dagegen ihre ersparten Aufwendungen maßgeblich.

Liege die Eigenmächtigkeit wie hier darin, dass sich der Verwalter über die Entscheidung, eine bestimmte Firma zu beauftragen, hinweggesetzt hat, könne dies eine Verringerung des Ersatzanspruchs rechtfertigen. Das komme in Betracht, wenn die Durchsetzung etwaiger Gewährleistungsansprüche gegen die von dem Verwalter beauftragte Firma weniger erfolgversprechend erscheine oder wenn die Eigentümer die Geschäftsbeziehung zu dem von ihnen ausgewählten Unternehmen festigen und sich hierdurch künftige Vorteile sichern wollten.

Die sich aus der Beauftragung eines anderen Unternehmens ergebenden wirtschaftlichen Nachteile ließen sich durch einen Abschlag vom Erstattungsanspruch des Verwalters berücksichtigen. Dieser könne bis zu 20 % betragen, je nach den Umständen des Einzelfalls. (BGH, Urteil v. 10.12.2021, V ZR 32/21)

#### Weiterführende Informationen:

Aufwendungsersatzanspruch des Verwalters → **636212**

## Auskunftsanspruch bei Mietpreisbremse

Bei der Vermietung einer Wohnung, die der Geltung der Mietpreisbremse unterliegt, darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausnahmsweise darf die Miete höher sein, nämlich wenn schon im vorigen Mietverhältnis eine höhere Miete vereinbart war, der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat, die eine Modernisierungsmieterhöhung rechtfertigen würden oder es sich um eine umfassend modernisierte oder nach dem 1.10.2014 fertiggestellte Wohnung handelt.

Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter nach § 556g Abs. 3 BGB Auskunft über die Tatsachen geben, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete unter dem Gesichtspunkt der Mietpreisbremse maßgeblich sind. Der Umfang des Auskunftsanspruchs hängt nicht davon ab, auf welchen Tatbestand sich der Vermieter beruft, um die vereinbarte Miethöhe zu rechtfertigen, so der BGH. Auch setzt der Auskunftsanspruch nicht voraus, dass der Vermieter dem Mieter einen konkreten Anlass gegeben hat, die Zulässigkeit der Miethöhe zu prüfen. Der Vermieter muss daher grundsätzlich auch dann Auskunft über die Vormiete, die durchgeführten Modernisierungen und darüber erteilen, ob es sich um eine neue oder umfassend renovierte Wohnung handelt, wenn sich der Vermieter bezüglich der zulässigen Miethöhe nicht auf einen Ausnahmetatbestand beruft, sondern lediglich darauf, dass die vereinbarte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspreche. (BGH, Urteil v. 23.3.2022, VIII ZR 133/20)

#### Weiterführende Informationen:

Miethöhe bei Vertragsschluss → **7954140**



## 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-Recht kompakt 2022: Die wichtigsten Urteile im Überblick

Donnerstag, 28.6.2022, 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 2021 und 2022 gefällt wurden und 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://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.

### Gender-Hinweis

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

# Verwalterthema des Monats

## Grundsteuerreform: Pflichten für Grundstücks- und Wohnungseigentümer sowie Handlungsbedarf für Verwaltungen

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland

Zunächst einmal: Bei der Grundsteuer wird der vorhandene Grundbesitz besteuert. Somit ist die Grundsteuer eine sog. Objektsteuer. Zum Grundbesitz gehören Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie Grundstücke des Grundvermögens. Zum Grundvermögen gehören unterschiedliche Grundstücksarten. Darunter fallen u. a. unbebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum, Teileigentum, Mietwohngrundstücke sowie Geschäftsgrundstücke.

Die neue Grundsteuer wird ab dem 1.1.2025 erhoben. Bis dahin müssen die Besteuerungsgrundlagen festgestellt und die notwendigen Besteuerungsverfahren eingeführt werden. Maßgeblich für die Wertermittlung sind die Verhältnisse zum 1.1.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt).

In diesem Jahr müssen alle Grundstücks- und Immobilienbesitzer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts beim Finanzamt abgeben. Die Abgabe muss grundsätzlich elektronisch erfolgen. Das soll ab dem 1.7.2022 über das Online-Angebot der Steuerverwaltung „Mein ELSTER“ möglich sein. Als Abgabefrist für die Erklärung ist der 31.10.2022 vorgesehen.

### Warum die Neuregelung?

Im April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig. Das Gericht hielt die Einheitsbewertung von Grundstücken und Immobilien in den alten Bundesländern seit Anfang 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 GG nicht (mehr) vereinbar.

Bisher wird die Grundsteuer für Häuser und Grundstücke in den alten Bundesländern nach den sog. Einheitswerten auf dem Stand von 1964 berechnet; in den neuen Bundesländern gelten sogar Werte von 1935. Die Berechnung der Grundsteuer erfolgte in einem mehrstufigen Verfahren. Die Grundlage bildete der sog. Einheitswert, den die Finanzämter für das jeweilige Grundstück gesondert feststellten. Der Einheitswert wurde mit einer gesetzlich festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Auf den so berechneten Steuermessbetrag wendete die Gemeinde, in deren Bereich das Grundstück lag, ihren Hebesatz an.

Folglich müssen bundesweit ca. 36 Mio. Immobilien bzw. Grundbesitz neu bewertet werden.

### Grundsteuerreformgesetz („Bundesmodell“)

Mit dem Inkrafttreten des Grundsteuerreformgesetzes vom 21.11.2019 (BGBl 2019 I S. 1546) war der Gesetzgeber der vom Bundesverfassungsgericht auferlegten Pflicht nachgekommen, bis spätestens Ende Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung zu verabschieden.

Auf Basis des Grundsteuerreformgesetzes wird nun die neue Grundsteuer ab dem Jahr 2025 festgesetzt. Bis zum 31.12.2024 dürfen die Städte und

Gemeinden die Grundsteuer nach bisherigem Recht weiter erheben, so dass bis dahin die Grundsteuer nach den bisherigen Regeln zu leisten ist. Das Grundsteuerreformgesetz sieht vor, dass zum Stichtag 1.1.2022 (= Hauptfeststellungszeitpunkt) eine Neubewertung der Grundstücke erfolgt. An der bisherigen dreistufigen Berechnungsmethode ändert sich dabei im Grundsatz nichts. Grundlage für die Ermittlung der Grundsteuer ist der Grundsteuerwert.

### Länderöffnungsklausel im Gesetz

Im Gesetz ist eine Länderöffnungsklausel enthalten, da ansonsten im Gesetzgebungsverfahren nicht die erforderlichen Mehrheiten zustande gekommen wären. Die Öffnungsklausel gibt den Ländern die Befugnis, eigene Modelle zur Grundsteuer per Landesgesetz zu regeln. Die Mehrzahl der Bundesländer haben sich aber dem Reformgesetz und damit dem „Bundesmodell“ vollständig angeschlossen, lediglich Sachsen und das Saarland mit kleineren Abweichungen bei den Steuermesszahlen.

Von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht haben Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen. Sie haben abweichende Modelle verabschiedet. Abweichungen durch diese landeseigenen Modelle ergeben sich in 1. Linie für den Bereich des Grundvermögens. Hinsichtlich der Land- und Forstwirtschaft wenden alle Länder das Bundesmodell inhaltlich (z. T. mit geringfügigen Abweichungen) an.

### Zuständigkeitsbereich der Finanzverwaltungen der Länder

Die Grundsteuerwerte ermitteln die jeweils zuständigen Finanzämter und zwar auf Grundlage der entsprechenden Grundsteuererklärungen. Das Gesetz sieht eine regelmäßige Bewertung der Grundstücke vor. Das heißt: Zukünftig werden die Finanzämter alle 7 Jahre überprüfen, ob und inwieweit sich der Grundsteuerwert geändert hat.

### Berechnung der Grundsteuer

Für die Berechnung der Grundsteuer ändert sich im Grundsatz nicht viel. Es gilt bei Anwendung des „Bundesmodells“ - welches „wertbasiertes Modell“ genannt wird - auch weiterhin die Formel

$$\text{Grundsteuer} = \text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz}$$

Die Faktoren dieser Formel werden folgendermaßen ermittelt:

*Der Grundsteuerwert wird anhand der Grundsteuererklärung durch das Finanzamt ermittelt. Die Steuermesszahl ist gesetzlich festgelegt und der Hebesatz wird durch die Stadt bzw. Gemeinde festgelegt.*

Anders als bisher hängt der Grundsteuerwert jedoch vom Bodenrichtwert und einer statistisch ermittelten Nettokaltmiete ab, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird. Die Fläche des Grundstücks, die Art des Gebäudes (privat oder betrieblich) und dessen Alter spielen künftig ebenfalls eine Rolle.

### Handlungsbedarf für Eigentümer, Verwaltungen, Finanzämter sowie Städte und Gemeinden

Der vom Gesetzgeber vorgesehene Zeitplan beginnt in diesem Jahr.

- Januar 2022: Hauptfeststellungszeitpunkt zur Neubewertung aller Grundstücke für die Grundsteuer
- Juli 2022: Beginn der elektronischen Abgabe der Grundsteuererklärung (=Feststellungserklärung) beim Finanzamt über ELSTER ([www.elster.de](http://www.elster.de))
- Oktober 2022: Voraussichtliches Ende der Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung. Nach Erklärungsabgabe erlässt das Finanzamt einen Feststellungsbescheid, in dem u. a. der Grundsteuerwert des Grundstücks festgestellt wird.
- Januar 2025: Erhebung der neuen Grundsteuer durch die Gemeinden

### Pflichten für Grundstücks- und Wohnungseigentümer

Für Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer besteht eine Verpflichtung zur elektronischen Abgabe der Erklärung zur Feststellung des

Grundsteuerwertes (= Feststellungserklärung). Hierzu bietet das Steuerportal „MeinELSTER“ (www.elster.de) ab 1.7.2022 entsprechende Formulare an. Die Übermittlung kann auch über Drittsoftware erfolgen. Die Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung soll nach jetzigem Kenntnisstand am 31.10.2022 enden.

Erforderliche Angaben zur Grundsteuererklärung (= Feststellungserklärung) sind:

- Angaben zur Lage des Grundstücks (Gemarkung, Flurstück)
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert (Auskunft in den meisten Bundesländern kostenlos)
- Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung
- Grundstücksart
- Gebäudeart und Baujahr

Die in der Feststellungserklärung zu machenden Angaben sind – abhängig vom jeweils zu bewertenden Objekt – unterschiedlich. Daher ist für jede wirtschaftliche Einheit eine eigene Erklärung erforderlich. Ebenfalls wichtig zu wissen ist, dass bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts für Wohngrundstücke im sog. **Ertragswertverfahren** nicht auf die tatsächliche Miete abgestellt wird, sondern auf eine typisierende durchschnittliche Nettokaltmiete. Für Wohnungseigentum gelten dieselben Nettokaltmieten wie für Mietwohngrundstücke. Für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage, Tiefgarage) wird die Nettokaltmiete mit einem Festwert von 35 Euro angesetzt.

Bei den im **Sachwertverfahren** zu bewertenden Nichtwohngrundstücken wird auf die Berücksichtigung individueller Ausstattungsmerkmale zugunsten einer Ermittlung auf der Grundlage pauschalierter Normalherstellungskosten in Abhängigkeit des Gebäudealters verzichtet.

### Handlungsbedarf und Handlungsbefugnis für beauftragte Verwaltungsunternehmen

Grundsätzlich gilt, dass die Pflicht zur Abgabe der Grundsteuererklärung in 1. Linie die einzelnen Wohnungseigentümer bzw. Gebäudeeigentümer selbst trifft.

Sofern die Immobilieneigentümer hierfür externe Dienstleister beauftragen, steht nach § 3 Steuerberatungsgesetz (StBerG) grundsätzlich den Steuerberatern und ähnlichen Berufsgruppen die Befugnis zur „unbeschränkten Hilfeleistung in Steuersachen“ zu, das heißt, die steuerberatenden Berufe sind in 1. Linie befugt, die Grundsteuererklärung auszufüllen und an das Finanzamt zu übermitteln.

Aber auch die Verwaltungen sind je nach Auftragsverhältnis im Rahmen ihrer gesetzlich zulässigen Tätigkeiten hinsichtlich der von ihnen verwalteten Objekte zur „beschränkten Hilfeleistung in Steuersachen“ gemäß § 4 Nr. 4 StBerG befugt, sofern sie geschäftsmäßig tätig werden. Es stellt sich dabei die Frage, welche Art von möglichen angebotenen Hilfeleistungen hierbei umfasst sind.

Laut bereits ausgegebener Informationsschreiben einiger Finanzverwaltungen der Bundesländer bzw. entsprechender veröffentlichter Informationen auf deren Webseiten können unter die „Hilfe in Steuersachen“ u. a. auch die Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts, die Entgegennahme der Grundsteuerwert- und Grundsteuerermessbescheide oder auch das Einlegen von Rechtsbehelfen fallen, sofern eine entsprechende Bevollmächtigung nachgewiesen wird. Auch die Empfangsvollmachten für den Erhalt der Bescheide müssen in der Feststellungserklärung dem Finanzamt gegenüber angezeigt werden.

Bei den Informationsschreiben der Länder wird allerdings bisher von Immobilienverwaltungen im Allgemeinen gesprochen. Es wird also nicht differenziert, in welchem Tätigkeitsfeld das Verwaltungsunternehmen agiert. Dies erscheint jedoch durchaus sinnvoll, da eine WEG-Verwaltung zwar die notwendigen Informationen zum Grundstück zur Verfügung stellen und entsprechende Auskünfte erteilen wird, jedoch

nicht von einzelnen Sondereigentümern bevollmächtigt werden möchte, deren Grundsteuererklärung abzugeben.

### PRAXIS-TIPPS für Immobilienverwaltungen

Empfehlenswert ist in jedem Fall, dass gerade im Bereich der WEG-Verwaltung zu prüfen ist, ob ein Tätigwerden von der abgeschlossenen Vermögensschadenshaftpflichtversicherung gedeckt ist.

Egal, ob das Verwaltungsunternehmen im Bereich der WEG-, Miet- oder Sondereigentumsverwaltung tätig wird, sollten die Verwaltungen bereits vor dem 1.7.2022 Wohnungs- und Gebäudeeigentümer auf die verpflichtende Abgabe der Feststellungserklärung aufmerksam machen. Denn eine individuelle Aufforderung der Eigentümer zur Abgabe der Grundsteuererklärung wird es seitens der Finanzverwaltung nicht zwingend geben, sondern wohl eher in Form einer öffentlichen Bekanntmachung. Je nach Serviceangebot der Finanzverwaltungen in den einzelnen Bundesländern ist damit zu rechnen, dass bis Juli 2022 ein Informationsschreiben samt Ausfüllhilfe (Datenstammbblatt) mit Geobasisdaten versendet wird. Dies hat zur Folge, dass es zu vermehrten Anfragen seitens der Wohnungs- und Gebäudeeigentümer im Hinblick auf die Erstellung der Feststellungserklärung kommen wird, verbunden mit der Bitte zur Auskunftserteilung von relevanten Grundstücksinformationen.

### Vergütungsansprüche prüfen

Aufgrund der Befugnis nach § 4 Nr. 4 StBerG sollte das Verwaltungsunternehmen seine Vergütungsansprüche prüfen. Die Vergütung sollte im Rahmen der besonderen Leistungen aus einem Verwaltervertrag u. a. die Zurverfügungstellung der benötigten Informationen zum Grundstück, die Ermittlung von Daten bzw. den Datenabgleich von Wohn- und Nebenflächen für die Eigentümer sowie bei entsprechender Bevollmächtigung die Abgabe der Feststellungserklärung insbesondere bei der Miet- und Sondereigentumsverwaltung umfassen.

### Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer durch Finanzämter sowie Städte und Gemeinden

Nach Abgabe der Grundsteuererklärung erfolgt die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer durch Städte und Gemeinden auf Basis der von den Finanzämtern erhobenen Daten.

Auf Grundlage der von den Erklärungsspflichtigen übermittelten Daten berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und gibt an die Eigentümer des Grundbesitzes einen **Grundsteuerwertbescheid** aus.

Dieser ermittelte Grundsteuerwert wird sodann mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl multipliziert. Daraus resultiert der Grundsteuermessbetrag, der ebenfalls durch das Finanzamt mittels **Grundsteuermessbescheid** bekannt gegeben wird.

Zu guter Letzt wird der Grundsteuermessbetrag abschließend mit dem individuellen Hebesatz der Stadt oder Gemeinde multipliziert, um die endgültige Grundsteuer zu ermitteln. Nach Aufforderung durch die Städte und Gemeinden ist die neu berechnete Grundsteuer ab dem 1.1.2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheids zu zahlen.

Es bleibt im Ergebnis abzuwarten, ob die Abläufe und Fristen wie geplant umgesetzt werden können. Die Neubewertung von Grundbesitz ist jedenfalls für alle Beteiligten ein großes Unterfangen.

#### 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



## Die neue Jahresabrechnung mit Vermögensbericht nach der WEG-Novelle – Ein erstes Fazit

Prof. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Mit der WEG-Novelle per Dezember 2020 hat der Gesetzgeber die Entwicklungen des gesellschaftlichen Wandels und die Erreichung der Klimaziele teilweise in das Wohnungseigentumsgesetz integriert. Viele – zeitgemäße – Erleichterungen für die Eigentümer und Eigentümergemeinschaften haben eine neue gesetzliche Grundlage gefunden und vor allem wurden die Rechte der Wohnungseigentümer gestärkt, insbesondere

- weil der Verwalter jederzeit abberufen werden kann gem. § 26 WEG,
- weil Eigentümer ihre Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können – sofern beschlossen – gem. § 23 WEG,
- weil die Ladungsfrist auf 3 Wochen verlängert wurde gem. § 24 WEG,
- weil die Eigentümer freier in der Wahl eines Verwaltungsbeirats sind und Haftungsbeschränkungen für Beiräte formuliert wurden sowie die Aufgaben des Beirats erweitert worden sind um die Überwachung des Verwalters bei der Durchführung seiner Aufgaben gem. § 29 WEG.

Auch die Regelung zum Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung wurden teilweise erneuert und mit neuen Begrifflichkeiten belegt. Erstmals wurde mit der WEG-Novelle die Verpflichtung zur Erstellung eines Vermögensberichts eingeführt. Ziel dieser Neuregelung in § 28 WEG ist eine transparentere und verständlichere Jahresabrechnung für die Wohnungseigentümer:

- Die Beschlussfassungen über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung beschränken sich nur auf die Abrechnungsergebnisse, d.h. auf die Festsetzung von „Vorschüssen“ (Wirtschaftsplan) und die Anforderungen von „Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“ (Jahresabrechnung).
- Eigentümer können nun beschließen, wann Zahlungsforderungen fällig werden. Dies beseitigt die praktischen Unsicherheiten über die Fälligkeit von Hausgeldern und sonstigen Zahlungspflichten.
- Der vom Verwalter kalenderjährlich aufzustellende Vermögensbericht komplettiert die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan und vermittelt einen anschaulichen Überblick über den Umfang des Gemeinschaftsvermögens. Der Vermögensbericht soll den Ist-Zustand der Erhaltungsrücklage (bisher Instandhaltungsrücklage), den Bestand weiterer Rücklagen, das vorhandene Vermögen (z.B. Rasenmäher, Gartengeräte) und die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern oder Dritten aufzeigen.

Diese neuen Regelungen zur Jahresabrechnung und Wirtschaftsplanung nach der WEG-Novelle wurden faktisch erstmals mit der Jahresabrechnung 2020 wirksam. Die WEG-Verwaltungen mussten 2021 diese neuen

Vorgaben und geänderten Begrifflichkeiten entsprechend umsetzen, die Verwaltungssoftware einschließlich Erläuterungstexten umgestellt und die Beschlussvorlagen und Protokollentwürfe angepasst werden. Der IVD hat im Januar/Februar 2022 eine Umfrage bei den IVD-WEG-Verwaltungen durchgeführt, um einen Überblick über die ersten Erfahrungen in Bezug auf die neue Jahresabrechnung mit Vermögensbericht zu erhalten. Nachstehend die Ergebnisse der Umfrage in strukturierter Form.

### WEG-Verwaltungen und Beiräte

- Die beteiligten WEG-Verwaltungen betreuen zwischen 30 – 350 Eigentümergemeinschaften, der Durchschnitt beträgt 48 Eigentümergemeinschaften.
- Im Durchschnitt betreuen die beteiligten WEG-Verwaltungen 733 Sondereigentumseinheiten.
- 61 % der Eigentümergemeinschaften haben einen Beirat zur Unterstützung des Verwalters.

Mehr als die Hälfte der Eigentümergemeinschaften nutzen somit die Möglichkeit der Bestellung eines Beirats zur Unterstützung und Überwachung des Verwalters bei der Durchführung seiner Aufgaben. Ein konstruktives Zusammenspiel zwischen allen Beteiligten.

### Erstellung der Jahresabrechnungen

- 92 % der WEG-Verwaltungen erstellen die Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne mit speziellen Verwalterprogrammen.
- 87 % der WEG-Verwaltungen versenden immer die Jahresabrechnung und Wirtschaftspläne mit der Einladung zur Eigentümerversammlung.
- 10 % der WEG-Verwaltungen versenden nur teilweise die Jahresabrechnung und Wirtschaftspläne mit der Einladung zur Eigentümerversammlung.
- 87 % der Beiräte prüfen die Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne.



Der hohe Prozentsatz an WEG-Verwaltungen mit speziellen Verwalterprogrammen unterstreicht die professionelle Einstellung und Herangehensweise der WEG-Verwaltungen für die Verwaltertätigkeit.

Der frühzeitige Versand der Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne gleichzeitig mit den Einladungen zu den Eigentümerversammlungen gibt den Eigentümern genügend Zeit und Gelegenheit, die Unterlagen zu prüfen und sich auf die Eigentümerversammlungen vorzubereiten. Eine überwiegende Mehrheit der Beiräte prüft die Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne, dies erhöht die Akzeptanz innerhalb der Eigentümergemeinschaft und das Vertrauen in die WEG-Verwaltung.

### Fragen der Eigentümer zu den Jahresabrechnungen

- Bei den Eigentümergemeinschaften, die mit der Einladung die Jahresabrechnungen erhalten, werden von 10 % der Eigentümer vor der Versammlungen Fragen zur Jahresabrechnung gestellt. Diese Fragen können zu 92 % bereits vor der Versammlung zufriedenstellend beantwortet werden.

- Bei 50 % der Eigentümergemeinschaften gibt es nie bis eher selten Diskussionsbedarf rund um die Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne.
- Bei 35 % der Eigentümergemeinschaften ist der Diskussionsbedarf ausgewogen.
- Bei 6 % der Eigentümergemeinschaften ist der Diskussionsbedarf eher häufiger.
- Bei nur 7 % der Eigentümergemeinschaften gibt es immer bis sehr häufig Diskussionsbedarf.

#### Auszugsweise werden folgende Fragen zur Jahresabrechnung vorgetragen:

Bedingt durch Corona evtl. Ermäßigung?
Andere Meinung zur Kostentragungspflicht, Zuordnung SE/GE
Bei der Prüfung des gezahlten Hausgeldes wird regelmäßig vergessen, die Rücklagenzuführung zu addieren
Fehler bei Zählern, Zählerständen durch andere Dienstleister
Fragen zur Höhe der Beträge
Unklarheiten bei der Abgrenzung, Stichtagsprinzip
Lesefehler
Ungerechte Behandlung
Zahlungsrückstände per 31.12. bereits ausgeglichen
Generelle Ablehnung gegen die Genehmigung ohne Begründung

Die hohe zufriedenstellende Beantwortungsquote von 92 % zu Fragen zu den Jahresabrechnungen bereits im Vorfeld der Eigentümerversammlung unterstreicht die Vorteilhaftigkeit, die Abrechnungsunterlagen gleichzeitig mit den Einladungen zu den Eigentümerversammlungen zu versenden.

Der seltene Diskussionsbedarf bei der Hälfte der Eigentümergemeinschaften ist auf die vorherige Prüfung durch die Verwaltungsbeiräte und die Qualität der WEG-Verwaltung zurückzuführen.

Der geringe Anteil an Eigentümergemeinschaften, die eher häufig bis immer Diskussionsbedarf haben, kann mit den Besonderheiten dieser WEG-Anlagen und auch mit durchaus „speziellen“ Eigentümern begründet sein.

#### Beschlussfassung über die Jahresabrechnungen

- Bei der Beschlussfassung kommt es durchschnittlich nur in knapp 4 % zu Enthaltungen.
- Bei der Beschlussfassung gibt es sogar durchschnittlich nur ca. 2 % Nein-Stimmen.
- In nur ca. 2 % kommt es zu Beschlussanfechtungen über die Jahresabrechnung oder Wirtschaftsplanung.

Die wenigen Enthaltung oder Nein-Stimmen bei den Beschlussfassungen sind das schlüssige Ergebnis aus dem vorherigen Diskussionsbedarf rund um die Jahresabrechnungen. Über die Jahresabrechnungen beschließen die Eigentümer mit Stimmenmehrheit, Enthaltungen oder Nein-Stimmen sind Bestandteil dieses demokratischen Prozesses.

Die Beschlussanfechtungsquote von nur 2 % zeugt von der überwiegenden Anerkennung sowie der vorhandenen Harmonie der Eigentümergemeinschaften. Jedem Eigentümer steht das Recht zu, Beschlüsse anzufechten und einer gerichtlichen Klärung zu unterziehen.

#### Fazit

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemiebedingungen in den letzten beiden Jahren und den damit verbundenen erheblichen Einschränkungen zur Vorbereitung, Durchführung und Teilnahme an Eigentümerversammlungen kann ein erfreulich positives erstes Fazit gezogen werden.

Die Eigentümergemeinschaften nutzen in 61 % die Wahl eines Beirates, der in 87 % auch die Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne prüft. Der Versand der Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne mit der Einladung zur Eigentümerversammlung ermöglicht den Eigentümern, vor der Versammlung Fragen zu klären. Beides fördert die Zusammenarbeit und Akzeptanz. Eine Ablehnung der Genehmigung der Jahresabrechnung und Beschlussanfechtung in nur 2 % der Eigentümergemeinschaften ist erfreulich gering und spricht für die Professionalität der WEG-Verwaltungen.

#### Der WEG-Weiser als Nachschlagewerk

Der IVD hat speziell für das Wohnungseigentum das Buch „Der WEG-Weiser“ veröffentlicht, ein Nachschlagewerk, das für Orientierung, Transparenz, Sicherheit und ein gedeihliches, konstruktives und wertschätzendes Miteinander in Wohnungseigentümergemeinschaften sorgen soll. Der WEG-Weiser bietet einen perfekten praxisnahen Überblick direkt am Arbeitsplatz für jeden WEG-Verwalter, als Information für Wohnungseigentümer und als Arbeitshilfe für Beiräte.

#### Ausblick

In diesem Jahr werden die Eigentümerversammlungen voraussichtlich wieder „normal“ stattfinden können, so dass die Neuerungen der WEG-Novelle und die Änderungen bei den Jahresabrechnungen vom WEG-Verwalter wieder ausführlich persönlich erläutert werden können, was dem besseren Verständnis und Miteinander aller Wohnungseigentümer sicher dienlich ist.

Die Weiterbildungsverpflichtung gemäß § 34c GewO für Wohnimmobilienverwalter und Makler mit 20 h in 3 Jahren seit August 2018 wird die (WEG-)Verwaltungen kontinuierlich weiter professionalisieren.

Mit dem § 26a WEG hat der Gesetzgeber den Eigentümergemeinschaften das Recht eingeräumt, ab Dezember 2022 die Bestellung eines zertifizierten Verwalters als Anspruch einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu verlangen. Die Zertifizierungspflicht betrifft Beschäftigte, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind. Die Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung wurde am 16.12.2021 veröffentlicht, der Rahmenplan mit Lernzielen für die Prüfung wurde am 16.3.2022 bekannt gemacht. Die Zertifizierung erfordert eine schriftliche und mündliche Prüfung bei einer IHK. Auch diese gesetzliche Regelung wird zu einer weiteren (zertifizierten) Professionalisierung der WEG-Verwaltungen beitragen.

#### DER AUTOR

Prof. Rainer Hummelsheim, Immobilienkaufmann und -fachwirt, ist GF einer Leipziger Hausverwaltung. Er ist Mitglied im Bundesfachausschuss Verwalter des IVD. Neben Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorarprofessor in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und -kaufleuten tätig.



[www.rainer-hummelsheim.de](http://www.rainer-hummelsheim.de)



## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**In einer Wohnanlage mit 6 Einheiten wurde in einer Versammlung beschlossen, dass einer der im Hause wohnenden Eigentümer einen der beiden Generalschlüssel für Notfälle in Verwahrung halten darf. Das andere Exemplar befindet sich in unserem Tresor. Hintergrund ist, dass sich in der Vergangenheit Bewohner aus Unachtsamkeit ausgesperrt hatten. Durch den Generalschlüssel bei einem der Wohnungseigentümer kann nun in einer solchen Situation zügig, kostengünstig und ohne Mitteilung an uns als Verwalter abgeholfen werden.**

**Nun hat ein Wohnungseigentümer mitgeteilt, dass seine alleinlebende Mieterin - offenbar aus Furcht vor einem unberechtigten Eindringen in ihre Mietwohnung - nicht damit einverstanden sei, dass eine im Haus wohnende Person über einen Generalschlüssel verfügt. Sie verwies auf die Rechtsprechung, dass sie in diesem Falle sogar die Möglichkeit hätte, den Zylinder der Wohnungseingangstür auf Kosten des Vermieters eigenmächtig austauschen zu dürfen.**

**Steht einem Mieter in diesem Falle tatsächlich solch ein Recht zu? Und ist es überhaupt rechtmäßig, einem im Hause wohnenden Miteigentümer eine derartige Verantwortung und Ermächtigung zu erteilen?**

Aus Art. 13 des Grundgesetzes ergibt sich ein besonderer Schutz der Wohnung. Infolgedessen dürfen grundsätzlich keine anderen Personen als der Mieter bzw. selbstnutzende Eigentümer einer Wohnung einen Schlüssel hierfür besitzen.

Wir empfehlen daher dringend, die vorhandenen Generalschlüssel zu vernichten.

**Wenn der Vermieter Betriebskosten trotz Vereinbarung nicht auf die Mieter umgelegt hat, kann er dies in Abrechnungen der folgenden Jahre dann wieder tun?**

Wird trotz vertraglicher Vereinbarung jahrelang nicht über die Betriebskosten abgerechnet, ist nach der Rechtsprechung des BGH (vgl. Urteil vom 13.02.2008, VIII ZR 14/06) allein darin noch kein Wille des Vermieters anzunehmen, den bestehenden Mietvertrag abzuändern. Demnach könnte der Vermieter auch nach Jahren des Unterlassens wieder über die Betriebskosten abrechnen.

Etwas anderes würde gelten, wenn zwischenzeitlich Umstände vorlagen, wonach aus dem Verhalten des Vermieters deutlich erkennbar war,

dass eine Änderung der vertraglichen Vereinbarungen erfolgen sollte und der Mieter hiermit einverstanden war.

**Kann z. B. bei Errichtung einer Wallbox in einer WEG die Eigentümerversammlung beschließen, dass der Verwalter – ohne weitere Abstimmung durch die Eigentümerversammlung – die Zustimmung erteilen kann?**

Nein, die Entscheidung über die Annahme eines konkreten Angebotes muss durch Beschluss erfolgen. Die Delegation der eigenständigen Auswahl eines konkreten Angebotes durch den Verwalter ist unzulässig.

**Hat ein gewerbetreibender Eigentümer Anspruch darauf, dass die WEG die Umsatzsteuer ausweist (Umsatzsteuer-Option) oder unterliegt dies der Entscheidung der Gemeinschaft?**

Diese Frage müsste ein Steuerberater für den konkreten Fall klären. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine WEG, bis auf bestimmte Ausnahmefälle, grundsätzlich nicht umsatzsteuerpflichtig ist.

**Ein vermietender Wohnungseigentümer erlaubt seinem Mieter die Hundehaltung. In der Gemeinschaftsordnung ist aber geregelt, dass Hundehaltung nicht gestattet ist. Was können die anderen Wohnungseigentümer gegen die Hundehaltung unternehmen?**

Die anderen Wohnungseigentümer müssten von dem vermietenden Sondereigentümer, notfalls auf gerichtlichem Weg, die Unterlassung der Hundehaltung in seiner Sondereigentumseinheit verlangen.

**Ist es nach der DSGVO zulässig, dass Wohnungseigentümer in die Einzelabrechnungen der anderen Eigentümer Einsicht erhalten?**

Der Verwalter ist berechtigt, alle Einzelabrechnungen an alle Mitglieder des Verbandes zu übersenden. Der Datenschutz steht dem nicht entgegen (vgl. Okon in: Elzer, Stichwort-Kommentar WEG, 2021, Stichwort „Datenschutz“). Sogar zum Mietrecht entschied der BGH (Urteil v. 7.2.2018, VIII ZR 189/17): Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die von diesem erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts beanspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte zutreffend sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. Der Darlegung eines besonderen Interesses an dieser Belegeinsicht bedarf es nicht.

**Ist es in einem Mietvertrag zulässig, das Bohren von Löchern in die Wände generell zu verbieten?**

In einem Formularmietvertrag über Wohnraum ist dies nicht möglich. Regelungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen über die Zulässigkeit von Bohr- und Dübellöchern verstoßen regelmäßig gegen § 307 BGB, wenn sie den Mieter während des Bestandes des Mietverhältnisses insofern in der Nutzung der Wohnung einschränken. Der Mieter darf während der Mietzeit Dübel- und Bohrlöcher verursachen; er muss nur den ursprünglichen vertragsgemäßen Zustand bei Auszug wiederherstellen, wozu auch das Verschließen der Dübellöcher gehört.

**Bis zu welchem Zeitpunkt vor der Eigentümerversammlung kann der Verwalter Tagesordnungspunkte, die von anderen Eigentümern noch gewünscht werden, mit aufnehmen?**

Wenn die neue 3-wöchige Ladungsfrist noch eingehalten werden kann, kommt eine Ergänzung der Tagesordnung noch in Betracht.

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



# Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

manchmal kommt der Tag, an dem sich Wege trennen. Diesen Tag gibt es auch in Wohnungseigentumsanlagen. Es mag beispielsweise sein, dass der Verwalter einfach keine Lust mehr hat. Es kann aber auch sein, dass die Wohnungseigentümer mehrheitlich den Willen gebildet haben, das Band zum Verwalter zu zerschneiden. Manchmal liegt es aber auch so, dass nur ein Wohnungseigentümer den Verwalter loswerden will. Lässt er auf einer Versammlung über seinen Antrag abstimmen, den Verwalter abzuberufen, wird er damit in der Regel keinen Erfolg haben. Er kann dann den nächsten Schritt gehen. Das ist der Weg zum Gericht. Der Wohnungseigentümer kann dort eine Beschlussersetzungsklage erheben und beantragen, dass das Gericht den Beschluss fasst, den Verwalter abzuberufen. Eine solche Klage, die ihren Weg bis zum BGH nach Karlsruhe fand, wollen wir Ihnen dieses Mal vorstellen. Es geht dort neben den Anforderungen, wann das Gericht den Abberufungsbeschluss fasst, auch um die „Altverwalterverträge“.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: **Abberufung des Verwalters: Wann ist sie zwingend?**

#### Entscheidung des Monats

#### Abberufung des Verwalters: Wann ist sie zwingend?

**Ein Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Abberufung des Verwalters, wenn die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht mehr vertretbar ist.**

**Seit dem 1.12.2020 kann der Verwalter jederzeit abberufen werden. Entgegenstehende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sind unwirksam. Wird der Verwalter abberufen, endet der mit ihm geschlossene Vertrag spätestens 6 Monate nach der Abberufung. Entgegenstehende Vereinbarungen in einem Verwaltervertrag sind ebenfalls unwirksam.**

BGH, Urteil vom 25.2.2022, V ZR 65/21

#### Der Fall

Es geht um eine Mehrhausanlage. Der Verwalter erstellt dort die Jahresabrechnungen nach Häusern. Diese Abrechnungen lässt er nur von den Wohnungseigentümern der jeweiligen Häuser genehmigen (es gilt noch altes Recht, mithin § 28 Abs. 5 WEG a. F.). Auch in der Versammlung vom 4.12.2018, zu der lediglich die Wohnungseigentümer von Haus 1 geladen sind, wird so verfahren und die Jahresabrechnung für das Jahr 2017 für dieses Haus genehmigt. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Das AG ist im Juli 2019 der Ansicht, der Genehmigungsbeschluss sei nichtig. Die Wohnungseigentümer von Haus 1 bildeten keine Untergemeinschaft. Seine Bewohner seien daher nicht berechtigt gewesen, den Beschluss zu fassen.

Im November 2019 versammeln sich alle Wohnungseigentümer. Sie beschließen, in den Jahresabrechnungen für die Jahre 2016 bis 2018 solle die Kostenzuordnung „wie bisher“ erfolgen. Daneben soll eine neue Gesamtabrechnung in Form einer Einnahmen-/Ausgabenrechnung erstellt werden. Wohnungseigentümer K hält das alles nicht für richtig und den Verwalter, der das Tun zu verantworten hat, für unfähig. Er beantragt daher in dieser Versammlung, den Verwalter abzuberufen und den Verwaltervertrag außerordentlich zu kündigen. Diese Anträge lehnen die Wohnungseigentümer mehrheitlich ab. K erhebt deshalb eine Beschlussersetzungsklage. Das AG soll den Verwalter abberufen und den Verwaltervertrag kündigen. Das AG weist die Klage indes ab. Auch die Berufung zum LG bleibt erfolglos. Mit seiner Revision zum BGH verfolgt K seine Anträge weiter.

#### Das Problem

Im Fall geht es um die Frage, wann ein Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf hat, dass der Verwalter abberufen und dessen Vertrag gekündigt wird. Der Fall hat eine besondere „Brisanz“, weil die Antworten erstmals nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Recht zu geben sind. Denn bei einer Beschlussersetzungsklage ist immer das Recht maßgeblich, das am Tag der mündlichen Verhandlung gilt, und nicht das Recht, das am Tag der Beschlussfassung noch galt. So hat der BGH entschieden:

#### 1. Das Ergebnis

Nach Ansicht des BGH hat sich durch die WEG-Reform nichts geändert! Ein Wohnungseigentümer habe nur dann einen Anspruch auf Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags, wenn sich das Ermessen der Wohnungseigentümer, diese Entscheidungen zu treffen, auf

„null“ reduziert habe. Dies sei der Fall, wenn die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheine. Dazu seien Umstände des Einzelfalls und aller gegen den Verwalter erhobenen Vorwürfe zu bewerten. Da das LG dies noch nicht getan habe, sei die Sache dorthin zurückzuverweisen. Regelungen in der Gemeinschaftsordnung oder im Verwaltervertrag, die der Abberufung oder Kündigung entgegenstünden, seien im Übrigen am 1.12.2020 unwirksam geworden.

## 2. Anspruch auf Abberufung

### 2.1. Das Ergebnis

Auch nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Recht bestehe ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Abberufung des Verwalters wie bislang nur dann, wenn die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheine. Die Änderung des WEG habe also nicht zu einer Änderung geführt.

### 2.2. Die Änderungen durch die WEG-Reform

Zwar könne ein Verwalter seit dem 1.12.2020 jederzeit abberufen werden. Regelungen in der Gemeinschaftsordnung, die dieser Rechtslage entgegenstünden, seien unwirksam geworden. Werde der Verwalter abberufen, ende der mit ihm geschlossene Vertrag jetzt zudem spätestens 6 Monate nach der Abberufung. Entgegenstehende Vereinbarungen im Verwaltervertrag seien mithin ebenfalls unwirksam geworden. Auch richte sich der Anspruch auf Abberufung des Verwalters nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

### 2.3. Keine Anspruchsänderung

Der Anspruch auf Abberufung des Verwalters bestehe aber weiterhin nur dann, wenn die Ablehnung dieses Anspruches aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheine. „Nicht vertretbar“ bedeute dabei nicht, dass unerfüllbare Anforderungen an den Abberufungsanspruch gestellt werden dürften. Es reiche aus, wenn in der Gesamtschau allein die Abberufung dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspreche.

Ob ein Abberufungsanspruch gegeben sei, sei auch nach neuem Recht in umfassender Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und aller gegen den Verwalter erhobenen Vorwürfe zu prüfen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass mit dem Kriterium der Unvertretbarkeit zum einen die Entscheidung der Mehrheit in vertretbarem Rahmen respektiert, andererseits aber auch der Minderheit Schutz geboten werde. Insofern müsse bei der Würdigung aller Umstände des Einzelfalls auch jeweils der Minderheitenschutz in den Blick genommen werden.

Bei der Gesamtschau der Umstände des Einzelfalls könnten schwerwiegende Verstöße die Abberufung eher nahelegen, während bei leichteren Verfehlungen möglicherweise eher berücksichtigt werden könne, inwieweit in der Zukunft eine Besserung zu erwarten sei.

Mit welchem Gewicht länger zurückliegende Geschehnisse zu berücksichtigen seien, entziehe sich einer allgemeinen Betrachtung. Allgemeingültige zeitliche Grenzen, jenseits derer Pflichtverletzungen unbeachtlich seien, gebe es nicht. Die Annahme, die Ablehnung der Abberufung eines Verwalters sei unvertretbar, könne sich erst in der Gesamtschau eines neuerlichen Vorfalles mit älteren Geschehnissen ergeben. Umgekehrt könne ein neuer Vorfall einen alten in einem neuen Licht erscheinen lassen. Zudem könne ein länger zurückliegender Punkt im Rahmen einer Gesamtwürdigung mit weiteren späteren Vorfällen, „die das Fass irgendwann zum Überlaufen bringen“, wesentliche Bedeutung erlangen. Zwar sei auch denkbar, dass ein bestimmter Zeitablauf eine Pflichtverletzung im Rahmen der Gesamtabwägung als weniger gewichtig erscheinen lasse. Dies sei aber nur ein mögliches Ergebnis der Abwägung und enthebe nicht der Pflicht, zunächst alle Umstände in die Gesamtabwägung einzubeziehen.

### 2.4. Landgericht hat nicht abgewogen

Das LG habe die geschilderte erforderliche umfassende Würdigung der Umstände nicht vorgenommen. Es habe irrtümlich bestimmte Aspekte mit der Begründung, sie lägen zu lange zurück oder seien von K zeitlich nicht eingeordnet worden, von vorneherein nicht in die Abwägung einbezogen.

## 3. Anspruch auf Kündigung

Die Abweisung der Klage auf Ersetzung des Beschlusses über die Kündigung des Verwaltervertrags sei derzeit auch rechtsfehlerhaft. Stehe nicht fest, ob ein Anspruch auf Abberufung bestehe, sei zugleich offen, inwieweit K die Kündigung des Verwaltervertrags verlangen könne. Denn insoweit würden grundsätzlich die gleichen Maßstäbe wie für den Anspruch auf Abberufung eines Verwalters gelten.

### Das bedeutet für Sie:

#### 1. Abberufung eines Verwalters

Die Abberufung des Verwalters ist eine Verwaltungsentscheidung. Die Wohnungseigentümer haben bei dieser ein Ermessen. Sie können zu einer Verwaltungsentscheidung in der Regel nur gezwungen werden, wenn wenigstens für das „ob“ kein Ermessen besteht. So liegt es in den Fällen des § 19 Abs. 2 WEG. Im Übrigen gibt es für die Wohnungseigentümer nur dann kein „Entrinnen“, wenn sich ihr Ermessen auf „null“ reduziert hat. Dies meint

der BGH, wenn er ausführt, „allein die Abberufung müsse dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechen“.

#### HINWEIS:

Der BGH hält also daran fest, dass der Verwalter grundsätzlich „geschützt“ ist, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer an ihm festhalten will. Der Verwalter kann nach der jetzt gefestigten BGH-Rechtsprechung gegen den Mehrheitswillen mithin nur dann „gestürzt“ werden, wenn die Entscheidung der Mehrheit, an ihm festzuhalten, objektiv unvertretbar ist.

Für die Antwort auf die Frage, wann das Ermessen bei einer Abberufung ausnahmsweise reduziert ist, gibt der BGH wichtige Hinweise. Danach ist vor allem zu prüfen, ob und in welcher Weise der Verwalter seine gesetzlichen und / oder vertraglichen Pflichten verletzt hat. Bei den Verstößen ist ferner zu fragen, wie lange sie zurückliegen und ob zu erwarten ist, dass sie sich wiederholen.

## 2. Entgegenstehende Bestimmungen

### 2.1. Überblick

§ 26 Abs. 5 WEG bestimmt seit dem 1.12.2020, dass Abweichungen „von den Absätzen 1 bis 3“ nicht zulässig sind.

#### HINWEIS: DIESE REGELUNG SCHÜTZT MEHRERE RECHTE DER WOHNUNGSEIGENTÜMER:

- Erstens das Recht, über die Bestellung und Abberufung des Verwalters zu beschließen. Eine Bestimmung kann den Wohnungseigentümern diese Beschlusskompetenz nicht nehmen.
- Zweitens die zeitlichen Grenzen des § 26 Abs. 2 WEG. Die Bestellung eines Verwalters kann danach auf höchstens 5 Jahre vorgenommen werden. Und im Fall der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum sogar nur auf höchstens 3 Jahre. Die wiederholte Bestellung ist zwar zulässig, bedarf aber eines erneuten Beschlusses, der frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.
- Drittens die Möglichkeit, den Verwalter jederzeit abzurufen.
- Viertens, dass ein Vertrag mit dem Verwalter spätestens 6 Monate nach dessen Abberufung endet.

### 2.2. Vereinbarungen

Durch § 26 Abs. 5 WEG ist jedenfalls einer Vereinbarung, die etwas anderes bestimmen will, der Weg versperrt. Sie würde gegen ein

Gesetz verstoßen und wäre daher unwirksam. Dies gilt für alle Vereinbarungen, die seit dem 1.12.2020 geschlossen werden. Dies gilt aber auch rückwirkend für „Alt-Vereinbarungen“, also sämtliche Vereinbarungen, die bereits vor dem 1.12.2020 geschlossen wurden.

**Beispiel:** Findet sich in einer Gemeinschaftsordnung die Regelung, der Verwalter könne nur aus einem „wichtigen Grund“ abberufen werden, ist diese Regelung seit dem 1.12.2020 also nicht mehr anzuwenden.

### 2.3. Beschlüsse

Für Beschlüsse gelten die Überlegungen zu Vereinbarungen entsprechend.

### 2.4. Verträge

§ 26 Abs. 5 WEG verbietet es ferner, in Verträgen, beispielsweise im Verwalter- oder in einem Bauträgervertrag, von § 26 Abs. 1 bis Abs. 3 WEG abzuweichen. Damit ist es vor allem nicht (mehr) möglich, im Verwaltervertrag die Abberufung des Verwalters auf einen wichtigen Grund einzuengen.

#### HINWEIS:

Nach der WEG-Reform traten vielen Stimmen dafür ein, dass etwas anderes für „Altverträge“ gelten müsse, also solche, die vor dem 1.12.2020 geschlossen worden waren. Man argumentierte, der Verwalter müsse auf seinen Vertrag vertrauen dürfen. Hier heißt es beim BGH – wohl ohne „Problembewusstsein“ – kurz und knackig, entgegenstehende Vereinbarungen im Verwaltervertrag seien ebenfalls unwirksam geworden. In der Sache seien die Voraussetzungen des Anspruchs aber unverändert geblieben. Verwalter können sich also nicht darauf berufen, dass in ihrem Altvertrag Schutzmauern aufgebaut worden seien.

## 3. Wohnungseigentümer reagiert zu spät: Was gilt dann?

Ob ein Anspruch auf Abberufung ausgeschlossen ist, wenn ein Wohnungseigentümer diesen Anspruch nicht zeitnah zu dem letzten Vorfall verlangt, auf den die Forderung nach Abberufung gestützt wird, hat der BGH offengelassen. Im Fall habe K seine Forderung, den Verwalter abzurufen, u. a. auf die seiner Auffassung nach unzureichende Umsetzung des Urteils im Vorprozess gestützt. Dieses Urteil sei erst am 31.7.2019 ergangen. Das Abberufungsverlangen in der Eigentümerversammlung vom 28.11.2019 könne daher nicht verspätet sein.

#### HINWEIS:

Das BayObLG hatte im Jahr 2000 insoweit entschieden, ein Wohnungseigentümer, der die Abberufung des Verwalters und die Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigem Grund erreichen wolle, müsse die Einberufung einer Versammlung darüber zwar nicht innerhalb von 2 Wochen nach Kenntniserlangung von den für Abberufung und Kündigung maßgebenden Tatsachen, aber doch innerhalb angemessener Frist verlangen. Ein Wohnungseigentümer, der allein das in § 24 Abs. 2 WEG genannte Quorum erreiche, habe daher das Recht, Abberufung und Kündigung zu verlangen, jedenfalls nach dem Ablauf von mehr als 2 Monaten ab Kenntniserlangung verwirkt (BayObLG, Beschluss v. 17.1.2000, 2Z BR 120/99, NJW-RR 2000, S. 676, 678).

Und auf die Klage eines Verwalters hatte das LG Düsseldorf im Jahr 2010 entschieden, wegen der Besonderheiten der Willensbildung und Entscheidung in einer Wohnungseigentümergeinschaft müssten Abberufung und Kündigung zwar nicht innerhalb einer 2-Wochen-Frist, jedoch innerhalb angemessener Frist geschehen. Ein Wohnungseigentümer müsse daher innerhalb „einer den Umständen nach angemessenen Frist“ die Einberufung einer Versammlung mit diesen Beschlussgegenständen verlangen (LG Düsseldorf, Urteil v. 27.1.2010, 16 S 45/09, ZWE 2011, S. 49, 50).

## 4. Mehrhausanlage und Jahresabrechnung

Der Kläger hatte dem Verwalter im Fall u. a. vorgeworfen, es habe keine einheitliche Jahresabrechnung gegeben, sondern nur hausbezogene Jahresabrechnungen. Ferner sei es nicht richtig gewesen, über die Jahresabrechnungen nur hausbezogen abzustimmen.

In seinen Hinweisen an das LG – die so genannte „Segelanweisung“ – weist der BGH insoweit darauf hin, ohne eigene Kenntnis der Gemeinschaftsordnung könne er selbst nicht beurteilen, inwieweit die getrennte Beschlussfassung eine schwerwiegende Pflichtverletzung des Verwalters darstelle. Denn es sei mangels jeglicher Feststellungen zum Inhalt der Gemeinschaftsordnung offen, ob der Verwalter die Gemeinschaftsordnung pflichtwidrig nicht beachtet habe.

#### HINWEIS:

Auch in einer Mehrhausanlage haben alle Wohnungseigentümer die Vor- und die Nachschüsse sowie die Anpassung der Vorschüsse zu beschließen. Anders ist es nur dann, wenn die Gemeinschaftsordnung

eine Befugnis zur eigenständigen Beschlussfassung eindeutig einräumt. Im Zweifel ist das Rechnungswesen insgesamt Sache der Gesamtgemeinschaft.

## 5. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Jede Verwaltung sollte wissen, dass sie abberufen werden kann. Dafür müssen nur die auf den Beschlussantrag abgegebenen Ja-Stimmen die Nein-Stimmen überwiegen. Die Wohnungseigentümer bedürfen für den Beschluss also keines „wichtigen Grundes“. Diese Rechtslage sollte jeder Verwaltung eine Warnung sein, die gesetzlichen und vertraglichen Pflichten stets sorgfältig und gründlich zu erfüllen. Ansonsten kann alles schnell vorbei sein.
- Jede Verwaltung sollte wissen, dass man einen „wichtigen Grund“ weder vereinbaren noch beschließen noch im Verwaltervertrag vereinbaren kann. Selbst dann, wenn der Verwaltervertrag nicht gekündigt wird oder er nicht sofort gekündigt werden kann, endet er spätestens 6 Monate nach der Abberufung.
- Jede Verwaltung sollte bemüht sein, stets die Mehrheit der Wohnungseigentümer hinter sich zu vereinigen. Denn dann ist man gegenüber einzelnen unzufriedenen Wohnungseigentümern ziemlich gut geschützt. Wie der Fall zeigt, hat eine Beschlussersetzungsklage mit dem Ziel, die Verwaltung in die Wüste zu schicken, nur Erfolg, wenn es gar nicht mehr anders geht. Bringt man die Mehrheit der Wohnungseigentümer hingegen gegen sich auf, kann das Amt schnell enden. Anfangsinvestitionen können sich dann als nutzlos erweisen. Hier kann ggf. eine gestaffelte Vergütung helfen. Diese kann berücksichtigen, dass vor allem das erste Jahr der Verwaltung besondere Mühen bereitet.



# Schlusslicht

## Auch das noch

### Auf Boris' Spuren

Jede Menge Scherben waren der Anlass zu einem Rechtsstreit, der durch sämtliche Instanzen bis zum BGH wanderte.

Ein Hobbysportler mietete regelmäßig einen Tennisplatz in einer Halle, um seinem Sport nachzugehen. Dies tat er mit großer Leidenschaft, und so passiert es eines Tages, dass er mit „Schmackes“ gegen eine parallel zur Außenlinie verlaufende Glasscheibe prallte, die hierdurch zu Bruch ging. Der Inhaber der Tennishalle verlangte Ersatz der Reparaturkosten sowie entgangenen Gewinn für die Zeit, während der er den Platz nicht vermieten konnte. Der Tennisfreund berief sich darauf, sich an die Tennisregeln der International Tennis Federation gehalten zu haben.

„So einfach kommt man nicht aus der Haftung“, so der BGH (Urteil v. 2.2.2022, XII ZR 46/21). Den Mieter treffe eine Obhutspflicht, die Mietsache schonend zu behandeln und eine Beschädigung sei normalerweise nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt. Zwar hafteten Sportler mangels Verschulden nicht für Verletzungen des Gegners, solange die für die jeweilige Sportart geltenden Regeln eingehalten werden. Dies sei aber nicht auf das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter der Sportstätte übertragbar. Insbesondere entfalle das Verschulden für einen Schaden nicht dadurch, dass man sich an die für die Sportart einschlägigen Regeln gehalten habe.

## Zitat

**Das größte Übel, das wir unseren Mitmenschen antun können, ist nicht, sie zu hassen, sondern ihnen gegenüber gleichgültig zu sein. Das ist absolute Unmenschlichkeit.**

George Bernard Shaw (1856 – 1950), irischer Dramatiker, Politiker, Satiriker, Pazifist

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



### Auf gute Nachbarschaft

Das neue Wohnungseigentumsrecht dürfte noch so manche unliebsame Überraschung bereithalten. Für Sie nicht? Sie meinen, das neue WEG zu kennen? Na dann folgende Probe aufs Exempel: Sicher wissen Sie, dass bauliche Maßnahmen auch im Sondereigentum nur noch dann keiner Gestattung durch Beschluss bedürfen, wenn sie keinen Miteigentümer auch nur geringfügig beeinträchtigen. Das kann aber ganz schnell der Fall sein, denken Sie nur an den neuen Fußbodenbelag, der den Trittschallschutz verringert, die neuen Armaturen, deren Durchströmgeräusche in der Nachbarwohnung stärker zu vernehmen

sind, die grellen Vorhänge, die den Nachbarn stören... Was muss der Umbauwillige in dieser Situation tun? Wie bei einer baulichen Veränderung die Gestattung der Eigentümerversammlung einholen.

Schon sind Sie im Mittelpunkt des Geschehens. Denken Sie an die vielen neuen Beschlussanträge für Maßnahmen im Sondereigentum. Und was passiert, wenn der Umbauwillige meint, das merkt doch keiner, wozu der Beschluss? Dann ist seine Maßnahme rechtswidrig. Der gereizte Nachbar kann wie bei einer baulichen Veränderung schon wegen der fehlenden Gestattung durch Beschluss den Rückbau verlangen. Er wird noch nicht einmal durch die beim Gemeinschaftseigentum bestehende Alleinständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gebremst. Denn (geringe) Beeinträchtigungen seines Sondereigentums kann er allein abwehren. Na, dann hoffen wir mal auf gute Nachbarschaft in der schönen neuen Wohnungseigentumswelt!

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Elzer kompakt

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

© 2022 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,  
Matthias Schätzle, 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 02.06.2022.

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

