

Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Oktober 2022



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

der VDIV-Gehaltsbenchmark gibt Aufschluss über Gehälter und Prämienleistungen bei Immobilienverwaltungen. Interessante Zahlen vor allem auch vor dem Hintergrund der deutlichen Abwanderungstendenzen in der Branche. Dabei hat die Branche nicht nur damit zu kämpfen, dass Mitarbeiter zum Mitbewerber wechseln, sondern auch damit, dass nicht wenige die Branche insgesamt verlassen.

Bei der „Entscheidung des Monats“ geht es um einen Fall, bei dem bei einer Erhaltungsmaßnahme in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum zwangsläufig das Sondereigentum in Mitleidenschaft gezogen wurde. Es stellte sich die Frage, ob die Wohnungseigentümer die Art und Weise der Wiederherstellung des Sondereigentums selbst bestimmen und organisieren können.

Die DIN SPEC 91462 „Anforderungen an die Dienstleistungen von Immobilienverwaltungen“ ist der Versuch, die Leistungen und Aufgaben von Immobilienverwaltungen sowie die in diesem Zusammenhang verwendeten Begriffe zu definieren.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Oktober

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Gehaltsbenchmark – alles eine Frage des Geldes?

→ Seite 4

Organisation

DIN SPEC 91462 Anforderungen an die Dienstleistungen von Immobilienverwaltungen

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Verwaltung des Sondereigentums und Beschlusskompetenz

→ Seite 9

Schlusslicht

→ Seite 12

Sie möchten sich täglich über die aktuellen Entwicklungen in den Bereichen Vermieten, Verwalten, Immobilien informieren, dann besuchen Sie unser Internetportal: www.haufe.de/immobilien

Meldungen

Anspruch auf zertifizierten Verwalter erst ab Dezember 2023

Der Bundestag hat einer Verschiebung des Anspruchs auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters um 1 Jahr zugestimmt. Nun haben Wohnungseigentümer erst ab Dezember 2023 als Bestandteil ordnungsgemäßer Verwaltung einen Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Es erscheine nicht möglich, alle Verwalter, die die IHK-Prüfung zum zertifizierten Verwalter ablegen wollen, bis zum Stichtag zu prüfen, heißt es zur Begründung. Hierauf hätten der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) und der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) hingewiesen. Eine Verschiebung um 1 Jahr solle die Situation entzerren.

Unberührt von der Fristverlängerung bleibt die Regelung, dass eine Person, die am 1.12.2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft bis zum 1.6.2024 als zertifizierter Verwalter gilt.

! Weiterführende Informationen:
Der [zertifizierte Verwalter](#) → **14605137**

Selbstbeteiligung geht zu Lasten aller Wohnungseigentümer

Ein in der Gebäudeversicherung vereinbarter Selbstbehalt ist auch dann von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen, wenn ein Schaden ausschließlich oder teilweise im Sondereigentum eines Miteigentümers eingetreten ist. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt.

Im entschiedenen Fall unterhielt eine Wohnungseigentümergeinschaft für eine Anlage mit diversen Wohneinheiten und einer gewerblichen Einheit eine verbundene Gebäudeversicherung, die sich auf das gesamte Gebäude ohne Unterscheidung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum erstreckte. Infolge mangelhafter Rohrleitungen kam es immer wieder zu Wasserschäden in den Wohneinheiten, die über die verbundene Gebäudeversicherung reguliert wurden. Die vereinbarte Selbstbeteiligung legte der Verwalter in jedem Schadensfall jeweils nach Miteigentumsanteilen auf alle Eigentümer um. Der Eigentümer der gewerblichen Einheit, der hierdurch mit erheblichen Kosten belastet wurde, wollte eine Änderung dieser Praxis erreichen, allerdings ohne Erfolg.

Ein Selbstbehalt werde in der Regel vereinbart, um für die Wohnungseigentümer die Versicherungsprämie zu reduzieren. Grundlage der Entscheidung, in einem Versicherungsfall nicht den vollen Schaden ersetzt zu bekommen, sei die Erwartung der Wohnungseigentümer, dass dieses Risiko gemeinschaftlich getragen wird.

Das gelte auch, wenn der Versicherer die Fortführung der Versicherung von der Vereinbarung eines Selbstbehalts abhängig macht. Auch dann

komme die Vereinbarung eines Selbstbehalts allen Wohnungseigentümern zugute, weil anderenfalls deren Anspruch auf eine angemessene Versicherung nicht erfüllt werden könnte. Im Ergebnis stelle daher der Selbstbehalt wie die Versicherungsprämie einen Teil der Gemeinschaftskosten gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG dar.

Dem Eigentümer der gewerblichen Einheit könne jedoch ein Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels zustehen. Voraussetzung wäre nach § 10 Abs. 2 WEG, dass ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheine. Das könnte der Fall sein, wenn die Schäden auf baulichen Unterschieden im Leitungsnetz in den Wohneinheiten einerseits und der Gewerbeinheit andererseits beruhen. Nicht ausreichend für einen Änderungsanspruch sei, wenn die Ursache der Schäden bei gleichen baulichen Verhältnissen in einem unterschiedlichen Nutzungsverhalten läge.

Ob diese Voraussetzungen für eine Anpassung des Verteilungsschlüssels im konkreten Fall gegeben sind, muss nun das Landgericht ermitteln, an das der BGH die Sache zurückverwiesen hat. (BGH, Urteil v. 16.9.2022, V ZR 69/21)

! Weiterführende Informationen:
[Versicherungen \(WEG\)](#) → **637382**

Immobilienverwalter des Jahres 2022

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) hat auf dem 30. Deutschen Verwaltertag in Berlin den Immobilienverwalter des Jahres 2022 geehrt. Gesucht waren in diesem Jahr Immobilienverwaltungen, die sich in der Nachwuchsförderung engagieren.

Die ersten 3 Plätze belegten die Krasemann Immobilien Management GmbH aus Hannover, die Bayerische Immobilien Management GmbH aus München und die Contecta Immobilienverwaltung GmbH aus Augsburg.

Die Preisträger überzeugten die Jury aufgrund ihrer Konzepte zur Nachwuchsförderung und -bindung. In den 3 Unternehmen würden die jungen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter besonders gut betreut und gefördert, hieß es zur Begründung. Sie erhielten von Anfang an einen sogenannten Paten, es gebe regelmäßige Termine zum Austausch und die jungen Menschen würden schnell mit in die Verantwortung genommen. Sie erhielten eigene Projekte und würden ermutigt, ihre Meinung zu vertreten und neue Wege zu gehen.

Auch 2023 zeichnet der VDIV den Immobilienverwalter des Jahres aus. Die Ausschreibung wird sich dem Verband zufolge um innovative Geschäftsmodelle drehen, die zu einer zukunftsgerechten Vergütung beitragen.

Mehr Wohngeld und neuer Heizkostenzuschuss

Ab Januar 2023 sollen bis zu 1,4 Mio. mehr Haushalte als bisher (600.000 Haushalte) einen staatlichen Mietzuschuss bekommen. Das Wohngeld soll dabei außerdem um durchschnittlich 190 Euro pro Monat aufgestockt werden. Im Schnitt soll es damit künftig monatlich rund 370 Euro geben. Parallel dazu gibt es für Wohngeldbezieher sowie für viele Studenten und Azubis einen zweiten Zuschuss zu den Heizkosten. Dies hat das Bundeskabinett am 28. September beschlossen. Der Bundestag muss noch zustimmen.

Der Bund will laut Ministerin Geywitz mit 1,85 Milliarden Euro die Hälfte der Kosten übernehmen, die andere Hälfte solle von den Ländern kommen. Hier ist das letzte Wort aber noch nicht gesprochen: Die Bundesländer haben bereits betont, sie sähen den Bund vollständig in der Pflicht.

Das Wohngeld können grundsätzlich auch Mieter beantragen, die zwar keine Sozialleistungen beziehen, aber trotzdem wenig Geld zur Verfügung haben. Das hatte sich die Ampel-Koalition im Zuge des 3. Entlastungspakets angesichts der hohen Energiepreise vorgenommen. Die Höhe des Wohngelds hängt aber auch von Miete, Haushaltsgröße und Wohnort ab. Wer den Mietzuschuss bekommen kann, lässt sich online mit dem Wohngeldrechner des Bundesbauministeriums (<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldrechner-2022-artikel.html>) ausrechnen.

Nach einer Rechnung des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) Köln ist ein Single, der in einer besonders teuren Gegend lebt, bis zu einem Einkommen von rund 2.300 Euro brutto wohngeldberechtigt. Gleiches gelte für eine vierköpfige Familie in einer teuren Gegend mit Einkommen unter rund 5.000 Euro.

Zusätzlich zum Wohngeld brachte das Kabinett einen 2. Heizkostenzuschuss auf den Weg. Wer allein lebt und Wohngeld bezieht, soll einmalig 415 Euro bekommen, ein Zwei-Personen-Haushalt 540 Euro. Für jede weitere Person werden 100 Euro dazu gezahlt. Studenten, die Bafög bekommen, und Azubis mit staatlicher Unterstützung erhalten pauschal 345 Euro. Das Gesetz für den ersten Zuschuss zum Heizen kam im April. Am 2. Februar brachte die Bundesregierung dann den ersten einmaligen Zuschuss zu den Heizkosten auf den Weg, nachdem seit Beginn des Krieges in der Ukraine die Energiepreise schon drastisch gestiegen waren.

Wohngeldbezieher, die allein leben, erhielten einmalig 270 Euro statt wie bisher vorgesehen 135 Euro, Zwei-Personen-Haushalte 350 Euro statt 175 Euro. Für jeden weiteren Mitbewohner wurden 70 Euro statt 35 Euro überwiesen. Studierende, Auszubildende und andere Berechtigte erhielten pauschal 230 Euro statt 115 Euro. Das Geld wurde ohne Antrag direkt auf die Konten überwiesen. Der Bund bezifferte die Kosten für den ersten Heizkostenzuschuss auf rund 370 Millionen Euro.

Der Heizkostenzuschuss zusätzlich zu einer Klimakomponente und einem erhöhten Wohngeld ist im Koalitionsvertrag festgeschrieben, um Mehrkosten aus den kalten Wintermonaten zu kompensieren.

Die automatische Anpassung des Wohngeldes trat Anfang 2022 in Kraft. Pro Haushalt erhöhte sich damit der Zuschuss im Rahmen der Wohngeldreform im Schnitt um 13 Euro. Damit Geringverdiener durch den CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe wie Erdöl und Gas nicht extra belastet werden, gibt es bereits seit Januar 2021 die Wohngeld-CO₂-Entlastungspauschale (CO₂-Komponente) als Zuschlag zur Miete.

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.



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.

Betriebskosten in der Praxis

Mittwoch, 19.10.2022, 10:00 Uhr

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

Die Betriebskostenabrechnung gibt oft Anlass zu Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter. Bereits bei Abschluss des Mietvertrags sind die richtigen Grundlagen hinsichtlich der Mietstruktur zu berücksichtigen. Dieses Online-Seminar hilft Vermietern und Verwaltern mit praxisbewährten Tipps und Hinweisen, einen leichten Einstieg ins Thema zu finden. Sie lernen nicht nur die notwendigen Abrechnungs- und Ausschlussfristen und alle umlagefähigen Betriebskostenpositionen und Verteilerschlüssel kennen, sondern auch den richtigen Umgang mit Einwendungen des Mieters und seinem Einsichtsrecht.

Referentin: *RAIN Birgit Noack*

Installation einer Wallbox durch Mieter oder Wohnungseigentümer – Die rechtliche Seite

Donnerstag, 10.11.2022, 15:00 Uhr

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

Seit der WEG-Reform 2020 können Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen verlangen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen (Wallbox). Außerdem kann ein Mieter nach § 554 Satz 1 BGB grundsätzlich verlangen, dass ihm der Vermietende solche baulichen Veränderungen erlaubt. Zur Umsetzung dieser komplexen Ansprüche gibt es kein rechtliches Vorbild.

In diesem Online-Seminar werden die rechtlichen Rahmenbedingungen erläutert und Schritt für Schritt die Umsetzung einer baulichen Veränderung, die einer Wallbox dient, vorgestellt. Auch auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird eingegangen.

Referent: *Dr. Oliver Elzer*

Anmeldung unter „onlinetraining.haufe.de/immobilien“

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

Gehaltsbenchmark – alles eine Frage des Geldes?

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland

Wie begegnen wir dem Fachkräftemangel, wie bezahlen wir unsere Mitarbeitenden – und hat das eine mit dem anderen zu tun? Die VDIV-Gehaltsbenchmark gibt Aufschluss über Gehälter und Prämienleistungen in der Branche der Immobilienverwaltungen.

Im Mittelpunkt der erstmals erhobenen Daten zu Gehaltsstrukturen stehen die Jahresbruttogehälter – in Abhängigkeit von Position und Berufserfahrung, aber auch von der Siedlungsstruktur. Wie verhalten sich diese zueinander und wie sind sie einzuordnen?

Mehr Berufsjahre, mehr Gehalt

Grundlegend steigen die Gehälter, ähnlich wie in Tarifen, mit der Anzahl der Berufsjahre. Dabei ist der Sprung bei Geschäftsführenden und Führungskräften deutlicher wahrnehmbar als bei den Mitarbeitenden. Bei weniger erfahrenen Führungskräften liegt das Jahresgehalt im Schnitt bei 52.500 Euro, nach 10 Jahren Berufserfahrung bei 60.000 Euro. Die Spanne bei den Geschäftsführern zieht sich im Durchschnitt vom Beginn mit 62.500 Euro bis zu 75.000 Euro, die Gesamtspanne der genannten Gehälter im Bereich der Geschäftsführung liegt bei 49.000 bis 102.000 Euro.

Abstufung nach Tätigkeiten

Die Abstufungen in der Verwaltung sind offensichtlich nicht nur nach Berufsjahren, sondern auch nach Aufgabengebiet zu sehen. Verwaltungsmitarbeitende, die auch Eigentümerversammlungen leiten, erhalten deutlich mehr als diejenigen, die keine Versammlungen leiten. Bei einer Berufserfahrung von bis zu 3 Jahren werden im Mittel 37.900 Euro gezahlt. Bei mehr als 10 Berufsjahren werden dem Objektbetreuer (mit ETV) durchschnittlich 45.600 Euro vergütet. Objektbetreuer, die keine Versammlungen durchführen erhalten im Durchschnitt mit einer Berufserfahrung von bis zu 3 Jahren 35.000 Euro. Bei mehr als 10 Jahren Berufserfahrung sind es 40.000 Euro. Ein Buchhalter erhält bei 3 Jahren Berufserfahrung 36.000 Euro, mit 10 Jahren Berufserfahrung sind es 40.000 Euro.

Position	bis zu 3 Jahre Berufserfahrung	zwischen 3 und 10 Jahre Berufserfahrung	mit mehr als 10 Jahren Berufserfahrung
Geschäftsführer*in (Kapitalgesellschaft)	62.500 (49.000-87.500)	61.500 (45.000-85.000)	75.000 (60.000-102.000)
Führungskraft	52.500 (43.700-61.200)	60.000 (50.000-65.000)	60.000 (48.000-72.700)
Objektbetreuer*in (mit ETV)	37.900 (33.600-45.000)	45.000 (39.300-52.000)	45.600 (40.000-53.500)
Objektbetreuer*in (ohne ETV)	35.000 (30.000-40.000)	38.400 (33.000-42.000)	40.000 (33.600-45.500)
Mietverwalter*in	36.000 (32.400-39.000)	41.600 (37.500-45.000)	43.000 (36.000-50.000)
WEG-Buchhalter*in	35.000 (31.200-41.000)	36.000 (28.800-40.000)	39.800 (36.000-45.500)
Assistenz	32.200 (26.200-36.000)	37.300 (30.000-44.200)	35.600 (31.500-45.000)

Stadt contra Land

Die Gehaltsbenchmark bestätigt, was viele vermutet haben: Die Gehälter sind in der Stadt höher als auf dem Land bzw. im ländlichen Raum. Die Unterschiede sind jedoch marginal. Die Bruttojahresvergütung unterscheidet sich im Mittel bei allen Mitarbeitenden im Vergleich Stadt zu Land um 1.000 bis 4.400 Euro, bei Führungskräften um 5.000 Euro und bei Geschäftsführern um bis zu 11.000 Euro jährlich.

Position	Stadt	Verstädterter und ländlicher Raum
Geschäftsführer*in (Kapitalgesellschaft)	80.000 (60.000-105.000)	69.000 (48.000-90.000)
Führungskraft	60.000 (50.000-66.500)	55.000 (45.000-65.000)
Objektbetreuer*in (mit ETV)	45.000 (38.400-50.800)	42.000 (37.000-50.000)
Objektbetreuer*in (ohne ETV)	39.300 (35.000-42.700)	34.900 (30.000-40.000)
Mietverwalter*in	40.000 (36.600-45.000)	38.000 (32.400-44.000)
Buchhalter*in	39.300 (35.000-44.400)	37.900 (30.000-44.300)
Assistenz	36.000 (30.000-40.000)	35.000 (27.600-40.800)

Je mehr verwaltete Einheiten im Portfolio des jeweiligen Unternehmens sind, desto höher sind die Gehälter der Mitarbeitenden und Führungskräfte – so die Analyse der bei der Umfrage erhobenen Zahlen. Verdient der Geschäftsführer einer Immobilienverwaltung mit bis zu 500 Einheiten etwa 60.000 Euro, so ist es bei den Unternehmen mit mehr als 6.000 Einheiten das Doppelte: rund 120.000 Euro. Mitarbeitende der WEG-Verwaltung, die auch Eigentümerversammlungen leiten, bekommen laut Aussagen der Teilnehmenden in kleinen Unternehmen ca. 40.000 Euro, Mitarbeitende mit derselben Funktion in großen Unternehmen im Durchschnitt 48.700 Euro. Ähnlich ist die Differenz z. B. auch im Handwerk. Handwerker in Kleinbetrieben verdienen durchschnittlich um die 36.000 Euro, bei großen Unternehmen 44.000 Euro.

Zusatzleistung

Geld allein macht nicht glücklich und das Gehalt reicht nicht mehr aus, um ein attraktiver Arbeitgeber zu sein. Daher hat der VDIV in der Umfrage auch nach Zusatzleistungen gefragt. Was in anderen Branchen gar nicht mehr als Zusatzleistung, sondern als selbstverständlich wahrgenommen wird, hat auch in der Immobilienverwaltung Einzug gehalten: 77 % der Befragten geben an, für ihre Mitarbeitenden kostenlos Getränke bereitzustellen. Ziemlich genau ein Drittel beteiligt sich an Handy- und Internetkosten. Dies könnte auch eine Nachwirkung der Pandemie und des Mobile Office sein. Die Tankkarte ist bei knapp 35 % Teil der Leistung, das Jobticket bei 15,7 %. Außerdem gibt es Immobilienverwaltungen, die ihren Mitarbeitenden Zuschüsse zum Mittagessen (16 %) und/oder Rabatte im Fitness-Center (10,5 %) zukommen lassen. Nur bei etwa einem Drittel der Befragten wird eine betriebliche Altersversorgung angeboten, was erstaunt, gibt es hier doch eine klare gesetzliche Grundlage.

Einen Fahrzeugpool stellen knapp 41 % der Teilnehmenden, ein Firmenfahrzeug für Führungskräfte 30,5 % und ein Fahrzeug für Mitarbeitende in den Verwaltungen knapp 23 %. Unter den Firmenwagennutzenden dürfen in gut 30 % der Verwaltungen die Fahrzeuge auch für private Zwecke genutzt werden.

Prämien

Nur knapp die Hälfte der teilnehmenden Unternehmen an der Umfrage vergeben Prämien für fest definierte Leistungen. Darunter sind Prämien für Neukunden mit 64,1 % am stärksten vertreten. Zudem werden Zusatzrechnungen prämiert (42,4 %) und mit je rund 25 % in etwa gleicher

Verbreitung Schnelligkeit, Weiterbestellung und Werbung neuer Kollegen. Aus den Prämienzahlungen ist der aktuelle Fokus zu erkennen: neue Kunden und neue Mitarbeitende sind relevant, aber auch die Zufriedenheit der Kunden, indem sowohl Weiterbestellung als auch Schnelligkeit prämiert werden. Sonderzahlungen bei besonders guter Leistung werden bei 53,2% der Befragten gezahlt. Hier zeichnet sich die Wertschätzung der Leistung ab, die bei mehr als der Hälfte mit einer Sonderzahlung belohnt wird.

Wie schon im diesjährigen Branchenbarometer zu erkennen, setzen Mitarbeitende und Unternehmen auf Weiterbildung. Mehr als 90% geben an, in die Weiterbildung der Mitarbeitenden zu investieren. Im Schnitt werden 10 Weiterbildungsstunden pro Jahr gewährt und in den allermeisten Fällen wird Mitarbeitenden Mitspracherecht bei der Auswahl der Weiterbildung gewährt.

Vergleich zum Tarif der Wohnungswirtschaft

Von den befragten Unternehmen sind lediglich 10,3% tarifgebunden. Die erhobenen Daten zeigen, dass die Gehaltsstruktur für Mitarbeitende in Immobilienverwaltungen deutlich unter dem Tarif der Wohnungswirtschaft liegt. Zum Vergleich dafür wird die Einordnung der Tarifgruppe 4 (qualifizierte Wohnungs- und Immobilienverwalter) herangezogen: Hier liegt das tarifliche Jahresentgelt ab dem 10. Berufsjahr bei 49.920 Euro. Bei WEG-Verwaltern mit mehr als 10 Jahren Berufserfahrung (ohne ETV) sind es 40.000 Euro p. a. Mietverwalter mit derselben Anzahl an Berufsjahren verdienen 43.000 und Mitarbeitende in der WEG-Verwaltung (mit Leitung von ETV) sind es 45.600 Euro. Alle 3 Funktionen werden in dieser Eingruppierung in den Immobilienverwaltungen deutlich unter Tarif bezahlt.



Der Tarif der Wohnungswirtschaft liegt zwar nicht in allen Berufsgruppen höher als die erhobenen Zahlen dies für die Immobilienverwaltungen wiedergeben, dennoch zeigt gerade das vorangegangene Beispiel, dass für die Attraktivität der Branche, des Berufs und die Bindung der Mitarbeitenden eine Erhöhung der Gehälter im Verwaltungsegment notwendig zu sein scheint. Unternehmen scheuen sich oft vor Tarifbindungen oder -anlehnungen; nicht nur aufgrund der festgelegten Gehälter, sondern auch, weil damit wiederkehrende Anhebungen der Tarife und Gehälter einhergehen. So ist es zum einen verständlich, dass Unternehmen sich nicht freiwillig den Vorgaben beugen, zum anderen aber dennoch ein Hinweis, sich die Tarif Tabellen für die vergleichbaren Berufe und Berufsjahre anzuschauen und zu überlegen, ob – freiwillige – Anpassungen sinnvoll wären, um gute und gut qualifizierte Mitarbeitende zu halten bzw. auch zu bekommen.

Vergütung als Grundlage

Angemessene Gehälter dienen nur mittelbar der Zufriedenheit der Mitarbeitenden, sind jedoch absolute Grundlage, um qualifizierte Mitarbeitende überhaupt zu bekommen und zu halten. Um höhere Gehälter in den Immobilienverwaltungen abbilden zu können, bedarf es sicherlich

einer anderen, neuen Vergütungsstruktur in den Immobilienverwaltungen. Über die steigenden Personalkosten hinaus sind zukünftige Anpassungen der Vergütungen unabwendbar. Seit Jahren nimmt die Vergütung nur marginal zu. Seit 2010 stieg der Regelsatz pro Einheit und Monat im Durchschnitt gerade einmal um 0,48 Euro im Jahr, inflationsbereinigt lediglich um 0,24 Euro jährlich.

Die Kostentreiber

Die Investitionen in neue Technologien, die Umsetzung neuer gesetzlicher Anforderungen sowie die steigenden Personalkosten bedürfen einer deutlichen Anpassung der Vergütungsstrukturen. Prozesse können durch die Digitalisierung zwar effektiver und dadurch Arbeitsabläufe verkürzt werden, jedoch steigen auch die gesetzlichen Anforderungen und Ansprüche der Kunden immer weiter. Die Dienstleistungen, die Immobilienverwaltungen für Eigentümerinnen und Eigentümer erbringen, gilt es adäquat bezahlen zu lassen. Mit einem Regelsatz von 22 Euro pro Einheit/Monat wird eine professionelle Verwaltung nicht zu leisten sein.

Problem Abwanderung

Die Ergebnisse der Gehaltsbenchmarkanalyse stellen daher eine weitere gute Grundlage dar, sich mit den Vergütungs- und Gehaltsstrukturen auseinanderzusetzen. Dabei sollten 2 Trends beachtet werden. Zum einen spürt man in der Branche deutlich Abwanderungstendenzen. Verschärft durch die Corona-Pandemie kommt es ähnlich wie in Hotellerie und Gastronomie bei Immobilienverwaltungen zum Fortgang von Arbeitskräften in fachfremde Branchen – nicht etwa zum Wettbewerber. Sie gehen verloren und damit schrumpft das Personal bundesweit insgesamt. Hinzu tritt der zweite Trend: Verwaltungen gelangen zunehmend in die luxuriöse Lage, sich ihre Kunden aussuchen zu können. Beide Prozesse führen dazu, dass Bestände insgesamt optimiert werden müssen, bei einer gleichzeitig deutlich höheren Vergütung. Wenn es dabei gelingt die Gehälter für die Angestellten nach oben zu schrauben bei gleichzeitiger Beachtung moderner Arbeitsplatzstrukturen und innovativer Führungsstile, kann zumindest der Abwanderungsstopp gebremst werden.

Teilnehmende der Umfrage

Die Mehrheit (53,7%) der Teilnehmenden ist in Kapitalgesellschaften beschäftigt, 26,3% in Einzelunternehmen. 67,2% der Befragten arbeiten in Unternehmen mit bis zu 10 Mitarbeitenden. 78,3% der Umfrageteilnehmenden beantworteten die Fragen für Verwaltungsunternehmen mit bis zu 3.000 verwalteten Einheiten.

Die Daten wurden erstmals erhoben. Die Gehaltsbenchmarkanalyse beruht auf einer vom 16. Juni bis 20. Juli online durchgeführten Umfrage, an der insgesamt 1.124 Personen teilgenommen haben. Die Antworten von 442 Teilnehmenden waren vollständig auszuwerten und gingen in die Analyse ein.

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



DIN SPEC 91462 Anforderungen an die Dienstleistungen von Immobilienverwaltungen

Prof. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Die Landschaft der Immobilienverwaltungen verändert sich im zunehmenden Maße. Die Gründe sind vielschichtig.

1. Beispiele für Veränderungen

- Alljährliche einmalige oder dauerhafte Zusatzaufgaben durch gesetzliche Regelungen wie unterjährige Verbrauchsinformationen („UVI“), Zensus 2022 und Grundsteuerreform allein in 2022.
- Alljährliche Änderungen und Neueinführung von gesetzlichen Regelungen, die insbesondere zu weiteren Mietrechtsverschärfungen und (Betriebs-)Kostensteigerungen führen.
- Erhebliche Mehrbelastungen durch die Corona-Pandemie und dem damit einhergehenden Personalausfall bei gleichzeitigem erhöhten Koordinierungsaufwand für Handwerker und Dienstleister.
- Zunehmende kundenorientierte Anforderungen an digitalisierte Prozesse und Dienstleistungen.
- Eingeschränkte Möglichkeiten der Berechnung von Zusatzleistungen.
- Durch Lohn- und Preissteigerungen wird die Verwaltung von Immobilien mit geringer Einheitenanzahl zunehmend unwirtschaftlich.
- Überregionale Betreuung wird schwieriger durch fehlende Präsenz vor Ort sowie eingeschränkter Verfügbarkeit von alternativen Dienstleistungs- und Handwerkerfirmen.
- Fehlender Personalnachwuchs, auch durch die Arbeitszeiten abends und am Wochenende für Eigentümerversammlungen.
- Mangelndes Interesse an Unternehmensnachfolge insbesondere bei kleineren, inhabergeführten Immobilienverwaltungen.

Immobilienverwaltungen müssen sich deshalb neu aufstellen. Aber nach welchen Kriterien?

2. Dienstleistungen und Aufgaben bisher wenig geregelt

Die Dienstleistungen und Aufgaben von Immobilienverwaltungen sind gesetzlich nicht geregelt mit Ausnahme der WEG-Verwaltung, wo geringere Mindestanforderungen an gewerbliche Immobilienverwaltungen formuliert sind. Auf dem Verwaltungsmarkt tummeln sich zahlreiche Anbieter, deren Leistungsspektrum sich sehr stark unterscheidet, so dass die Angebote von Immobilienverwaltungen nur bedingt vergleichbar sind. Teilweise ist den Immobilieneigentümern im Detail auch nicht bewusst, welche Leistungen zu erbringen sind bzw. erbracht werden sollen.

3. Initiierung und Vorteile einer DIN SPEC

Der Immobilienverband Deutschland IVD hat federführend die DIN SPEC 91462 „Anforderungen an die Dienstleistungen von Immobilienverwaltungen“ initiiert unter Mitwirkung des DIN-Verbraucherrats. Der DIN-Verbraucherrat ist eine unabhängige Institution, die die Interessen der Verbraucher wahrnimmt.

www.haufe.de/immobilien

Unter der Leitung des DIN (Deutsches Institut für Normung e.V.) werden mit einer DIN SPEC in relativ kurzer Zeit bisher nicht beschriebene Standards erstellt, wenn ein breiter Konsens (noch) nicht vorhanden ist. Eine DIN SPEC kann die Grundlage für eine DIN-Norm sein und somit Vertrauen und Akzeptanz am Markt setzen.

4. Was die DIN SPEC 91462 leistet

Die DIN SPEC 91462 beschreibt die Leistungen und Aufgaben von Immobilienverwaltungen und definiert die in diesem Zusammenhang verwendeten Begriffe. Diese DIN SPEC gibt Verbrauchern und Immobilienverwaltungen einen transparenten Leitfaden für eine Zusammenarbeit. Sie vereinfacht damit auch die Vergleichbarkeit des Leistungskatalogs bei Auswahl einer neuen Immobilienverwaltung.

Auf insgesamt 23 Seiten sind in der DIN SPEC 91462 die Aufgaben und Ziele sowie die Dienstleistungen von Immobilienverwaltung ausführlich und strukturiert in Abhängigkeit der unterschiedlichen Immobilienarten beschrieben. Die Checkliste in Anhang A kann als Grundlage für die Anforderungen der Immobilieneigentümer einerseits und das Leistungsspektrum der Immobilienverwaltungen andererseits genutzt werden.

5. Aufgaben und Ziele einer Immobilienverwaltung

Die Aufgaben und Ziele einer Immobilienverwaltung sind erstens die optimale Verwaltung von Immobilieneigentum. Diese muss ordnungsgemäß durchgeführt werden und effizient organisiert sein. Die Immobilienverwaltung fungiert dabei als kompetenter Ansprechpartner und Schnittstelle zwischen Eigentümern und Dienstleistern, Handwerkern, Mietern und Behörden. Ziel ist u. a. die Prozess- und Kostenoptimierung auch durch den Einsatz innovativer Produkte und Dienstleistungen. Die Aufgaben und Ziele sind in folgende Bereiche gegliedert:

- Kaufmännische Aufgaben und Ziele
- Personal der Gemeinschaft der Eigentümer und Immobilieneigentümer
- Technische Aufgaben und Ziele
- Kundenorientierte Aufgaben und Ziele
- Rechtliche Aufgaben und Ziele
- Betriebliche Leistungen

5.1. Kaufmännische Aufgaben und Ziele

Zu den kaufmännischen Aufgaben gehören allgemein u. a. die Buchhaltung, die treuhänderische Verwaltung und Kontoführung der Gelder, die ordnungsgemäße Erstellung der Abrechnungen mittels einer professionellen Verwaltungssoftware, fristgemäße Bezahlung aller Rechnungen, Mahnwesen und ggf. Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Bei der Verwaltung von Wohnungseigentum sind neben den gesetzlichen Bestimmungen insbesondere die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung sowie die Beschlüsse Grundlage einer individuellen Verwaltung. Bei der Mietverwaltung übernimmt die Immobilienverwaltung die Aufgaben des Vermieters, hierbei sind ggf. die Besonderheiten für sozialen Wohnraum oder eine Mietpool-Regelung zu beachten.

Eine wichtige Aufgabe der Immobilienverwaltung ist die risikogerechte Versicherung der Immobilie und das Schadenmanagement als Schnittstelle zwischen Versicherung, Eigentümer, Mietern und Handwerkern.

5.2. Personal der Gemeinschaft der Eigentümer und Immobilieneigentümer

Das liegenschaftsbezogen angestellte Personal muss organisiert und überwacht werden unter Beachtung des Arbeitsschutzes, des Sozialversicherungswesens und der Einkommensteuerregelungen.

5.3. Technische Aufgaben und Ziele

Die Lebenszyklusphasen einer Immobilie gehen von der Planung, Errichtung, Bewirtschaftung bis zur Stilllegung. Im Rahmen der nachhaltigen

Leistungsübersicht (Beispiel)

Gliederungspunkt	Gliederungsbezeichnung	Beschreibung der vertraglichen Leistungen	Grundleistung	Sonderleistung
4.2.1	Buchhaltung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2.2.3	WEG weitere Aufgaben	Teilnahme an Beiratssitzungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.2.3	Mietverwaltung	Mietersuche, ggf. in Kooperation mit Maklern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.4.1	Bestandsaufnahme	Sicherstellung der Verkehrssicherheit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.5.2	Kommunikation mit Mietern	Durchsetzung der Hausordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.5.6	Kommunikationsplattform	Bereitstellung eines Kundenportals	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Bewirtschaftung sollte eine gesamtheitlich geplante Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten erfolgen.

Die Immobilienverwaltung beginnt mit einer Bestandsaufnahme und Auswertung aller Fristen als Grundlage für die laufende Instandhaltung für den Substanzerhalt und Modernisierung, zur Erhöhung des Standards, insbesondere auch energetischer Verbesserungen. Dabei sind Gewährleistungsansprüche zu überwachen und durchzusetzen.

Die Infrastruktur für die Medienversorgung (Strom, Wasser, Wärme) bzw. der Datenaustausch für die Gebäudebewohner bzw. Gebäudenutzer muss aufgebaut und unterhalten werden.

5.4. Kundenorientierte Aufgaben und Ziele

Hohe Kundenzufriedenheit ist Aufgabe und Ziel jeder Immobilienverwaltung. Ansprüche und Anforderungen der Kunden sind sehr unterschiedlich und abhängig von Immobilienart und Kundengruppe.

Zentrales Element ist die Kommunikation mit den Eigentümern und Mietern und wird wesentlich geprägt von den Kommunikationskanälen, wobei das Interesse an digitalen Kundenportalen zunimmt. Kundenfreundliche Sprechzeiten und anlassbezogen schnelle Reaktionszeiten fördern das partnerschaftliche Verhältnis.

Der verantwortungsvolle Umgang mit den Kunden und bei der Bewirtschaftung von Immobilien wird des Weiteren bestimmt durch gesetzliche Regelungen, ethische Grundsätze und persönliche Integrität.

5.5. Rechtliche Aufgaben und Ziele

Alle Tätigkeiten von Immobilienverwaltungen basieren auf rechtlichen Grundlagen. Die Kenntnisse der Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Satzungen usw. und der entsprechenden Rechtsprechung erfordern eine ständige Aus- und Fortbildung sowie Lektüre der Fachliteratur. Aufgabe und gleichzeitig Ziel ist eine aktuell rechtskonforme Verwaltertätigkeit, ggf. in Zusammenarbeit mit Fachanwälten.

5.6. Betriebliche Leistungen

Immobilienverwaltungen sind Unternehmen, die im Interesse der Kunden und im Interesse der Mitarbeiterschaft dauerhaft erfolgreich wirtschaften müssen. Dabei sind Kundenansprüche und die Mitarbeiteransprüche in personeller und zeitlicher Hinsicht in Einklang zu bringen, ggf. auch unter Einbindung externer Dienstleister.

Für die kundenorientierte Verwaltung sind die zunehmende Digitalisierung, der Einsatz von leistungsfähiger Hardware und Verwaltungssoftware sowie mobiler Technik Bestandteil agiler Arbeitsorganisation.

6. Dienstleistungen von Immobilienverwaltungen

Die Dienstleistungen von Immobilien sind zweitens abhängig von den Anforderungen der Auftraggeber, dem Leistungsspektrum der Immobilienverwaltungen und der zu verwaltenden Immobilie selbst. Dementsprechend besteht ein Verhandlungsspielraum, den Auftraggeber und Immobilienverwaltungen bedarfs- und immobilienbezogen nutzen können und sollen.

Die Dienstleistungen von Immobilienverwaltungen sind abhängig von der jeweiligen Immobilienart, da unterschiedliche Rechtsgrundlagen zu beachten und anzuwenden sind bei Dienstleistungen für Verwaltungen von Mietwohnimmobilien (soziales Mietrecht), Sozialimmobilien (Sondergesetze), Gewerbeimmobilien (Vertragsfreiheit) und Wohnungseigentum (WEG).

Das Leistungsspektrum wird ferner geprägt von der Größe, Lebenszyklusphase, Anzahl der Eigentümer bzw. Mieter, dem Servicebedarf der Nutzer bzw. Bewohner, den Kosten sowie deren Umlagefähigkeit sowie der Qualität und der Umfang der Gebäudetechnik u. s. w.

7. Checkliste für das Leistungsspektrum

Die oben dargestellte Leistungsübersicht kann bei konsequenter Übertragung der beschriebenen Aufgaben und Ziele einer Immobilienverwaltung als Checkliste verwendet werden. Diese Checkliste schafft Transparenz für die Vergleichbarkeit von Verwaltungsangeboten und bietet als Vertragsbestandteil die Grundlage für die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit einem konkret vereinbarten Leistungsprofil.

Zusätzlich zu den individuellen Vereinbarungen über die Aufgaben und Ziele kann die Checkliste als Grundlage für die Berechnung und Vereinbarung des Verwalterentgeltes genutzt werden. Dazu bietet die Checkliste die Differenzierung in Grundleistungen und Sonderleistungen sowie eine Beschreibung der konkreten vertraglichen (Sonder-)Leistungen.

Ob und was als Sonderleistung definiert und vereinbart wird, liegt dann am Verhandlungsgeschick der Kunden und der Immobilienverwaltung.

8. Zusammenfassung

Die Grundidee der Zertifizierung ist die Schaffung eines Qualitätssiegels, mit dem eine Immobilienverwaltung sich am Markt besser positionieren kann. Die DIN SPEC ist eine freiwillige Selbstverpflichtung für Immobilienverwaltungen, sie zeigt gegenüber Verbrauchern auf, nach welchen Standards eine Immobilienverwaltung arbeitet.

Das besondere bei der DIN SPEC-Zertifizierung ist, dass es sich um eine freiwillige betriebliche Zertifizierung handelt in Ergänzung zu den gesetzlichen Anforderungen der persönlichen Zertifizierungen von Angestellten der Immobilienverwaltungen.

Zertifizierungen sind für Immobilienverwaltungen z. B. bei der DIAZert, der Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG, auf Antrag möglich.

Die DIN SPEC steht kostenfrei auf din.de zur Verfügung.

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





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Darf man eine Einladung auch per Mail versenden, wenn in der Teilungserklärung (TE) steht, dass eine Einladung an die bekannte Postanschrift als einfacher Brief ausreichend ist bzw. kann im Verwaltervertrag geregelt werden, dass Mailversand das Gängige ist und eine schriftliche Einladung nur per gesonderter Aufforderung an den Verwalter erfolgt bzw. wenn es die TE eindeutig vorschreibt?

Gemäß § 24 Abs. 4 S. 1 WEG hat die Einberufung einer Eigentümerversammlung in Textform zu erfolgen. Grundsätzlich können Einladungen somit auch per E-Mail versandt werden.

Gemäß § 47 WEG stehen Vereinbarungen, die vor dem 1.12.2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften des Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16.10.2020 geändert wurden, der Anwendung der Vorschriften in der vom 1.12.2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

Ist ein Vorgehen zulässig, dass TOP-Vorschläge nur dann für die nächste ETV berücksichtigt werden, wenn sie schriftlich (per Mail) bis zu einem per Beschluss gefassten gleichbleibenden Stichtag im Jahr, z. B. der 31.1. eines jeden Jahres, eingegangen sind? Ausgenommen Fälle mit Gefahr in Verzug.

Der Verwalter hat ergänzende Beschlussanträge mit auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung zu setzen, wenn diese ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Zur berücksichtigen sind allerdings nur Anträge, die rechtzeitig vor der 3-wöchigen Einladungsfrist bei der Hausverwaltung eingehen.

Eine Abbedingung dieser Grundsätze durch Beschluss ist nicht zulässig. Dies wäre allenfalls mittels einer Vereinbarung möglich.

Eine Mieterin hat eine Betreuerin. Besteht hier ein besonderer Kündigungsschutz? An wen muss die Kündigung gerichtet und zugestellt werden?

Sofern die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses für die Mieterin eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist, könnte der Kündi-

gung nach § 574 BGB widersprochen und eine Fortsetzung nach § 574a BGB verlangt werden.

Ob tatsächlich ein zu berücksichtigender Härtegrund vorliegt, ist eine Frage des Einzelfalls, welche nicht allgemein beantwortet werden kann. Die Kündigung ist gegenüber der Mieterin zu erklären. Sollte die Betreuerin für derartige Erklärungen zustellungsbevollmächtigt sein, kann die Kündigung auch an die postalische Anschrift der Betreuerin versandt werden.

Kann ein Wohnungsmieter die gemietete Wohnung einrichten wie er will? Gibt es eine Grenze zwischen zulässiger und unzulässiger Nutzung?

Beim Einrichten seiner Wohnung mit Mobiliar ist der Mieter größtenteils frei in seiner Entscheidung. Substanzverändernde Eingriffe oder bauliche Veränderungen hingegen sind in der Regel nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig und müssen nach Mietende zurückgebaut werden. Eine gemietete Wohnung darf nur im Rahmen des vertraglich dafür vorgesehenen Zwecks genutzt werden. Im Normalfall ist das eine Nutzung zu Wohnzwecken.

In keinem Fall darf der Mieter die Wohnung dergestalt nutzen oder dort Tätigkeiten ausüben, dass die Nachbarn mehr beeinträchtigt werden, als dies durch eine übliche Wohnnutzung der Fall wäre.

Darf der Mieter einen PVC-Boden über einen Fliesenbelag kleben und das bei Auszug so belassen? Spielt es eine Rolle, ob der Vermieter dieser Maßnahme zugestimmt hat?

Der Mieter muss die Wohnung in dem Zustand zurückgeben, in welchem sich diese bei Einzug befand. Der PVC-Boden darf daher nur dann verlegt werden, wenn dieser wieder rückstandsfrei und ohne Beschädigungen der Mietsache entfernt werden kann.

Hat der Vermieter der Verlegung des PVC-Bodens zugestimmt und sich darüber hinaus damit einverstanden erklärt, dass dieser nach Auszug so belassen werden kann, muss der Boden nicht entfernt werden. Hat der Vermieter allerdings lediglich der Verlegung zugestimmt, muss der PVC-Boden zum Ende des Mietverhältnisses wieder entfernt werden.

Darf die Kautions während der Mietzeit verbraucht werden? Muss sie dann wieder vom Mieter aufgefüllt werden?

Während der Mietzeit darf die Kautions nicht wegen streitiger Forderungen in Anspruch genommen werden.

Bei unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen ist ein Zugriff auf die Kautions jedoch auch während des laufenden Mietverhältnisses zulässig. Im Anschluss kann der Vermieter dann vom Mieter verlangen, dass die Kautions wieder vollständig aufgefüllt wird.

Was gilt bei einem Sondernutzungsrecht am Garten? Trägt der Sondernutzungsberechtigte auch die Baumfäll- und Anpflanzungskosten oder ist das Sache der WEG?

Die dem Sondernutzungsrecht unterliegende Gartenfläche ist weiterhin gemeinschaftliches Eigentum. Nur wenn in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung eine Erhaltungs- oder zumindest Kostentragungspflicht des Sondernutzungsberechtigten geregelt ist, muss dieser tätig werden und/oder zahlen. Dies kann im Einzelfall auch Baupflegemaßnahmen umfassen. Das ist eine Frage der Auslegung der Gemeinschaftsordnung (vgl. AG Düsseldorf ZMR 2010, 234). Wenn die Teilungserklärung keine klare und eindeutige Zuweisung der Pflicht zur Erhaltung der Bäume im gemeinschaftlichen Eigentum an einzelne Wohnungseigentümer/Sondernutzungsberechtigte enthält, bleibt es bei der gesetzlichen Regelung (AG München ZMR 2018, 461).

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: immobilien@haufe.de

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss das gemeinschaftliche Eigentum verwalten. Versuche, das Sondereigentum zu verwalten, sind zum Scheitern verurteilt: Ein Beschluss, der wagte, für das Sondereigentum eine Verwaltungsregelung zu schaffen, beispielsweise die Pflicht, dieses zu versichern, ist nichtig! So weit, so gut. Es gibt aber gleichsam „Schnittstellen“. Denn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss auch das gemeinschaftliche Eigentum erhalten, welches sich im Bereich des Sondereigentums befindet. Liegt eine Leitung unter Putz und ist eine Reparatur erforderlich, wird in der Regel zwangsläufig Sondereigentum in Mitleidenschaft gezogen. Dann ist zu fragen, ob die Wohnungseigentümer beschließen können, wie, durch wen und wann der Putz wiederhergestellt wird. Denn damit würde eine Entscheidung zum Sondereigentum getroffen werden. Klarheit für Altfälle schafft hier eine neue BGH-Entscheidung, von der wir dieses Mal berichten. Sie spielte noch im „Altrecht“. Wir haben daher die Normen dem aktuellen Recht angepasst.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Sondereigentum und Beschlusskompetenz**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Verwaltung des Sondereigentums und Beschlusskompetenz

Wenn die Wohnungseigentümer unter Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum beschließen, die notwendig Substanzeingriffe am Sondereigentum erfordern, besteht eine Beschlusskompetenz, diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlich sind.

BGH, Urteil vom 8.7.2022, V ZR 207/21

Der Fall:

Rohrleitungen für die Be- und Entwässerung, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, sollen repariert werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer holt dazu 3 Angebote ein. Diese sehen eine Strangsanierung durch Austausch der Leitungen nebst hierdurch bedingten Arbeiten am Sondereigentum vor, insbesondere in den Bädern der Wohnungen. Vor diesem Hintergrund beschließen die Wohnungseigentümer den Austausch der gemeinschaftlichen Be- und Entwässerungsleitungen einschließlich der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Rohrleitungen, die sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden. In dem Beschluss heißt es u. a.:

„Die Maßnahmen umfassen auch die Wiederherstellung des Sondereigentums im Sinne des § 14 Nr. 4 WEG a. F., soweit dieses

infolge der Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums in Anspruch genommen werden muss.“

Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Das AG weist die Klage ab. Das LG gibt ihr hingegen statt. Es meint, es gebe keine Beschlusskompetenz für die Maßnahmen zur Wiederherstellung des Sondereigentums. Anders sei es nur, wenn die betroffenen Wohnungseigentümer mit der Durchführung einer Naturalrestitution einverstanden seien und den Maßnahmen zustimmten. Im Fall liege es aber nicht so.

Das Problem:

Im Fall wird bei einer Erhaltungsmaßnahme in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum, einer Strangsanierung, zwangsläufig Sondereigentum in Mitleidenschaft gezogen. Die Wohnungseigentümer wissen, dass durch die Strangsanierung Sondereigentum ganz oder teilweise zerstört wird, z.B. Wandbeläge oder Putz. Somit stellt sich die Frage, ob die Wohnungseigentümer die Art und Weise der Wiederherstellung des Sondereigentums bestimmen und organisieren können oder ob es an den Wohnungs- als Sondereigentümern ist, die Dinge selbst in die Hand zu nehmen. Es geht mithin um die Frage einer Beschlusskompetenz in Bezug auf das Sondereigentum.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Der BGH ist im Gegensatz zum LG der Ansicht, es habe im bis zum 1.12.2020 geltenden Recht eine Beschlusskompetenz gegeben, die Wiederherstellung des Sondereigentums zu bestimmen, wenn die Zerstörung eine Folge der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sei. Dies gelte allerdings nur bis zu dem Punkt, an dem ein Wohnungs- als Sondereigentümer

keine anderen Pläne entwickle und anstelle der Wiederherstellung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer („Naturalrestitution“) von dieser den dazu erforderlichen Geldbetrag verlange.

2. Grundsatz

Den Wohnungseigentümern fehle es für Maßnahmen am Sondereigentum grundsätzlich an einer Beschlusskompetenz.

3. Ausnahme

3.1. Duldungspflicht bei Erhaltungsmaßnahmen

Im Fall lägen indes die Voraussetzungen für eine Ausnahme vor. Wenn die Wohnungseigentümer eine Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums beschließen, die notwendig Substanzeingriffe auch am Sondereigentum erfordere, seien sie nämlich befugt, zugleich diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlich seien.

Nach § 14 Nr. 4 WEG a. F. sei jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung, mithin zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, erforderlich sei. Diese Verpflichtung umfasse im Einzelfall auch die Duldung von substanzverletzenden Eingriffen in das Sondereigentum, beispielsweise – wie im Fall – bei der Verlegung oder Reparatur von Versorgungsleitungen.

3.2. Gesetzliches Schuldverhältnis

Zwischen den Wohnungseigentümern bestehe ein gesetzliches Schuldverhältnis, durch das die Verhaltenspflichten des § 14 WEG begründet würden, aus dem aber auch Treue- und Rücksichtnahmepflichten i. S. v. § 241 Abs. 2 BGB folgen könnten. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und dem Schutz des Sondereigentums in seinem tatsächlichen Bestand habe der Gesetzgeber in § 14 Nr. 4 WEG a. F. dadurch Rechnung getragen, dass dem betroffenen Wohnungseigentümer der durch die zu duldenden Maßnahmen entstandene Schaden an seinem Sondereigentum zu ersetzen sei. Schuldnerin dieses Anspruchs sei die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der Anspruch aus § 14 Nr. 4 WEG a. F. sei ein verschuldensunabhängiger Schadenersatzanspruch, dem aufopferungsähnliche Grundgedanken zugrunde lägen. Auf ihn seien die allgemeinen Vorschriften der §§ 249 ff. BGB über Art, Inhalt und Umfang der Schadenersatzleistung anzuwenden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer habe daher gem. § 249 Abs. 1 BGB den Zustand wiederherzustellen, der vor dem Eingriff in das Sondereigentum bestanden habe.

3.3. Beschlusskompetenz

Aus dem Vorstehenden leite sich die Befugnis ab, zusammen mit den Arbeiten zur Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auch diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des zwingend in Anspruch zu nehmenden Sondereigentums erforderlich seien. Ob die Beschlusskompetenz aus § 14 Nr. 4 WEG a. F. folge oder auch aus dem übergeordneten Gedanken, dass die Wiederherstellung regelmäßig das mildeste Mittel sei und dem Gebot der Rücksichtnahme entspreche, könne dahinstehen.

Jedenfalls werde es im Regelfall im Interesse der betroffenen Sondereigentümer liegen, dass beide Maßnahmen zusammen beschlossen werden, damit das für die Sanierung in Anspruch genommene Sondereigentum – u. a. der im Sondereigentum stehende Innenputz – unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum zeitnah wiederhergestellt werden könne. Ansonsten müsste sich jeder Wohnungseigentümer im Anschluss an die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums selbst um die Wiederherstellung seines Sondereigentums kümmern. Dies würde zu deutlichen Verzögerungen führen, weil zunächst Angebote eingeholt und dann Handwerksunternehmen beauftragt werden müssten.

4. Beschlusskompetenz nicht behindert

Dass sich die Wohnungseigentümer im Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht mit einer Naturalrestitution erklärt hatten, habe einer Beschlusskompetenz nicht entgegengehalten. Denn nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB sei der Gläubiger zwar befugt, statt der Herstellung des früheren Zustandes den dazu erforderlichen Geldbetrag zu verlangen. Dieses Recht des Geschädigten sei aber nicht als eine Wahlschuld im Rechtssinne (§§ 262 ff. BGB), sondern als Ersatzbefugnis des Gläubigers zu verstehen. Denn es würden nicht von vornherein mehrere Leistungen geschuldet; vielmehr sei der Gläubiger nur berechtigt, anstelle der einen geschuldeten Leistung eine andere mit der Folge zu fordern, dass fortan nur dieser letzteren Erfüllungswirkung zukomme.

Bei einer Ersatzbefugnis des Gläubigers sei der Schuldner – anders als nach § 264 Abs. 2 BGB bei der Wahlschuld – berechtigt, die vereinbarte Leistung zu erbringen, solange der Gläubiger sie noch nicht durch eine andere ersetzt habe. Es habe daher im Zeitpunkt der Beschlussfassung keine Ungewissheit über den Leistungsinhalt bestanden, da die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Naturalrestitution i. S. v. § 249 Abs. 1 BGB verpflichtet gewesen sei.

Den geschädigten Wohnungseigentümern habe es auch nach der Beschlussfassung

freigestanden, gem. § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den für die Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlichen Geldbetrag zu verlangen. Die Ausübung der den betroffenen Wohnungseigentümern zustehenden Ersatzbefugnis habe der angefochtene Beschluss nicht ausgeschlossen.

Das bedeutet für Sie:

1. Erhaltungsmaßnahmen im Bereich des Sondereigentums

1.1. Grundsatz

Im Grundsatz muss jeder Wohnungseigentümer selbst bestimmen, wann, auf welche Weise und durch wen er sein Sondereigentum reparieren lässt. Sein Ermessen ist grundsätzlich nicht reduziert. Etwas anderes gilt nur ausnahmsweise. Nämlich dann, wenn ein anderer Wohnungseigentümer oder das gemeinschaftliche Eigentum vom schlechten Zustand des Sondereigentums ausnahmsweise einen Nachteil hat – oder ein solcher ernsthaft droht.

HINWEIS:

Diese Ausnahme war bis zum 1.12.2020 in § 14 Nr. 1 Fall 1 WEG a. F. geregelt. Im aktuellen Recht meinte der Gesetzgeber, auf eine ausdrückliche Regelung dieser Selbstverständlichkeit verzichten zu können. Man findet sie daher nicht mehr im Gesetz. Sie gilt aber weiterhin.

Dies gilt auch für die früher in § 14 Nr. 2 WEG a. F. geregelte Pflicht, dafür zu sorgen, dass die Personen, die einem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen ein Wohnungseigentümer sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt, sich an Recht und Ordnung halten.

In beiden Fällen muss man heutzutage an das vom BGH im Fall genannte Gemeinschaftsverhältnis anknüpfen, um zum richtigen Ergebnis zu kommen. Ich selbst kann darin keinen Fortschritt erkennen.

1.2. Ausnahme

a) Grundsatz

Die Ausnahme zum Grundsatz, wer sich um die Erhaltung des Sondereigentums kümmern musste, ist Gegenstand des hier geschilderten BGH-Falls. Sie fand ihre Berechtigung allerdings nicht im Gemeinschaftsverhältnis, sondern in der Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, einem Wohnungs- als Sondereigentümer Schadenersatz zu leisten, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in die Substanz des Sondereigentums eingreifen muss. In der Regel wird dies dann

der Fall sein, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Leitung erhalten will, die sich im Bereich des Sondereigentums findet. Leider nutzt der BGH an dieser Stelle nicht die Chance, insoweit die Eigentumsgrenzen für Abwasserleitungen zu beschreiben.

Gegenstand des von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschuldeten Schadensersatzes ist die Wiederherstellung des Sondereigentums. Geschuldet ist der Zustand, der zuvor bestanden hat. Ein Ermessen besteht nicht.

HINWEIS:

Der BGH klärt mit der Entscheidung für diese Ausnahme, dass es eine Beschlusskompetenz in Bezug auf das Sondereigentum gibt. Dies gilt aber nur, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in das Sondereigentum vorher eingegriffen hat.

b) Ausnahme von der Ausnahme

Die Ausnahme galt, solange ein Wohnungseigentümer es hingenommen oder gutgeheißen hatte, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Sondereigentum in den vorigen Zustand zurückversetzt. Wollte er die Wiederherstellung selbst in die Hand nehmen, konnte und musste er es der Verwaltung mitteilen. Dann bestand keine Berechtigung mehr, dass die Verwaltung die Wiederherstellung des Sondereigentums organisiert.

2. Neues Recht

Die Entscheidung spielt im alten Recht! Auf § 14 Nr. 4 WEG a. F. waren die allgemeinen Vorschriften der §§ 249 ff. BGB über Art, Inhalt und Umfang der Schadensersatzleistung anzuwenden.

HINWEIS:

Ob dies noch gilt ist unsicher. Denn nach § 14 Abs. 3 WEG wird jetzt ein „Ausgleich in Geld“ geschuldet. Diese Formulierung ist an § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB angelehnt. Zu dieser Bestimmung meint der BGH aber, §§ 249 ff. BGB seien nicht anwendbar (BGH, Urteil v. 21.5.2010, V ZR 10/10, Rn. 16). Auch die Materialien weisen diesen Weg (vgl. BR-Drs. 168/20, S. 57). Nach Sinn und Zweck wäre es hingegen besser und auch gut vertretbar, wenn alles beim Alten bleiben würde – aus den Gründen, die der BGH nennt: Im Regelfall wird es im Interesse der betroffenen Sondereigentümer liegen, dass die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums zusammen beschlossen werden, damit das Sondereigentum zeitnah wiederhergestellt werden kann.

Die Verwaltung sollte im aktuellen Recht indes davon ausgehen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schäden des Sondereigentums nicht beheben darf/muss. Den Wohnungseigentümern als Sondereigentümern ist mithin aus dem Gemeinschaftsvermögen grundsätzlich nur ein Geldausgleich anzubieten (der zur Finanzierung der Erhaltungsmaßnahme gehört). Zugleich kann jedem Wohnungseigentümer allerdings angeboten werden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schäden im Wege der Naturalrestitution sofort nach dem Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum behebt. Dieses Angebot kann beschlossen werden. Die Annahme muss aber jeder Wohnungseigentümer individuell gegenüber der Verwaltung erklären.

HINWEIS:

Beim erforderlichen Geldbetrag kann man streiten, ob sich der Wohnungseigentümer für das zerstörte Sondereigentum einen Abzug „neu für alt“ gefallen lassen muss. Meines Erachtens spricht viel für einen solchen Abzug. Voraussetzung ist, dass eine messbare Vermögensmehrung eingetreten ist, der Geschädigte mithin einen messbaren wirtschaftlichen Vorteil erlangt hat. Nach den allgemeinen Regelungen muss das der Verpflichtete beweisen. Dies ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

3. Betretungsrechte

Muss das gemeinschaftliche Eigentum im Bereich des Sondereigentums erhalten werden, muss es ein Wohnungseigentümer dulden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – bzw. ein Handwerker, den die Verwaltung beauftragt – das Sondereigentum betritt. Diese Duldungspflicht findet man in § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG. Ist ein Wohnungseigentümer nicht bereit, das Betreten zu dulden, muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihn auf Duldung verklagen.

HINWEIS:

Die Verwaltung muss für eine solche Duldungsklage grundsätzlich die Wohnungseigentümer einschalten. Anders ist es von Gesetzes wegen, wenn die Maßnahme eilig ist oder § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG unterfällt.

4. Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer stehen als Miteigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums in einer schuldrechtlichen Sonderbeziehung, dem Gemeinschaftsverhältnis. Dieses beginnt mit Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Im Gemeinschaftsverhältnis wurzeln u. a. umfassende Treue- und Rücksichtnahmepflichten, die den Wohnungseigentümern ein Mindestmaß an Loyalität untereinander abverlangen. Das Gemeinschaftsverhältnis und die aus ihm folgende Sonderrechtsbeziehung sind als subsidiäres ungeschriebenes Recht anzuwenden, wenn keine abweichenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen.

5. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Die Verwaltung muss wissen, wann eine Beschlusskompetenz besteht – und wann nicht. Zu diesem Wissen gehört, wie dargestellt, dass die Wohnungseigentümer zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Beschlüsse fassen können. Eine Beschlusskompetenz für die Verwaltung des Sondereigentums gibt es hingegen grundsätzlich nicht.
- Die Verwaltung muss wissen, dass es bei der Benutzung anders ist! Denn die Wohnungseigentümer sind nach § 19 Abs. 1 WEG berechtigt, Beschlüsse zur Benutzung des Sondereigentums zu fassen. Diese sind allerdings nichtig, wenn von einer Benutzung des Sondereigentums für andere Sondereigentümer oder für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keine Nachteile ausgehen. So kann man beispielsweise nicht beschließen, dass ein Wohnungseigentümer in seiner Wohnung bestimmte Kleidungsstücke tragen muss oder dass ein Wohnungseigentümer bestimmte Bilder nicht in seinen Räumen aufhängen darf.
- Die Verwaltung muss wissen, dass sie im begründeten Einzelfall berechtigt ist, die Räume der Wohnungseigentümer oder der Teileigentümer zu betreten. Nicht nur, aber vor allem besteht dieses Recht, um sich um den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums zu kümmern.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Ex-Wohnungseigentümer: Aufwendungsersatz?

Ein Ex-Wohnungseigentümer, der Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getilgt hat, kann von den Wohnungseigentümern keine unmittelbare (anteilige) Erstattung seiner Aufwendungen für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen.

BGH, Urteil v. 25.3.2022, V ZR 92/21



Zitat

Wer aus seiner gewohnten Bahn geworfen wird, meint manchmal, dass alles verloren ist. Doch in Wirklichkeit fängt nur etwas Neues an.

Gisela Rieger (*1968), deutsche Autorin, Team- und Persönlichkeits-trainerin

Auch das noch

Familienkutsche statt Sportwagen zumutbar?

Welcher fahrbare Untersatz angemessen ist, war der Streitpunkt in einem Fall, den das OLG Frankfurt auf dem Tisch hatte.

Der stolze Besitzer eines Porsche 911 war in einen Unfall verwickelt, bei dem sein geliebtes Fahrzeug erheblich beschädigt wurde. So sehr, dass die Reparatur stattliche 112 Tage dauerte. Während dieser Zeit hätte er auf einen ihm ebenfalls gehörenden Ford Mondeo Kombi zurückgreifen können, um zur Arbeit zu gelangen und diese und jene Fahrt zu unternehmen.

Allein mit der Zahlung der Reparaturkosten durch die gegnerische Versicherung wollte sich der Sportwagen-Freund jedoch nicht begnügen. Vielmehr verlangte er für die Reparaturzeit seines Zuffenhausener Flitzers eine Nutzungsausfallentschädigung von 4.600 Euro. Die Nutzung des Mondeo während der Porsche-losen Zeit sei ihm nicht zumutbar

gewesen, denn schließlich sei solch ein Ford für den Stadtverkehr zu sperrig. Außerdem sei es das Lasten- und Urlaubsfahrzeug der Familie. „Keinen Cent gibt es obendrauf“, sagte das OLG Frankfurt am Main (Beschluss v. 21.7.2022, 11 U 7/21) und verwies das Ansinnen des Porsche-Besitzers in das Reich der Fantasie. Zwar erfasse der bei Beschädigung eines Kraftfahrzeugs zu ersetzende Schaden grundsätzlich auch den Wegfall der Nutzungsmöglichkeit dieses Fahrzeuges. Ein solcher Anspruch entfalle aber dann, wenn dem Geschädigten der Einsatz eines Zweitwagens möglich und zumutbar sei. Das sei hier der Fall, weil noch der Ford Mondeo zur Verfügung stand. Dieser sei keineswegs zu sperrig und außerdem durchaus für den Stadtverkehr geeignet. Auch sei es zumutbar, anstelle des dem gehobenen Segment zuzuordnenden 911er Übergangsweise den der Mittelklasse zuzuordnenden Ford zu nutzen, denn hiermit ginge im Vergleich zum Porsche lediglich eine Beschränkung des Fahrvergnügens einher. Dies wiederum sei lediglich eine immaterielle Beeinträchtigung, für die der Schädiger nicht aufkommen müsse.

Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Gas- statt Mietpreisbremse

Ein Cartoonist fasste die derzeitige Steigerung der Energiepreise sarkastisch, aber treffend zusammen, indem er seinen Protagonisten auf die Frage nach der Höhe der Miete sagen ließ: „600 Euro Nebenkosten plus Miete.“ Die derzeitige Entwicklung insbesondere auf dem Bereich des Erdgasmarktes hält alle Haushalte, die auf diesen Energieträger angewiesen sind, in Atem. Dass diese Problematik auch den Gesetzgeber beschäftigt, versteht sich von selbst.

Dabei handelt es sich aber, wohlgermerkt, um ein Problem der

gesamten Gesellschaft, nicht nur der Mietvertragsparteien. Wenn Stimmen in der parlamentarischen Diskussion nun fordern, die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen wegen Zahlungsverzugs einzuschränken, verkennen sie wieder einmal diese gesamtgesellschaftliche Dimension der Krise. Denn die Energiekosten werden vor der Umlage auf den Mieter eben von seinem Vermieter vorgestreckt. Erschwert man die Kündigungsmöglichkeiten wegen Zahlungsverzugs, werden die Vermieter zum Ersatzsozialamt des Staates. Will dieser die Mieter vor den Folgen eines Zahlungsverzugs schützen, was ohne Zweifel ein ehrenwertes Ziel ist, muss er die Mittel hierfür schon selbst aufbringen. Dies kann etwa in Form einer Gaspreisbremse geschehen, indem der Staat die über den gedeckelten Preis dieses Energieträgers hinausgehenden Kosten trägt. Wenn er diese Kosten scheut, darf er sie auch nicht anderen auferlegen. Den Sozialstaat finanziert eben, wie der Name schon sagt, immer noch der Staat.

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
Internet: 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
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

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

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: rew! druckhaus Reiner Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen



Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 7.11.2022.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-5125