

Der Verwalter-Brief

mit Deckert/Elzer kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

April 2021



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

kaum ist die WEG-Reform halbwegs verdaut, stehen für den Verwalter schon die nächsten Reformen in den Startlöchern. Diese werden

zwar bei weitem keinen so gravierenden Einfluss auf das Tagesgeschäft haben, aber beschäftigen werden sie uns auch. So steht eine Novelle der Mess- und Eichverordnung an. Hier ist die Hoffnung groß, dass es für die Zukunft Erleichterungen gibt. Außerdem soll das Telekommunikationsgesetz umfassend überarbeitet werden. Dabei droht allerdings Ungemach, denn das Nebenkostenprivileg wackelt. Und seit dem 24. März ist das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität in Kraft. Um nochmals auf die WEG-Reform zurückzukommen. Sie hat die Möglichkeiten geschaffen, dass künftig online an der WE-Versammlung teilgenommen werden kann. Bei entsprechender Vereinbarung ist sogar eine reine Onlineversammlung möglich. Da stellen sich in Bezug auf Durchführung und Technik natürlich einige Fragen, bei denen wir etwas Hilfestellung leisten wollen.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im April

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

MessEV, TKMoG, GEIG: Aktueller Stand der branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren?

→ Seite 4

Organisation

Die Eigentümerversammlung in Corona-Zeiten – Ist Online die Lösung?

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert/Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Stimmrecht: Was gilt bei Eigentum an mehreren Wohnungen?

→ Seite 9

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Hohes Alter allein schützt nicht vor Wohnungskündigung

Ein hohes Lebensalter des Mieters allein reicht nicht aus, um nach einer Kündigung wegen Eigenbedarfs die Fortsetzung des Mietverhältnisses zwecks Vermeidung einer unzumutbaren Härte verlangen zu können. Das hat der BGH bekräftigt und damit die Linie seiner bisherigen Rechtsprechung fortgeführt.

In dem entschiedenen Fall hatte eine weit über 80 Jahre alte Mieterin einer Eigenbedarfskündigung des seit 20 Jahren bestehenden Mietverhältnisses widersprochen und unter Berufung auf ihr hohes Alter, ihren beeinträchtigten Gesundheitszustand, ihre langjährige Verwurzelung am Ort und ihre für die Beschaffung von Ersatzwohnraum zu beschränkten finanziellen Mittel eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt. Das LG Berlin nahm an, dass allein schon das hohe Alter der Mieterin eine zeitlich unbestimmte Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB rechtfertige.

Der BGH sieht dies anders und mahnt eine sorgfältige Prüfung der Umstände des Einzelfalls an. Zwar könne das hohe Lebensalter eines Mieters in Verbindung mit weiteren Umständen – im Einzelfall auch der auf einer langen Mietdauer beruhenden tiefen Verwurzelung des Mieters in seiner Umgebung – eine Härte begründen, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses rechtfertige. Allerdings müsse im Einzelfall festgestellt werden, welche Auswirkungen ein Umzug für den betroffenen Mieter aufgrund seiner individuellen Lebenssituation, insbesondere seines gesundheitlichen Zustands, hätte.

Zudem stellt der BGH klar, dass eine langjährige Mietdauer für sich genommen noch nicht auf eine tiefe soziale Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache schließen lässt. Vielmehr hänge deren Entstehung maßgeblich von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters ab, namentlich davon, ob er beispielsweise soziale Kontakte in der Nachbarschaft pflegt, Einkäufe für den täglichen Lebensbedarf in der näheren Umgebung erledigt, an kulturellen, sportlichen oder religiösen Veranstaltungen in der Nähe seiner Wohnung teilnimmt und/oder medizinische oder andere Dienstleistungen in seiner Wohnumgebung in Anspruch nimmt. (BGH, Urteil v. 3.2.2021, VIII ZR 68/19)

Weiterführende Informationen:
Kündigungswiderspruch (Miete) → **638905**

Immobilienkäufer können Schadensersatz weiterhin fiktiv berechnen

Immobilienkäufer können Schadensersatz wegen Mängeln der erworbenen Immobilie weiterhin anhand der voraussichtlich entstehenden, aber bislang nicht aufgewendeten („fiktiven“) Mängelbeseitigungskosten berechnen. Dabei ist es unerheblich, ob der Mangel tatsächlich beseitigt wird. Das hat der unter anderem für den Immobilienkauf zuständige V. Zivilsenat des BGH entschieden und bleibt damit bei seiner bisherigen Rechtsprechung.

www.haufe.de/immobilien

Für das Werkvertragsrecht war zuvor der VII. Zivilsenat von seiner gleichlautenden Rechtsprechung abgewichen, so dass bei Werkmängeln eine fiktive Schadensberechnung anhand eines Kostenvoranschlages nicht mehr möglich ist.

Der V. Zivilsenat wollte dem für das Kaufrecht nicht folgen. Insbesondere stehe einem Käufer, anders als einem Besteller im Werkvertragsrecht, kein Vorschussanspruch zu. Es sei aber nicht vertretbar, wenn der Käufer einer Sache die beabsichtigte Mängelbeseitigung vorfinanzieren müsste. Eine Ausnahme gilt dem BGH zufolge nur im Hinblick auf die Umsatzsteuer. Diese muss wie im Delikts- und Werkvertragsrecht nur ersetzt werden, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist. (BGH, Urteil v. 12.3.2021, V ZR 33/19)

Weiterführende Informationen:
Gewährleistung → **636594**

Nießbraucher hat kein eigenes Recht zur Beschlussanfechtung

Ein Nießbraucher von Wohnungseigentum hat keine eigene Befugnis zur Anfechtung eines von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlusses. Die Anfechtungsbefugnis steht nur dem Wohnungseigentümer zu, nicht aber anderen dinglich Berechtigten, so der BGH.

Der Eigentümer kann den Nießbraucher allerdings zur Beschlussanfechtung ermächtigen. Der Nießbraucher ist dann als gewillkürter Prozessstandschafter anfechtungsbefugt. Die Anfechtungsklage kann aber nur Erfolg haben, wenn der Nießbraucher innerhalb der einmonatigen Anfechtungsfrist offenlegt, dass er vom Eigentümer zur Prozessführung ermächtigt ist. Der Auffassung, die eine Offenlegung innerhalb der zweimonatigen Klagebegründungsfrist ausreichen lässt, erteilt der BGH eine Absage.

Nur ausnahmsweise ist die Offenlegung der Prozessstandschaft entbehrlich, nämlich dann, wenn offensichtlich ist, dass der Nießbraucher als Anfechtungskläger ein fremdes Recht geltend macht. Dies ist nicht schon dann der Fall, wenn offenkundig ist, welches konkrete Wohnungseigentum Grundlage der Klagebefugnis sein soll. Vielmehr muss auch offenkundig sein, dass dieses Wohnungseigentum nicht dem Kläger zusteht und dieser die Klage (lediglich) als gewillkürter Prozessstandschafter erhebt.

Versäumt der Nießbraucher, die Prozessstandschaft rechtzeitig offenzulegen, führt dies zu einer Versäumung der Klagefrist. Dann prüft das Gericht nur Nichtigkeitsgründe; deren Geltendmachung ist nicht von der Klagefrist abhängig. (BGH, Urteil v. 27.11.2020, V ZR 71/20)

Weiterführende Informationen:
Nießbrauch → **636913**

Wohnraummiete oder nicht? – Der Vertragszweck entscheidet

Ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, sodass die besonderen Vorschriften zum Mieterschutz wie das Erfordernis eines Kündigungsgrundes auf Vermieterseite greifen, richtet sich nach dem Nutzungszweck, den der Mieter vertragsgemäß verfolgt. Geht dieser dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten – auch zu Wohnzwecken – überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-)Mietverhältnis nicht anwendbar, so der BGH. Für den Vertragszweck kommt es nicht auf die Benennung des Mietvertrages an. Welcher Vertragszweck im Vordergrund steht, ist vielmehr durch Auslegung der getroffenen Vereinbarungen zu ermitteln.

In dem vom BGH entschiedenen Fall, in dem die Wirksamkeit einer ohne Begründung erklärten Vermieterkündigung strittig war, hatte eine GmbH & Co. KG mit einem als „Mietvertrag über Wohnraum“ überschriebenen Vertrag 8 Wohnungen angemietet. Laut Mietvertrag war sie zur Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte befugt.

Der BGH verneint ein Wohnraummietverhältnis in diesem Fall und nimmt als Vertragszweck eine gewerbliche Weitervermietung an Dritte an. Als Personenhandelsgesellschaft könne die Mieterin ebenso wie juristische Personen keinen (eigenen) Wohnbedarf haben; zudem spräche selbst bei einer natürlichen Person die gleichzeitige Anmietung von 8 Wohnungen gegen eine Nutzung zu (eigenen) Wohnzwecken. (BGH, Urteil v. 13.1.2021, VIII ZR 66/19)

Neue Verordnung zur Kappungsgrenze in Brandenburg

In Brandenburg ist eine neue Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Kraft getreten. Die Verordnung gilt rückwirkend zum 1.1.2021 für eine Dauer von 5 Jahren.

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

Die bisherige Verordnung, die Ende des Jahres 2020 ausgelaufen war, hatte 30 Gemeinden umfasst. In den erfassten Gemeinden dürfen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen innerhalb von 3 Jahren nur um maximal 15 % angehoben werden. Die reguläre Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB liegt bei 20 %.

Ebenfalls zum 31.12.2020 ausgelaufen ist die für 31 Gemeinden geltende Brandenburger Verordnung zur Mietpreisbremse bei neu abgeschlossenen Mietverhältnissen, so dass im Land derzeit keine Mietpreisbremse gilt. Auch hier ist eine Neuauflage in Arbeit, die rückwirkend zum 1.1.2021 in Kraft treten und sich auf dieselben 19 Gemeinden erstrecken soll wie die neue Kappungsgrenzenverordnung.

Baulandmobilisierungsgesetz erneut in der Warteschleife

Eine öffentliche Anhörung zu diesem Gesetz ergab zu wichtigen Punkten eine sehr kontroverse Meinungslage. Strittig war vor allem das sog. Umwandlungsverbot des neuen § 250 BauGB, mit dem die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nach einer Modernisierung genehmigungspflichtig gemacht werden soll. Auch § 13b BauGB, der eine erleichterte Ausweisung von Bauland am Ortsrand ermöglichen will, stand in der Kritik. Nach Meinung vieler Experten hat diese Vorschrift bisher zu keiner wesentlichen Mobilisierung von Bauland beigetragen, hat aber andererseits den Außenbereichsschutz vermindert. Die Erweiterung des Vorkaufsrechts in den §§ 24 und 25 BauGB fand vor allem von Seiten der kommunalen Vertreter große Zustimmung, sie forderten aber für das Vorkaufsrecht zusätzlich eine Preisbremse.

Nach dieser Anhörung hat der Ausschuss für Bau und Wohnen die Beratungen nicht fortgeführt. Erst einmal seien weitere Gespräche zwischen den Koalitionsfraktionen notwendig.



Haufe Online-Seminare

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

WEG-Reform: Was gilt es bei der Gestaltung des Verwaltervertrags zu beachten?

Freitag, 7.5.2021, 10:00 Uhr

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

Die WEG-Reform hat das WEG wie keine Reform zuvor geändert und umgekrempelt. Dies hat Auswirkungen auf den Verwaltervertrag. In diesem Online-Seminar werden die neuen Regelungen erläutert, der Vertragsschluss dargestellt und sämtliche Elemente des Verwaltervertrags vorgestellt und anhand des WEMoG überprüft. Ferner werden Vorschläge unterbreitet und erste Muster und Checklisten angeboten.

Referent: Dr. Oliver Elzer

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

Donnerstag, 20.5.2021, 15:00 Uhr

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

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

Referent: Dr. Oliver Elzer

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „Haufe PowerHaus“, „Haufe axera“ oder „Lexware hausverwalter plus“ nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank „VerwalterPraxis“ oder „VerwalterPraxis Professional“ ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

Verwalterthema des Monats

MessEV, TKMoG, GEIG: Aktueller Stand der branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren?

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland

Die Corona-Pandemie ist nach wie vor das beherrschende Thema in Gesellschaft und Politik. Noch kurz vor dem Bundestagswahlkampf will die amtierende schwarz-rote Koalition wichtige Gesetzgebungsverfahren zu Ende bringen. Mit Auswirkungen auf die Verwalterbranche.

1. Novelle der Mess- und Eichverordnung erfordert mehr Mut

Kaltwasserzähler müssen nach 6 Jahren ausgetauscht werden, Warmwasserzähler nach 5 Jahren. So sieht es die Mess- und Eichverordnung für rund 62 Mio. Wasserzähler in Deutschland vor. Mit diesem Turnus werden Wasserzähler aber überflüssigerweise in viel zu kurzen Abständen ausgetauscht und Haushalte mit unnötigen Kosten belastet. Entsprechend groß war der Wunsch nach einer praxisorientierten Lösung in der anstehenden Novelle. Doch der am 12.1.2021 vorgelegte Referentenentwurf der 3. Verordnung zur Änderung der Mess- und Eichverordnung (3. ÄndVOMessEV) erfüllt diese Hoffnung nicht.

Einheitliche Eichfrist

Die angestrebte Vereinheitlichung der Eichfrist ist nur ein kleiner Schritt in die richtige Richtung. Denn aufgrund des mit dem Austausch verbundenen Aufwands werden in der Praxis beide Zähler oftmals zusammen ausgewechselt und die Nutzungsdauer von Kaltwasserzählern noch weiter verkürzt. Doch die nun geplante Harmonisierung der Eichfrist auf Warm- und Kaltwasserzähler auf gerade einmal 6 Jahre ist weder zielführend noch praxisnah.

Wasserzähler sehr zuverlässig

Die gängigen Wasserzähler erzielen auch nach 20 Jahren Betrieb zu rund 95 % sehr genaue Messergebnisse innerhalb eichrechtlich zulässiger Fehlergrenzen. Das hat die bereits 2017 veröffentlichte und breit angelegte Studie des Hamburg Instituts deutlich gezeigt. Die Kosten für den Austausch voll funktionsfähiger Wasserzähler von ca. 120 Euro pro Wechseltturnus stehen somit in keinem Verhältnis zu den Kosten für etwaige minimale Fehlmessungen. Zudem bringt die Entsorgung von über 8 Mio. voll funktionstüchtigen Wasserzählern pro Jahr laut Hamburg Institut externe Kosten in Form von Umweltschäden und Gesundheitsrisiken mit sich, die monetär nicht messbar sind.

Internationaler Vergleich

Die deutschen eichrechtlichen Vorschriften sind sehr streng: In einigen europäischen Ländern gibt es gar keine Eichfristen für Wasserzähler, in anderen betragen sie über 15 Jahre. Entsprechend hoch ist die Nutzungsdauer: In Nordamerika beispielsweise werden Wasserzähler nach

17 Jahren ausgetauscht, in Frankreich nach 18, in Spanien und Portugal erst nach 23 Jahren.

Mögliche Kosteneinsparung

Bei einer Verlängerung der Nutzungsdauer von Wasserzählern auf ein Niveau wie in Frankreich oder Nordamerika könnten hierzulande jedes Jahr Kosten in Höhe von deutlich über 500 Mio. Euro eingespart werden. Hiervon würden nicht nur Verbraucher direkt profitieren. Ein Teil dieser Einsparungen käme unmittelbar den öffentlichen Haushalten zugute, die jährlich durch den Wasserzähleraustausch mit Kosten in Höhe von 29 Mio. Euro belastet werden, indem sie (Bund zu 25 % und Kommunen zu 75 %) die Kosten der Unterkunft – und damit auch die Betriebskosten – für die Empfänger verschiedener Transferleistungen tragen.

Forderung nach längerer Eichfrist

Da die geplante Vereinheitlichung der Eichfristen auf lediglich 6 Jahre keinerlei Vorteile für private und öffentliche Haushalte bringt, fordert der VDIV Deutschland in seiner Stellungnahme zur Novelle nachdrücklich, die Eichfrist für Wohnungswasserzähler auf mindestens 10 Jahre zu verlängern. Denn nur so könnten erhebliche Kosten und Ressourcen eingespart und damit volkswirtschaftliche Gewinne realisiert sowie Wohnkosten gesenkt werden. Mit dieser Forderung bleibt der VDIV übrigens noch hinter den Vorschlägen der Studie des Hamburg Instituts: Diese sah für Haus- und Wohnungswasserzähler (kalt und warm) als Flügelradzähler 15 Jahre und mit Ultraschallzählern 20 Jahre vor. Finanziert wurde die Hamburger Studie vom GdW, BFW, Haus & Grund und Mieterbund sowie vom VDIV Deutschland für die Verwalterbranche.

2. TKG-Novelle: Nebenkostenprivileg wackelt

Besserer Netzausbau für schnelles Internet, wirksamer Wettbewerb, Interoperabilität der Telekommunikationsdienste, Sicherheit und Verbraucherschutz – das sind die wesentlichen Ziele der derzeit laufenden umfassenden Überarbeitung des Telekommunikationsgesetzes (TKG). Was begrüßenswert klingt, birgt allerdings in der Umsetzung erhebliche Schwierigkeiten.

Kalkulationsgrundlage wird ausgehebelt

Der Gesetzentwurf für das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG, BT-Drs. 19/26108), mit dem die EU-Richtlinie 2018/1972 vom 11.12.2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation in nationales Recht umgesetzt werden soll, sieht vor, dass zunächst der Bestandsschutz für bestehende Anlagen von 5 auf 2 Jahre verkürzt werden soll. Von Bestandsschutz dürfte hier aber kaum zu sprechen sein, weil massiv in laufende Verträge zwischen Wohnungs-/Immobilienunternehmen und Netzbetreibern eingegriffen werden soll. Die Folge: Bei vielen Rahmenverträgen entfielen die Kalkulationsgrundlage, da die Langfristigkeit der Rahmenverträge im Verhältnis zu den hohen Investitionssummen steht. Im sozialen Wohnungsbau würden Bauträger zukünftig wohl keine Kabelversorgung mehr aufbauen und es jedem einzelnen Mieter überlassen, sich selbst zu versorgen. Im mittleren und hochpreisigen Bauträgersegment würden die Baukosten weiter steigen und die Immobilienpreise erhöhen, da diese Käuferschicht mittlerweile Glasfaser als Standard erwartet.

Umlage der Betriebskosten von Breitbandnetzen gefährdet

Bereits beim vorigen Referentenentwurf hatten der VDIV Deutschland sowie weitere BID-Verbände erhebliche Kritik daran geäußert, dass die in § 2 Nr. 15b BetrKV geregelte Umlagefähigkeit der Betriebskosten von Breitbandnetzen für Mietwohnungen abgeschafft werden soll. Doch auch der Gesetzentwurf enthält diese kritische Regelung und stellt die in der Praxis sehr häufig mietvertraglich geregelte Betriebskostenum-

lage infrage. Das Argument der Ministerien: Die dauerhafte Umlagefähigkeit im Rahmen der Wohnnebenkosten hemme die Wahlfreiheit der Verbraucher und stelle einen Nachteil für den Wettbewerb dar. Die Umsetzung des Art. 105 Kodex müsse zudem gewährleisten, dass Verbraucher nicht durch vertragliche Hindernisse vom Anbieterwechsel oder einer Vertragsbeendigung abgehalten werden, vgl. § 46 TKG.

Umlage verstößt nicht gegen Gesetz

Dabei verstößt die Umlagefähigkeit der Entgelte für den Breitbandanschluss nach BetrKV weder gegen Art. 105 Abs. 1 Kodex noch gegen § 43b TKG, der eine maximal zweijährige Laufzeit für Verträge zwischen einem TK-Anbieter und einem Endkunden vorsieht (siehe OLG Hamm, Urteil v. 28.5.2020, 4 U 82/19). Diese Vorschrift ist auf das Verhältnis Vermieter/Mieter nicht anwendbar, bei dem es sich um ein rein mietvertragliches Rechtsverhältnis und keinen Vertrag über Telekommunikationsdienste handelt. Zudem erkennt der Kodex mittlerweile selbst an, dass auch bei Endkundenverträgen für die Verlegung von Infrastruktur oftmals längere Laufzeiten als 2 Jahre zur Amortisation der Investitionen erforderlich sind. Entgegen einer weit verbreiteten Fehlvorstellung gilt, dass auch bei einem über die Betriebskosten umgelegten Breitbandanschluss die Internet- und Telefonversorgung stets über Einzelverträge zwischen dem TK-Netzbetreiber und dem Mieter erfolgt.

Mehrkosten drohen

Die Abschaffung des sog. Nebenkostenprivilegs hätte enorme negative Folgen, die dem eigentlichen Ziel des Gesetzes zuwiderlaufen. Denn das kostengünstige Sammellinkasso wäre dadurch nicht mehr möglich und Mieter würden künftig mit Mehrkosten von 100 bis 200 Euro pro Jahr belastet. Haushalte, deren Kosten der Unterkunft (Miete plus Betriebskosten) vom Sozialhilfeträger übernommen werden, müssten diese Aufwendungen fortan aus den verbleibenden Eigenmitteln zahlen, was sie häufig nicht könnten. Somit wäre bei ihnen sogar eine Grundversorgung mit öffentlich-rechtlichem Fernsehen nicht mehr sichergestellt. Und dem geplanten Glasfaserausbau von Wohnungs- und Immobilienunternehmen würde die Kalkulationsgrundlage entzogen – zahlreiche Projekte würden zurückgestellt.

Unterstützung von Bundesrat und Bauministerkonferenz

Erfreulicherweise hatte sich der Bundesrat am 12.2.2021 gegen eine ersatzlose Streichung der Umlagefähigkeit ausgesprochen (BR-Drs. 29/21) – und bereits im September 2020 hatte die Bauministerkonferenz in Weimar (Protokoll über die Sitzung am 24./25.9.2020) ein klares Votum für das Fortbestehen der sozial und ökonomisch bewährten Betriebskostenumlage abgegeben. Der Bundesrat bat stattdessen um Prüfung, wie durch eine Änderung der bislang geltenden Regelung größtmögliche Investitionsanreize in Netze mit sehr hoher Kapazität geschaffen und gleichzeitig Wettbewerbshindernisse beseitigt werden können. Zudem müssten „bereits getätigte Investitionen in gigabitfähige Telekommunikationsnetze vor einer Entwertung durch die Streichung von § 2 Nr. 15 BetrKV geschützt und künftige Investitionen abgesichert werden“.

Bundesregierung blockt ab

Die Bundesregierung allerdings greift die Vorschläge der Länderkammer bislang nicht auf. In der Gegenäußerung der Bundesregierung (BT 19/26964) vom 24. Februar heißt es, dass im Gesetzentwurf zahlreiche Schutz- und Transparenzmaßnahmen für den Verbraucher enthalten seien. Es wird lediglich eingeräumt, im Rahmen des parlamentarischen Verfahrens zu prüfen, inwieweit im Gesetzentwurf Anpassungen zum Schutz getätigter Investitionen erforderlich sind. Eine Verlängerung des Übergangszeitraums von 2 Jahren komme aber aufgrund der verbraucher-

schützenden Vorgaben des EU-Rechts nicht in Betracht, da danach eine Bindung des Verbrauchers an einen Telekommunikationsdienst über 2 Jahre hinaus nicht zulässig sei. Spätestens im Sommer 2021 soll das TKMoG in Kraft treten – es bleibt abzuwarten, ob die Verbraucher hiervon tatsächlich profitieren oder ob sie stattdessen mit höheren Kosten zu rechnen haben.

3. GEIG: Die E-Mobilität wird vorangetrieben

Deutschland soll bis 2050 klimaneutral werden – so lautet das Ziel der Bundesregierung. Zu diesem Zweck soll die Elektromobilität deutlich ausgebaut werden und 2030 bereits 7 Mio. E-Mobile zugelassen sein. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist der weitere Ausbau der Ladeinfrastruktur. Die Voraussetzungen hierfür wurden nun geschaffen. Jüngst ist das „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität“ in Kraft getreten.

Verschärfung bei Neubauten

Während die verpflichtenden Regelungen zum Einbau von Ladeinfrastruktur bei Bestandsgebäuden unverändert blieben, wurden sie für Neubauten gegenüber dem Gesetzentwurf vom Mai 2020 verschärft. Nun ist bereits bei zu errichtenden Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird (§ 6) – zuvor galt die Regelung erst bei mehr als 10 Stellplätzen. Bei zu errichtenden Nicht-Wohngebäuden mit mehr als 6 Stellplätzen muss mindestens jeder 3. Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden – im vorangegangenen Entwurf für das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) galt die Regelung bei mehr als 10 Stellplätzen, und es war jeder 5. Stellplatz auszustatten (§ 7). Ausgenommen sind Gebäude im Eigentum von kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU), die auch von diesen genutzt werden, sowie Bestandsgebäude, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur 7% der Gesamtkosten einer größeren Renovierung überschreiten.

Intelligente Messsysteme für Lademanagement und Quartiersansatz

Bestandteil des beschlossenen Gesetzentwurfs sind auch intelligente Messsysteme für Lademanagement (§ 4). Sie ergänzen die baulichen Mindestanforderungen, die für den späteren Anschluss von Ladeeinrichtungen von Anfang an eingeplant und vorgehalten werden müssen. Selbst einfache Lademöglichkeiten sollen künftig die Möglichkeit eines Lademanagements aufweisen. Zudem wurde ein Quartiersansatz (§ 12) in den Gesetzentwurf aufgenommen, mit dem Bauherren oder Eigentümer, deren Gebäude in räumlichem Zusammenhang stehen, Vereinbarungen über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Leitungsinfrastruktur oder Ladepunkten treffen können, um die jeweiligen Anforderungen nach den §§ 6 bis 10 zu erfüllen.

Das GEIG wurde am 24. März verkündet und gilt damit für Bauvorhaben, für die der Bauantrag ab dem 25. März gestellt wird.

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 Eigentümerversammlung in Corona-Zeiten – Ist Online die Lösung?

Steffen Haase, Augsburg

Die Durchführung einer Eigentümerversammlung in Zeiten von Corona stellt den Verwalter vor große Herausforderungen. 3 Arten von Eigentümerversammlungen werden von Verwaltern diskutiert. Reine Präsenz-, reine Online- und Hybridversammlung.

Zunächst ist zwischen der Onlineteilnahme an einer Versammlung und der reinen Onlineversammlung zu unterscheiden. Der neue § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG erlaubt per Beschluss nur die Einführung der Onlineteilnahme. Die Umstellung auf eine reine Onlineversammlung kann nur durch Vereinbarung erfolgen.

Begrifflichkeiten

Unter Onlineteilnahme ist die Teilnahme an einer Präsenzversammlung gemeint. Das bedeutet, dass es weiterhin eine physische Versammlung gibt, aber einzelne Wohnungseigentümer nicht vor Ort erscheinen, sondern aus der Ferne mithilfe technischer Mittel teilnehmen.

Eine reine Onlineversammlung ist dagegen eine Versammlung, bei der es gar keinen physischen Versammlungsort mehr gibt und die Kommunikation ausschließlich auf elektronischem Wege möglich ist.

Das bedeutet, dass der Verwalter weiterhin zu einer Präsenzversammlung einladen muss. Er braucht weiterhin einen Versammlungsraum.

Voraussetzungen für eine Onlineteilnahme

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) macht die Onlineteilnahme nicht automatisch zulässig. § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG enthält lediglich eine Beschlusskompetenz, Versammlungen für eine Onlineteilnahme zu öffnen.

Die Vorschrift begründet deshalb auch keinen Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf eine Onlineteilnahme. Vielmehr muss in einer Versammlung entschieden werden, ob künftig von der Onlineteilnahme Gebrauch gemacht werden soll. Bei der Abstimmung können die Wohnungseigentümer frei entscheiden. Für das Jahr 2021 bedeutet dies, dass in einer klassischen Präsenzversammlung die Öffnung für die Zukunft entschieden werden muss.

Corona als Hemmschuh

Das hilft in der aktuellen Situation aber nicht weiter, denn gerade die Durchführung einer Präsenzversammlung ist zurzeit schwierig. Ob, wie und ab wann Eigentümerversammlungen möglich sind, kann nicht pauschal beantwortet werden, da jedes Bundesland eigene Regelungen hat.

Vorbereitender Beschluss

Was muss der Verwalter beachten, wenn die Eigentümergemeinschaft einen entsprechenden Beschluss gefasst hat? Und wie sollte dieser gestaltet sein?

www.haufe.de/immobilien

Muster-Beschluss

Auf Grundlage des § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG beschließen die Wohnungseigentümer, dass Wohnungseigentümer grundsätzlich an Wohnungseigentümerversammlungen auch in elektronischer Form teilnehmen können.

Wohnungseigentümer, die in elektronischer Form an Wohnungseigentümerversammlungen teilnehmen, haben ein Rede- und Fragerecht. Ihr Stimmrecht können sie nicht in elektronischer Form ausüben. Es steht ihnen insoweit im Vorfeld der Wohnungseigentümerversammlung frei, anderen persönlich teilnehmenden Wohnungseigentümern oder dem Verwalter eine Stimmrechtsvollmacht auszustellen und im Laufe der Versammlung entsprechend des jeweiligen Diskussionsstands Weisungen zu erteilen, wie die Vollmacht auszuüben ist bzw. der Stimmrechtsvertreter abzustimmen hat.

In technischer Hinsicht erfolgt aus der Versammlung heraus lediglich eine Ton-, jedoch keine Bildübertragung. Sollte der Versammlungsleiter während der jeweiligen Versammlung mit Power-Point-Präsentationen arbeiten, werden diese Folien jedoch übertragen. Die Auswahl der geeigneten Meeting-Software wird dem Verwalter und dem Verwaltungsbeirat gemeinschaftlich überlassen. Die Wohnungseigentümer werden gesondert entsprechend informiert. Unabhängig von der konkreten Software hat jeder Wohnungseigentümer die technischen Voraussetzungen für eine Teilnahme an den Versammlungen in elektronischer Form auf eigene Kosten zu schaffen.

Ein anderer möglicher Beschlusstext ist:

Die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation wird nach Maßgabe folgender Bestimmungen zugelassen:

(1) Jeder Eigentümer kann sein Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht per Chat/Audio/Video-Funktion (**jeweils einschlägiges auswählen**) im Wege von der Verwaltung auszuwählender elektronischer Kommunikationsmittel ausüben.

(2) Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.

(3) Jeglicher Übertragungsfehler – gleich, auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen. (Mustertext des vdiv Deutschland)

Egal für welche Variante Sie sich entscheiden, formulieren Sie den Beschluss so, wie er für Ihr Unternehmen am besten umsetzbar ist. In vielen Eigentümergemeinschaften mit einer älteren Bewohnerstruktur werden Sie die hybride Versammlung nicht anbieten müssen. Je jünger die Eigentümerstruktur ist, desto wichtiger ist eine digitale Immobilienverwaltung. Der Zug der hybriden Eigentümerversammlung wird zukünftig deutlich an Fahrt aufnehmen.

Vorteile einer digitalen Versammlung

- Keine zusätzlichen Raumkosten, kleinere Räume sind nutzbar, kein Aufwand für Verpflegung
- Größerer Teilnehmerkreis durch z.B. weit entfernt wohnende Kapitalanleger
- Geringerer Hygieneaufwand und damit weniger Kosten
- In der Regel kürzere Dauer der Versammlung
- Sinnvolle Abstimmung über nur wenige oder auch nur einen einzigen Tagesordnungspunkt leichter durchführbar
- Zeitfenster für Eigentümerversammlungen flexibler
- Schnellere Entscheidungsfindung innerhalb der WEG

- Weniger Reiseaufwand und geringere Reisekosten
- Zusätzliche Einnahmen (bei entsprechendem Verwaltervertrag)
- Kein Angebot der Onlineteilnahme bedeutet einen Marktnachteil

Geeignetes Tool: Auswahlkriterien

- Schnittstelle zum Verwaltungsprogramm
- Intuitive Workflows für Diskussionsführung und Abstimmungen
- Einhaltung der DSGVO bzw. der General Data Protection Regulation (GDPR) der EU
- Dokumentation der Teilnahme und des Ein- und Ausloggens
- Steuerung des Abstimmungsprozesses
- Steuerung der Rednerliste/Wortmeldungen
- Erstellung von Protokoll und Schnittstelle zur Beschluss-Sammlung
- Flexibel nutzbar mit stationären und mobilen Endgeräten
- Responsives Design mit Unterstützung führender Browser-Technologien wie Google Chrome, Microsoft Edge oder Apple Safari
- Transparentes Pay-per-Use-Bezahlmodell mit günstigen Kosten pro Teilnehmer

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Schnittstelle zum HV-Programm zu legen sein. Neben den Eigentümeradressdaten mit Mail-Adresse müssen die Daten, die zur Abstimmung erforderlich sind (Köpfe, Einheiten oder Miteigentümeranteile) transferiert werden. Mit diesen Daten lassen sich Anwesenheit und Abstimmung leicht dokumentieren.

Die persönlich anwesenden Teilnehmer können wählen, ob sie ihre Stimme durch ein Smartphone oder ein Leihtablet selbst abgeben wollen oder der Verwalter ihr Handzeichen stellvertretend digital erfasst.

Wenn Sie diese Punkte beachten, scheiden Portale wie Teams oder Zoom etc. schon einmal aus, d.h. Sie müssen sich als Verwalter mit professionellen Portalen beschäftigen.

Kosten einer geeigneten Ausstattung?

Was wird gebraucht? Sie werden ein Flachdisplay mit 84 Zoll benötigen oder alternativ einen Beamer. Außerdem eine Konferenzkamera, wie z. B. Logitech Meetup, sowie natürlich ein Laptop. Für diese 3 Komponenten werden Sie vermutlich mit 5.000 bis 6.000 Euro rechnen müssen.

Bei Nutzung professioneller Tools gibt es grundsätzlich 2 Vergütungsvarianten. Zum einen Varianten, die eine Abrechnung nach individuellem Aufwand/Nutzung anbieten. Ein anderes Vergütungssystem ist die Abrechnung nach Größe des Verwaltungsbestands. Hier stellt sich die Frage, wie Sie diese Kosten an die jeweilige Eigentümergemeinschaft weiterberechnen können. Aus diesem Grund haben die Portale mit Abrechnung nach individuellem Aufwand/Nutzung einen klaren Vorteil.

Hier eine Gegenüberstellung basierend für einen Verwaltungsbestand von 2.000 Einheiten in Bruttopreisen.

	Kosten nach individuellem Aufwand	Kosten nach Verwaltungsbestand
Anschaffungskosten	Einmalig 5.000 Euro oder 155 Euro Leasingraten (bei 36 Monaten Laufzeit)	Einmalig 5.000 Euro oder 155 Euro Leasingraten (bei 36 Monaten Laufzeit)
Laufende Kosten	Je nach Nutzung/ETV	Grundgebühr und zusätzlich Abrechnung nach Anzahl verwendeter Einheiten je nach Anbieter ca. 0,40 Euro netto pro Monat pro Einheit

Für die Weiterberechnung an die WEG stellen sich folgende Fragen: Was lässt Ihr aktueller Verwaltervertrag zu? Und wie sollten Sie Ihren zukünftigen Verwaltervertrag gestalten?

Nächste Schritte?

- Suchen Sie ein für Sie passendes Tool
- Stellen Sie das von Ihnen ausgewählte Tool Ihren WEG's und Verwaltungsbeiräten vor
- Informieren Sie vorab zur Datenverarbeitung
- Führen Sie einen Beschluss über die Onlineteilnahme herbei
- Testen Sie die Onlineteilnahme
- Schaffen Sie Akzeptanz
- Beginnen Sie mit „unkritischen“ kleinen Beschlüssen und Versammlungen, um Erfahrung zu sammeln.

Mögliche Tagesordnung für 2021

Neben der Frage der Zuschaltung von Eigentümern gibt es ja noch weitere Punkte, die die WEG-Reform mit sich gebracht hat.

1. Eröffnung, Begrüßung
 2. Bericht der Verwaltung
 3. **Sonderthema „Novellierung des WEG“**
 - a) allgemeine Information
 - b) Auswirkungen auf die spezielle WEG
 4. Beschluss über die Abrechnung 2020
 5. Beschluss über den Wirtschaftsplan 2021
 6. Entlastung von Verwaltung und Beirat
 7. **Beschlüsse zur Novellierung des WEG (genau ankündigen)**
- (weitere TOPS's)

Das neue WEG bringt eine Reihe von Änderungen mit sich. Zeigen Sie Ihre Fachkompetenz und informieren Sie kurz und knackig insbesondere über die Änderungen mit praktischer Bedeutung für die WEG, wie z. B. Beschlussfähigkeit, Beschlussmehrheiten und bauliche Veränderungen.

Sondervergütungen?

Im TOP 7 können Sie auch Beschlüsse zu Sondervergütungen beschließen wie z. B. für die Ermittlung der Beschlüsse, die ins Grundbuch eingetragen werden müssen. Aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasste Beschlüsse, die vor Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 gefasst wurden, bedürfen ebenfalls der Eintragung ins Grundbuch, um Wirkung gegen Sondernachfolger zu entfalten. Dem Verwalter ist anzuraten, dass er sich dies nach Zeitaufwand vergüten lässt.

Fazit:

Die digitale Hybridversammlung stellt den Immobilienverwalter und die Eigentümer vor große Herausforderungen. Auf der einen Seite besteht der Druck, sich zu versammeln und Entscheidungen zu treffen. Auf der anderen Seite besteht noch eine große Zurückhaltung zu Onlineversammlungen und die jetzige Regelung ist nicht ganz einfach umzusetzen. Man kann daher die Forderungen der Verbände nachvollziehen, dass reine Onlineversammlungen umgehend ermöglicht werden sollten. Denn es ist nicht nachvollziehbar, wieso im Rahmen der Notfallgesetzgebung gesetzliche Regelungen zur Durchführung von Onlineversammlungen im Aktien- und Vereinsrecht geschaffen wurden, für Wohnungseigentümergeinschaften diese wichtige rechtliche Grundlage jedoch fehlt.

DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH in Augsburg und verwaltet rund 2.600 Einheiten. Er setzt sich seit Jahren intensiv mit allen Bereichen der Immobilienverwaltung auseinander und ist sowohl ein gefragter Dozent als auch Autor und Herausgeber.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Wir verwalten ein reines Mietobjekt mit 15 Mietparteien. Bei allen Wohnung sollen die Bäder und Küchen saniert und dabei auch erstmalig Wasserzähler eingebaut werden. Ein Drittel der Wohnungen ist schon fertig, der Rest in der Planung zur Sanierung. Die Vorverwaltung hat die Wasserkosten mangels Uhren nach Quadratmetern ausgestellt.

Unser Wissensstand ist, dass in der jetzt vorliegenden Situation, dass ein Teil der Wohnungen schon mit Wasserzählern ausgestattet ist, keine Rechnung getragen wird, sondern der Gesamtwasserverbrauch nach Quadratmetern umzulegen ist. Hat sich an dieser rechtlichen Einschätzung etwas geändert? Sind wir nach wie vor an die alte Regelung gebunden, und zwar so lange, bis alle Bäder/Küchen Wasserzähler haben?

Nur wenn die technischen Voraussetzungen für eine gleichmäßige Behandlung der Mieter vorliegen, ist die Umlage nach Verbrauch oder Verursachung zulässig.

In einer Wohnungseigentumsanlage hat ein Eigentümer seine Fenster im Erdgeschoss nachträglich vergittert. Dafür gibt es weder einen genehmigenden Eigentümerbeschluss noch wurde die Hausverwaltung informiert. Alles geschah noch vor dem 1.12.2020, also vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WeMoG). Müssen die auf diese Art zustande gekommenen Maßnahmen akzeptiert werden? Und wie sollte sich die Hausverwaltung in diesem Fall verhalten?

Grundsätzlich gilt sowohl nach dem alten als auch dem neuen WEG, dass alle beeinträchtigten Eigentümer einer baulichen Veränderung zustimmen müssen. Die Hausverwaltung sollte die Eigentümer jedenfalls darüber informieren, dass es sich bei der Vergitterung der Fenster um eine nicht genehmigte bauliche Veränderung handelt. Ob und in welcher Weise gegen die bauliche Veränderung vorgegangen werden soll, obliegt dann der Entscheidung der Eigentümer.

Eine WEG in Düsseldorf befindet sich an einer Hauptverkehrsstraße. Die Straßenlärmkarte der Stadt Düsseldorf weist erlaubte Werte von tagsüber 75 bis 90 dB, nachts von 65 bis 70 dB aus. Es sollen die straßenseitigen Fenster gegen Fenster der Lärm-

schutzklasse 3 ausgetauscht werden. Ein Eigentümer fordert mindestens die Lärmschutzklasse 4, da er nach dem Grundgesetz ein Recht auf körperliche Unversehrtheit besitze. Wenn nur Fenster der Klasse 3 eingesetzt würden, wäre er einem gesundheitsschädlichen Lärmrisiko ausgesetzt und würde dadurch in o. g. Grundrecht verletzt. Er würde nötigenfalls seine Grundrechte auch einklagen.

Wie sieht die rechtliche Lage aus? Die Fenster der Klasse 3 haben schon einen sehr guten Schallschutzwert. Wir haben auch in Aussicht gestellt, dass jeder Eigentümer den Aufpreis auf Lärmschutzklasse 4 aus eigener Tasche zahlen kann, wenn er möchte.

Anhand der kurzen Sachverhaltsschilderung kann die Frage nicht abschließend beantwortet werden. Grundsätzlich ist jedoch darauf zu achten, dass die einschlägigen Lärmvorschriften (z. B. TA Lärm) innerhalb der Räume eingehalten werden.

Können die Lärmschutzwerte innerhalb der Wohnungen nur mit Fenstern der Lärmschutzklasse 4 eingehalten werden, dürfen auch nur diese verwendet werden. Andernfalls genügen auch Fenster der Lärmschutzklasse 3.

Folgende Frage zu § 23 Abs. 3 WEG (Umlaufbeschluss): Kann nach dem neuen WEG folgender Beschluss in Textform, ohne Versammlung mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wirksam gefasst werden:

„Beschlüsse in Textform (ohne Versammlung) sind für einzelne Gegenstände gültig, wenn die Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmt“.

Oder muss dieser „einzelne Gegenstand“ noch in der Versammlung bzw. einstimmig geklärt werden?

Ein Beschluss im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG über den „einzelnen Gegenstand“ muss vorab entweder in Form eines Mehrheitsbeschlusses in der Eigentümerversammlung oder einstimmig im Wege eines Umlaufbeschlusses gefasst werden.

Eine Frage zur Mieterhöhung nach Modernisierung. Darf einer Mietpartei die Miete nach Modernisierung erhöht werden, obwohl der Vertrag noch kein Jahr besteht? Es gibt ja die Sperrfrist, dass die Miete in den ersten 15 Monaten nicht erhöht werden darf (Wortlaut: Nach Einzug gilt, dass Sie dem Mieter frühestens 12 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses eine Ankündigung zur Mieterhöhung zukommen lassen dürfen.) Oder gibt es bei Modernisierungserhöhungen eine andere Regelung?

Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen sind die speziellen Voraussetzungen des § 559 Abs. 3a BGB zu beachten.

Ist der Verwalter verpflichtet (ohne Beschluss), gerichtlich gegen die Eigentümer vorzugehen, wenn diese die Bestimmungen in der Teilungserklärung zwar verletzen, aber alle Eigentümer außer einem zufrieden sind?

Der Verwalter sollte die Eigentümer über den Verstoß gegen die Regelungen der Teilungserklärung (z. B. zweckwidrige Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums bzw. der Sondernutzungsflächen) informieren und einen Beschlussvorschlag auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung setzen, damit die Regelungen der Teilungserklärung eingehalten werden. Die Entscheidung über das weitere Vorgehen obliegt dann den Eigentümern.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

jeder Wohnungseigentümer hat bei einer Beschlussfassung 1 Stimme (§ 25 Abs. 2 Satz 1 WEG). Dies ändert sich auch dann nicht, wenn er Alleineigentümer von mehreren Wohnungseigentumsrechten ist. Etwas anderes gilt hingegen, wenn die Wohnungseigentümer ein anderes Stimmrechtsprinzip vereinbart haben. In Betracht kommen vor allem das Objektprinzip (= ein Wohnungseigentümer hat so viele Stimmrechte, wie er Eigentümer von Wohnungseigentumsrechten ist) und das Wertprinzip (= das Stimmrecht bemisst sich anhand der Größe des Miteigentumsanteils). Gilt aber auch dann etwas anderes, wenn 1 Wohnungseigentümer zum einen Alleineigentümer, zusammen mit anderen Personen aber auch Teilhaber eines anderen Wohnungseigentumsrechts ist? Kommt es dabei auf die Eigentumsverhältnisse an? Hier hat der BGH nun ein Machtwort gesprochen. Die Entscheidung und ihre Folgen für die Verwalterpraxis stellen wir Ihnen dieses Mal vor. Sie muss jeder Verwalterin und jedem Verwalter bekannt sein.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Stimmrecht: Was gilt bei Eigentum an mehreren Wohnungen?**

Entscheidung des Monats

Stimmrecht: Was gilt bei Eigentum an mehreren Wohnungen?

Wenn mehrere Wohnungseigentumsrechte nur teilweise identischen Miteigentümern gehören oder wenn der Miteigentümer eines Wohnungseigentumsrechts zugleich Alleineigentümer eines anderen Wohnungseigentumsrechts ist, haben die Eigentümer jedes Wohnungseigentumsrechts bei Geltung des Kopfstimmprinzips je 1 Stimme. Das Kopfstimmrecht eines Wohnungseigentümers entfällt nicht, wenn er Miteigentümer eines anderen Wohnungseigentumsrechts wird oder bleibt. Das gilt auch, wenn er Mehrheitseigentümer anderer Wohnungseigentumsrechte ist oder wird.

BGH, Urteil v. 20.11.2020, V ZR 64/20

Der Fall:

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 3 Wohnungseigentumsrechte. Das Wohnungseigentumsrecht 1 gehört dem Ehepaar B1 und B2 zur Hälfte. Das Wohnungseigentumsrecht 2 gehört dem Ehepaar K1 und K2 zur Hälfte. Das Wohnungseigentumsrecht 3 gehört B1 allein.

Mit Schreiben vom 3.12.2018 lädt das Ehepaar B1 und B2 das Ehepaar K1 und K2 zu einer Versammlung ein. Gegenstand soll die Wahl eines Verwalters sein. Das Ehepaar K1 und K2 erscheint nicht. B1 und B2 beschließen, einen V für den Zeitraum vom 1.2.2019 bis zum 31.1.2021 zum Verwalter zu bestellen. Mit einem weiteren Beschluss bestimmen sie, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit V einen Verwaltervertrag schließen soll.

Gegen diese beiden Beschlüsse gehen K1 und K2 vor. Sie meinen, B1 und B2 seien schon nicht berechtigt gewesen, zu einer Versammlung zu laden. Außerdem hätten B1 und B2 gemeinsam nur 1 Stimme. Die Beschlüsse hätten daher nicht die erforderliche Mehrheit erreicht. Das AG weist die Klage ab. Die dagegen gerichtete Berufung bleibt erfolglos. Mit der Revision möchte es das Ehepaar K1 und K2 weiterhin erreichen, dass die Beschlüsse für ungültig erklärt werden.

Das Problem:

Im Fall geht es zum einen um die Frage, wer eine Versammlung einberufen darf und was daraus folgt, wenn der, der lädt, dazu nicht befugt ist. Zum anderen geht es darum, welches Stimmrecht ein Wohnungseigentümer hat, dem einerseits ein Wohnungseigentumsrecht allein, andererseits aber auch ein Wohnungseigentumsrecht gemeinsam mit anderen gehört.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Der BGH hält beide Beschlüsse im Ergebnis für ordnungsmäßig. Sie hätten jeweils die erforderliche Mehrheit erreicht: mehr Ja- als Nein-Stimmen. Richtig sei, dass das Ehepaar B1 und B2 nicht befugt war, zu einer Versammlung zu laden. Dieser Ladungsmangel habe sich aber nicht ausgewirkt, da B1 und B2 auf sich 2 Stimmrechte vereinigen würden. Selbst dann, wenn eine dazu befugte Person geladen hätte, hätten B1 und B2 daher den Verwalter und den Inhalt des Verwaltervertrages bestimmen können. Etwas anderes wäre zwar anzunehmen, wenn ein schwerwiegender Verstoß gegen das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht des K1 und der K2 vorliegen würde. Denn dann wären die Beschlüsse nichtig. So liege es aber nicht.

2. Mehrheitsbeschluss

Die Beschlüsse hätten die erforderliche Mehrheit erreicht. Das gelte unabhängig davon, ob B1 und B2 zusammen 2 Stimmen zustünden oder nur 1 Stimme. Denn die für die Bestellung des Verwalters und den Abschluss des Vertrags mit ihm erforderliche Mehrheit sei die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Diese Mehrheit sei wegen des Nichterscheins des Ehepaars K1 und K2 auch dann erreicht worden, wenn B1 und B2 insgesamt nur eine 1 Stimme hätten.

3. Fehlerhafte Einladung durch B1 und B2

Die Beschlüsse seien auch nicht deshalb für ungültig zu erklären, weil B1 und B2 ohne Abstimmung mit K1 und K2 zur Versammlung eingeladen hätten. Dazu seien sie zwar nicht befugt gewesen. Denn der einzelne Wohnungseigentümer habe auch dann, wenn weder ein Verwalter bestellt noch ein Verwaltungsbeirat eingerichtet worden sei, kein Recht, von sich aus ohne Ermächtigung und ohne Abstimmung mit den übrigen Wohnungseigentümern zu einer Versammlung einzuladen. In diesem Fall könne die Einladung zu einer Versammlung grundsätzlich nur durch alle Wohnungseigentümer gemeinsam, aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung oder durch einen durch Beschluss hierzu ermächtigten Wohnungseigentümer ausgesprochen werden.

4. Fehler hat sich nicht ausgewirkt

4.1. Beschluss beruht nicht auf dem Mangel

Der Mangel führe aber nicht dazu, dass die Beschlüsse für ungültig zu erklären seien. Diese Erklärung scheide in der Regel nämlich aus, wenn feststehe, dass sich ein Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt habe. So liege es aber. Denn das Ergebnis der Abstimmung wäre aufgrund der Mehrheitsverhältnisse nicht anders ausgefallen, wenn K1 und K2 erschienen wären. Denn B1 und B2 hätten zusammen 2 Stimmen.

4.2. Die Lage bei mehreren Wohnungseigentumsrechten

Nach § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG habe jeder Wohnungseigentümer vorbehaltlich abweichender Bestimmungen 1 Stimme. Das gelte auch dann, wenn ihm nicht nur 1, sondern mehrere Wohnungseigentumsrechte gehörten.

Wohnungseigentümer und damit Träger des Stimmrechts sei, wer im Einklang mit der materiellen Rechtslage im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer eingetragen sei. Infolgedessen könne unter der Geltung des Kopfstimmrechts eine nachträgliche Vermehrung von Stimmrechten eintreten, wenn ein Eigentümer mehrere Wohnungseigentumsrechte halte und diese sukzessive veräußere. Auch dann, wenn

eines von mehreren Wohnungseigentumsrechten im Hinblick auf das zusätzliche Stimmrecht an einen nahen Angehörigen veräußert werde, habe der neue Eigentümer 1 (neu hinzugekommene) Stimme. Nichts anderes gelte, wenn ein Wohnungseigentümer das Alleineigentum an einem von mehreren Wohnungseigentumsrechten auf eine von ihm beherrschte juristische Person übertrage.

Nicht abschließend geklärt sei der Fall, ob und unter welchen Voraussetzungen ein neues Stimmrecht entstehe oder ein bestehendes entfalle, wenn ein Wohnungseigentümer Miteigentümer eines Wohnungseigentumsrechts und Alleineigentümer eines anderen Wohnungseigentumsrechts sei oder werde. Zu folgen sei hier der herrschenden Ansicht. Danach bestünden mehrere Stimmrechte, wenn mehrere Wohnungseigentumsrechte nur teilweise identischen Miteigentümern gehörten oder wenn – wie im Fall – der Miteigentümer eines Wohnungseigentumsrechts zugleich Alleineigentümer eines anderen Wohnungseigentumsrechts sei. Ebenso entfalle ein bestehendes Stimmrecht nicht, wenn der Miteigentümer eines Wohnungseigentumsrechts Alleineigentum an einem anderen Wohnungseigentumsrecht in der Wohnungseigentumsanlage hinzuerwerbe.

4.3. Schwerwiegende Verstöße bei der Ladung

Anders verhalte es sich bei schwerwiegenden Verstößen bei einer Ladung, die dazu führten, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Wohnungseigentümers in gravierender Weise ausgehebelt werde. Ferner dann, wenn die Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums systematisch missachtet werden würden, etwa dann, wenn Einladungen zu Versammlungen immer wieder sehenden Auges und bewusst von einem dazu nicht ermächtigten oder sonst befugten Wohnungseigentümer ausgesprochen werden würden. Diese Fälle lägen aber nicht vor.

Das bedeutet für Sie:

1. Grundsätze

1.1. Das Konzept: 1 Person = 1 Stimme

Als sich der Gesetzgeber im Jahr 1951 zum Wohnungseigentumsrecht als neuer Eigentumsform bekannte, musste er klären, welches Stimmrecht ein Wohnungseigentümer haben soll.

Möglich war eine Anlehnung an das Recht der BGB-Gemeinschaft. Dann wäre das Wertstimmrecht das gesetzliche Stimmrecht und jeder Wohnungseigentümer hätte ein Stimmrecht nach der Größe seines Miteigentumsanteils. Diesem Weg erteilten die Mütter und Väter des WEG bewusst eine Absage. Sie entschieden sich dafür, dass jeder Wohnungseigentümer unabhängig von der Größe seines

Miteigentumsanteils 1 Stimme haben soll. Damit sollten die „kleinen“ Wohnungseigentümer vor einer Herrschaft der „großen“ Wohnungseigentümer geschützt werden.

HINWEIS:

Man könnte im Wege einer sog. „historischen“ ebenso wie nach einer Auslegung, die den Sinn und Zweck einer Norm ermitteln will, die Ansicht vertreten, den Wohnungseigentümern sei es vor diesem Hintergrund nicht möglich, im Wege einer Vereinbarung etwas anderes zu bestimmen.

Diesem Weg sind die Praxis und die Rechtsprechung aber nie gefolgt. Man hält es vielmehr seit Langem für möglich, andere Stimmrechtsprinzipien zu vereinbaren und entgegen dem Wunsch des Gesetzgebers eine Majorisierung zu etablieren.

Für diese Sichtweise spricht, dass es auch andere Wege gibt, sich die Mehrheit zu sichern. Dies kann man z. B. damit erreichen, dass man selbst nur der Eigentümer von 1 Wohnungseigentumsrecht ist, mehrere andere Wohnungseigentumsrechte aber formal im Eigentum beispielsweise der Ehefrau, des Sohnes und der Schwiegermutter stehen. Diese fungieren dann als „Strohputzen“. Entsprechendes gilt, wenn die anderen Wohnungseigentumsrechte im Eigentum von Gesellschaften stehen, die man beherrscht.

1.2. Die BGH-Klärung

Nach dem Konzept „1 Person = 1 Stimme“ bestehen beim Kopfstimmrecht 2 Stimmen, wenn das Wohnungseigentumsrecht 1 einem A und das Wohnungseigentumsrecht 2 dem A und einem B gemeinsam gehört. Im Anschluss an einen Beschluss des LG Lübeck war bislang ungeachtet dessen die Ansicht vertreten worden, dass nur 1 Stimmrecht bestehe. Der BGH hat dieser Ansicht mit der vorstehenden Entscheidung jetzt eine „rote Karte“ erteilt.

Zusammenfassender Überblick zum Kopfstimmrecht

1. Fall: Das Wohnungseigentumsrecht Nr. 1 gehört A. Das Wohnungseigentumsrecht Nr. 2 gehört auch A. Wie viele Stimmen entfallen auf die Wohnungseigentumsrechte Nr. 1 und 2? **Antwort:** 1.

Abwandlung: A veräußert den ½ Miteigentumsanteil vom Wohnungseigentumsrecht Nr. 2 an B. Wie viele Stimmen entfallen jetzt auf die Wohnungseigentumsrechte Nr. 1 und 2? **Antwort:** 2.

Spielt es eine Rolle, dass B die Ehefrau oder eine von A beherrschte Gesellschaft ist? **Antwort:** Nein.

2. Fall: Das Wohnungseigentumsrecht Nr. 1 gehört A und B. Das Wohnungseigentumsrecht Nr. 2 gehört A, B und C. Wie viele Stimmen entfallen auf die Wohnungseigentumsrechte Nr. 1 und 2? **Antwort:** 2.

3. Fall: Das Wohnungseigentumsrecht Nr. 1 gehört A und B. Das Wohnungseigentumsrecht Nr. 2 gehört auch A und B. Wie viele Stimmen entfallen auf die Wohnungseigentumsrechte Nr. 1 und 2? **Antwort:** 1! Ändert sich etwas, wenn die Beteiligungsquoten bei den Wohnungseigentumsrechten unterschiedlich sind oder wenn die Eheleute beim Wohnungseigentumsrecht Nr. 1 eine Gütergemeinschaft bilden, beim Wohnungseigentumsrecht Nr. 2 aber eine Erbengemeinschaft? **Antwort:** Nein!

Abwandlung: A und B legen ihr Eigentum am Wohnungseigentumsrecht Nr. 2 in eine BGB-Gesellschaft X ein, deren Gesellschafter A und B sind. Wie viele Stimmen entfallen auf die Wohnungseigentumsrechte Nr. 1 und 2? **Antwort:** Jetzt 2!

2. Vermehrung von Stimmrechten

2.1. Kopfstimmrecht

Wie vom BGH ausgeführt, kann ein Wohnungseigentümer im Falle des Kopfstimmrechts die Anzahl der Stimmrechte vermehren, wenn er Eigentümer mehrerer Wohnungseigentumsrechte ist und eines oder mehrere von diesen an einen Dritten veräußert. Dieser „Dritte“ kann auch eine ihm nahestehende Person sein, beispielsweise seine Ehefrau oder eine von ihm beherrschte Gesellschaft.

2.2. Objekt- und Wertstimmrecht

Etwas anderes gilt, wenn in der Wohnungseigentumsanlage das Objektstimmrecht gilt. Denn dann standen dem, der Eigentümer mehrerer Wohnungseigentumsrechte war, bereits vor einer Veräußerung so viele Stimmen zu, wie er Eigentümer von Wohnungseigentumsrechten war. Veräußert er ein Wohnungseigentumsrecht, wächst ihm dann ein Stimmrecht ab und einem Dritten zu. Es kommt also zu keiner Vermehrung der Stimmrechte.

Wenn in der Wohnungseigentumsanlage das Wertstimmrecht gilt, ist es auch nicht anders. Wie beim Objektstimmrecht stehen dann die Stimmrechte bei einer Veräußerung zwar einem Dritten zu. Eine „Vermehrung“ ist aber ausgeschlossen.

HINWEIS:

Diese Grundsätze gelten auch, wenn ein Wohnungseigentümer ein Wohnungseigentumsrecht rechtlich unterteilt. Insoweit gibt es zwar beim Wertstimmrecht keine Besonderheiten; es kommt also nicht zu

einer Vermehrung der Stimmrechte. Beim Objekt- und Kopfstimmrecht führt eine Unterteilung aber auch nicht dazu, dass nach der Anlegung eines weiteren Wohnungsgrundbuchblattes 2 Stimmen entstehen würden. Es ist auch nicht so, dass die Eigentümer jeweils ein $\frac{1}{2}$ Stimmrecht hätten. Vielmehr ist es so, dass die Eigentümer ein gemeinsames Stimmrecht haben (also z. B. nicht $\frac{3}{4}$ zu $\frac{1}{4}$ oder $\frac{1}{2}$ zu $\frac{1}{2}$). Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn ein Wohnungseigentümer seine Wohnungseigentumsrechte miteinander vereinigt.

3. Das Stimmrecht von Miteigentümern

Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nach § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG nur einheitlich ausüben.

HINWEIS:

Seit dem 1.12.2020 bedürfen Vollmachten zu ihrer Gültigkeit der Textform. Dies gilt selbstverständlich auch für Miteigentümer. Will daher beispielsweise ein Lebenspartner oder ein Ehegatte das Stimmrecht auch für den Miteigentümer ausüben, reicht eine mündliche Vollmacht nicht mehr aus, sondern auch hier muss die Vollmacht in Textform erteilt werden.

Dies dürfte in vielen Wohnungseigentumsanlagen bislang anders gehandhabt worden sein. Es bietet sich daher an – insbesondere, aber nicht nur – die Miteigentümer auf diese neue Rechtslage hinzuweisen und sie ausdrücklich zu bitten, künftig für eine Vollmachtserteilung in Textform zu sorgen.

4. Miteigentümer als Wohnungseigentümer

Der BGH stellt bei seiner Argumentation u. a. darauf ab, jeder Teilhaber eines Wohnungseigentumsrechts sei ein Wohnungseigentümer. Diese Sichtweise entspricht der h. M. Es gibt aber auch Gegenstimmen. Diese machen geltend, wegen § 5 Abs. 2 WEG könne es dann für diese Wohnungseigentumsrechte kein Sondereigentum geben: Mehr als 1 Wohnungseigentümer würde die Räume brauchen.

HINWEIS:

Der Verwalter sollte sich bei seinem Handeln selbstverständlich immer an der h. M. orientieren. Dies bedeutet für ein Wohnungseigentumsrecht mit mehreren Teilhabern beispielsweise Folgendes:

- Der Verwalter muss jeden Teilhaber zur Versammlung laden.

- Wohnen die Teilhaber zusammen, etwa Lebenspartner oder Ehegatten, reicht 1 Benachrichtigung, beispielsweise 1 E-Mail oder 1 Schreiben.
- Im Ladungskopf sind aber sämtliche Teilhaber zu nennen.
- Jeder Teilhaber hat die Rechte eines Wohnungseigentümers und kann beispielsweise vom Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 18 Abs. 4 WEG Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

6. Ladung durch nicht befugten Wohnungseigentümer

Der BGH klärt, dass die unbefugte Ladung durch einen Wohnungseigentümer in verwalterlosen Gemeinschaften Beschlüsse zwar anfechtbar macht, grundsätzlich aber nicht nichtig.

HINWEIS:

Ob dies auch dann gilt, wenn es einen Verwalter gibt, ist damit nicht gesagt. Ich selbst meine, dann wäre die Ladung eines Wohnungseigentümers, der eine Ermächtigung zur Ladung nicht nachweisen kann, unbeachtlich und etwaige „Beschlüsse“ wären „Nichtbeschlüsse“.

7. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter muss wissen, welches Stimmrechtsprinzip in der von ihm verwalteten Wohnungseigentumsanlage gilt. In der Praxis sind 3 verbreitet: Das gesetzliche Kopfstimmrecht, das Objektstimmrecht, welches an die Anzahl der Wohnungseigentumsrechte anknüpft, und das Wertstimmrecht. Dieses verknüpft die Größe der Miteigentumsanteile mit dem Stimmrecht.
- Jeder Verwalter muss wissen, wer stimmrechtsbefugt ist.
- Jeder Verwalter muss wissen, wie sich eine Unterteilung oder eine Vereinigung auf das Stimmrecht auswirken.
- Jeder Verwalter muss wissen, was gilt, wenn ein Wohnungseigentümer Einzel- und zugleich Miteigentümer ist (der aktuelle Fall).



Schlusslicht

Auch das noch

Die überflüssige Studentenbude

Ein Student hatte ein möbliertes Apartment nahe München angemietet, um an der TU München studieren zu können. Nachdem die Uni im April 2020 den Präsenzbetrieb coronabedingt bis auf Weiteres ausgesetzt hatte und die Lehrveranstaltungen ausschließlich online angeboten wurden, kündigte der Student den Mietvertrag fristlos. Er benötige keinen Wohnraum mehr vor Ort, sondern könne genauso gut von seinen Eltern aus studieren. Es sei auch schon teuer genug, die Infrastruktur für das Online-Studium zu finanzieren, so dass er es sich nicht leisten könne, Geld für nicht benötigten Wohnraum auszugeben. Der Vermieter war von der Kündigung nicht begeistert und verlangt die Miete bis zum Ablauf der Kündigungsfrist.

„Das Lehrangebot hat mit der Wohnung nichts zu tun“ so das AG München (Urteil v. 9.3.2021, 473 C 12632/20) und verdonnerte den Studenten zur Zahlung. Die Einstellung des Präsenzbetriebs sei kein Grund für eine fristlose Kündigung. Das Apartment sei nutzbar und der Student könne von dort die Online-Vorlesungen besuchen. Es sei nicht erkennbar, dass er die Räume schlechter nutzen könne als den elterlichen Wohnraum. Ein Wegfall der Geschäftsgrundlage liege nicht vor. Selbst mit viel Fantasie lasse sich in den Mietvertrag nicht hineinlesen, dass eine bestimmte Unterrichtsgestaltung Geschäftsgrundlage sein sollte.

Zitat

Die höchste Instanz ist das Gewissen.

Victor Hugo (1802 – 1885), französischer Schriftsteller und Politiker

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Verantwortungslos

Stellen Sie sich vor, Sie übersehen eine ausdrückliche Anordnung im Gesetz, wodurch ein Wohnungseigentümer oder ein Mieter in einer von Ihnen verwalteten Liegenschaft einen erheblichen Vermögensschaden erleidet. In diesem Falle würden Sie sicherlich Ihre Haftpflicht benachrichtigen, oder? Wenn Ihnen das lästig ist und Sie Schadensersatzansprüchen aus dem Weg gehen wollen, sollten Sie einen Berufswechsel überdenken. Werden Sie Mitarbeiter in einer Landesregierung!

Wie Sie sicher wissen, setzte die Mietpreisbremse den Erlass einer Rechtsverordnung voraus, die die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Diese muss nach der ausdrück-

lichen Anordnung in § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB begründet werden. Dem kamen viele Landesregierungen nicht nach, was die Nichtigkeit ihrer Rechtsverordnungen zur Folge hatte. In der Konsequenz wurden Klagen auf Rückzahlung überhöhter Mieten gerade wegen dieses Fehlers abgewiesen. Nun kamen Mieter auf den naheliegenden Gedanken, die betroffenen Länder wegen dieser Fehler ihrer Landesregierungen auf Schadensersatz in Anspruch zu nehmen, was in allen 3 Instanzen erfolglos blieb. Die artifizielle Begründung hierfür Nichtspezialisten verständlich machen zu wollen, dürfte ein aussichtsloses Unterfangen sein. Doch es bleibt die Frage, wieso Sie als Verwalter für vergleichsweise geringe Fehler in Regress genommen werden können, während dies personell und sachlich bestens ausgestatteten Landesregierungen bei weit größeren Fehlern nicht droht. Soll eine Tätigkeit wirklich umso eher von jeder Verantwortlichkeit ausgenommen werden, je weiter oben sie sich in der staatlichen Hierarchie abspielt?

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2021 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group

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,
Birte Hackenjös, Joachim Rotzinger,
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

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
Internet: www.haufe.de/immobilien

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 07.05.2021.

www.haufe.de/immobilien



917836481008553
Mat.-Nr. 06436-4110