

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert/Elzer kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Dezember 2021



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

ein Beschluss außerhalb der  
Versammlung, dem aber  
nur die Mehrheit der Woh-  
nungseigentümer zustim-  
men muss? Seit 1.12.2021

ist das möglich. Aber noch bestehen erhebliche  
Unsicherheiten und auch Fehldeutungen. Dr.  
Elzer zeigt Ihnen anhand der Entscheidung des  
Monats, worauf es ankommt.

Mit der WEG-Novelle im Dezember 2020 hat  
der Gesetzgeber für Eigentümer die Möglichkeit  
geschaffen, auch ohne Anwesenheit vor Ort an  
der Eigentümerversammlung teilzunehmen und  
sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder  
teilweise im Wege elektronischer Kommunika-  
tion auszuüben. Das hat natürlich auch einige  
Fragen mit sich gebracht.

Mit dem Gesetz zur Modernisierung des Tele-  
kommunikationsrechts (TKMoG) wird u.a. die  
Betriebskostenumlage für TV-Dienste in ihrer  
derzeitigen Form abgeschafft. Die Kosten für  
Nutzung und Betrieb der dafür notwendigen  
Breitbandnetze sowie die Urheberrechtsabgaben  
konnten Vermieter bislang über die Betriebskos-  
tenabrechnung auf die Mieter umlegen.

Eine ruhige Adventszeit und ein erfolgreiches  
Verwalterjahr 2022 – das wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Dezember

**Meldungen**

→ Seite 2

**Service**

→ Seite 3

**Verwalterthema des Monats**

TKG-Novelle: Auswirkungen auf die BetrKV und das TKG

→ Seite 4

**Recht**

In 5 Schritten zur Online-Eigentümerversammlung

→ Seite 6

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Deckert/Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Mehrheitsbeschluss außerhalb der Versammlung

→ Seite 9

**Schlusslicht**

→ Seite 12

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

# Meldungen

## Bundesrat stimmt Zertifizierungs-Verordnung zu

Ab Dezember 2022 haben Wohnungseigentümer einen Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters (hierzu bereits Verwalterthema des Monats, Der Verwalter-Brief Juli/August 2021). Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt, die für die Tätigkeit als Verwalter notwendig sind. So steht es im § 26a Abs. 1 WEG, der mit der WEG-Reform neu eingeführt wurde.

Einer Rechtsverordnung, die die Details der Zertifizierung wie Zertifizierungsverfahren, Prüfungsinhalte und Ausnahmen von der Prüfungspflicht regelt, hat der Bundesrat nun mit einigen Änderungswünschen zugestimmt. Wenn die Bundesregierung die Änderungen akzeptiert, kann die Verordnung verkündet werden und in Kraft treten.

Unterdessen ist im Koalitionsvertrag der neuen Ampel-Koalition festgehalten, dass ein „echter Sachkundenachweis“ für Verwalter und Makler eingeführt werden soll. Wann und wie dies umgesetzt wird und welche Auswirkungen das auf die Regelungen zum zertifizierten Verwalter hat, ist derzeit noch offen.

### ! Weiterführende Informationen:

Bestellung des Verwalters (WEMoG) → **11592531**

## Novelle der Heizkostenverordnung ist in Kraft getreten

Die Novelle der Heizkostenverordnung (HeizKV) ist zum 1.12.2021 in Kraft getreten. Zuvor hat das Bundeskabinett noch Änderungswünschen des Bundesrates zugestimmt.

Neu eingebaute Zähler und Heizkostenverteiler müssen künftig fernablesbar sein. Das gilt nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird, das Teil eines Gesamtsystems aus im Übrigen nicht fernablesbaren Zählern ist. Vorhandene nicht fernablesbare Messgeräte müssen bis Ende 2026 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden, es sei denn, dies ist im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich oder würde durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.

Geräte, die frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten der Novelle eingebaut werden, müssen zudem mit den Systemen anderer Anbieter interoperabel sein und auch sicher an ein Smart-Meter-Gateway angebunden werden können.

Außerdem sieht die Verordnung neue Mitteilungs- und Informationspflichten vor. Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte installiert sind, müssen den Nutzern monatlich Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen. Abrechnungen müssen künftig unter anderem Informationen über den Brennstoffmix und einen Verbrauchsvergleich enthalten.

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

Für die Verletzung der neu eingeführten Installationspflichten sowie der neuen Informationspflichten sieht die Verordnung eine Sanktion vor. Die Nutzer können den auf sie entfallenden Kostenanteil um 3 % kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt. Bei mehreren Pflichtverstößen summieren sich die Kürzungsrechte.

Von der Neuregelung nicht betroffen ist die in § 12 Abs. 1 Nr. 1 HeizKV normierte Möglichkeit, die Abrechnung um 15 % zu kürzen, soweit Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Mit der Änderungsverordnung werden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Eigentlich hätte das schon bis zum 25.10.2020 stattfinden müssen.

### ! PRAXIS-TIPP:

Das Umweltbundesamt hat einen Leitfaden für Messdienstleister, Wohnungswirtschaft und Verbraucher veröffentlicht, wie eine monatliche Heizinformation, die die gesetzlichen Anforderungen der Heizkostenverordnung erfüllt, klar, verständlich und motivierend aufbereitet und gestaltet werden kann. Der Leitfaden ist abrufbar unter [www.haufe.de/heizinfo](http://www.haufe.de/heizinfo)

### ! Weiterführende Informationen:

Heizkosten – Umlage auf den Mieter → **2731344**

## Wohngebäudeversicherung zahlt nicht für undichte Fuge

Der Wohngebäude-Versicherer muss nicht für Nässeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand aufkommen. Das hat der BGH klargestellt. Nach Auffassung der Richter ist bei einem solchen Schaden kein Fall von „bestimmungswidrig austretendem Leitungswasser“ gegeben. Ein solcher Fall liegt – abgesehen von hier von vornherein nicht einschlägigen Fällen – nur vor, wenn das Wasser aus Zu- und Ableitungen der Wasserversorgung, den damit verbundenen Schläuchen oder den mit dem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen austritt. Eine Duschwanne nebst Fugen und angrenzenden Wänden ist kein mit Teilen wie Rohren und Schläuchen vergleichbarer Einzelgegenstand und daher keine mit dem Rohrsystem verbundene sonstige Einrichtung. Eine mittelbare, über andere Bestandteile vermittelte Verbindung mit dem Rohrsystem, reicht nicht aus. (BGH, Urteil v. 20.10.2021, IV ZR 236/20)

### ! Weiterführende Informationen:

Versicherungen (WEG) → **637382**

## Länder können Überbau zur Wärmedämmung erlauben

Die Bundesländer können landesrechtliche Regelungen erlassen, wonach eine nachträglich angebrachte Wärmedämmung auch dann zulässig ist, wenn sie die Grenze zum Nachbargrundstück überschreitet. Das hat der BGH klargestellt.

Im entschiedenen Fall aus Nordrhein-Westfalen wollte der Eigentümer eines Hauses, das direkt an der Grundstücksgrenze steht, eine Außen-dämmung anbringen. Diese würde die Grenze um einige Zentimeter überschreiten. Das nordrhein-westfälische Nachbarrechtsgesetz erlaubt eine Überschreitung der Grenze durch eine nachträglich angebrachte Dämmung, wenn eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Wei-

se nicht mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden kann und der Überbau die Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Das Landgericht hatte die Vorschrift aus dem Nachbarrechtsgesetz mangels Gesetzgebungskompetenz des Landes für unwirksam angesehen, weil die Rechtslage zum Überbau im Bundesrecht in § 912 BGB abschließend geregelt sei.

Der BGH sieht dies anders. § 912 BGB beziehe sich auf einen versehentlichen Überbau bei der Errichtung eines Gebäudes und solle im Individualinteresse des Überbauenden und im volkswirtschaftlichen Interesse verhindern, dass wirtschaftliche Werte zerstört werden. Hingegen regle § 23a NachbG NW den Fall, dass die Dämmung eines an der Grenze errichteten Gebäudes erst im Nachhinein erforderlich wird, und zwar durch neue öffentlich-rechtliche Zielvorgaben oder jedenfalls durch die Veränderung allgemein üblicher Standards infolge der bautechnischen Fortentwicklung. Es sei im Sinne der Energieeinsparung und des Klimaschutzes, solch einen nachträglich erforderlichen Überbau zuzulassen. Die Bundesrichter betonten aber auch, dass Neubauten so geplant werden müssen, dass sich die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks befindet. (BGH, Urteil v. 12.11.2021, V ZR 115/20)

#### PRAXIS-TIPP:

Vergleichbare Regelungen, die unter gewissen Voraussetzungen einen Überbau für eine Wärmedämmung ermöglichen, gibt es außer in Nordrhein-Westfalen auch in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Thüringen und im Saarland.

## Verwalter-Widerspruch gegen Prozessführung durch Eigentümer wirkt auch ohne Beschluss

Seit Inkrafttreten der WEG-Reform am 1.12.2020 sind einzelne Wohnungseigentümer nicht mehr befugt, wegen der Störung des Gemeinschaftseigentums gegen Dritte vorzugehen. Die Prozessführungsbefugnis liegt nun allein bei der Wohnungseigentümergeinschaft. Für bereits zuvor anhängige Verfahren bleibt ein einzelner Eigentümer aber prozessführungsbefugt, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs (in der Regel des Verwalters) über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft mitgeteilt wird. Das hat der BGH bereits im Mai entschieden (BGH, Urteil v. 7.5.2021, V ZR 299/19; siehe „Entscheidung des Monats“, Der Verwalter-Brief Juli/August 2021).

In einem neuen Beschluss betont der BGH, dass es aufgrund der Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis für den Verlust der Prozessführungsbefugnis durch eine entgegenstehende Mitteilung des Verwalters nicht darauf ankommt, ob die Entscheidungsfindung der Wohnungseigentümer hierüber im Innenverhältnis wirksam war. Es ist daher unerheblich, ob ein Beschluss, der die Fortführung des Prozesses durch den einzelnen Eigentümer ablehnt, wirksam oder nichtig ist.

Gleichzeitig weist der BGH darauf hin, dass einem klagenden Wohnungseigentümer, der seine Prozessführungsbefugnis durch eine entgegenstehende Äußerung des Verwalters verliert, Regressansprüche zustehen können, wenn eine wirksame Willensbildung im Innenverhältnis fehlt. (BGH, Beschluss v. 4.11.2021, V ZR 106/21)

#### ! Weiterführende Informationen:

WEMoG-Wegweiser → 14152627



## 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.

### Zertifizierter Verwalter – Das kommt auf Sie zu!

Mittwoch, 15.12.2021, 14:00 Uhr

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

Ab Dezember 2022 haben Wohnungseigentümer einen Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Eine Rechtsverordnung, die die Zertifizierung regelt, ist in Arbeit. Dieses Online-Seminar gibt einen Überblick darüber, was Verwalter zur Zertifizierung wissen müssen.

Referent: RA Marco J. Schwarz

### Durchführung der Eigentümerversammlung – was gilt es zu beachten?

Freitag, 21.1.2022, 10:00 Uhr

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

Die Eigentümerversammlung ist die Visitenkarte des Verwalters. Nicht nur, aber vor allem hier sehen die Wohnungseigentümer den Verwalter und seine Mitarbeiter in „Aktion“. Die Vor- und Nachbereitung der Eigentümerversammlung und ihre Durchführung müssen daher im Fokus jeder Verwaltung stehen. Das Online-Seminar stellt die Basics vor und gibt vertiefende Hinweise.

Referent: Dr. Oliver Elzer

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

#### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

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

# Verwalterthema des Monats

## TKG-Novelle: Auswirkungen auf die BetrKV und das TKG

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland

Mit dem Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (TKMoG) wird die EU-Richtlinie 2018/1972 vom 11.12.2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation in nationales Recht umgesetzt. Das Gesetz wurde am 28.6.2021 im Bundesgesetzblatt I veröffentlicht und ist am 1.12.2021 in Kraft getreten. Ziel ist es, den Rechtsrahmen für die Telekommunikationsdienste in der EU noch weiter zu vereinheitlichen.

Mit dem TKMoG wird u.a. die Betriebskostenumlage entsprechend der Betriebskostenverordnung (BetrKV) für TV-Dienste in ihrer derzeitigen Form abgeschafft. Die monatlichen Kosten für die Nutzung und den Betrieb der dafür notwendigen Breitbandnetze sowie die Urheberrechtsabgaben an die TV-Sender konnten Vermieter bislang über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen.

Von der Abschaffung betroffen sind bundesweit über 12 Mio. Haushalte. Da die Einzelversorgung in der Regel teurer ist als über Mehrnutzerverträge (Sammelinkasso), werden mit der neuen Regelung somit insbesondere geringverdienende Haushalte belastet. Es ist daher wichtig, neue Möglichkeiten für eine kostengünstige und gleichzeitig zukunfts-sichere TV-Versorgung zu finden. Ziel sollte es auch weiterhin sein, dass Verwaltungsunternehmen, Wohnungseigentümer und Vermieter sowie Netzbetreiber auch zukünftig auf Grundlage der neuen rechtlichen Regelungen vertrauensvoll zusammenarbeiten und für alle Beteiligte wirtschaftlich sinnvolle Lösungen unter Wahrung der jeweiligen Interessen entwickeln.

### Überblick über die Änderungen nach dem TKMoG in der BetrKV und dem TKG

#### Abschaffung Betriebskostenumlage

Die Umlagefähigkeit der in § 2 Nr. 15 a) und b) BetrKV geregelten Kosten zum Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage sowie Breitbandanschlüsse werden für Bestandsanlagen mit Wirkung ab dem 1.7.2024 abgeschafft. Als Betriebskosten umlagefähig bleiben ab dann nur noch die reinen Stromkosten für diese Anlagen sowie im Falle der Gemeinschaftsantennenanlagen die Prüfkosten für die Betriebsbereitschaft und die Einstellung durch eine Fachkraft (Wartung). Für nach dem 1.12.2021 errichtete, kupferbasierte Anlagen bzw. Netze entfällt die Umlagemöglichkeit auf die Mieter bereits, siehe § 2 Nr. 15 letzter Satz BetrKV.

#### Sonderkündigungsrecht für Bestandsverträge

Nach dem neuen § 230 Abs. 5 TKG kann jede Partei, also sowohl Wohnungseigentümer/Wohnungseigentümergeinschaften und Vermieter als auch Netzbetreiber, einen vor dem 1.12.2021 geschlossenen Bezugsvertrag über die Belieferung von Gebäuden oder in den Gebäuden befindlichen Wohneinheiten mit Telekommunikationsdiensten frühestens ab dem 1.7.2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, so-

weit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben. Etwaige in den laufenden Verträgen enthaltene Vertragsanpassungsklauseln sind vorrangig zu beachten. Laut der Regelung des § 230 Abs. 5 TKG berechtigt die Kündigung den anderen Teil nicht zum Schadensersatz.

Eine Vertragsanpassung ist selbstverständlich jederzeit möglich, wenn sich die Parteien einigen. In jedem Falle sollten Verwalter/ Wohnungseigentümer/Vermieter prüfen, wem die eigentumsähnlichen Rechte am Hausnetz (Netzebene 4) zustehen und wer für die Funktionsfähigkeit dieses Netzes verantwortlich ist.

### Neue Modelle für Glasfasernetze

#### Alternative 1: Errichtung des Glasfasernetzes durch Netzbetreiber

Wurde oder wird das Glasfasernetz durch einen Netzbetreiber (Dritter) erstmalig im Zeitraum vom 1.1.2015 bis zum 31.12.2027 errichtet, können Gebäude-/Wohnungseigentümer und Netzbetreiber ein befristetes Glasfaserbereitstellungsentgelt vereinbaren, das die Kosten abdecken soll, die für die Errichtung des Netzes anfallen (§ 72 TKG). Der vermietende Eigentümer kann das Bereitstellungsentgelt sowie die Kosten für den Betriebsstrom als Betriebskostenumlage gegenüber dem Mieter abrechnen (§ 2 Nr. 15 c) BetrKV-neu).

Voraussetzung ist, dass die Gebäudeinfrastruktur vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht. Die Umlage ist auf die Dauer von 5 bis maximal 9 Jahren mit einem jährlichen Maximalentgelt von jeweils 60 Euro pro Haushalt und Jahr gedeckelt. Zu berücksichtigen ist dabei noch, dass ein unentgeltlicher Zugang für alle Netzbetreiber sowie eine freie Wahl des Telekommunikationsanbieters für Mieter zu gewährleisten ist. Nach Auslaufen der Umlage bestehen alle Pflichten fort, umlegbar sind dann nur noch Stromkosten.

#### Alternative 2: Errichtung des Glasfasernetzes durch den Gebäude-/Wohnungseigentümer

Alternativ kann der Wohnungseigentümer das Glasfasernetz selbst errichten. Der erstmalige Einbau stellt eine mietrechtlich relevante Modernisierungsmaßnahme dar, die als Mieterhöhung gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden kann. Dafür wird klarstellend § 555b Nr. 4 a) BGB-neu geschaffen. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnung selbst erstmalig über eine vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehende Gebäudeinfrastruktur mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität verbunden wird. Hinzukommend kann die Miete nach § 559 BGB nur dann erhöht werden, wenn der Mieter seine Telekommunikationsdienstleister frei wählen kann und nicht auf einen bestimmten Anbieter angewiesen ist.

Zu beachten ist dabei, dass die Modernisierungsmieterhöhung nur dann möglich ist, wenn der vermietende Eigentümer kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 TKG (siehe 1. Alternative) als Betriebskosten auf den Mieter umlegt. Hier sind die jeweiligen Regelungen des Mietvertrages zu berücksichtigen.

### Vertragliche Optionen des Wohnungseigentümers/Vermieters nach der TKG-Novelle

#### Das Wichtigste für Bestandsimmobilien:

Bis zum 30.6.2024 gilt die Umlagefähigkeit nach der BetrKV für vor dem 1.12.2021 errichtete Hausverteilnetze unverändert weiter. Mieter einer Wohnung können von der neuen gesetzlichen Opt-out-Regelung bei einer Umlage der TV-Entgelte über die Betriebskosten erst ab dem 1.7.2024 Gebrauch machen.

#### Vertragliche Optionen für die Zukunft nach dem 30.6.2024

Generell ist zu empfehlen, dass aufgrund der neuen Rechtslage alle Vertragsparteien aufeinander zugehen und nach wirtschaftlich sinnvollen und interessengerechten Lösungen suchen. Es ist grundsätzlich möglich,

Mehrnutzerverträge über das Jahr 2024 hinaus aufrechtzuerhalten, solange und soweit die Vertragsparteien keine anderweitige Vereinbarung vertraglich getroffen haben bzw. keine der Vertragsparteien von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht.

WEGs legen schon heute die Kabelanschlussentgelte nicht nach der BetrKV in ihren eigentümergeborenen Wohnungen um, sondern rechnen diese Entgelte über das Hausgeld ab. Das kann auch zukünftig so erfolgen. Die Eigentümer ersparen sich so die Umstellung und höheren Kosten des Einzelnutzervertrags. Nur für die Kabelanschlussentgelte in vermieteten Wohnungen innerhalb einer WEG kam bislang eine Umlage der Kabelanschlussentgelte nach der BetrKV in Betracht. In diesen Fällen gelten die nachfolgend dargestellten Grundsätze gleichfalls, wie in sonstigen vermieteten Wohnungen.

### Folgende Umsetzungsmodelle sind denkbar

- Der Vermieter übernimmt die Kosten der TV-Versorgung, diese werden jedoch zukünftig nicht (mehr) auf den Mieter als Betriebskosten umgelegt. Zu beachten ist dabei, dass Mieter eine vertragliche Verpflichtung zur Übernahme von Telekommunikationsdiensten einseitig beenden können, wenn das Mietverhältnis länger als 24 Monate besteht. Von diesem sog. Opt-Out-Recht kann der Mieter jedoch erst ab dem 1.7.2024 Gebrauch machen, davor ist dies nach § 230 Abs. 4 TKG-neu ausgeschlossen.
- Denkbar ist auch, dass der vermietende Eigentümer, vertreten durch das beauftragte Verwaltungsunternehmen, seinen Mietern anbietet, eine ergänzende/einzelvertragliche Zusatzvereinbarung auf freiwilliger Basis zu treffen, dass die TV-Versorgung auch zukünftig vom bisherigen Anbieter bezogen und den Mietern vom vermietenden Eigentümer zur Verfügung gestellt wird. Der Vermieter würde dann die TV-Entgelte vereinbarungsgemäß weiterhin von seinen Mietern verlangen und aus dem eigenen Versorgungsverhältnis mit dem Anbieter abrechnen.  
Bei solchen Vereinbarungen ist allerdings Vorsicht geboten und eine genaue Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, da diese möglicherweise gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam sind. Darin könnte ein unzulässiger Umgehungsversuch in Bezug auf das abschließend geregelte Betriebskostenrecht gesehen werden. Kein Nachteil für den Mieter und somit kein unzulässiger Umgehungsversuch könnte immer dann vorliegen, wenn eine solche Vereinbarung einen echten Vorteil für den Mieter darstellt und die letztliche Initiative zum weiteren Bezug der TV-Versorgung vom Mieter selbst ausgeht.
- Als Alternative zum Mehrnutzervertrag könnten Vermieter eine Versorgungsvereinbarung mit dem bisherigen Netzbetreiber schließen. Bei dieser Variante könnte in enger Abstimmung mit dem beauftragten Verwaltungsunternehmen der Netzanbieter jedem Bewohner eines Hauses (Mieter oder Wohnungseigentümer) einen Einzelnutzervertrag zur Lieferung eines TV-Basisanschlusses anbieten. Die Hausbewohner können das Angebot der TV-Versorgung über das Breitband-Kabelnetz entweder annehmen oder eine anderweitige TV-Versorgung wählen.

Die Umstellung von einem Mehrnutzervertrag zu einer Versorgungsvereinbarung sollte bestenfalls mit einem komfortablen und sicheren Übergang möglich gemacht werden. Ziel sollte dabei sein, dass ein einvernehmliches Agieren der beteiligten Vertragsparteien gewährleistet wird. Wichtig ist, dass die Wohnungseigentümer und Vermieter, vertreten durch das beauftragte Verwaltungsunternehmen, die Bewohner bzw. Mieter frühzeitig schriftlich über die neuen gesetzlichen Regelungen im Zuge der TKG-Novelle und die Notwendigkeit einer individuellen und optionalen TV-Versorgung informieren. Der Ablauf der Bewohnerkommunikation könnte dann zwischen dem Vermieter bzw. Verwalter

und dem bisherigen Netzbetreiber abgestimmt werden. Dadurch könnte eine unterbrechungsfreie Anschlussversorgung für jeden Bewohner, der die TV-Versorgung durch den bisherigen Netzbetreiber wünscht, gewährleistet werden.

### Erwägungen zum sog. Glasfaserbereitstellungsentgelt

Wie oben ausgeführt, hat der Gesetzgeber ein sog. „Glasfaserbereitstellungsentgelt“ neu eingeführt (§ 2 Nr. 15c BetrKV i.V.m. § 72 TKG), das als Betriebskosten nach einer neuen Nummer 15c für die Dauer von 5 bis maximal 9 Jahren (max. 60 Euro/Jahr) unter etlichen weiteren Voraussetzungen des neuen TKG umlagefähig ist.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass dem Gebäudeeigentümer/Vermieter nach Ende des Umlagezeitraumes eine zeitlich unbefristete Betriebsführungspflicht für das Netz obliegt. Er muss darüber hinaus Dritten Zugang gewähren, ohne von diesen Netznutzungsentgelte verlangen und ohne entsprechende Betriebskosten (außer Strom) an die Mieter weiterberechnen zu können. Die vorstehenden Verpflichtungen kann der Vermieter zwar an einen Netzbetreiber auslagern. Falls der Netzbetreiber hierfür Entgelte an den Vermieter berechnet, kann der Vermieter sie nicht auf die Mieter umlegen. Inwiefern die Betriebsführungspflicht sogar die Übernahme von Instandsetzungskosten einschließt, ist nicht eindeutig im Gesetz geregelt. Insgesamt handelt es sich bei dem Glasfaserbereitstellungsentgelt auch aufgrund der hohen finanziellen und zeitlichen Restriktionen um ein Instrument, dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit im Einzelfall zu prüfen ist.

Gleichwohl sollte eine robuste und leistungsstarke NE3-/NE4-Infrastruktur keinesfalls im Versorgungskonzept eines jeden Vermieters fehlen. Schon heute transportieren die meisten Netzbetreiber jedes Bit im Zuführungsnetz (NE3) zu über 90 % auf Glasfasern. Zukünftig wird vor allem im Nahbereich, auf der sog. letzten Meile, der Glasfaser-Anteil weiter steigen. Eine Hausverteilanlage in moderner Koax-Sternstruktur und mit dem derzeitigen DOCSIS-3.1-Standard wird durch das neue TKG als VHC-Netz (Very High Capacity) definiert. Diese Netze sind noch viele Jahre ein sicherer Transporteur für riesige Datenmengen auf Gigabit-Internet-Bandbreiten. Mit dem Standard DOCSIS 4.0 sollen ab ca. 2024 sogar noch deutlich größere Bandbreiten auf den Koax-Hausverteilnetzen zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund steht es außer Frage, dass bereits heute eine zukunftssichere TV- und Internet-Versorgung der Bewohner eines Hauses sichergestellt ist. Investitionen sind selbstverständlich dort angezeit, wo es der Bandbreitenbedarf erfordert.

### Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die mit dem TKMoG anstehenden Änderungen sowohl Vermieter, Verwaltungsunternehmen als auch Telekommunikationsunternehmen vor neue Herausforderungen

stellen werden. Ziel sollte sein, dass Gebäudeeigentümer und Vermieter auch unter den Bedingungen der neuen gesetzlichen Bestimmungen eine solide und gleichzeitig zukunftsorientierte TV- und Internet-Versorgung für ihre Mieter sicherstellen können. Klar ist aber auch, dass im Zusammenhang mit den neuen gesetzlichen Regelungen noch offene Fragen in naher Zukunft nach Inkrafttreten der TKG-Novelle zu klären sein werden.

#### 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.



# Recht



## In 5 Schritten zur Online-Eigentümerversammlung

Prof. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Mit der WEG-Novelle per Dezember 2020 hat der Gesetzgeber in § 23 WEG die Möglichkeit für Eigentümer geschaffen, auch ohne Anwesenheit vor Ort an der Eigentümerversammlung teilzunehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation auszuüben. Diese Flexibilisierung sowie Anpassung an die heutigen Kommunikationsmöglichkeiten hat natürlich auch einige Unsicherheiten mit sich gebracht.

### Vorstellung des Gesetzgebers

Zunächst zur Klarstellung: der Gesetzgeber geht unverändert von der Durchführung von Präsenzveranstaltungen aus. Den Wohnungseigentümern ist grundsätzlich zu ermöglichen, an einer Eigentümerversammlung persönlich teilzunehmen. Demzufolge kann nicht zugunsten einer reinen Online-Versammlung auf eine Präsenzveranstaltung vollkommen verzichtet werden. Allerdings ist es möglich, dass alle Eigentümer nur elektronisch an einer Eigentümerversammlung teilnehmen.

Die anhaltende Corona-Pandemie seit März 2020 mit den eingeschränkten Möglichkeiten von Präsenzveranstaltungen einerseits und die zunehmenden Arbeitsflexibilitäten durch Home-Office bzw. Web-Konferenzen andererseits haben eine gewisse Dynamik in Richtung elektronische Kommunikation ausgelöst. Hinzu kommen die Möglichkeiten der flexibleren Planungen von Eigentümerversammlungen sowie auch ökologische Aspekte durch Vermeidung von Reisewegen.

### Schwieriger als zunächst gedacht

Ganz so einfach, wie es sich der Gesetzgeber möglicherweise gedacht hat und auch Wohnungseigentümer meinen, ist es aber dann doch nicht. Jede Eigentümergemeinschaft muss für sich per Beschluss regeln, ob sie die elektronische Teilnahme an Eigentümerversammlungen zulassen möchte und wie diese elektronische Teilnahme ggf. ermöglicht werden soll. Ein WEG-Verwalter muss dabei eine Vielzahl von gesetzlichen Regularien beachten und nach Möglichkeit Lösungen finden, die für eine Vielzahl von Eigentümergemeinschaften anwendbar ist.

### Kleines Blitzlicht

Eine unternehmenseigene Umfrage bei ca. 2.000 Wohnungseigentümern hat ein sehr differenziertes Ergebnis zu der Option der elektronischen Teilnahme an Eigentümerversammlungen ergeben:

- Ca. 10 % würden nur optional per Telefonkonferenzen teilnehmen.
- Ca. 80 % würden optional per Web-Konferenzen teilnehmen.
- Ca. 10 % sind grundsätzlich gegen eine elektronische Teilnahme.
- Ca. 5 % haben keine technischen Möglichkeiten wie PC oder Notebook.
- Die Internetgeschwindigkeit ist sehr unterschiedlich je nach Standort.
- Die Bereitschaft zur Kostentragung für elektronische Teilnahmen liegt mehrheitlich bei 0 Euro bis teilweise höchstens 10 Euro/Eigentümer/Versammlung.

Die ersten Erfahrungen 2021 mit elektronischen Teilnahmen an Eigentümerversammlungen haben folgendes Zwischenergebnis ergeben:

- Es waren Investitionskosten des Verwalters für die Web-Konferenzen für die Raumbild- und Raumtonübertragung erforderlich.
- Die WEG-Verwalter mussten in die neuen Hardware- und Softwarekomponenten eingewiesen werden.
- Vorbereitung und Nachbereitung der Eigentümerversammlung erweitern sich um Auf- und Abbau der Kommunikationslösungen.
- Eigentümer ohne Web-Erfahrungen hatten teilweise Einwahlschwierigkeiten.
- Die Übertragung mit Bild und Ton war teilweise eingeschränkt.
- Die Teilnahme von Eigentümern erfolgte nicht trotz vorheriger Anmeldung.
- Die Abstimmungen erfolgten teilweise durch namentliche Abfrage oder mittels Chاتفunktion; dies ist nur bei kleineren Eigentümergemeinschaften praktikabel
- Regelmäßig war feststellbar, dass Dritte (Familienangehörige, Arbeitskollegen und weitere) die Versammlung mitverfolgt haben.

### Checkliste

Die Vorbereitung und Durchführung von hybriden bzw. reinen Online-Versammlungen sollte jeder Verwalter sorgfältig planen und von den Eigentümern beschließen lassen. Dazu hat der Immobilienverband Deutschland IVD eine ausführliche Checkliste für Verwalter erstellt mit 5 Schritten:

#### 1. Schritt: Vorbereitung

Jeder Verwalter muss im Rahmen seiner bürotechnischen Möglichkeiten und in Abhängigkeit des WEG-Verwaltungsbestandes prüfen, ob und was möglich und auch gewollt ist:

- Auswahl geeigneter Versammlungstools einschließlich Kostenanalyse als Beschlussgrundlage für die Eigentümergemeinschaft.
- Information der Eigentümer über die Art der Teilnahmemöglichkeiten (Video oder Telefon), der Wahrnehmung der Stimm- und Fragerechte, individualisierte Zugangscodes und Verschwiegenheitshinweise.
- Hinweise auf die Einhaltung von Datenschutzregelungen.
- Klärung der Kostentragung, z. B. für die Inanspruchnahme von Online-Diensten, zusätzlicher Mitarbeiterinsatz und Anschaffung von Technik, Kostentragung durch die gesamte WEG oder nur der teilnehmenden Online-Teilnehmer.

Hier bietet sich die Erstellung eines allgemeinen Informationsschreibens des Verwalters zur Erläuterung der Komplexität an.

#### 2. Schritt: Auswahl der Hard- und Software

Bei der Auswahl von Hard- und Softwarelösungen kommen vom Grundsatz her 3 Varianten in Betracht.

##### a) Die schnelle Lösung: Software as a Service (SaaS)

Die einfachste und schnellste Lösung ist, bestehende Online-Services eines Dienstleisters zu nutzen. Diese Variante ist datenschutzrechtlich sehr anspruchsvoll und es besteht großer Regelungsdruck.

Die bekanntesten Online-Meeting-Lösungen wie Microsoft Teams, Zoom, WebEx, GoToMeeting, GoToWebinar oder Clickmeeting sind US-Dienstleister, so dass ein Datentransfer in die USA nicht ausgeschlossen werden kann und die USA als „unsicherer Drittstaat“ gilt. Bei der Wahl eines dieser US-Dienstleister ist darauf zu achten, dass die EU-Standardvertragsklauseln integriert sind. Ferner muss der Verwalter eine Interessenabwägung vornehmen unter Berücksichtigung der möglichen Risiken für die Eigentümer. Und schließlich sollte der Verwalter von den an Online-Versammlungen teilnehmenden Eigentümern eine Einwilli-

gung zur Drittland-Datenübertragung einholen, dass diese die eher theoretische Gefahr der Missachtung des Datenschutzes akzeptieren. Auch in Europa gibt es zunehmend EU-Dienstleister, die Tools für Online-Meetings anbieten. Einige haben sich sogar auf Versammlungen spezialisiert, bei denen Dokumentationen und Abstimmungen eine wichtige Rolle spielen. Beispiele für Online-Systeme speziell für Versammlungen mit Abstimmungselementen sind Vulcavo, Vote@Home, Polyas, Neove oder Facilioo. Natürlich sind auch bei diesen Anbietern die grundsätzlichen Datenschutzbestimmungen zu beachten.

#### *b) Die komfortable Lösung: Aufbau eines eigenen Servers in einem Rechenzentrum*

Der Verwalter bringt einen oder mehrere eigene Server in ein Rechenzentrum bzw. mietet hier einen solchen exklusiven Server, um die professionelle Infrastruktur des Rechenzentrumsbetreibers zu nutzen. Bei der Auswahl eines Rechenzentrumsbetreibers sollte aber beachtet werden, dass sich dieser Betreiber innerhalb der EU befindet und eine aktuelle ISO27001-Zertifizierung vorweisen kann.

#### *c) Die sichere Lösung: Aufbau einer eigenen Infrastruktur*

Der Verwalter betreibt eine eigene Infrastruktur für ein entsprechendes Videokonferenzsystem, d.h. er hat an seinem Standort seine eigene Hardware mit Verbindung zum Internet, auf der dann eine geeignete Softwarelösung läuft. Hier gibt es verschiedene Tools wie OwnCloud, Jitsi oder NextcloudTalk.

Der Einsatz solcher Tools auf eigener Infrastruktur ist datenschutzmäßig die beste Variante, da die Verarbeitung der personenbezogenen Daten ausschließlich beim Verwalter unter seiner direkten Kontrolle stattfindet. Diese Variante ist aus Datenschutzgründen vorzugswürdig, stellt jedoch aber auch die kostenintensivste Variante dar.

### **3. Schritt: Beschlussfassung zur Durchführung der Online-Teilnahme**

In der Beschlussfassung zur Durchführung der Versammlung mit Online-Teilnahme sollte vorsorglich geregelt sein:

- Festlegung der Teilnahmemöglichkeit an Versammlungen per elektronischer Kommunikation.
- Wahrung des Datenschutzes gemäß DSGVO.
- Technische Ausstattung der Gemeinschaft und der Eigentümer.
- Welche Technik eingesetzt werden soll (Hardware-Software-Voraussetzungen).
- Ausübung der Versammlungsrechte (Rede-, Antrags-, Stimmrecht).
- Wie soll die Vertretungsmacht geprüft werden (Vollmacht).
- Regelung der Kostentragung und des ggf. abweichenden Verteilungsschlüssels.

### **4. Schritt: Durchführung der Versammlung**

Die Durchführung von hybriden oder reinen Online-Versammlungen stellt hohe Anforderungen an den Verwalter. Dies gilt insbesondere für Hybridversammlungen, da dann gleichzeitig auf die persönlich anwesenden Eigentümer geachtet werden muss sowie auf die Online zugeschalteten Eigentümer. Die Koordinierung der Beiträge und die Dokumentation der Abstimmungen bedarf regelmäßig eines zusätzlichen Personalaufwands für diese hybride Versammlungsform.

#### *a) Identifikation und Nichtöffentlichkeit*

Besonders wichtig sind die Identifikation der Teilnehmer und die Wahrung der Nichtöffentlichkeit der Versammlung. Wenn die formalen Anforderungen an eine korrekte und richtig adressierte und zugestellte Einladung und eine angemessene Zugangskontrolle erfüllt werden, kann auch eine Online-Versammlung rechtmäßig abgehalten werden.

Technisch darstellbar sind bei den meisten Online-System-Anbietern individualisierte verschlüsselte Teilnahmelinks und Extra-Zugangcodes, die nicht von mehreren Eigentümern gleichzeitig verwendet werden können. Alternativ besteht die Möglichkeit eines virtuellen „Vorzimmer“, aus dem die Eigentümer manuell durch den Verwalter in den eigentlichen Online-Versammlungsraum eingelassen werden.

Bei Abstimmungen zu Beschlussfassungen muss je nach Versammlungsgröße eine organisatorische oder technische Lösung genutzt werden. Bis zu einer gewissen Anzahl an Teilnehmern sind „klassische“ Abstimmungen durch „Handheben“ auch bei Online-Versammlungen machbar. Alternativ bieten integrierte oder eigenständige spezielle Online-Voting-Tools (z. B. Vulcavo; Vote@Home; Polyas; Neove; Facilioo,) rechtskonforme Wege einer Abstimmung.

#### *b) Übertragungsrisiko*

Wer das technische Übertragungsrisiko trägt, ist im WEG nicht geregelt. Der Verwalter als Versammlungsleiter hat dafür zu sorgen, dass ein geeigneter Versammlungsraum vorhanden und den Eigentümern zugänglich ist. Er muss sicherstellen, dass der Versammlungsraum technisch so ausgestattet ist, dass während der gesamten Versammlung eine Teilnahme mittels elektronischer Kommunikationsmittel möglich ist. Die Eigentümer tragen das individuelle Teilnehmerisiko und für Störungen ihrer verwendeten Technik, einschließlich der Internetverbindung außerhalb der Versammlungsräume.

### **5. Schritt: CheckUp Technik und Datenschutz**

Der Verwalter muss dafür sorgen, dass die ausgewählte Technik zur Durchführung einer virtuellen Eigentümerversammlung so gestaltet ist, dass schon durch die Konfiguration im Vorfeld ein möglichst hohes Datenschutzniveau hergestellt werden kann bzw. dem Teilnehmer entsprechend die Möglichkeit gegeben wird, private Details (z. B. Vorgänge im Hintergrund) unkenntlich zu machen oder in einem Checkfenster vor dem eigentlichen Beitritt zur Veranstaltung seine Einstellungen bzgl. Video- und Tonübertragungen zu prüfen.

Ferner sollte der Verwalter vor bzw. zu Beginn der Online-Versammlung auf die Einhaltung der Hinweispflichten, den Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung und das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten nach EU-DSGVO achten.

#### **Fazit**

Neben vielen Vorteilen der Durchführung von Online-Versammlungen für die Eigentümer gibt es für Verwalter noch zahlreiche rechtliche Unsicherheiten. Die Rechtsprechung zu einzelnen Sachverhalten ist noch sehr rudimentär.

Die IVD-Checkliste mit den 5 Schritten schafft zumindest eine gewisse Sicherheit für Verwalter und dient gleichzeitig als organisatorischer Leitfadens bei der Vorbereitung und Durchführung von Online-Versammlungen. Des Weiteren kann die Checkliste auch für die Sensibilisierung der Eigentümer für diese Versammlungsform genutzt werden, auch mit Blick auf die anfallenden Zusatzkosten. Verwalter sollten optimistisch in die Zukunft schauen und die neuen Möglichkeiten nutzen, im eigenen Interesse und im Interesse der Eigentümer.

#### **DER AUTOR**

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



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



## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**Es geht um einen vom Vermieter angeschafften Mähroboter. In beiden Mietverträgen für die 2 Haushälften ist der Mähroboter als zur Mietsache gehörig eingetragen. Nun ist der Mähroboter defekt. Nach Auskunft der Mieter wurde der Mähroboter noch nicht repariert und die Mieter haben als Ersatz einen Mähroboter aus eigenen Mitteln gekauft.**

**Steht den Mietern jetzt eine Mietminderung zu? Wenn ja, in welcher Höhe? Oder muss der erworbene Mähroboter erstattet werden? Oder sieht eine vernünftige und verträgliche Lösung ganz anders aus?**

Ist der mitvermietete Mähroboter defekt, muss dies dem Vermieter nach § 536c Abs. 1 Satz 1 BGB angezeigt werden, damit dieser sich um dessen Reparatur oder eine Ersatzbeschaffung kümmert.

Reagiert der Vermieter daraufhin nicht, kann der Mieter gemäß § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen. Gegebenenfalls wäre für den Zeitraum, in welchem den Mietern der Mähroboter nicht zur Verfügung steht, auch an eine geringfügige Mietminderung zu denken.

Haben die Mieter den Defekt an dem Mähroboter weder angezeigt und ist dem Vermieter dies auch nicht anderweitig bekannt, stehen den Mietern zunächst einmal weder Mietminderungs- noch Erstattungsansprüche zu.

**Was ist die richtige Soll-Rücklage? Der Wert aus dem Gesamtwirtschaftsplan oder die Summe der Einzel-Wirtschaftspläne? Dazwischen gibt es oft Rundungsdifferenzen. Was ist dann die richtige Soll-Rücklage?**

Die Soll-Zuführungen zur Rücklage finden sich im Gesamtwirtschaftsplan. Die Einzelwirtschaftspläne werden lediglich anteilig aus dem Gesamtwirtschaftsplan abgeleitet.

**Frage zum Zusenden von Unterlagen: Muss ich Eigentümern auf Wunsch alle Belege zu den Haushaltstagen Dienstleistungen zukommen lassen, wenn zusammen mit der Abrechnung bereits eine tabellarische Auflistung versandt wurde?**

Die Eigentümer haben lediglich einen Anspruch darauf, die Unterlagen während der Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der Hausver-

waltung einzusehen. Ein Anspruch auf Zusendung aller Belege haben die Eigentümer nicht. Dies würde eine freiwillige Serviceleistung der Hausverwaltung darstellen, sodass z.B. auch die Anfertigung von Kopien gesondert berechnet werden dürfte.

**Abrechnungsspitze: Wer haftet für die Abrechnungsspitze, wenn Verkäufer und Käufer einen vor der Beschlussfassung gelegenen Termin für den wirtschaftlichen Übergang festgelegt haben? Ist unter allen Umständen der Eigentümerwechsel im Grundbuch hier maßgebend?**

Gegenüber der WEG haftet nur derjenige, der im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Möglicherweise besteht jedoch im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer eine direkte Zahlungsverpflichtung des Käufers, wenn der wirtschaftliche Übergang bereits vor der Beschlussfassung stattgefunden hat.

**Soll/kann die Hausverwaltung die für die WEG nach MEA erstellte Hausgeldabrechnung für die Betriebskostenabrechnung von MEA nach m<sup>2</sup> umrechnen? Dürfen denn nicht nur die dem Vermieter/Eigentümer tatsächlich entstandenen Kosten an den Mieter weiterberechnet werden? Es entsteht ja sonst ein fiktiver Betrag.**

Sofern die Hausverwaltung nicht auch die Sondereigentums- bzw. Mietverwaltung übernommen hat, hat diese lediglich die korrekte WEG-Jahresgesamtabrechnung sowie die Einzelabrechnungen zu erstellen.

Bei der Betriebskostenabrechnung für die Mieter ist zu beachten, dass zum einen eine rein mathematische Umrechnung von MEAs auf m<sup>2</sup> nicht zulässig ist und zum anderen auch nicht alle in den WEG-Einzelabrechnungen enthaltenen Kostenpositionen umlagefähig sind.

**Unter Beleuchtung werden oftmals die Stromkosten eingestellt und i.d.R. die Stromkosten für die Heizung davon pauschal abgezogen. Was ist, wenn in den Stromkosten auch diejenigen für den Aufzug enthalten sind?**

Die Stromkosten für Beleuchtung und Aufzug sollten in der Abrechnung getrennt aufgeführt werden.

**Im September 2016 wurde das Sondereigentum einzeln abgenommen. Eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums hat nie stattgefunden. Welche Verjährungs- bzw. Mängelfristen gelten in solch einem Fall für das Gemeinschaftseigentum?**

Nach dem geschilderten Sachverhalt wurde das Gemeinschaftseigentum bisher nicht abgenommen. Da die Gewährleistungsfrist für den Eigentümer, der als letzter das Gemeinschaftseigentum abnimmt, erst mit dessen Abnahme zu laufen beginnt, hat die Verjährungsfrist noch gar nicht zu laufen begonnen.

**In der Teilungserklärung ist geregelt: „Unabhängig von der Anzahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer ist jede ordnungsgemäß einberufene Versammlung beschlussfähig.“ Ist eine solche Regelung rechtlich zu beanstanden?**

Die Regelung des § 25 Abs. 3 WEG kann durch Vereinbarung, d.h. z.B. durch eine in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung enthaltene Regelung, abbedungen werden. Nach der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform ist jede Eigentümerversammlung, unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile, beschlussfähig.

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



# Deckert/Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

die Wohnungseigentümer können einen Beschluss in der Versammlung fassen. Und sie können einen Beschluss außerhalb der Versammlung fassen. Gleichsam ein „Zwitter“ ist ein Beschluss außerhalb der Versammlung, dem aber nur die Mehrheit der Wohnungseigentümer zustimmen muss. Denn er ist in der Regel erst möglich, nachdem die Wohnungseigentümer dazu in einer Versammlung die Grundlagen gelegt haben. Dieses gespaltene Vorgehen bei einer Beschlussfassung ist neu und erst seit dem 1.12.2020 möglich. Naturgemäß bestehen deshalb Unsicherheiten und auch Fehldeutungen. Etwa die, dass man jetzt jeden Beschluss außerhalb der Versammlung mehrheitlich fassen könnte. Um Klarheit zu schaffen, haben wir dieses Mal ein aktuelles erstinstanzliches Urteil zur Entscheidung des Monats gemacht. Anhand dieser erklären wir umfassend die mehrheitliche Beschlussfassung außerhalb der Versammlung.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: **Mehrheitsbeschluss außerhalb der Versammlung**

#### Entscheidung des Monats

#### Mehrheitsbeschluss außerhalb der Versammlung

**Ein Beschluss nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG muss erkennen lassen, für welche Gegenstände die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen soll.**

AG Essen, Urteil v. 2.11.2021, 196 C 50/21

#### Der Fall:

Die Wohnungseigentümer beschließen im Januar 2021 zu TOP 1 wie folgt:  
„Die Eigentümerversammlung beschließt – unter Vorbehalt der positiven Prüfung –, dass an allen Einheiten Balkone Richtung Hinterhof angebaut werden. Im Rahmen der Dachsanierung soll geprüft werden, ob Balkone angebaut werden können. Soweit ein Anbau von Balkonen möglich ist und eine entsprechende Baugenehmigung hinreichend wahrscheinlich ist, sollen konkrete Angebote und Fördermöglichkeiten eingeholt werden. Die Angebotsauswahl, das weitere Vorgehen, die Einschaltung von Beratern sowie die Erhebung eines Regieaufwands der Hausverwaltung und eine mögliche Sonderumlage kann per Umlaufverfahren beschlossen werden. Hierfür gilt Stimmmehrheit nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG.“

Zu TOP 2 beschließen sie ferner, dass „finale Beschlüsse im Rahmen der Angebotsauswahl für die Modernisierung der Stromzähler, vgl. TOP 10 ETV vom 5.10.2020, über Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG gefasst werden können“.

Im März 2021 initiiert der Verwalter auf diesen 2 Grundlagen Beschlüsse außerhalb der Versammlung, die jeweils eine Mehrheit

finden. Er verkündet im Anschluss folgende Entscheidungen:

- Zu TOP 1.1 An die Einheiten Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 werden Balkone (ca. 5 m<sup>2</sup>) angebaut. Für die Einheiten Nr. 1 und Nr. 2 wird ein Sondernutzungsrecht für entsprechend große Abschnitte im Gemeinschaftsgarten zur separaten Terrassennutzung (ca. 8 m<sup>2</sup>) eingeräumt.
- Zu TOP 2.1 Im Rahmen der Modernisierung der Stromzähler wird der Sicherungskasten der Einheit Nr. 1 innerhalb des Sondereigentums verlegt. Da es sich hierbei um Sondereigentum handelt, sind die Kosten durch Wohnungseigentümerin K zu tragen.
- Zu TOP 2.2 Wohnungseigentümer X wird aufgrund seiner fachlichen Kenntnisse sowie freiberuflichen Tätigkeit als Ingenieur mit der baubegleitenden Qualitätssicherung beauftragt. Für die Tätigkeiten erhält er eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 555 EUR (5% der veranschlagten Aufwendungen).

Gegen diese 3 Beschlüsse wendet sich Wohnungseigentümerin K. Sie meint vor allem, dass alle Wohnungseigentümer den Beschlüssen hätten zustimmen müssen.

#### Das Problem:

Im Fall geht es um die Frage, ob die Versammlungsbeschlüsse aus dem Januar eine ausreichende Grundlage für die 3 Beschlüsse außerhalb der Versammlung im März waren.

#### So hat das AG entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Das AG meint, den Beschlüssen zu TOP 1.1 und TOP 2.2 hätten alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen. Für sie habe man im Januar nicht beschlossen, dass eine Stimmenmehrheit reicht. Der Beschluss zum TOP

2.2 habe hingegen jedenfalls nach einer Auslegung eine Grundlage im Beschluss zu TOP 2 gehabt.

## 2. Der Beschluss zu TOP 1.1

Der Beschluss zu TOP 1.1 genüge nicht den formalen Anforderungen des § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG.

Danach könnten die Wohnungseigentümer zwar beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt. Ein solcher Beschluss liege aber nicht vor. Voraussetzung hierfür sei, dass die Wohnungseigentümer für einen konkreten Gegenstand bestimmt haben, dass dieser mehrheitlich schriftlich gefasst werden kann. Der Januar-Beschluss zu TOP 1 habe vorgesehen, dass an allen Einheiten Balkone Richtung Hinterhof angebaut werden und die Angebotsauswahl, das weitere Vorgehen, die Einschaltung von Beratern, die Erhebung eines Regieaufwandes der Hausverwaltung und eine mögliche Sonderumlage außerhalb der Versammlung geregelt werden könne. Der Beschluss zu TOP 1.1 sei keiner dieser 5 Gegenstände. Er befasse sich im Kern mit einer Abänderung der Balkonanzahl, die den Wohnungseigentümern durch TOP 1 aber nicht vorbehalten gewesen sei.

## 3. Der Beschluss zu TOP 2.1

Auch der Beschluss zu TOP 2.1 genüge nicht den formalen Anforderungen des § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG. Die Wohnungseigentümer hätten im Januar zu TOP 2 beschlossen, dass die finalen Beschlüsse im Rahmen der Angebotsauswahl für die Modernisierung der Stromzähler gefasst werden können. Damit sei als Gegenstand die Annahme von Angeboten für eine Modernisierung der Stromzähler bestimmt worden, nicht jedoch der davon losgelöst zu betrachtende Beschluss zu TOP 2.1.

Denn dieser Beschluss habe nicht die Annahme eines Angebots zur Modernisierung zum Gegenstand, sondern die Verlegung des zur Einheit 1 gehörenden Stromzählerkastens nebst der Verpflichtung der K, die Kosten zu tragen. Diese Gegenstände seien kein Gegenstand des Januar-Beschlusses zu TOP 2 gewesen. Dies zeige sich auch daran, dass die Bauarbeiten an der Stromzähleranlage nach der Versammlung begonnen hatten und sich erst dann herausstellt habe, dass der Zählerkasten verlegt werden muss.

## 4. Der Beschluss zu TOP 2.2

Der Beschluss zu TOP 2.2 genüge hingegen den formalen Anforderungen des § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG. Denn der Beschluss zu TOP 2 habe die Auswahl des Wohnungseigentümers X als Baubegleiter erlaubt. Zwar habe sein Wortlaut die direkte Beauftragung des X nicht

vorgesehen. Seine Beauftragung stelle aber die Annahme eines Angebotes im Rahmen der Stromzählersanierung (auf baubegleitende Qualitätssicherung) dar.

### Das bedeutet für Sie:

#### 1. Möglichkeiten der Beschlussfassung

Angelegenheiten, über welche die Wohnungseigentümer nach dem WEG oder nach einer Vereinbarung durch Beschluss entscheiden können, werden gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 WEG durch eine Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet (Versammlungsbeschluss).

Daneben besteht die Möglichkeit, nach § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG einen Beschluss zu fassen (Beschluss außerhalb der Versammlung).

#### HINWEIS:

Der Beschluss außerhalb der Versammlung nach § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG wird bislang häufig als „schriftlicher Beschluss“ beschrieben. So steht es auch in § 24 Abs. 7 Satz 2 Nr. 2 WEG. Diese Beschreibung ist mittlerweile überholt. Denn die Wohnungseigentümer müssen einem Beschluss außerhalb der Versammlung nur in „Textform“ zustimmen.

## 2. Mehrheitserfordernisse

### 2.1. Versammlungsbeschluss

Bei der Beschlussfassung über einen Versammlungsbeschluss entscheidet nach § 25 Abs. 1 WEG die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

#### Beispiel

In einer Wohnungseigentumsanlage gilt das Kopfstimmrecht. Es gibt 100 Wohnungseigentumsrechte. In einer Versammlung sind 13 Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten. Dann genügen für das Zustandekommen eines positiven Beschlusses 7 Ja-Stimmen. Es genügt sogar 1 Ja-Stimme, wenn sich die anderen Wohnungseigentümer der Stimme enthalten. Denn Stimmenthaltungen sind bei der Bestimmung der Mehrheit unbeachtlich.

### 2.2. Beschluss außerhalb der Versammlung

#### a) Der Grundsatz

Einem Beschluss außerhalb der Versammlung müssen nach § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG grundsätzlich alle Wohnungseigentümer zustimmen.

#### HINWEIS:

Nach h. M. müssen die Wohnungseigentümer außerdem zustimmen, dass ein Beschluss außerhalb der Versammlung

gefasst wird. Der Sache nach bedarf es also zweier Zustimmungen: eine Zustimmung muss der Verfahrensweise und die andere dem Beschlussantrag gelten. In der Regel liegt in der Zustimmung zu einem Beschlussantrag auch die konkludente (= schlüssige) Zustimmung für einen Beschluss außerhalb der Versammlung.

Umgekehrt gilt dies aber nicht. Stimmt also ein Wohnungseigentümer einem Beschluss außerhalb der Versammlung als Verfahrensweise zu, liegt darin noch nicht seine Zustimmung zu einem Beschlussantrag.

#### b) Die Ausnahme („Absenkungsbeschluss“)

Die Wohnungseigentümer können seit Dezember 2020 durch eine Initiative des Rechtsausschusses des Bundestages nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG beschließen, dass bei einem Beschluss außerhalb der Versammlung für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Es handelt sich bei diesem Beschluss um keinen Geschäftsordnungsbeschluss, sondern um eine einmalige Öffnungsklausel in Bezug auf die erforderliche Stimmenmehrheit („Absenkungsbeschluss“). Ohne einen solchen Beschluss bleibt es bei den Anforderungen des § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG.

Der Rechtsausschuss wollte durch die Möglichkeit eines Absenkungsbeschlusses die Beschlussfassung außerhalb der Versammlung erleichtern (BT-Drs. 19/22634, S. 45). Als Beispiel hat er den Fall angeführt, dass sich die Wohnungseigentümer in der Versammlung mangels hinreichender Informationen nicht in der Lage sehen, abschließend einen Beschluss über einen bestimmten Gegenstand zu fassen. In diesem Falle könnten sie nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG beschließen, „diesen Beschluss im Umlaufverfahren nachzuholen“ (BT-Drs. 19/22634, S. 45).

#### HINWEIS:

Wollen sich die Wohnungseigentümer mit einer Entscheidung, die aus ihrer Sicht eine untergeordnete ist, nicht nochmals befassen, können sie diese alternativ auf die Verwaltung delegieren.

Möglich ist es, der Verwaltung für die Entscheidung nach § 27 Abs. 2 WEG Vorgaben zu machen. So ist es beispielsweise möglich, die endgültige Entscheidung der Verwaltung durch einen Mehrheitsbeschluss der Verwaltungsbeiräte absegnen zu lassen. Ferner können die Wohnungseigentümer eine Summe beschreiben, bis zu der die Verwaltung befugt sein soll, allein zu entscheiden.

### 3. Formale Anforderungen für einen Absenkungsbeschluss

#### 3.1. Ort der Beschlussfassung

Der Beschluss nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG ist in einer Versammlung oder – theoretisch – außerhalb der Versammlung zu fassen.

#### 3.2. Mehrheitserfordernis

##### (§§ 23 Abs. 1 Satz 1, 25 Abs. 1 WEG)

Der Absenkungsbeschluss bedarf nach § 25 Abs. 1 WEG der Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wenn er in einer Versammlung gefasst wird. Wird er außerhalb der Versammlung gefasst, müssen hingegen alle Wohnungseigentümer zustimmen (§ 23 Abs. 1 Satz 1 WEG).

#### 3.3. Bezeichnung bei der Einberufung

Ein Absenkungsbeschluss muss nach h. M. bei der Einberufung nicht gem. § 23 Abs. 2 WEG bereits „bezeichnet“ (= angekündigt) werden (Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, 1. Aufl. 2021, Kap. 8 Rn. 33; BeckOK WEG/Bartholome, 46. Ed. 1.10.2021, WEG § 23 Rn. 102). Notwendig, aber ausreichend ist also, dass der Gegenstand, auf den der Beschluss nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG abzielt, bereits auf der Tagesordnung stand, und dass über ihn in der Versammlung eigentlich beschlossen werden sollte (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 23 Rn. 106).

##### HINWEIS:

Diese Sichtweise ist allerdings noch streitig. Denn Schultzky (in Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2021, § 23 Rn. 150) meint, auch der Beschluss nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG müsse nach § 23 Abs. 2 WEG angekündigt werden. Hierbei dürfte es sich um eine Ansicht handeln, die sich nicht durchsetzen wird: Sie beraubt § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG seines eigentlichen Anwendungsbereiches.

#### 3.4. Gegenstand

Ein Absenkungsbeschluss muss einen „einzelnen Gegenstand“ betreffen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn

- über die Bestellung des Verwalters,
- Vorschüsse oder Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 WEG oder
- eine Erhaltungsmaßnahme beschlossen werden soll.

##### HINWEIS:

Ein „einzelner Gegenstand“ liegt aber auch dann vor, wenn über eine Maßnahme und ihre Finanzierung ein Beschluss gefasst werden soll – also bei allen teilbaren Beschlüssen. Ferner ist es möglich, für mehrere konkrete Gegenstände mehrere Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG zu fassen.

Es besteht keine Möglichkeit, nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG allgemein zu bestimmen, dass sämtliche Gegenstände künftig nur noch außerhalb der Versammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

#### 3.5. Bestimmtheit

##### a) Überblick

Ein Absenkungsbeschluss muss – wie jeder Beschluss – „bestimmt“ sein (s. auch Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, 1. Aufl. 2021, Rn. 648). Denn er soll für einen Beschluss außerhalb der Versammlung eine Stimmenmehrheit einräumen, die von § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG abweicht.

Aus diesem Grunde muss klar sein, was der „Gegenstand“ des Beschlusses nach § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG sein soll. Im seltenen Einzelfall reicht dazu wie bei § 23 Abs. 2 WEG ein Schlagwort (so Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, 1. Aufl. 2021, Rn. 648). Besser ist es allerdings, im Einzelnen und genau den Gegenstand zu beschreiben.

##### HINWEIS:

Ist der Absenkungsbeschluss zu unbestimmt, kann er keine ausreichende Grundlage für einen Beschluss außerhalb der Versammlung sein. Stützen die Wohnungseigentümer einen Beschluss außerhalb der Versammlung dennoch auf einen solchen Absenkungsbeschluss, ist dieser Beschluss jedenfalls anfechtbar.

##### b) Der Amtsgericht-Fall

Im Fall hat der Verwalter, der die Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG formuliert haben dürfte, den Bestimmtheitserfordernissen teilweise genügt. Die außerhalb der Versammlung gefassten Beschlüsse wurden von den Absenkungsbeschlüssen aber jedenfalls nicht getragen. Überblick:

- **Balkonanbau (TOP 1).** In Bezug auf den Balkonanbau sind die Gegenstände, für welche die Stimmenmehrheit abgesenkt wurde, klar: Vertragsannahme, Beratervertrag, Verwaltervertrag, Sonderumlage. Die Wohnungseigentümer haben aber nicht über diese 4 Gegenstände einen Beschluss gefasst, sondern – offensichtlich nichtig – zwei Sondernutzungsrechte bestimmen wollen und sind im Übrigen von ihrem bereits gefassten Grundlagenbeschluss – Balkone für alle „Wohneinheiten“ – ohne eine Ermächtigung hierfür abgewichen.
- **Modernisierung der Stromzähler (TOP 2).** In Bezug auf die Stromzähler ist bereits der Absenkungsbeschluss zu unbestimmt. Was sein Gegenstand ist, sollen die Wohnungseigentümer „TOP 10 ETV vom 5.10.2020“ entnehmen. Diese Verweisung reicht nicht.

Denn es ist nicht jedermann klar, was „finalisiert“ werden soll, welche Entscheidung die Wohnungseigentümer treffen sollen/wollen und um welche Beschlüsse es im Einzelnen geht. Im Übrigen sind die Wohnungseigentümer über den Gegenstand des Absenkungsbeschlusses offensichtlich hinausgegangen. Denn bei der Entscheidung, einen Sicherungskasten im Sondereigentum zu verlegen, handelt es sich nicht um eine Entscheidung „im Rahmen der Angebotsauswahl“. Dies gilt auch für die Beauftragung von Wohnungseigentümer X. Denn auch dieser Gegenstand ist dem Absenkungsbeschluss nicht mit hinreichender Bestimmtheit zu entnehmen.

#### 4. Muster

Die AG-Entscheidung zeigt, dass die Verwaltung sehr sorgfältig formulieren muss, wenn beabsichtigt ist, einen Absenkungsbeschluss zu fassen.

##### MUSTERBESCHLUSS:

1. Für die im Folgenden genannten Gegenstände genügt für einen Beschluss außerhalb der Versammlung die Mehrheit der abgegebenen Stimmen:

\_\_\_ (genaue Nennung der Gegenstände, über die außerhalb der Versammlung beschlossen werden soll; möglich und sinnvoll ist häufig eine konkrete Verweisung auf im Einzelnen benannte und eindeutig identifizierbare Dokumente).

2. Der Verwalter wird angewiesen, bei Eintritt folgender Bedingung \_\_\_ (an dieser Stelle ist zu beschreiben, was die Verwaltung vor einer Beschlussfassung außerhalb der Versammlung unternehmen soll) nach seinem Ermessen einen Beschluss außerhalb der Versammlung zu initiieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_

Nein-Stimmen \_\_\_

Enthaltungen \_\_\_

Der Versammlungsleiter verkündet folgenden Beschluss: \_\_\_

#### 5. Verhaltensempfehlungen an Verwalterinnen und Verwalter

- Jede Verwaltung muss wissen, auf welche Art und Weise und unter Einhaltung welcher formalen Bedingungen die Wohnungseigentümer in einer Versammlung und außerhalb einer Versammlung Beschlüsse fassen können.
- Jeder Beschluss in und außerhalb einer Versammlung muss seinen Gegenstand ausreichend beschreiben, muss mithin „bestimmt“ sein.



# Schlusslicht

## Auch das noch

### Vergebliches Umbettungsverlangen

Die Umbettung einer Urne war Streitpunkt eines Verfahrens in Berlin. Ein älterer Herr war in den Bezirk Pankow gezogen und beantragte bei der Friedhofsverwaltung, die Urne seines erst kurz zuvor verstorbenen Sohnes vom Friedhof im Bezirk Treptow-Köpenick auf einen Friedhof im Bezirk Pankow umbetten zu dürfen. Ihm sei aus Alters- und Gesundheitsgründen der Weg zum bisherigen Friedhof nicht mehr zuzumuten. Die Friedhofsverwaltung lehnte dies ab. Es fehle ein hierfür erforderlicher wichtiger Grund.

„So ist es“, sagte das VG Berlin (Urteil v. 26.10. 2021, VG 21 K 129/21). Eine Umbettung komme nur bei einem so wichtigen Grund in Betracht, dass selbst die Achtung der Totenruhe dahinter zurückstehen habe. So sei etwa von Bedeutung, ob der Verstorbene zu Lebzeiten sein Einverständnis mit einer Umbettung erklärt habe oder zumindest ein entsprechender mutmaßlicher Wille feststellbar sei, der die Würde des Verstorbenen besser wahre. Im Übrigen bräuchte es zwingende, ganz persönliche Gründe für die Umbettung, die auf einer atypischen, unerwarteten Entwicklung der Lebensumstände beruhten. Ein Umzug oder alters- bzw. gesundheitsbedingte Schwierigkeiten seien kein solcher Grund.

## Zitat

**Wir lachen nicht, weil wir glücklich sind – wir sind glücklich, weil wir lachen.**

William James (1842 – 1910), amerikanischer Verhaltenspsychologe und Philosoph

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



### Die Wohnflächen der Justiz

Es war einmal ein vermietender Eigentümer, der beschrieb seine vermietete Wohnung als „Ober- und Dachgeschoss mit interner Treppe und Dachterrasse, Wohnfläche 120 qm.“ Von seinem Mieter darauf angesprochen, dass die Wohnfläche nach einer anerkannten Ermittlungsmethode maximal 105 qm betrage, griff der zauberkundige Vermieter in die Trickkiste der Justiz und erklärte, es stehe den Mietvertragsparteien offen, die Wohnfläche autonom zu bestimmen, und hexte Minderungsansprüche hinfort. Drei Jahre später versandte er ein Schreiben, mit dem er unter Berufung auf eine Wohnfläche von 105 qm eine Mieterhöhung herbeizaubern wollte. Als ihn der Mieter auf den Widerspruch zum Mietvertrag hinwies, erklärte ihm der trickrei-

che Vermieter, nach § 558 BGB müsse die tatsächliche Wohnfläche angesetzt werden. Nachdem wieder ein Jahr vergangen war, erhielt der Mieter eine Heizkostenabrechnung, in der die Wohnfläche auf 110 qm verwandelt war. Auf Nachfrage erfuhr der traurige Mieter, die Eigentümergemeinschaft habe den Verteilungsschlüssel geändert und da dürfe man nach § 8 HeizkV in Verbindung mit der WohnflächenVO eben auch Dachterrassen berücksichtigen.

Ein Märchen? Keineswegs, sondern gängige Rechtsprechung. Wenn der Gesetzgeber immer wieder verkündet, er bemühe sich um eine allgemeinverständliche Mietgesetzgebung, dürfte die Bemessung der Wohnfläche ein dankbares erstes Betätigungsfeld darstellen. Denn die divergierenden Möglichkeiten zur Bemessung der Wohnfläche verstehen selbst rechtlich interessierte Mietvertragsparteien nicht. Die Ersetzung dieses Durcheinanders durch eine einheitliche, alle Bereiche des Mietverhältnisses erfassende Definition kollidiert auch nicht mit schützenswerten Interessen. Aber vielleicht beginnt mit diesem Wunsch nun wirklich das Märchen...

### IMPRESSUM

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

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

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

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

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

Geschäftsführung:  
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,  
Birte Hackenjös, Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies, Björn Waide

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 05.02.2022.

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



2 1 0 1 0