

Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

April 2022



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

Nachhaltigkeit ist das neue große Zauberwort in aller Munde und deshalb auch das papierlose Büro ein hehres Ziel. Aber sind wir überhaupt schon bereit dafür und spielen die Gerichte dabei mit? Dr. Elzer geht dieser Frage in seiner „Entscheidung des Monats“ vom BGH sowohl für das Mietrecht als auch für das WEG nach.

Ein weiterer (Mode-)Begriff, der einem schon längere Zeit häufig begegnet, ist „hybrid“. Fragt man bei Autos mehr nach der Sinnhaftigkeit solcher Antriebskonzepte, stellt sich im WE-Recht eine ganz andere Frage. Sind sog. Hybrid-Eigentümerversammlungen in – aber nicht nur – Coronazeiten zulässig und vor allem, was gilt für die gefassten Beschlüsse? Nichtig, anfechtbar, wirksam? Inzwischen tauchen die ersten amtsgerichtlichen Urteile auf. Ein Erfahrungsbericht aus der Praxis soll etwas Licht ins Dunkel bringen.

In der Februar-Ausgabe haben wir Ihnen die Mediation und ihre Vorteile grundsätzlich vorgestellt. Heute betrachten wir, was die Mediation speziell im Mietrecht zu Leisten fähig ist.

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

Erfahrungsbericht: Hybrid-Eigentümerversammlungen

→ Seite 4

Recht

Gewinnen statt Siegen: Mediation im Mietrecht (Teil 2)

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Einsichtsrecht: Papierloses Büro?

→ Seite 9

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Vorkaufsberechtigter Mieter darf nicht mehr zahlen müssen als der Erstkäufer

Wurde eine vermietete Wohnung nach der Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt, steht dem Mieter für den Fall des Verkaufs an einen Dritten ein Vorkaufsrecht zu. Der Mieter kann dann in den zwischen Vermieter und (Erst-)Käufer geschlossenen Kaufvertrag „einsteigen“, und zwar zu denselben Konditionen.

Unzulässig ist es, im Kaufvertrag zu vereinbaren, dass der Mieter im Falle der Ausübung seines Vorkaufsrechts einen höheren Kaufpreis zahlen muss als der Erstkäufer. Dies stellt eine unwirksame Vereinbarung zu Lasten Dritter dar, wie der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt hat. Das gilt auch dann, wenn der Erstkäufer laut Kaufvertrag den höheren Kaufpreis nur ausnahmsweise (unter bestimmten engen Voraussetzungen) zahlen muss, während der Vorkaufsberechtigte diesen bei Ausübung des Vorkaufsrechts stets schuldet.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatten Verkäufer und Erstkäufer vereinbart, dass der Käufer die Wohnung für 147.000 Euro bekommen soll, sofern sie mit dem bestehenden oder einem neuen Mietverhältnis übergeben wird; im Falle einer Übergabe ohne Mietverhältnis sollte der Käufer 163.000 Euro zahlen. Der vorkaufsberechtigte Mieter sollte hingegen in jedem Fall den höheren Betrag zahlen müssen, um die Wohnung zu erwerben. Hierin sahen die Bundesrichter eine unzulässige Vereinbarung zu Lasten Dritter. Der Mieter musste daher nur 147.000 Euro zahlen, um die Wohnung zu kaufen. (BGH, Urteil v. 23.2.2022, VIII ZR 305/20)

! Weiterführende Informationen:
Vorkaufsrecht des Mieters → **639505**

Mieter darf Heizkosten kürzen, wenn Warmwasser nicht separat gemessen wird

Bei einer zentralen verbundenen Heizanlage, die Wärme und Warmwasser bereitstellt, sind die einheitlichen Kosten auf die Positionen Wärme und Warmwasser aufzuteilen und sodann jeweils nach dem gemessenen Verbrauch auf die Nutzer umzulegen. Um den Anteil der Kosten an der Versorgung mit Wärme zu ermitteln, ist der Warmwasseranteil mit einem Wärmemengenzähler zu messen und vom Gesamtverbrauch der verbundenen Anlage in Abzug zu bringen, wie sich aus § 9 Abs. 1 Satz 4, Abs. 2 Satz 1 HeizkV ergibt.

Fehlt bei einer verbundenen Anlage ein Wärmemengenzähler, der den auf die Warmwasserversorgung entfallenen Verbrauch ermittelt, hat dies zur Folge, dass die Heizkostenabrechnung insgesamt nicht verbrauchsabhängig ist; dies auch dann, wenn der Verbrauch in den einzelnen Wohnungen mittels Heizkostenverteiltern und Warmwasserzählern erfasst wird. Das hat der BGH klargestellt.

Ist die Abrechnung wegen des fehlenden Wärmemengenzählers nicht verbrauchsabhängig, hat dies zur Folge, dass dem Mieter im Hinblick

auf die Kosten für Wärme und Warmwasser ein Kürzungsrecht nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkV zusteht. Dieses beträgt 15 Prozent.

Zudem haben die Bundesrichter betont, dass es dem Vermieter in der Regel verwehrt ist, den auf Wärme einerseits und Warmwasser andererseits entfallenden Anteil mittels des Ersatzverfahrens nach § 9 Abs. 2 Satz 4 HeizkV rechnerisch zu ermitteln. Dies kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht, wenn eine Messung nicht möglich ist. (BGH, Urteil v. 12.1.2022, VIII ZR 151/20)

! Weiterführende Informationen:

Ermittlung und Berechnung der Kosten bei verbundenen Anlagen nach HeizkV → **2118171**

Mieter kann Betriebskostennachzahlung nicht mangels Belegeinsicht zurückfordern

Ein Mieter kann eine auf eine Betriebskostenabrechnung geleistete Nachzahlung nicht deshalb zurückfordern, weil der Vermieter keine oder nur unzureichende Einsicht in die Abrechnungsbelege gewährt hat. Das hat der BGH bekräftigt und damit seine bisherige Linie fortgeführt.

Kommt der Vermieter seiner Pflicht, dem Mieter Einsicht in die Abrechnungsbelege zu gewähren, nicht oder nicht im geschuldeten Umfang nach, kann der Mieter seinen Anspruch auf Belegeinsicht gerichtlich durchsetzen. Zudem kann er ein Zurückbehaltungsrecht an der Nachzahlung sowie an den laufenden Betriebskostenvorauszahlungen geltend machen, um sich schadlos zu halten und Druck auf den Vermieter auszuüben. Eine Rückforderung bereits geleisteter Zahlungen zur Durchsetzung des Anspruchs auf Belegeinsicht kommt hingegen nicht in Betracht. Diese Grundsätze gelten für preisfreien und öffentlich geförderten Wohnraum gleichermaßen. (BGH, Beschluss v. 26.10.2021, VIII ZR 150/20)

! Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Einsichtsrecht des Mieters → **2635662**

Vermieter/Verwalter müssen Hinweisgeber unter Umständen preisgeben

Hat ein Vermieter oder Verwalter einen Hinweis auf (angebliche) Missstände im Haus erhalten, kann er verpflichtet sein, der „angeschwärzten“ Person auf Verlangen den Hinweisgeber zu nennen, auch wenn dieser hiermit nicht einverstanden ist. Das hat der BGH klargestellt.

Ob eine Pflicht zur Offenlegung besteht, ergibt sich aus einer Interessenabwägung im Einzelfall. Hierbei stehen sich das Auskunftsinteresse der betroffenen Person und das Geheimhaltungsinteresse des Hinweisgebers gegenüber. Letzteres tritt regelmäßig dann in den Hintergrund, wenn der Hinweisgeber wider besseres Wissen oder leichtfertig falsche Angaben gemacht hat. Auch wenn die Angaben „nur“ objektiv unzutreffend waren, kann das Auskunftsinteresse überwiegen, nämlich dann, wenn die unzutreffenden Angaben die Rechte der betroffenen Person beeinträchtigen und dieser Ansprüche auf Schadensersatz und Unterlassung gegen den Hinweisgeber zustehen können.

Im entschiedenen Fall hatte ein Vermieter den Hinweis bekommen, von einer Wohnung gingen starker Geruch und Ungeziefer im Treppenhaus aus. Bei einer anschließenden Besichtigung fand der Vermieter die Wohnung zwar „verwahrlost“ vor; vor Gericht blieb später aber unklar, ob die Beeinträchtigungen durch Geruch und Ungeziefer tatsächlich vorlagen. Nach der Besichtigung wollte der Mieter wissen, wer ihn „an-

geschwärtzt“ habe. Hierbei berief er sich auf Art. 15 Abs. 1 DSGVO, der unter anderem einen Anspruch auf Mitteilung der Herkunft personenbezogener Daten gibt. Diese Auskunft verweigerte der Vermieter und verwies seinerseits auf den Datenschutz des Hinweisgebers. Zudem bestünde die Gefahr, dass Missstände nicht mehr mitgeteilt würden, wenn Hinweisgeber mit Offenlegung rechnen müssten.

Den BGH überzeugte das nicht. Wer – wovon für die Entscheidung auszugehen war – objektiv unrichtige Hinweise gebe, könne sich nicht auf Geheimhaltung verlassen. Auch Vermieter oder Verwalter seien nicht auf Geheimhaltung von Hinweisgebern angewiesen, um ihre Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen und den Hausfrieden aufrechtzuerhalten. Schließlich sei auch nicht zu befürchten, dass keine Missstände mehr angezeigt werden, denn Hinweise ließen sich auch anonym erteilen. (BGH, Urteil v. 22.2.2022, VI ZR 14/21)

Weiterführende Informationen:

Informationspflichten und Auskunftsrechte zu personenbezogenen Daten nach der DSGVO korrekt erfüllen → **11542318**

Saalmiete kann auch fällig sein, wenn Hochzeit wegen Corona ausfällt

Ob und inwieweit sich die coronabedingte Absage einer (Hochzeits-) Feier auf die Pflicht zur Zahlung der Miete für die hierfür gemieteten Räumlichkeiten auswirkt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, so der BGH.

In dem entschiedenen Fall hatte ein Hochzeitspaar im Frühjahr 2019 Räume für eine Hochzeitsfeier im Mai 2020 angemietet. Die standesamtliche Trauung hatte schon 2018 stattgefunden. Aufgrund der im Frühjahr 2020 geltenden Bestimmungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie durften keinerlei Veranstaltungen stattfinden, so dass die Hochzeitsfeier nicht am geplanten Termin möglich war. Die Vermieterin der Räumlichkeiten bot mehrere Alternativtermine an, auch für 2021. Das Brautpaar trat jedoch vom Mietvertrag zurück und verlangte Rückzahlung der im Voraus entrichteten Saalmiete.

Der BGH verurteilte das Paar zur vollen Zahlung. Die Einschränkungen durch die Corona-Regeln führten weder zu einer Unmöglichkeit noch zu einem Mangel der Mietsache. Einzig in Betracht komme eine Vertragsanpassung unter dem Gesichtspunkt der Störung der Geschäftsgrundlage. Hierbei gebe es keine pauschale Lösung, sondern es komme auf die Umstände im Einzelfall an.

Im vorliegenden Fall hätte eine Verlegung der Feier den Interessen beider Seiten am besten entsprochen. Dies hätte den Vertrag so weit wie möglich aufrechterhalten und wäre dem Hochzeitspaar auch zumutbar gewesen, weil Hochzeit und geplanter Termin für die Feier ohnehin nicht in engem zeitlichen Zusammenhang standen. Die Entscheidung, die Feier insgesamt abzusagen, falle allein in den Risikobereich des Brautpaares und stehe nicht mehr in unmittelbarem Zusammenhang mit der pandemiebedingten Störung der Geschäftsgrundlage. (BGH, Urteil v. 2.3.2022, XII ZR 36/21)

Weiterführende Informationen:

BGH zu Corona-Mietminderung bei Geschäftsraummiете: Es kommt auf den Einzelfall an → **14988502**



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.

Elektromobilität: Ladeinfrastruktur und Fotovoltaikanlage

Donnerstag, 28.4.2022, 13:00 Uhr

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

Idealerweise lädt man das E-Auto dort mit Strom, wo es sowieso länger steht. Das ist auch in der heimischen Tiefgarage möglich. Die Installation von Ladeinfrastrukturanlagen in WEG-Tiefgaragen liegt nahe, damit jeder Bewohner jederzeit auf ein E-Auto umsteigen kann, wenn er dies möchte. Idealerweise wird parallel zur Ladeinfrastruktur noch eine PV-Anlage zum vorrangigen Selbstverbrauch mitgeplant und errichtet. Mit dieser macht man dann „Mietstrom“, auch für die E-Autos. Die Entscheidungswege in heterogenen Interessensgemeinschaften sind nicht immer leicht. Wie es gelingen kann, wie der Weg von einer ersten Idee zur fertigen Installation gestaltet werden kann, ist Gegenstand dieses Online-Seminars.

Referent:innen: Annette Schwabenhaus, Michael Vogtmann

Anmeldung unter „onlinetraining.haufe.de/immobilien“

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

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

Gender-Hinweis

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

Verwalterthema des Monats

Erfahrungsbericht: Hybrid-Eigentümerversammlungen

Steffen Haase, Augsburg

Der Verwalter steckt zurzeit aufgrund der Corona-Epidemie häufig in einem Dilemma. Einerseits benötigt er zeitnah eine Entscheidung, andererseits sind je nach Corona-Lage Eigentümerversammlungen in persona nur eingeschränkt oder gar nicht möglich. Und trotzdem drängen die Eigentümer auf eine Entscheidung. Was ist zu tun?

Was machen die Verwalterkollegen

Befragungen unter Verwalterkollegen haben ergeben, dass manch einer gar keine Versammlungen durchgeführt hat; andere wiederum haben bei bis zu 90 % der verwalteten WEGs Versammlungen durchgeführt. Die Vorschriften bzgl. der Fortgeltung von Wirtschaftsplan und Verwalterbestellung sind bis 31.8.2022 verlängert. Aber dieser Zeitpunkt kommt rasch näher und bedeutet: Wir müssen uns wieder versammeln!

Unsere Lösung des Dilemmas

Ich habe in meinem Unternehmen von Anfang an auf digitale Eigentümerversammlungen gesetzt. Wichtig dabei ist, den Kernbereich der Rechte der Wohnungseigentümer nicht zu verletzen. Wird z. B. den Wohnungseigentümern lediglich ermöglicht, ihr Stimmrecht durch Erteilung einer Vollmacht mit Anweisungen auszuüben, kann eine Auseinandersetzung über die zu beschließenden Änderungen nicht stattfinden. Die Auseinandersetzung und Diskussion ist aber wesentlicher Bestandteil der Eigentümerversammlung im Rahmen der Willensbildung.

2 Versammlungen, 1 Beschluss

In Zeiten strikter Kontaktbeschränkungen zu Beginn der Epidemie haben wir „2 Versammlungen“ durchgeführt, um zu einem Beschluss zu kommen. Die 1. Versammlung war ein Eigentübertreff online. Hier haben wir die Versammlung durchgespielt und die Eigentümer haben diskutiert, beraten und auf den Beschlussantrag Einfluss genommen. Abgestimmt wurde aber nicht. Danach wurde den Eigentümern genügend Zeit eingeräumt, eine Vollmacht an die Verwaltung zu senden. Die Entscheidung selbst wurde auf einer Vollmachtenversammlung getroffen, die mehrere Tage später stattfand. Damit wollte ich eine Verletzung des Kernbereichs der Eigentümer vermeiden. In meinem Verwaltungsbestand hatte ich mit dieser Vorgehensweise keine einzige Beschlussanfechtung. Zur Sicherheit ließ ich die Beschlüsse aber in den Präsenzversammlungen 2021 formal wiederholen bzw. bestätigen.

Nach der WEG-Reform sind wir den Weg der Hybrid-Versammlung gegangen und haben – da kein anderer Weg sinnvoll möglich erschien – als 1. TOP in den Versammlungen den Beschluss zur Ermöglichung der Hybrid-Versammlung gefasst. Unsere Vorlage dabei war der Beschlussvorschlag des vdiv Deutschland, der kein einziges Mal angefochten wurde.

Anfechtungsrisiko

Wir haben also das Risiko einer Anfechtung bewusst in Kauf genommen, um eine Versammlung zu ermöglichen. Das ist ein Risiko, das jeder Verwalter für sich und seinen Bestand abwägen muss. Die Eigentümer sind in der Regel froh, sich endlich wieder versammeln zu können.

Versammlungsraum

Aufgrund der notwendigen technischen Voraussetzungen ist bei uns derzeit der Sitz der Verwaltung auch der Versammlungsort. Durch die Größe der gewählten Versammlungsräume ist die Größe der WEG, die sich hybrid versammeln will, natürlich eingeschränkt. Erfahrungen mit Großwohnanlagen liegen uns derzeit noch nicht vor.

Vorgehensweise, Mehraufwand und Kostenerstattung

Eine Hybridversammlung verursacht auf jeden Fall einen Mehraufwand. Von daher sollten Sie über die entstehenden Zusatzkosten einen Beschluss fassen lassen. Zusätzliche Aufwände sind beispielsweise: technische Fragen im Vorfeld, bei externen Räumen der Technikcheck, Kosten der Technik selbst, Moderation, zusätzliche Mitarbeiter wie z. B. den technischen Moderator während der Eigentümerversammlung sowie Kosten des Kommunikationsportals.

Drei Tage vor der Eigentümerversammlung erhalten die Eigentümer per E-Mail einen Zugangscode/Link. Dabei erwies es sich als sehr hilfreich, den Eigentümern mit dieser Mail auch ein Informationsmerkblatt mit Tipps und Tricks zur Online-Versammlung zur Verfügung zu stellen.

Ausblick

Noch sind die hybriden Eigentümerversammlungen für viele Eigentümergemeinschaften Neuland. Doch der Ruf nach ihnen wird lauter und ich bin mir sicher, dass sie in nicht allzu ferner Zukunft Standard sein werden. Von daher kann ich jedem Verwalter nur raten, sich frühzeitig mit dieser Materie auseinanderzusetzen, vor allem auch vor dem Hintergrund Corona. Wir wissen nicht, was uns der nächste Herbst und Winter diesbezüglich beschert.

Was sagen die Gerichte?

Dürfen zu Zeiten von 2G Eigentümerversammlungen stattfinden? Eine spannende Frage. Hierzu ergehen gerade die ersten amtsgerichtlichen Entscheidungen, wie z. B. die des AG München (Beschluss vom 6.12.2021, 1293 C 19127/21 EVWEG). Es hat entschieden, dass Eigentümerversammlungen auch unter 2G+-Bedingungen möglich sind.

Tenor der Entscheidung des AG München

- Einer Eigentümerversammlung steht es nicht entgegen, dass nach landesrechtlichen Vorschriften zum Infektionsschutz nur Geimpfte und Genesene mit negativem Corona-Test teilnehmen dürfen.
- Wer sich eigenverantwortlich gegen eine Impfung entscheidet, muss die sich daraus ergebende Konsequenz tragen, auf unabsehbare Zeit nicht an Eigentümerversammlungen teilnehmen zu können.

Was war geschehen?

Die Verwaltung einer größeren Wohnungseigentümergeinschaft legte das Verwalteramt aufgrund von Unstimmigkeiten mit sofortiger Wirkung nieder und kündigte den Verwaltervertrag fristlos. Da Forderungen Dritter gegenüber der Gemeinschaft zu befriedigen waren, aber niemand mehr kontoführungsbefugt war, lud der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats zunächst zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, in welcher ein neuer Verwalter gewählt werden sollte. Noch bevor die Versammlung stattfand, wurde die Bayerische Infektionsschutzmaßnahmenverordnung (BayIfSMV) dahingehend verschärft, dass Veranstaltungen nur noch unter „2G+-Bedingungen“ zulässig wa-

ren, also nur noch von Personen besucht werden durften, die geimpft oder genesen waren und zusätzlich einen negativen COVID-19-Test vorweisen konnten. Der Verwaltungsbeirat sagte die Versammlung daraufhin ab, da er davon ausging, dass in Fortführung der Rechtsprechung zur „Ein-Mann-Versammlung“ sämtliche zu fassenden Beschlüsse nichtig sein würden. Um die Handlungsfähigkeit der WEG dennoch zu gewährleisten, stellte er beim AG München per einstweiliger Verfügung den Antrag auf Einsetzung einer Hausverwaltung.

Die Entscheidung

Überraschenderweise ohne Erfolg! Das Gericht vertritt die Auffassung, dass mangels Vorbefassung der Wohnungseigentümer kein Verfügungsanspruch auf Bestellung eines Notverwalters bestehe. Bevor ein Wohnungseigentümer das Gericht in Anspruch nehme, müsse er zusammen mit den anderen Eigentümern versuchen, eine angemessene Lösung zu finden.

Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung wäre den Wohnungseigentümern auch nicht nach der 15. BaylFSMV unzumutbar erschwert gewesen. Zwar bestehe auch in Zeiten der Corona-Pandemie ein Anspruch auf persönliche Teilnahme. Dass an der Eigentümerversammlung nur geimpfte und genesene Wohnungseigentümer mit negativem Testergebnis hätten teilnehmen dürfen, stelle aber keinen unzulässigen Ausschluss ungeimpfter dar, sondern sei Folge der neuen Gesetzeslage und der eigenverantwortlichen Entscheidung derjenigen Wohnungseigentümer, die sich gegen die Impfung entschieden hätten. Wer sich eigenverantwortlich gegen die Impfung entscheide, müsse auch die sich aus dieser Entscheidung ergebenden Konsequenzen tragen, in diesem Fall, auf unabsehbare Zeit nicht an Eigentümerversammlungen teilnehmen zu können. Vor diesem Hintergrund wäre für den Fall der Durchführung der Eigentümerversammlung keine gerichtliche Nichtigkeitsfeststellung wegen unzulässigen Eingriffs in das Teilnahmerecht zu befürchten gewesen.

Argumente gegen die Entscheidung

Die Richtigkeit dieser Entscheidung wird allerdings auch bestritten, und zwar unter anderem von den Verwalterverbänden. Diese argumentieren, dass davon auszugehen sei, dass Eigentümerversammlungen unter Geltung von „2G“ unzulässig seien und nicht durchgeführt werden dürfen; bereits angesetzte Versammlungen müssten vom Verwalter abgesagt werden, denn der Ausschluss ungeimpfter Eigentümer stelle einen unzulässigen Eingriff in deren Mitgliedschafts- und Teilhaberechte und damit in den Kernbereich des Eigentums dar. Auch die Möglichkeit der Vertretung ändere daran nichts, weil es Bestandteil der Teilhabe- und Mitgliedschaftsrechte sei, dass der Eigentümer selbst und persönlich an der Eigentümerversammlung teilnehmen könne und auf diese durch eigene Redebeiträge in seinem Sinne einwirke.

Ausschluss kraft Gesetzes

Zwar ließe sich argumentieren, dass hier die ungeimpften Eigentümer ja nicht vom Verwalter ausgeschlossen werden, sondern kraft Gesetzes, der Fall also mit einem als Gefängnisinsasse Einsitzenden oder erkrankten Eigentümer vergleichbar sei. Dem sei aber entgegenzuhalten, dass die teilnahmewilligen Eigentümer ja gerade nicht persönlich verhindert seien, sondern an der Eigentümerversammlung teilnehmen wollten. Auch hätten sie keinen Rechtsverstoß begangen. Hier sei zu bedenken, dass die Zielrichtung der Verordnung „2G“ gerade nicht die Beschneidung oder Beschränkung von Eigentümerrechten sei, weshalb man auch nicht argumentieren könne, dass ja nicht allein der Verwalter die missliche Situation herbeigeführt habe, sondern der Gesetzgeber. Hier sei Intention des Gesetzgebers der Gesundheitsschutz und nicht die Beschränkung von Mitgliedschaftsrechten.

Allgemeine Impfpflicht

Auch das Argument „die ungeimpften Eigentümer könnten sich ja impfen lassen“ könne eine so einschneidende Sanktion (Verlust von Teilnahme- und Stimmrecht) nicht von einem grundsätzlich rechtmäßigen Verhalten abhängig machen. Denn damit würden ungeimpfte Eigentümer auf einem Umweg zu einem Verhalten gezwungen, zu dem sie nicht verpflichtet seien. Denn eine allgemeine Impfpflicht habe zum Zeitpunkt des infrage stehenden Ereignisses nicht bestanden.

Solange also eine allgemeine Impfpflicht nicht bestehe, stehe es Eigentümern frei, sich impfen zu lassen oder nicht. Ungeimpfte Eigentümer handelten also nicht rechtswidrig.

Grundrechtsverletzung

Es gehe auch nicht um die Beschränkung in einem bloßen Freizeitverhalten (Gaststätte, Disko, Party), sondern um die Beschneidung des grundrechtlich nach Art. 14 GG geschützten Rechts, sein Eigentum zu verwalten. Es bestehe auch die Möglichkeit, die Eigentümerversammlung zu einem anderen Zeitpunkt abzuhalten, sobald es die pandemische Lage zulasse, so dass hier eine Kollision möglicher gegenläufiger Rechte durch eine Verschiebung der Eigentümerversammlung aufgelöst werden könne.

Sollte der Gesetzgeber eine allgemeine Impfpflicht einführen, würde sich die rechtliche Beurteilung vollständig ändern, weil dann der ungeimpfte Eigentümer rechtswidrig handeln würde und ihm dann der Eingriff in den Kernbereich des Eigentums vollumfänglich selbst zurechnen wäre; insoweit würde dann eine Vergleichbarkeit mit dem „Gefängnisinsassen-Fall“ bestehen.

PRAXISHINWEIS:

Einige Verwalterverbände raten momentan davon ab, überhaupt Eigentümerversammlungen durchzuführen. Tatsächlich bestand im Hinblick auf die Rechtsprechung zur „Ein-Mann-Versammlung“ die Gefahr, dass Beschlüsse in einer Versammlung unter „2G-Bedingungen“ sämtlich nichtig werden, solange keine allgemeine Impfpflicht besteht. Diese vermutlich erste gerichtliche Entscheidung zu diesem Themenkomplex ist in ihrer Klarheit überraschend, für die Praxis aber zumindest insoweit beruhigend, als sie aufzeigt, dass Wohnungseigentümergeinschaften in der Pandemie auch ohne gerichtliche Hilfe nicht völlig handlungsunfähig sind.

Fazit

Bis obergerichtliche Entscheidungen ergangen sind, bleibt die Rechtslage für den Verwalter ungewiss und er setzt sich und die Beschlussfassung einem Risiko aus. Die Lösung ist meines Erachtens die hybride Eigentümerversammlung, die jeder Verwalter favorisieren sollte und auf die er seine Eigentümergemeinschaft mit einer entsprechenden Beschlussfassung vorbereiten kann. Die Verwalterverbände fordern vom Gesetzgeber zu Recht die reine Onlineversammlung. Dies ist aber aus heutiger Sicht noch Zukunftsmusik und wäre dann der nächste Schritt.

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.

Organisation



Gewinnen statt Siegen: Mediation im Mietrecht (Teil 2)

RA Ulf Wollenzin, Offenburg

In Teil 1 der Mediationsserie (Verwalterbrief Februar 2022) haben Sie allgemeine Informationen zur Mediation erhalten. Nun geht es speziell um Mediation im Mietrecht.

1. Wie können Sie als Vermieter von einer Mediation profitieren?

Die Anwendungshäufigkeit im Mietrecht ist noch nicht sehr hoch. Grund dafür ist vor allem die noch fehlende Bekanntheit. Dabei haben viele von Ihnen bereits die Erfahrung gemacht, dass sich durch juristische Auseinandersetzungen

- Konflikte massiv verschärft haben und
- ein Urteil diese Konflikte nicht lösen konnte.

Ein Urteil kann eine Streitfrage lediglich nach juristischen Maßstäben lösen. Die Ursache des Konflikts oder Gefühle spielen dabei keine Rolle. Außerdem entscheidet ein Urteil nur über einen vergangenen Sachverhalt, bietet aber keine Lösung für die Zukunft.

Vermieter und Mieter verfolgen naturgemäß unterschiedliche Interessen. Trotzdem gibt es folgende verbindende Elemente:

- Jeder möchte in Ruhe häuslichen Frieden genießen.
- Jeder Vermieter, aber auch Mieter, möchte in der Regel ein möglichst konfliktfreies Vertragsverhältnis mit seinem Gegenüber.

Wird bei Störungen versucht, eine zukunftsfähige Lösung zu finden, kann dies viel Zeit-, Nerven- und Kostenaufwand vermeiden. Eine Mediation bietet außerdem die Chance, mehrere Sachverhalte in einem Verfahren zu bündeln, statt Einzelprozesse führen zu müssen.

Das Wohnen und die Wohnung sind Kernbereiche der persönlichen Lebensführung und die damit verbundenen Emotionen sind häufig ähnlich stark ausgeprägt wie im Familienrecht. Die Mediation bietet gerade in diesem zentralen Lebensbereich ein bewährtes Modell für eine in die Zukunft gerichtete Problemlösung, bei der sich alle Beteiligten trotz des anfänglichen Streitiges auf der persönlichen Ebene wieder ins Gesicht schauen können.

2. Gibt es Vorbedingungen für eine Mediation?

Nein. Die einzige Vorbedingung ist, dass Sie den Konflikt auch als Chance zu einer Lösung begreifen, an der Sie aktiv mitarbeiten wollen, dabei für Ihre Belange eintreten, aber auch bereit sind, die Gegenseite anzuhören. Dies gelingt umso einfacher, wenn ein langfristiges gemeinsames Interesse vorhanden ist, z.B. ein konfliktfreies Mietverhältnis. Entscheidend ist die eigene Haltung:

- Bin ich einigungsbereit?
- Akzeptiere ich, dass es nicht nur eine Lösung gibt?
- Weiß ich, dass für gute Lösungen nicht nur die Sach-, sondern auch die Beziehungsebene einbezogen werden sollte?

Konfliktforscher gehen davon aus, dass sich 80 % der Konflikte auf der Beziehungsebene abspielen (z.B. Anerkennung, Wertschätzung, Bedürfnisse, Autonomie, Sicherheit, Erziehung, Religion, Enttäuschung, Altersunterschied) und nur 20 % auf der Sachebene (z. B. Kosten).

Ein Richter muss allein auf der Sachebene aufgrund von beweisbaren Fakten und Rechtslage entscheiden. Ein Mediator darf und soll mehr erkennen und beim Ausarbeiten einer Lösung berücksichtigen.

Eine Mediation können Sie nicht allein durchführen. Fragen Sie also Ihren Mieter, mit dem Sie einen Konflikt lösen wollen, ob er mit einer Mediation einverstanden ist.

3. Sollte der Mediator ein Anwalt sein?

Wenn es um einen Konflikt geht, bei dem es z.B. nur um eine verbesserte Kommunikation geht, ist eine juristische Vorbildung sicher nicht notwendig. Sobald auch juristische Fragen eine Rolle spielen, sollte der Mediator diese beantworten können, was ein Anwalt darf, andere Personen jedoch meistens nicht.

► PRAXIS-TIPP: MEDIATOR UND FACHANWALT?

Die Kombination aus Mediator und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht klingt ideal, ist aber vielleicht nicht so häufig, weil Mediation in diesen Bereichen noch wenig etabliert ist. Zumindest sollte dies aber ein Schwerpunkt der Anwaltstätigkeit sein.

4. Wie finde ich einen guten Mediator?

Leider ist „Mediator“ trotz Mediationsgesetz kein geschützter Begriff. Empfehlenswert sind Mediatoren mit nachgewiesener qualifizierter Ausbildung. Die Standards der BAFM (Bundes-Arbeitsgemeinschaft für Familien-Mediation e. V.) für die Ausbildung haben Maßstäbe gesetzt und sind anerkannt hoch. So ist z. B. der Nachweis von mindestens 200 Zeitstunden Ausbildung und Supervision notwendig.

Weiter gibt es auch zertifizierte Mediatoren, die nicht nur eine qualifizierte Ausbildung, sondern auch laufende Fortbildung und Supervision nachweisen müssen.

► PRAXIS-TIPP: INFOS, ADRESSEN UND SUCHTIPPS

Nähere Informationen zur Mediation und geeignete Mediatoren mit einer qualifizierten Ausbildung finden Sie z.B. unter www.bafm-mediation.de. Es gibt auch andere Verbände mit vergleichbarem hohen Standard. Die Rechtsanwaltskammern nennen Ihnen auf Anfrage ebenfalls Anwälte, die als Schwerpunkt ihrer Tätigkeit Mediation angeben.

5. Was kostet eine Mediation?

Dies ist Verhandlungssache und bemisst sich auch nach der wirtschaftlichen Bedeutung der Angelegenheit. In der Regel wird nicht nach Gegenstandswert, sondern nach Zeitaufwand abgerechnet. Einen einheitlichen Stundensatz gibt es nicht. Ein Mediator verlangt üblicherweise zwischen 100 bis 350 Euro pro Stunde. Die Mehrwertsteuer in Höhe von 19 % kommt meist hinzu.

Im Eingangsvertrag wird auch festgelegt, wie die Kosten unter den Parteien verteilt werden. Im Miet- und Wohnungseigentumsrecht spricht viel dafür, sich die Kosten hälftig zu teilen.

► PRAXIS-TIPP: HONORAR FESTLEGEN UND KOSTENBETEILIGUNG PRÜFEN

Sprechen Sie vor Auftragserteilung über das Honorar. Ein zertifizierter Mediator mit großer Erfahrung ist sicher teurer, aber vermutlich auch besser als ein Neueinsteiger. Fragen Sie nach Art und Dauer der Ausbildung und der Mediationserfahrung.

6. Zahlt meine Rechtsschutzversicherung?

Viele Rechtsschutzversicherer haben den Nutzen der Mediation erkannt und diese in ihre Produktpalette aufgenommen. Fragen Sie daher bei Ihrer Rechtsschutzversicherung nach,

- ob Mediation in der Produktpalette enthalten ist und
- welche Kosten übernommen werden (Maximalbetrag/Maximalhonorar/Anzahl der Sitzungen).

PRAXIS-TIPP: BITTEN SIE UM KULANZ

Wenn keine Deckung besteht: Fragen Sie, ob eine Kulanzregelung möglich ist. Besonders bei langem, schadensfreiem Verlauf oder hohem Versicherungsbestand bei dem Unternehmen ist zumindest eine Beteiligung an den Kosten oft möglich.

7. Beispiele aus dem Mietrecht

7.1. Kündigung wegen Lärmbelästigung

Sie kündigen einem Ihrer Mieter wegen Lärmbelästigung und klagen anschließend auf Räumung. Wer kennt nicht die Schwierigkeiten vor Gericht: Wie stark war der Lärm? Welche Zeugen haben Sie? Gibt es ein aussagekräftiges Lärmprotokoll? Ist beweisbar abgemahnt worden? Reicht eine Abmahnung oder musste mehrfach abgemahnt werden usw. Das Prozessergebnis ist kaum vorhersehbar.

Wer – egal ob Vermieter oder Mieter – möchte nicht lieber Frieden und ein langfristiges, gutes Miteinander haben statt juristischer Grabenkämpfe? Eine Mediation kann der erste Schritt in die richtige Richtung sein.

Nehmen wir einmal an, Ihnen als Vermieter geht es nicht nur darum, finanziell eine Minderung wegen Ruhestörung abzuwehren, sondern Ihnen ist eine gute, friedliche Atmosphäre in Ihrem Mietshaus wichtig. Hier bietet sich z. B. ein Ortstermin an, bei dem sich alle Beteiligten einen unmittelbaren Eindruck verschaffen. So kann sich z. B. der „lärrende Mieter“ in der Wohnung darunter einen Eindruck verschaffen, wie sich ein Streit o. Ä. für einen selbst anhört. Vielleicht kommt dann sogar: „Oh, das hätte ich mir gar nicht vorgestellt, wie laut das ist.“

Mögliche Mediationslösung:

Sie als Vermieter investieren in Schallschutzmaßnahmen, der Mieter achtet auf Einhaltung der Ruhezeiten. Sie ersparen sich einen unsicheren, teuren Rechtsstreit und die Gemüter können sich wieder abkühlen.

7.2. Mehrere Konflikte: Modernisierung/Mietminderung/Unterlassung

Sie möchten die Fenster modernisieren und anschließend deswegen die Miete erhöhen. Dies ist dem Mieter zu teuer. Es gibt aber zusätzlich das Problem des Musizierens des Berufsmusikers, das zu Mietminderungen geführt hat. Daraus können leicht 3 Prozesse werden: Klagen auf Unterlassung des Musizierens, Rückzahlung der geminderten Miete und Zahlung der erhöhten Miete nach Modernisierung.

Mögliche Mediationslösung:

- Der Mieter akzeptiert die Mieterhöhung. Die erhöhte Miete bleibt 2 Jahre stabil.
- Die Minderung entfällt zukünftig. Es wird zusätzlich in Schallschutz investiert. Dabei trägt der Vermieter die Materialkosten, die Arbeiten führt der Mieter durch.
- Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung fester Übungszeiten, die die Mitbewohner möglichst wenig stört.

7.3. Neuverhandlungen in einem laufenden Vertragsverhältnis

Bei einem Gewerberaummietvertrag über eine gut laufende Gaststätte möchte der Vermieter den Mietzins erhöhen. Der Betreiber der Gaststät-

te möchte eine sichere langfristige Mietdauer und weitere Investitionen des Vermieters. Einzelverhandlungen scheitern zunächst. Rechtlich gibt es hier wechselseitig keine Ansprüche, nur die Möglichkeit der Kündigung des Vertrags, was beide eigentlich nicht wollen. Eine Mediation bietet die Chance, den Vertrag auf eine neue Basis zu stellen.

Mögliche Mediationslösung:

Der erhöhte Mietzins wird für einen festen Zeitraum festgeschrieben oder z. B. an den Umsatz gekoppelt. Die Mieter beteiligt sich an der Sanierung durch Eigenleistungen.

7.4. Geld sparen: Kostengünstige Lösung

Gerade bei hohen „Streitwerten“ oder mehreren Angelegenheiten ist eine Mediationslösung oft günstiger als eine gerichtliche Auseinandersetzung.

Beispiel: Kostenvergleich

Bei einem Rechtsstreit über eine Kündigung ist der Streitwert, nach dem sich die Gebühren richten, der Jahresmietzins der Kaltmiete. Bei einer Monatskaltmiete von 1.050,00 Euro ergibt sich daher ein Streitwert von 12.600 Euro. Sind auf beiden Seiten Anwälte beteiligt, kostet der Rechtsstreit unter Einschluss der Gerichtskosten mindestens 4.985,30 Euro. Zeugen, Sachverständige, eventuelle Reisekosten sind dabei noch gar nicht eingerechnet. Bei einem Vergleich kommen noch einmal 792,54 Euro pro Anwalt dazu.

Eine Mediationslösung nach 3 Sitzungen bei einem Stundensatz von 180,00 Euro zzgl. 19% Mehrwertsteuer und einem Gesamtaufwand von 6 Stunden kostet dagegen insgesamt nur 1.285,20 Euro. Üblicherweise teilt man sich die Kosten, so dass dann auf jede Seite nur 642,60 Euro entfallen.

7.5. Aufhebungsvertrag bei Kündigung wegen Eigenbedarfs

Sie haben begründeten Eigenbedarf und fristgerecht zum 31.5.2022 gekündigt. Der Mieter beruft sich auf die Sozialklausel.

Mögliche Mediationslösung:

Es wird ein Aufhebungsvertrag zum 31.8.2022 geschlossen. Schönheitsreparaturen sind nicht geschuldet. Der Mieter kann mit einer Ankündigungsfrist von einem Monat früher ausziehen und erhält für jeden vollen Monat vor dem 31.8.2022 einen Betrag von 800,00 Euro.

7.6. Vorhandener Schimmelschaden

Sie werfen Ihrem Mieter schlechtes Lüftungsverhalten vor, dieser hält bauseitige Ursachen wie Kältebrücken für verantwortlich. Vor Gericht kann so ein Streit sehr lange dauern und sehr teuer werden.

Mögliche Mediationslösung:

Es gibt einen Ortstermin, bei dem jede Seite einen fachkundigen Handwerker eigener Wahl mitbringt, um dann möglichst die Schadensursache und die Verteilung der für die Beseitigung notwendigen Kosten zu ermitteln.

DER AUTOR

Ulf Wollenzin ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Familienrecht und auch schwerpunktmäßig im Mietrecht tätig. Hierzu publiziert er auch in Fachpublikationen bei Haufe. Daneben gilt seine große Leidenschaft der Mediation. Seit 2009 ist er anerkannter Mediator nach BAFM und zertifizierter Mediator. Weitere Informationen unter www.mediation-wollenzin.de.





Sie fragen – unsere Experten antworten



Dr. jur. utr. Olaf Riecke, Hamburg, beantwortet Ihre Fragen

In einer WEG mit 12 Wohnungen müssen 2 Balkone im Obergeschoss dringend grundsaniert werden. Die Eigentümerin einer der betroffenen Wohnung kümmert sich nicht darum, dass eine Begehung mit einer Firma ermöglicht wird.

Der Mieter der Wohnung reagiert weder auf Anruf noch auf Anschreiben mit Terminvereinbarung. Was können wir tun, um 1. eine Besichtigung des Balkons zu erreichen und 2. wie bekommen wir Zugang für die Arbeiten, wenn dieser vom Mieter verwehrt wird?

Der Mieter muss nach dem neuen § 15 WEG derartige formell korrekt beschlossene und ihm angekündigte Maßnahmen ebenso dulden wie der Eigentümer. Da keine Selbstjustiz in Betracht kommt, muss ein gerichtlicher Duldungstitel erwirkt werden.

Ein Betretungsrecht gegenüber der Wohnungseigentümerin folgt aus § 14 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Nr. 2 WEG.

Ein neuer Eigentümer möchte an der Rückseite des Gebäudes für sein Sondereigentum einen vorgesetzten Balkon errichten. Die darunterliegenden Wohnungen haben bereits einen solchen Balkon. In der Teilungserklärung steht: „Der jeweilige Eigentümer ist berechtigt, an der Rückseite des Objektes für seine Sondereigentumseinheit einen vorgesetzten Balkon/Terrasse oder Dachterrasse vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu installieren. Die Kosten werden von dem jeweiligen Eigentümer – bei mehreren anteilig nach der Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten – getragen. Der Zugang zum gemeinschaftlichen rückseitigen Hauseingang muss gewährleistet bleiben.“

Muss die Eigentümergemeinschaft trotzdem darüber beschließen, da es sich um eine bauliche Veränderung handelt? Falls ja, wäre dann ein Mehrheitsbeschluss ausreichend?

Solche Umbau- oder Ausbaurechte können in der Teilungserklärung wirksam vereinbart werden. Eine derartige Gestattungsvereinbarung ist nach ihrem Zweck umfassend zu verstehen und deckt sämtliche Maßnahmen für die bauliche Veränderung ab. Bestehen allerdings mehrere Möglichkeiten der Gestaltung, ist insoweit nichts vereinbart und ist die eine Möglichkeit nachteiliger als die andere, haben die anderen Wohnungseigentümer ein vom Ausbauenden zu beachtendes Recht, die Einzelheiten durch Beschluss nach § 19 Abs. 1 WEG zu bestimmen (Hügel/Elzer § 20 Rn. 53).

www.haufe.de/immobilien

Ein Beschluss zum „Wie“ der Maßnahme bedarf der einfachen Mehrheit, d. h. es müssen mehr Ja- als Nein-Stimmen für eine ganz konkrete Umsetzung der baulichen Maßnahme abgegeben werden. Der Auszuberechtigte darf dann nicht irgendeine ihm genehme Konstruktion – solange öffentliches Recht (Landesbauordnung) beachtet wird – einfach umsetzen.

Führen unberechtigte Abgrenzungspositionen in der WEG-Jahresabrechnung automatisch zur Nichtigkeit der Abrechnung oder wäre sie lediglich anfechtbar?

Hier hat mit dem WEMoG seit 1.12.2020 ein Paradigmenwechsel stattgefunden. Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 2 WEG nur noch über die Einforderung von Nachschüssen (früher: Abrechnungsspitze) oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.

Lediglich zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit noch über die Jahresabrechnung beschlossen wurde, ist der Beschluss teilnichtig, denn es fehlt insoweit jetzt die Beschlusskompetenz. Nach § 28 WEG ist nur über Zahlungspflichten zu beschließen. Die Fälligkeitstellung der Nachzahlungen (Abrechnungsspitzen) kann aber auszulegen sein als ausreichender Beschluss über geschuldete Nachschüsse. Die Vorlage der vollständigen Abrechnung ist – wie nach bisherigem Recht – für eine ermessensfehlerfreie Beschlussfassung erforderlich. Der Beschluss über die Abrechnungsergebnisse ist ermessensfehlerhaft und erfolgreich anfechtbar, obwohl die Gesetzesbegründung dies verneint (Erstellung der Jahresabrechnung sei nur eine Vorbereitungshandlung, ein Verstoß hiergegen mache den Beschluss nicht anfechtbar), wenn bei der Beschlussfassung die ausreichende Tatsachengrundlage fehlte. Dies kann bei Vornahme von Rechnungsabgrenzungen in der Regel aber nicht angenommen werden.

Wie sollte sich ein Verwalter verhalten, wenn ein Eigentümer durch eine bauliche Veränderung in das Gemeinschaftseigentum eingreift, wegen Corona aber keine WE-Versammlung stattfinden kann?

Das Thema dürfte sich erledigt haben, da Versammlungen derzeit und künftig erlaubt sein werden. Vertreter- oder Hybrid-Versammlungen sind zumindest zulässig, wenn die Einladung nicht so restriktiv formuliert wird, dass sie eher einer Ausladung gleichkommt. TOP 1 wäre dann Beschlussfassung zur Möglichkeit der Online-Teilnahme ab sofort zu bestimmten Konditionen (vgl. dazu Pauli, ZMR 2021, 187 ff). § 23 Abs. 1 S. 2 WEG begründet Beschlusskompetenz zur Einführung einer Online-Teilnahme an der Präsenz-Eigentümerversammlung. Denkbar ist, dass auf Grundlage eines solchen Beschlusses eine Eigentümerversammlung stattfindet, bei der sich im Extremfall alle Eigentümer online zuschalten.

In der Teilungserklärung sind 2 Eigentümerversammlungen pro Jahr gefordert. Kann durch Beschluss entschieden werden, dass zukünftig nur noch 1 Versammlung stattfinden soll?

Teilungserklärungsändernde Beschlüsse sind nur bei einer sog. Öffnungsklausel (Anpassungsvereinbarung) in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung wirksam möglich. Durch Beschlussfassung können nur solche Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden dürfen, anderenfalls bedarf es einer Vereinbarung (BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99).

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

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

nach § 18 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Was bedeutet das aber konkret? Was sind die in dieser Bestimmung genannten „Verwaltungsunterlagen“? Wie muss die Verwaltung mit diesen umgehen? Wie lange sind „Verwaltungsunterlagen“ aufzubewahren? Um diese und andere wichtige Fragen im Zusammenhang mit dem Einsichtsrecht zu beantworten, lohnt es sich immer wieder, über den Tellerrand zu schauen. Denn auch das Mietrecht gibt ein Einsichtsrecht. Der „BGH-Mietrechtssenat“ hat insoweit wichtige Fingerzeige gegeben, über die wir Ihnen dieses Mal berichten wollen. Bei der Entscheidung geht es unter anderem um eine auch für das Wohnungseigentumsrecht aktuelle Problematik: Ist das papierlose Büro vorstellbar? Zu diesem Punkt, aber auch zu weiteren Fragen im Zusammenhang mit dem Einsichtsrecht, wollen wir Ihnen aus Anlass einer aktuellen BGH-Entscheidung berichten.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: Einsichtsrecht: Papierloses Büro?

Entscheidung des Monats

Einsichtsrecht: Papierloses Büro?

Ein Mieter kann hinsichtlich der bei einer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter geschuldeten Belegvorlage grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege verlangen, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen. In Ausnahmefällen kann es nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) aber in Betracht kommen, dass der Vermieter lediglich die Vorlage von Kopien oder Scanprodukten schuldet.

BGH, Urteil vom 15.12.2021, VIII ZR 66/20

Der Fall

Mieter K erhebt gegen Vermieter B Klage. Er beantragt, ihm Einsicht in die Originalbelege zu geben, die den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2015 bis 2017 zugrunde liegen. K gibt an, B habe ihm nur Belegkopien übersandt. Das AG gibt der Klage statt. Das LG weist sie hingegen auf die Berufung des B ab. K müsse sich mit Kopien bzw. Scan-Ausdrucken der Unterlagen, die B seiner Abrechnung zugrunde gelegt habe, begnügen. Zwar habe K grundsätzlich einen Anspruch auf die Originalbelege. B behaupte auch nicht, diese bereits gescannt und anschließend vernichtet zu haben. Ein Mieter müsse sich aber bereits dann mit Kopien zufriedengeben, wenn kein begründeter Verdacht von Manipulationen oder Unstimmigkeiten vorliege. An diesem Verdacht fehle es.

Das Problem

Im Fall geht es um die Frage, ob ein Mieter auch ohne einen besonderen Verdacht

einen Anspruch darauf hat, Einsicht in beim Vermieter vorhandene Originalbelege zu nehmen, obwohl ihm der Vermieter bereits Kopien bzw. Scans dieser Originalbelege übersandt hatte.

So hat der BGH entschieden

1. Das Ergebnis

Nach Ansicht des BGH kann der Mieter grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen. Der Mieter müsse für dieses Verlangen kein besonderes Interesse darlegen. Nur in Ausnahmefällen sei es vorstellbar, dass der Vermieter lediglich die Vorlage von Kopien oder Scanprodukten schulde, so der BGH.

2. Grundsätze zur Einsichtnahme

Es gehöre zu einer ordnungsmäßigen Abrechnung des Vermieters, dem Mieter im Anschluss an die Mitteilung der Betriebskostenabrechnung nach § 259 Abs. 1 BGB eine Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen durch deren Vorlage zu ermöglichen, soweit dies zur sachgerechten Überprüfung der Betriebskostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich sei.

3. Einsichtnahme in die Originalbelege

3.1. Originalbelege

Das Einsichtsrecht beziehe sich grundsätzlich auf die Originalbelege. Bereits nach dem Wortlaut des § 259 Abs. 1 BGB habe der Vermieter diejenigen Belege vorzulegen, die ihm selbst erteilt worden seien. Dies seien die Originale. Ein „Original“ könne unter Umständen allerdings auch ein Beleg sein, der dem Vermieter nicht in Papier vorliege. So liege es bei Belegen, die dem Vermieter von seinen Dienstleistern ausschließlich in digitaler Form übermittelt worden seien.

3.2. Normzweck des § 259 BGB

Auch aus dem Normzweck des § 259 BGB ergebe sich, dass sich die Vorlagepflicht auf die Originalbelege beziehe. Denn die Rechenschafts- und Vorlagepflicht sei dazu bestimmt, dem Interesse des Gläubigers an einer umfassenden und übersichtlichen Information Rechnung zu tragen. Er solle in den Stand versetzt werden, die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung, über die Rechenschaft abzulegen sei, zu überprüfen und – bei Missständen – Ansprüche geltend zu machen. Zur Überprüfung seien in erster Linie aber die Originalunterlagen geeignet.

3.3. Keine Unterscheidung zwischen großen und kleinen Vermietern

Das Einsichtsrecht in die Originalbelege hänge auch nicht davon ab, ob es sich um einen „großen“ oder „kleinen“ Vermieter handle. Maßgeblich sei vielmehr, ob die Erteilung von Belegen bei demjenigen Vorgang üblich sei, den der Beleg dokumentieren solle. Es komme daher auf das Verhältnis des Vermieters zu seinem Dienstleister an, nicht hingegen auf etwaige Gepflogenheiten von (Groß-)Vermietern gegenüber ihren Mietern.

4. Kein besonderes Interesse erforderlich

4.1. Grundsatz

Der Mieter, der einen Anspruch auf Rechnungslegung und Einsicht in Abrechnungsunterlagen geltend mache, müsse hierfür kein besonderes Interesse darlegen. Es genüge das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

4.2. Originalbelege

Daraus ergebe sich, dass der Mieter für die Einsichtnahme in die Originalunterlagen keinen begründeten Verdacht aufzeigen müsse, die ihm zur Verfügung gestellten Kopien seien manipuliert oder wiesen Unstimmigkeiten auf. Diese Sichtweise lasse sich mit der erhöhten Mühewaltung des Vermieters bei der Verpflichtung zur Einsichtsgewährung in seinen Geschäftsräumen und mit den Annehmlichkeiten des Mieters bei der Einsichtsmöglichkeit in ihm übersandte Kopien nicht überspielen. Das Interesse des Mieters an der Einsichtnahme in die Belegoriginale der Betriebskostenabrechnung sei vorrangig gegenüber dem Wunsch des Vermieters, die Organisation einer Einsichtnahme in die Belegoriginale der Betriebskostenabrechnung zu vermeiden, und bedürfe keiner besonderen Begründung, sondern sei typischerweise gegeben.

5. Grenzen

5.1. Die allgemeinen Grundsätze

Die Grenze des Einsichtsrechtes bilde das Schikaneverbot (§ 226 BGB). Der Mieter schikanie-

re den Vermieter, wenn die Geltendmachung des Einsichtsrechtes keinen anderen Zweck als die Schädigung des Vermieters haben könne, wenn der Rechtsausübung kein schutzwürdiges Eigeninteresse des Mieters zugrunde liege oder wenn das Einsichtsrecht nur geltend gemacht werde, um ein anderes, vertragsfremdes oder unlauteres Ziel zu erreichen. Im Fall sei es nicht so.

5.2. Treu und Glauben

Nach den Grundsätzen von Treu und Glauben könne sich der Anspruch des Mieters allerdings darauf beschränken, dass der Vermieter Kopien oder Scanprodukte zur Verfügung stelle. Dies sei der Fall, wenn die vom Vermieter zur Verfügung gestellten Kopien geeignet seien, die dokumentierten Erklärungen unverändert wiederzugeben (Zweifel an der Authentizität und Unverfälschtheit gingen zulasten des Vermieters).

Ein Ausnahmefall, in dem der Vermieter keine Einsichtnahme in die Originalbelege schulde, komme beispielsweise – wie schon ausgeführt – in Betracht, wenn der Vermieter seinerseits von seinem Dienstleister die Belege nur in digitaler Form erhalten habe. Aber auch darüber hinaus könne es Fälle geben, in denen dem Vermieter ausnahmsweise nicht zugemutet werden könne, dem Mieter Einsicht in die Originalunterlagen zu gewähren.

5.3. Unmöglichkeit

Der Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege sei im Fall nicht deshalb auf Kopien beschränkt, weil die Originalbelege nicht mehr existieren würden. Denn das LG habe ausdrücklich festgestellt, es sei vom Vorhandensein der Originalbelege auszugehen.

Das bedeutet für Sie:

1. Übertragung auf das Wohnungseigentumsrecht

Der Fall spielt im BGB-Mietrecht. Im Wohnungseigentumsrecht gilt aber natürlich nichts anderes. Auch dort ist § 259 BGB anwendbar. Zwar kennt das WEG mit seinem § 18 Abs. 4 WEG eine Sondervorschrift. Nach dieser kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Das WEG regelt aber keine Einzelheiten, um diesen Anspruch umzusetzen. Es bestimmt also nicht selbst, wann und auf welche Art und Weise ein Wohnungseigentümer in welche Verwaltungsunterlagen Einsicht nehmen kann. Und auch zur Digitalisierung schweigt es.

2. Einsichtnahme

2.1. Begriff

Das Recht auf „Einsicht“ im Sinne von § 18 Abs. 4 WEG bedeutet, dem Einsichtnehmenden die Verwaltungsunterlagen körperlich zur

Verfügung zu stellen. Digitalisierte oder nur digital vorhandene Unterlagen müssen hingegen auf einem Bildschirm sichtbar gemacht werden. Befinden sich die Verwaltungsunterlagen bei einem Dritten, zum Beispiel bei dem ausgeschiedenen Verwalter, muss sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Verwaltungsunterlagen beschaffen.

2.2. Praktische Umsetzung

Der Wunsch, Einsicht zu nehmen, ist der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine angemessene Zeit zuvor anzukündigen.

HINWEIS: SPRECHZEITEN

Die Verwaltung ist ohne Vereinbarung nicht verpflichtet, feste Sprechzeiten einzurichten. Sie ist mithin berechtigt, für eine Einsicht auf die allgemeinen Bürozeiten zu verweisen. Reagiert die Verwaltung auf ein Ersuchen um Terminabsprache nicht, kann ein Wohnungseigentümer aber sein Erscheinen zu einem bestimmten Termin innerhalb der Bürozeiten ankündigen und dann sofortige Einsicht verlangen.

Die Belege sind geordnet vorzulegen. Während der Einsicht können der Verwalter, seine Angestellten oder von ihm beauftragte Personen anwesend sein. Ein Recht zur unbeaufsichtigten Einsicht gibt es nicht.

HINWEIS: BESTIMMTE VERWALTUNGS-UNTERLAGE

Möchte ein Wohnungseigentümer nur in eine bestimmte Verwaltungsunterlage Einsicht nehmen, beispielsweise einen Vertrag, kann der Verwalter den Anspruch in Absprache mit dem Einsichtnehmenden erfüllen, indem er ihm diese Verwaltungsunterlagen per E-Mail als PDF übersendet.

Der Einsichtnehmende hat einen Anspruch, sich Abschriften zu machen oder Auszüge anzufertigen, die Verwaltungsunterlagen mit einem selbst mitgebrachten Kopiergerät zu kopieren oder die Fertigung und Aushändigung von Fotokopien (Ausdrucken) auf eigene Kosten zu verlangen, sofern die Verwaltung über ein Kopiergerät verfügt. Den Umfang des Einsichtsrechtes bestimmt der Wohnungseigentümer. Es kann sich auf sämtliche oder nur auf bestimmte, von ihm bezeichnete Verwaltungsunterlagen beziehen.

2.3. Ort der Einsichtnahme

Nach allerdings noch stark umstrittener Ansicht ist der Ort der Einsichtnahme auch nach der WEG-Reform 2020 der Sitz des Verwalters und nicht die Wohnungseigentumsanlage. Zwar wurde die im Referentenentwurf noch vorgesehene Klarstellung „Der Anspruch ist an

dem Ort zu erfüllen, an dem die Verwaltung geführt wird“ nicht übernommen. Es ist aber nicht erkennbar, dass der Gesetzgeber den Verwalter zwingen wollte, notfalls sämtliche Verwaltungsunterlagen am Ort der Wohnungseigentumsanlage zu präsentieren. Dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht der Verwalter aus § 18 Abs. 4 WEG verpflichtet ist, dürfte daran nichts ändern.

HINWEIS: AUSNAHMEN

Nach Treu und Glauben und unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten muss der Einsichtnehmende die Verwaltung ausnahmsweise nicht aufsuchen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein Wohnungseigentümer weit entfernt von den Geschäftsräumen des Verwalters wohnt und ihm für eine bloße Einsichtnahme eine Anreise unzumutbar wäre. In diesem Falle ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, Kopien bzw. einen Ausdruck zu übersenden. Das Ersuchen muss sich allerdings auf vorhandene und hinreichend genau bezeichnete Unterlagen beziehen.

2.4. Datenschutz (DSGVO)

Die DSGVO lässt eine Einsichtnahme zu, wenn die Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich ist, welcher der Verantwortliche unterliegt. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss vor der Gewährung von Informationen, die personenbezogene Daten enthalten (zum Beispiel von Kunden, Lieferanten etc.), allerdings sorgfältig prüfen, dass die Grenzen des Informationsanspruchs eingehalten werden. Je nach Einzelfall dürfen unter Beachtung des Grundsatzes der Datenminimierung und der Zweckgebundenheit nur die erforderlichen Daten zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.

HINWEIS: DATENSCHUTZ

Beispielsweise wird die Vorlage der Bankverbindungen der Miteigentümer bei einer Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen in der Regel nicht erforderlich sein.

3. Mieter

Der Wohnungseigentümer kann seinen Mieter ermächtigen, in die Verwaltungsunterlagen Einsicht zu nehmen. Auf diese Vollmacht hat der Mieter einen Anspruch. Ort der Einsichtnahme für den Mieter ist – wenn vertraglich nichts vereinbart ist – der Sitz des Vermieters bzw. der Sitz der Verwaltung. Hat der Verwalter seinen Sitz am Ort der Wohnungseigentumsanlage, ist es dem Mieter zuzumuten, zur Beleginsicht den Verwalter in dessen Büro aufzusuchen. Hat der Verwalter seinen Sitz an

einem anderen Ort, hat der Mieter gegebenenfalls einen Anspruch auf Kopien.

Die Einsichtnahme ist nach der DSGVO rechtmäßig, da sie für die Erfüllung des Mietvertrags erforderlich ist. Eine Pseudonymisierung der Nutzer ist unzulässig. Bei der Einsichtnahme muss allerdings das notwendige Maß gewahrt werden.

HINWEIS: BERECHTIGTES INTERESSE

Nach herrschender – hier nicht geteilter – Meinung muss ein nachvollziehbares und berechtigtes Interesse in der Person des Wohnungseigentümers gegeben sein, einen Dritten mit der Wahrnehmung seiner eigenen Rechte zu betrauen, anstatt die begehrte Einsichtnahme selbst vorzunehmen. Jedenfalls beim Mieter liegt dieses Interesse immer vor.

4. Papierloses Büro versus Original

Der BGH spricht im Fall des „papierlosen“ Büro zwar an, löst aber längst nicht alle Fragen. Immerhin deutet er den Umstand an, dass Dritte der Verwaltung immer häufiger nur digitale Belege erstellen. In diesem Falle kann die Verwaltung dem Wohnungseigentümer selbstverständlich eine Einsicht auch nur „digital“ ermöglichen.

HINWEIS: ORIGINÄRE ELEKTRONISCHE BELEGE

Verwaltungen sollten angesichts dieses „sicheren“ Falles überlegen, darauf zu drängen, selbst nur noch digitale Rechnungen u.Ä. als sog. originäre elektronische Belege zu erhalten.

Ob die Verwaltung hingegen berechtigt ist, Originale zu digitalisieren, klingt leider nur am Ende der Entscheidung an. Der Vermieter hatte zwar eingewandt, es gebe die Originalbelege nicht mehr. Damit konnte er aber aus prozesualen Gründen zunächst (in der Vollstreckung kann es anders aussehen) nicht punkten, da das LG den Sachverhalt anders verstanden hatte.

HINWEIS: FÄLSCHUNGSSICHERHEIT

Nach h. M. muss sich ein Wohnungseigentümer auf digitalisierte/eingescannte Daten verweisen lassen, wenn das vom Verwalter oder Dienstleister gewählte Scanverfahren zur Dokumentenspeicherung und -verwaltung fälschungssicher ist. Dabei kann man sich unter anderem an § 257 Abs. 3 HGB/§ 147 Abs. 2 AO orientieren.

Danach können Unterlagen auch als Wiedergabe auf einem Bildträger oder auf anderen Datenträgern aufbewahrt werden, wenn dies den Grundsätzen ordnungsmäßiger

Buchführung entspricht und sichergestellt ist, dass die Wiedergabe oder die Daten

- mit den empfangenen Handelsbriefen und den Buchungsbelegen bildlich und mit den anderen Unterlagen inhaltlich übereinstimmen, wenn sie lesbar gemacht werden,
- während der Dauer der Aufbewahrungsfrist verfügbar sind und jederzeit innerhalb angemessener Frist lesbar gemacht werden können.

Eine ausreichende Scan- und Datensicherheit soll zum Beispiel die „Technische Richtlinie ersetzendes Scannen“ (TR-RESISCAN) abbilden (www.bsi.bund.de/resiscan). Sie gibt den Stand der Technik wieder und soll mit technischen, organisatorischen und personellen Vorgaben eine Orientierung geben, bis es für die Art und Weise des Scannens einheitliche Anforderungen gibt.

5. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jede Verwaltung muss sich mit der Frage beschäftigen, wie man den Anspruch der Wohnungseigentümer, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu nehmen, angemessen und betriebswirtschaftlich sinnvoll umsetzen will. Insoweit sollten die Prozesse vorbereitet sein.
- Jede Verwaltung muss wissen, dass sie den Wohnungseigentümern die Originalbelege präsentieren muss. Ein „Originalbeleg“ kann aber auch ein Beleg sein, der nicht in Papier vorliegt. So liegt es bei Belegen, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausschließlich in digitaler Form übermittelt worden sind.
- Jede Verwaltung muss sich mit der Frage beschäftigen, die Verwaltungsunterlagen zu digitalisieren und ggf. anschließend die Papierbelege zu vernichten. Für die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung und deren Ergänzungen kommt eine Vernichtung allerdings nicht in Betracht.



Auch das noch

Der gefährliche Geldautomat

Die Angst vor einem nächtlichen „Rumms“ war der Streitpunkt in einem Fall, den das OLG Düsseldorf auf dem Tisch hatte.

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft hatten den Medien immer wieder Berichte über Fälle entnommen, in denen Geldautomaten gesprengt wurden, um an deren wertvollen Inhalt zu gelangen. Dies ließ sie befürchten, dass der in einer Bankfiliale im Erdgeschoss der Wohnungseigentumsanlage befindliche Automat demnächst auch „dran“ sein könnte und das Haus und dessen Bewohner dann größeren Schaden erleiden würden. Sie verlangten daher von der Bank, den Automaten abzubauen.

„Der Geldautomat darf bleiben, wo er ist“, sagte das OLG Düsseldorf (Urteil v. 21.3.2022, I-9 U 25/21). Zum einen sei in der vermieteten Teileigentumseinheit im Erdgeschoss der Betrieb einer Bankfiliale erlaubt. Hierzu gehöre auch ein Geldautomat. Nur einstimmig könnten die Eigentümer die Nutzungsregelungen ändern, was bisher aber nicht geschehen sei. Zum anderen würde nur ein sehr geringer Anteil aller Geldautomaten in Deutschland zum Ziel von Bösewichten. Diese abstrakte Gefahr, dass etwas passieren könne, reiche nicht aus, um der Mieterin einer Teileigentumseinheit eine genehmigte Nutzung zu untersagen.

Zitat

Ich zahle nicht gute Löhne, weil ich viel Geld habe, sondern ich habe viel Geld, weil ich gute Löhne zahle.

Robert Bosch (1861 – 1942), deutscher Industrieller, Ingenieur und Erfinder

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Unvereinbares

Die entsetzlichen Bilder eines bis vor zwei Wochen unvorstellbaren Krieges mitten in Europa haben in der großen Politik der Bundesrepublik zu einem Umdenken geführt, das man noch vor Kurzem für unmöglich gehalten hätte: Wer hätte je geglaubt, dass Deutschland Waffen nicht nur in Krisen- sondern sogar in Kriegsgebiete liefert? Zugleich wird uns schmerzlich unsere Abhängigkeit von Energielieferungen eines Staates bewusst, für dessen derzeitige Führung Verträge nichts als ein Stück Papier sind. Dass man sich aus diesen Fesseln lösen will, dürfte auf breiteste Zustimmung in der Bevölkerung stoßen. Zu diesem Zweck die Einsparung von Energie zu forcieren, erscheint als eine

logische Konsequenz. Und in diesem Zusammenhang ist die Wohnungswirtschaft sicherlich eine der ersten Branchen, die gefordert sein dürfte: Wärmedämmungen, energiesparende Heizungsanlagen, Isolierfenster etc. erscheinen als das Gebot der Stunde. Also Putin als die Kraft, die das Böse will, das Gute schafft? Da müssen wir den Blick auf ein weiteres Phänomen werfen, das die russische Aggression nach sich zieht: Hunderttausende, wenn nicht Millionen Kriegsflüchtlinge werden auch nach Deutschland kommen. Und die müssen wir menschenwürdig unterbringen. Das ist mit ständig steigenden Kosten für die Errichtung oder Modernisierung von Wohnraum nicht zu schaffen. Schon bislang verkennen weite Kreise der Politik, dass steigende Mieten gerade auch mit den gestiegenen, wenn nicht überzogenen Anforderungen hierfür zu tun haben. Wir werden wohl auch in diesem Bereich einsehen müssen, dass sich Energieeffizienz und Schaffung von Wohnraum nicht einseitig zu Lasten des einen Zieles verwirklichen lassen.

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, Björn Waide

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: immobilien@haufe.de
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 06.05.2022.

www.haufe.de/immobilien



9178364810085531
Mat.-Nr. 06436-5120