

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juli/August 2019



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

viele Wohnungseigentümer, vor allem Kapitalanleger, haben für sich die Vorteile einer Kurzzeitvermietung gegenüber einer Dauer-

vermietung entdeckt. Über einschlägige Internetportale wie z.B. „Airbnb“ kann Wohnraum einfach, schnell und profitabel wechselnden Nutzern zur kurzfristigen Nutzung überlassen werden. Die übrigen Wohnungseigentümer sind darüber meist wenig begeistert und würden dies gerne unterbinden. Hier ist der Verwalter in besonderer Weise gefordert. Kann, wie vielfach verlangt, eine Kurzfristvermietung unterbunden werden?

Wohnungseigentümer können nur dort einen Beschluss fassen, wo ihnen das WEG die dafür notwendige Beschlusskompetenz einräumt.

Der Autonomie der Eigentümer sind insoweit deutliche Grenzen gesetzt. Das WEG gibt den Wohnungseigentümern aber die Möglichkeit, über sog. „Öffnungsklauseln“ zu vereinbaren, dass es weitere Beschlusskompetenzen geben soll. Aber das gilt nicht uferlos. Gerade hat der BGH mit einer Entscheidung den Bereich „Öffnungsklauseln“ weiter eingeschränkt.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Juli/August

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Kurzzeitvermietung von Wohnungseigentum

→ Seite 4

Recht

Zensus 2021 – nunmehr beschlossene Sache

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Möglichkeiten und Grenzen von Öffnungsklauseln

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Bei Verwalterwahl ist über alle Kandidaten abzustimmen

Stehen bei der Wahl des WEG-Verwalters mehrere Bewerber zur Auswahl, muss über jeden Kandidaten abgestimmt werden. Insbesondere darf die Verwalterwahl nicht schon dann beendet und ein Gewinner der Abstimmung verkündet werden, sobald ein Kandidat eine relative Mehrheit der Stimmen auf sich vereint hat. Vielmehr ist die Abstimmung über jeden einzelnen Bewerber nur ein Teillakt eines als eine Einheit zu betrachtenden Verfahrens. In der Regel kann erst nach allen Wahlgängen festgestellt werden, ob ein und welcher Bewerber die erforderliche Mehrheit erhalten hat.

Ausnahme: Der Abstimmungsmodus sieht vor, dass jeder Wohnungseigentümer nur eine Ja-Stimme abgeben kann und ein Bewerber hat bereits die absolute Mehrheit erreicht, so dass kein anderer Bewerber mehr die Abstimmung für sich entscheiden kann. Dann kann der Versammlungsleiter von einer Fortsetzung der Abstimmung absehen.

In der Entscheidung stellt der BGH zudem klar, dass die Festlegung des Abstimmungsmodus dem Versammlungsleiter obliegt, sofern der Modus nicht durch die Gemeinschaftsordnung oder einen Geschäftsordnungsbeschluss geregelt wird. So kommt in Betracht, dass jeder Eigentümer bei einer nacheinander erfolgenden Abstimmung über mehrere Bewerber nur eine Ja-Stimme vergeben kann, denkbar ist aber auch, dass jeder Eigentümer von seinem Stimmrecht in jedem Wahlgang unabhängig von seinem vorangegangenen Stimmverhalten Gebrauch machen kann. (BGH, Urteil v. 18.1.2019, V ZR 324/17)

! Weiterführende Informationen:
Bestellung des Verwalters → **636329**

Wer Gemeinschaftseigentum selbst saniert hat, bekommt kein Geld zurück

Die Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums ist grundsätzlich Sache aller Wohnungseigentümer und nicht einzelner Mitglieder der WEG. Einzelne Wohnungseigentümer, die Gemeinschaftseigentum in der irrigen Annahme saniert haben, hierzu verpflichtet zu sein, haben auch keinen Anspruch auf Kostenersatz, weder unter dem Gesichtspunkt der Geschäftsführung ohne Auftrag noch aus Bereicherungsrecht. Das hat der BGH klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatten zahlreiche Wohnungseigentümer die Holzfenster in ihren Wohnungen jeweils auf eigene Kosten gegen moderne Kunststofffenster getauscht, alle in der Annahme, nach der Teilungserklärung hierzu verpflichtet zu sein. Erst später stellte sich heraus, dass die Eigentümer die Teilungserklärung jahrelang falsch ausgelegt hatten, woraufhin ein Eigentümer von der Gemeinschaft Kostenersatz für den Austausch seiner Fenster verlangte. Der BGH wies das Ansinnen ab und betonte, dass die Wohnungseigentümer selbst über zwingend gebotene und dringende Sanierungsmaßnahmen einen Beschluss fassen müssen, von Maßnahmen der Notgeschäftsführung abgesehen. Wenn, wie

im entschiedenen Fall, bereits viele Eigentümer in einer Gemeinschaft auf eigene Rechnung tätig geworden seien, sei es zudem sehr aufwändig, alle Erstattungsansprüche zu ermitteln und zu berechnen und ein als gerecht empfundenes Ergebnis nicht garantiert. (BGH, Urteil v. 14.6.2019, V ZR 254/17)

! Weiterführende Informationen:
Fensteranierung und Kostenverteilung → **1152147**

Minderung beeinflusst Kappungsgrenze nicht

Mieterhöhungen sind zum einen durch die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt, zum anderen durch die Kappungsgrenze, nach der die Miete innerhalb von 3 Jahren höchstens 20 bzw. 15 Prozent steigen darf. Dabei wird die Kappungsgrenze auch im Falle einer Mietminderung anhand der vereinbarten ungeminderten Miete berechnet. Eine Mietminderung bleibt für die Berechnung der Kappungsgrenze selbst dann außer Betracht, wenn sie auf einem unbehebbar Mangel wie einer Wohnflächenabweichung beruht, so der BGH in einer aktuellen Entscheidung. Die Kappungsgrenze solle den Mieter vor finanzieller Überforderung schützen. Der Umfang dieses Schutzes bemesse sich an der Miethöhe, die der Mieter selbst übernommen und für sich als wirtschaftlich tragfähig angesehen habe.

In die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete fließt eine Wohnflächenabweichung hingegen ein, wie der BGH bereits im November 2015 entschieden hat. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die Größe der Wohnung nach der tatsächlichen und nicht nach der vertraglich vereinbarten Wohnfläche zu berechnen, so dass den schutzwürdigen Belangen des Mieters auf diesem Wege Rechnung getragen wird. (BGH, Urteil v. 17.4.2019, VIII ZR 33/18)

PRAXIS-TIPP:

Bei der Berechnung der zulässigen Höhe der Mietkaution ist ein anfänglicher unbehebbarer Mangel wie eine Wohnflächenabweichung anders als bei der Berechnung der Kappungsgrenze beachtlich. Die Mietkaution darf in diesem Fall höchstens 3 geminderte Monatskaltmieten betragen. Bei einer dauerhaften Mietminderung hat der Vermieter kein weitergehendes Sicherungsinteresse.

! Weiterführende Informationen:
Mieterhöhung bei Wohnraum → **625744**

BGH fordert mehr Sorgfalt bei Härtefallprüfung nach Kündigung

In letzter Zeit sind viele Gerichte großzügig, wenn Mieter nach einer Kündigung durch den Vermieter einwenden, aufgrund Alters oder Krankheit nicht zu einem Umzug imstande zu sein. Das LG Berlin hatte zuletzt hohes Alter allein als Härtegrund gelten lassen, der eine Fortsetzung des Mietverhältnisses rechtfertigen soll.

Der BGH hat dem nun eine Absage erteilt und klargestellt, dass die Gerichte in jedem Einzelfall sorgfältig prüfen müssen, ob ein Härtefall vorliegt und die Interessen des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses diejenigen des Vermieters an dessen Beendigung überwiegen. Allgemeine Fallgruppen, etwa ein bestimmtes Alter des Mieters oder eine bestimmte Mietdauer, in denen generell die Interessen einer Partei überwiegen, lassen sich demnach nicht bilden. Vielmehr müssten

die Gerichte im Regelfall ein Sachverständigengutachten einholen, um zu klären, welche gesundheitlichen Folgen ein Umzug für einen Mieter habe, der sich auf Alter und/oder Krankheit berufe. (BGH, Urteile v. 22.5.2019, VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17)

Weiterführende Informationen:
Kündigungsschutz – Sozialklausel (§ 574 BGB) → **2749797**

Mietpreisbremse in Hessen wird verlängert und erweitert

In Hessen gelten neue Regelungen zur Mietpreisbremse, nachdem die bisherige Regelung zum 30.6. ausgelaufen ist. Anstatt in 16 Städten und Gemeinden gilt die Mietpreisbremse seit 28.6. in 31 Städten und Gemeinden.

Nach wie vor gilt die Mietpreisbremse in Bad Homburg vor der Höhe, Darmstadt, Flörsheim am Main, Frankfurt am Main, Griesheim, Kassel, Marburg, Mörfelden-Walldorf, Offenbach am Main, Schwalbach am Taunus, Weiterstadt und Wiesbaden. In Frankfurt, Wiesbaden, Darmstadt, Kassel und Bad Homburg sind dabei die Begrenzungen auf einzelne Stadtteile entfallen, sodass die Mietpreisbremse nun flächendeckend gilt.

In den Geltungsbereich neu hinzugekommen sind Bad Soden am Taunus, Bad Vilbel, Bischofsheim, Egelsbach, Eschborn, Ginsheim-Gustavsburg, Heusenstamm, Hofheim am Taunus, Kelkheim (Taunus), Kelsterbach, Kiedrich, Langen (Hessen), Nauheim, Nidderau, Obertshausen und Raunheim. Kronberg im Taunus ist aus dem Geltungsbereich der Mietpreisbremse herausgefallen.

Weiterführende Informationen:
Mietpreisbremse für Wohnraum (Tabelle) → **8388521**

NRW erlässt neue Verordnung zur Kappungsgrenze für Mieterhöhungen

In Nordrhein-Westfalen gilt seit 1.6.2019 eine neue Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen. Diese gilt in 37 Städten und Gemeinden. In diesen ist die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf 15 Prozent innerhalb von 3 Jahren abgesenkt. Die Verordnung hat eine Laufzeit von 13 Monaten bis zum 29.6.2020. Bis dahin soll ein Gutachter die Wirksamkeit der Verordnung sowie weiterer Verordnungen zum Mieterschutz prüfen. Die Vorgängerregelung, die 59 Kommunen erfasst hat, war zum 31.5.2019 nach 5 Jahren ausgelaufen.

Die Absenkung der Kappungsgrenze gilt seit Juni 2019 in folgenden Städten: Aachen, Alfter, Bad Honnef, Bergisch Gladbach, Bielefeld, Bochum, Bonn, Bornheim, Brühl, Dortmund, Düsseldorf, Erkrath, Essen, Frechen, Hennef (Sieg), Hilden, Hürth, Kerpen, Kleve, Köln, Langenfeld (Rheinland), Leverkusen, Meerbusch, Mettmann, Monheim am Rhein, Mülheim an der Ruhr, Münster, Neuss, Overath, Paderborn, Ratingen, Rösrath, St. Augustin, Siegburg, Solingen, Troisdorf und Wesseling.

Weiterführende Informationen:
Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen bei Wohnraum (Tabelle) → **7689630**



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.

Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Di., 10.9.2019, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum spielt für die Praxis der WEG-Verwaltung eine wichtige Rolle. Unter anderem hängt davon ab, ob der Verwalter überhaupt tätig werden darf und wer die Kosten für eine Maßnahme tragen muss. Dieses Online-Seminar gibt einen Überblick.

Referent: RA Marco J. Schwarz

Anmeldung unter www.onlinetraining.haufe.de/immobilien

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „Haufe PowerHaus“, „Haufe-FIO 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

Kurzzeitvermietung von Wohnungseigentum

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Viele Wohnungseigentümer, vor allem Kapitalanleger, haben für sich die Vorteile entdeckt, die eine Kurzzeitvermietung abseits der bisher üblichen Wohnraumüberlassung an Dauermieter bietet. Über die einschlägigen Internetportale wie z.B. „Airbnb“ kann Wohnraum einfach, schnell und profitabel wechselnden Nutzern zur häufig kurzfristigen Nutzung überlassen werden. Da die Akzeptanz der übrigen Wohnungseigentümer gegenüber dieser modernen Nutzungsform indes denkbar gering ist, wird der Verwalter in besonderer Weise gefordert. Kann, wie vielfach verlangt, eine Kurzfristvermietung unterbunden werden?

1. Wohnungseigentumsrechtlicher Unterlassungsanspruch

Typischerweise benennt die Teilungserklärung die gebildeten Sondereigentumseinheiten ausdrücklich als „Wohnungen“, wobei die Gemeinschaftsordnung zusätzlich eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung ausschließt. Durch diese „Nutzungszweckbestimmung“ beschränkt sich die zulässige Nutzung auf eine reine Wohnnutzung (BGH, Urteil v. 16.11.2012, V ZR 246/11). Jedem Wohnungseigentümer steht gem. § 1004 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG ein Unterlassungsanspruch bei störendem Verstoß hiergegen zu. Dieser Anspruch kann gem. § 10 Abs. 6 Satz 3 Alt. 2 WEG auch von der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeübt werden. Anspruchsgegner ist dabei wahlweise sowohl der vermietende Sondereigentümer als auch der jeweilige Mieter (BGH, Urteil v. 22.1.2016, V ZR 116/15), wobei die Anspruchsdurchsetzung diesem gegenüber wegen seiner kurzfristigen Verweildauer üblicherweise leerläuft.

a) Kein Unterlassungsanspruch wegen Zweckbestimmungsverstoß

In der kurzfristigen Überlassung an ständig wechselnde Nutzer alleine liegt noch kein störender Verstoß gegen die vereinbarte Nutzungszweckbestimmung, es sei denn, dies ist ausdrücklich durch eine (zulässige) besondere Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung untersagt, was aber die absolute Ausnahme darstellt (BGH, Urteil v. 15.1.2010, V ZR 72/09). Eine Wohnnutzung liegt nämlich nicht nur bei einer Dauervermietung vor; auch ein nur einen Tag in der Wohnung verweilender Kurzzeitmieter nutzt die Räumlichkeiten vorübergehend als Lebensmittelpunkt (BGH, a.a.O.). Dabei ist es auch unerheblich, ob die Kurzzeitvermietung des Wohnraums sich als gewerblich darstellt, da es nicht auf die Qualifizierung der Tätigkeit des vermietenden Eigentümers in gewerbe- oder steuerrechtlicher Hinsicht ankommt, sondern nur darauf, dass in den betreffenden Räumen selbst eine Nutzung zu Wohnzwecken stattfindet (BGH, a.a.O.).

b) Kein Unterlassungsanspruch wegen des abstrakten Störungspotentials

Auch die typischerweise mit einem ständigen Nutzerwechsel einhergehenden Beeinträchtigungen führen nicht zwangsläufig dazu, dass hieraus eine Störung an sich abzuleiten wäre. Auch kann ein gegebene-

nenfalls verringertes Sicherheitsgefühl der übrigen Bewohner mangels tatsächlicher Vorkommnisse nicht angeführt werden, ebenso wenig, dass das Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentumsanlage stärker beansprucht werde als bei einer Nutzung durch die Eigentümer selbst oder Dauermieter. Zudem wird nach Auffassung des BGH der Charakter einer Wohnungseigentumsanlage durch eine Kurzzeitvermietung nicht verändert (BGH, a.a.O.).

c) Unterlassungsanspruch nur wegen konkreter Störungen

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass die Geltendmachung des gegen eine Kurzfristvermietung gerichteten Unterlassungsanspruchs nur dann Aussicht auf Erfolg hat, wenn die konkrete Ausgestaltung des Mietverhältnisses bzw. das Verhalten der Kurzzeitmieter zu wiederholten gröblichen Verstößen gegen die Pflichten aus § 14 WEG i.S.d. § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG führt (BGH, Urteil v. 12.11.2011, V ZR 78/10). Dabei gestaltet sich die Anspruchsdurchsetzung in der Praxis indes wegen des ständigen Nutzerwechsels als schwierig.

Formulierungsvorschlag für einen Beschluss über die gemeinschaftliche Durchsetzung des Anspruchs auf Unterlassung der Kurzzeitvermietung:

Die Eigentümerversammlung beschließt, die den einzelnen Wohnungseigentümern individuell zustehenden Ansprüche gem. § 1004 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG, gerichtet auf Unterlassung der Kurzzeitvermietung der Wohnungseigentumseinheit Nr. ... durch den Wohnungseigentümer ..., zur Ausübung an die Wohnungseigentümergeinschaft (rechtsfähiger Verband) zu ziehen. Die Verwaltung wird ermächtigt, namens und in Vollmacht sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft die Rechtsanwaltskanzlei ... in ... mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung der o.g. Ansprüche zu beauftragen. Zunächst ist der Wohnungseigentümer ... unter Fristsetzung zur Unterlassung aufzufordern; im Falle fruchtlosen Fristablaufs ist Klage zu erheben. Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen werden mit ... EUR beziffert und wie folgt finanziert: ...

2. Öffentlich-rechtlich begründete Unterlassungsansprüche

Eine zur Unterlassung verpflichtende Störung kann regelmäßig auch nicht mit der Begründung geltend gemacht werden, dass die Kurzfristvermietung öffentlich-rechtlich unzulässig wäre.

a) Verstoß gegen Bauordnungs- bzw. Bauplanungsrecht

Eine Beeinträchtigung der Rechte der übrigen Eigentümer in wohnungseigentumsrechtlicher Hinsicht kann daraus herzuleiten sein, dass sich die Kurzfristvermietung als Beherbergungsbetrieb darstellt, wodurch gegen die nach Bauordnungs- bzw. nach Bauplanungsrecht zulässige Nutzung des Gebäudes (nur) zu Wohnzwecken verstoßen wird. Regelmäßig liegen diese Voraussetzungen indes nicht vor. Gegen das Vorliegen eines Beherbergungsbetriebs spricht regelmäßig, dass das typische Nutzungskonzept der Kurzzeitvermietung auf die Zurverfügungstellung von Räumen gerichtet ist, die durch ihre Ausstattung eine eigenständige Haushaltsführung ermöglichen. Gegen das Vorliegen eines hoteltypischen Aufenthalts spricht dann weder die Kurzfristigkeit der Nutzung noch die zusätzliche Erbringung von hoteltypischen Nebenleistungen, wie etwa eine Zimmerreinigung oder ein Wäsche- oder Verpflegungsservice (BVerwG, Urteil v. 29.4.1992, 4 C 43.89; VG Mannheim, Beschluss v. 17.1.2017, 8 S 1641/16).

b) Verstoß gegen ein Wohnraumzweckentfremdungsverbot

Um dem Umstand entgegenzuwirken, dass Wohnraum durch eine Vermietung an Kurzzeitnutzer dem allgemeinen Wohnungsmarkt ent-

zogen wird, sind regional unterschiedlich sog. Wohnraumzweckentfremdungsverbote erlassen worden, welche die Kurzfristvermietung von Wohnraum unter einen Erlaubnisvorbehalt stellen. Die unerlaubte Kurzzeitvermietung kann dabei behördlicherseits durch die Verhängung von Ordnungsmitteln (z.B. Ordnungsgeld, Nutzungsuntersagung) unterbunden werden. Ein wohnungseigentumsrechtlicher Nutzungsuntersagungsanspruch kann hieraus aber nicht abgeleitet werden, da es dem Zweckentfremdungsverbot am notwendigen Charakter einer drittschützenden Norm fehlt (LG München I, Urteil v. 8.2.2017, 1 S 5582/16). In diesem Fall kann nur die zuständige Ordnungsbehörde eingeschaltet und um entsprechendes Vorgehen ersucht werden.

3. Unterbindung der Kurzzeitvermietung durch Beschluss

Fraglich ist, ob den Wohnungseigentümern die Kompetenz zukommt, durch Beschluss über die Einführung einer Begrenzung oder eines Verbots der Kurzzeitvermietung der Wohnungen zu entscheiden.

a) Untersagung der Kurzzeitvermietung durch Einzelfallbeschluss

Ein auf die Begrenzung oder Untersagung der Kurzzeitvermietung des Wohnungseigentums im konkreten Einzelfall (d.h. gegen einzelne Eigentümer) gerichteter Beschluss ist nichtig, da mit Blick auf das sog. Belastungsverbot keine Beschlusskompetenz zur Schaffung originärer Anspruchsgrundlagen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, weder als Leistungs- noch als Unterlassungspflichten, besteht (BGH, Urteil v. 18.6.2010, V ZR 193/09; LG München I, Urteil v. 8.2.2016, 1 S 21019/14).

b) Untersagung der Kurzzeitvermietung durch generellen Beschluss

Ebenso mangels Beschlusskompetenz nichtig ist auch ein auf die Begrenzung oder Untersagung der Kurzzeitvermietung des Wohnungseigentums gerichteter genereller (d.h. sich gegen sämtliche Eigentümer richtender) Beschluss, da mittels der allgemeinen Untersagung der Nutzung von Wohnungen durch Überlassung an wechselnde Personen für bestimmte kürzere Zeiträume nicht nur der Umfang der zulässigen Nutzung im Sinne einer bloßen Gebrauchsregelung i.S.d. § 15 Abs. 2 WEG eingeschränkt, sondern darüber hinaus eine grundsätzlich zulässige Nutzungsart generell verboten wird (BGH, Urteil v. 15.1.2010, V ZR 72/09; LG Berlin, Beschluss v. 25.6.2013, 85 S 143/12 WEG).

c) Untersagung der Kurzzeitvermietung unter Ausnutzung einer Öffnungsklausel

Nach der aktuellen Rechtsprechung des BGH (Urteil v. 12.4.2019, V ZR 112/18) soll es jedoch zulässig sein, in Ausübung einer vereinbarten allgemeinen Öffnungsklausel eine Reglementierung oder Untersagung der Kurzzeitvermietung von Wohnungseigentum wirksam zu beschließen, da die Vermietbarkeit des Wohnungseigentums als solche nicht zum Kernbereich des Wohnungseigentums zählt.

Indes ist zu beachten, dass mit Blick auf das sog. Mehrbelastungsverbot (BGH, Urteil v. 10.10.2014, V ZR 315/13) die Vermietbarkeit des Wohnungseigentums im Rahmen der vereinbarten Nutzungszweckbestimmung zu den „mehrheitsfesten“ Rechten des Wohnungseigentümers zählt, die ohne die Zustimmung jedes nachteilig betroffenen Sondereigentümers nicht geändert oder eingeschränkt werden dürfen.

Ein unter Beachtung der durch die Öffnungsklausel vereinbarten qualifizierten Mehrheit gefasster Beschluss über die Regelung der Kurzfristvermietung ist demnach schwebend unwirksam, sofern nicht sämtliche hierdurch nachteilig betroffenen Eigentümer zustimmen (BGH, Urteil v. 12.4.2019, V ZR 112/18). Im Ergebnis führt dies dazu, dass sich eine Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss „kurzzeitvermietungsfest“ machen kann, sofern sämtliche Eigentümer in der betreffen-

den Versammlung anwesend oder vertreten sind und sämtliche Eigentümer dem Beschluss zustimmen. In der Praxis wird dies nur gelingen, sofern sämtliche Eigentümer mitwirken und eine Kurzfristvermietung weder stattfindet oder beabsichtigt ist.

Beispiel einer Beschlussformulierung unter Ausnutzung einer Öffnungsklausel:

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass sämtlichen Wohnungseigentümern ab dem ... die entgeltliche Nutzungsüberlassung ihrer Wohnungseigentumseinheiten an Dritte (ausgenommen Ehegatten, Verwandte gerader Linie, Haushaltsangehörige und Pflegekräfte) für einen kürzeren Zeitraum als ... Wochen untersagt ist. Die Eigentümerversammlung beschließt vorsorglich für den Fall der Zuwiderhandlung bereits jetzt, die den einzelnen Wohnungseigentümern individuell zustehenden Ansprüche gem. § 1004 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG, gerichtet auf Unterlassung der o.g. Kurzzeitvermietung, zur Ausübung an die Wohnungseigentümergeinschaft (rechtsfähiger Verband) zu ziehen. Die Verwaltung wird ermächtigt, namens und in Vollmacht sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft die Rechtsanwaltskanzlei ... in ... mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung der o.g. Ansprüche zu beauftragen. Zunächst ist der betreffende Wohnungseigentümer unter Fristsetzung zur Unterlassung aufzufordern; im Falle fruchtlosen Fristablaufs ist Klage zu erheben.

d) Beschluss über eine sog. Umzugskostenpauschale

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungseigentümer gem. § 21 Abs. 7 WEG befugt sind, bei mehrfachen Nutzerwechseln für die gesteigerte Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums am Treppenhaus durch Mehrheitsbeschluss eine sog. Umzugskostenpauschale zu erheben (BGH, Urteil v. 1.10.2010, V ZR 220/09). Dabei darf die Erhebung dieser Pauschale sich allerdings nicht ausschließlich auf Einheiten mit häufigem Nutzerwechsel beschränken und einen angemessenen Betrag (max. 50,00 EUR) keinesfalls übersteigen. Die praktische Handhabung stellt den Verwalter indes vor kaum lösbare Aufgaben, so dass hier vertretener Auffassung nach davon abzusehen ist.

4. Fazit

Mangels ausdrücklicher Vereinbarung eines Verbots der Kurzzeitvermietung sind die Aussichten der übrigen Wohnungseigentümer, diese Nutzungsform zu unterbinden, gering. So bleibt, falls eine allgemeine Öffnungsklausel besteht, regelmäßig nur die (theoretische) Möglichkeit, durch allstimmigen Beschluss die Liegenschaft prophylaktisch „kurzfristvermietungsfest“ zu machen. Ob dies in der Praxis auch gelingt, dürfte fraglich sein.

DER AUTOR

Rüdiger Fritsch berät und vertritt als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Er ist Buchautor, veröffentlicht in Fachzeitschriften und ist für namhafte Tagungsveranstalter bundesweit als Referent tätig. Als beratendes Mitglied unterstützt er den Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI).





Zensus 2021 – nunmehr beschlossene Sache

RA Alexander C. Blankenstein, Düsseldorf

Erstmals fand im Jahr 2011 in Deutschland ein registergestützter Zensus statt, bei dem im Unterschied zu einer traditionellen Volkszählung Daten aus der Verwaltung genutzt wurden. Es handelte sich um die erste gesamtdeutsche Zählung seit der Wiedervereinigung. Aufgrund europarechtlicher Vorgaben ist der Zensus alle 10 Jahre durchzuführen, also wieder im Jahr 2021. Da das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, dass der Zensus im Jahr 2011 mit verfassungsgemäßen Erhebungsmethoden durchgeführt wurde (BVerfG, Urteil v. 19.9.2018, 2 BvF 1/15, 2 BvF 2/15, NVwZ 2018, 1703), wird auch der Zensus 2021 wieder überwiegend registergestützt stattfinden und wiederum durch Stichprobenerhebung ergänzt. Mittlerweile wurde auch das Zensusgesetz 2021 (ZensG 2021) vom Bundestag beschlossen. Allerdings dürfte der Bundesrat angesichts der hohen auf die Länder zukommenden Kosten den Vermittlungsausschuss anrufen.

1. Grundsätze

Der Zensus 2021, zu dessen Durchführung Deutschland aufgrund der EU-Verordnungen 763/2008 und 712/2017 verpflichtet ist, soll wieder Basisdaten zur Bevölkerung, zur Erwerbssituation und zur Wohnsituation zur Verfügung stellen. Nach Auffassung des Gesetzgebers hat sich das Grundmodell des Zensus 2011 bewährt und wird auch 2021 wieder zum Einsatz kommen. Basis werden somit Daten aus den Melderegistern und weiteren Verwaltungsregistern sein, die mit ergänzenden Erhebungen wie insbesondere einer Haushaltebefragung auf Stichprobenbasis und einer Gebäude- und Wohnungszählung kombiniert werden. Wie bereits beim Zensus 2011 wird also eine registergestützte Methode zur Anwendung kommen, bei der vorwiegend Verwaltungsdaten genutzt werden sollen, die durch Daten aus primärstatistischen Erhebungen ergänzt werden.

Zur Vorbereitung wird ein Anschriftenbestand von Gebäuden mit Wohnraum aufgebaut, weiter werden die Auskunftspflichtigen für die Gebäude- und Wohnungszählung sowie für Sonderbereiche auf der Basis von Verwaltungsdaten ermittelt. In 2021 erfolgt die eigentliche Erhebungsphase mit einer Befragung von Haushalten per Interviewer sowie einer schriftlichen Erhebung bei Gebäude- und Wohnungseigentümern.

Am 10. März 2017 war insoweit das „Gesetz zur Vorbereitung eines registergestützten Zensus einschließlich einer Gebäude- und Wohnungszählung 2021“ in Kraft getreten. Damit wurden die rechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen Vorbereitungsarbeiten des registergestützten Zensus 2021 geschaffen. Das Gesetz regelt insbesondere die zum Aufbau und zur Pflege des Steuerungsregisters erforderlichen Datenquellen und deren Übermittlungen an die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder u. a. durch die

- Meldebehörden,
- Finanzverwaltung,
- Grundsteuerstellen.

Das Zensusvorbereitungsgesetz wurde mit Blick auf die seitens der Meldebehörden zu übermittelnden Daten zwischenzeitlich geändert und gilt nunmehr in der Fassung vom 27. November 2018 (BGBl. I S. 2010). Die Merkmale, die zum Zensusstichtag am 16. Mai im Jahr 2021 erhoben werden, sowie die weiteren Vorgaben für den Zensus 2021 werden im Zensusgesetz 2021 geregelt, das am 6. Juni 2019 vom Bundestag beschlossen wurde. Aufgrund der ganz erheblichen Kosten, die mit der Umsetzung des Gesetzes auf die Länder zukommen werden, wird der Bundesrat aller Voraussicht nach den Vermittlungsausschuss anrufen, was zumindest mit einer Verzögerung des Inkrafttretens des ZensG 2021 verbunden wäre.

Beim Zensus 2011 nutzte im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung bereits ein Drittel der Befragten das Online-Verfahren. Bei der Haushaltestichprobe wählte ebenfalls ein Drittel den Online-Meldeweg. Insoweit gilt im Rahmen des Zensus 2021 die Devise „Online First“, womit die elektronische Datenübermittlung im Vordergrund stehen wird. Nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts muss im Übrigen eine Datenerhebung wie der Zensus zwar realitätsnah, aber auch grundrechtlichsschonend sein (BVerfG, a.a.O.). Mit Blick auf den Zensus 2011 hatte es hier – zwar grundsätzliche Verfassungskonformität bejahend – durchaus den Gesetzgeber zur Prüfung aufgefordert, ob das, was an Daten erhoben wurde, auch tatsächlich erforderlich ist. Ob insbesondere die Erhebung bestimmter Hilfsmerkmale auch im Rahmen des Zensus 2021 tatsächlich erforderlich sein wird, vermag ggf. zweifelhaft sein, sei aber einmal dahingestellt.

2. Erhebungsmerkmale und Hilfsmerkmale

Die Erhebungs- und Hilfsmerkmale im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung regelt die Bestimmung des § 10 ZensG 2021-E. Bezüglich des Gemeinschaftseigentums sind nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZensG 2021-E insoweit folgende Angaben zur Wohnanlage zu machen:

- Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel,
- Art des Gebäudes,
- Zahl der Wohnungen im Gebäude,
- Gebäudetyp,
- Eigentumsverhältnisse des Gebäudes,
- Baujahr und
- Heizungsart.

Auf Anregung bzw. Wunsch des Bundesrats wird der Merkmalskatalog um Angaben zum verwendeten Energieträger erweitert. Die weitere Bitte, auch Angaben zum energetischen Zustand des Gebäudes zu erheben, wird nicht erfüllt werden. Das Merkmal „energetischer Zustand“ ist zum einen zu unbestimmt, zum anderen wissen Eigentümer bzw. Verwalter häufig nicht, ob und gegebenenfalls welche energetischen Sanierungsmaßnahmen von Voreigentümern durchgeführt worden sind. Erhebungsmerkmale für Wohnungen – und insoweit Sondereigentum – sind nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZensG 2021-E die folgenden:

- Art der Nutzung,
- Fläche der Wohnung,
- Zahl der Räume.

Auch dieser Katalog wird auf Anregung des Bundesrats um die Merkmale

- Leerstandsgründe,
 - Leerstandsdauer sowie
 - Nettokaltmiete
- erweitert.

Als Hilfsmerkmale sieht § 10 Abs. 2 ZensG 2021-E die folgenden vor:

- Familienname, frühere Namen, Vornamen und Anschrift der Auskunftspflichtigen,

- Kontaktdaten der Auskunftspflichtigen oder einer anderen Person, die für Rückfragen zur Verfügung steht,
- Namen und Vornamen von bis zu 2 Personen, die die Wohnung nutzen,
- Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen,
- Straße, Hausnummer und Anschriftenzusätze der Wohnung.

Diese Hilfsmerkmale dienen der statistischen Generierung von Haushalten, um zu ermitteln, welche Personen an einer Anschrift in welchen konkreten Wohnverhältnissen (d.h. Wohnfläche, Zahl der Räume) leben.

3. Verwalterpflichten

Auskunfts verpflichtet sind gemäß § 24 Abs. 1 ZensG 2021-E neben den (Wohnungs)Eigentümern auch „die Verwalterinnen und Verwalter ... der Gebäude und Wohnungen“. Insofern stellt sich zunächst die Frage, warum der Gesetzgeber nicht auf den im seit 1. August 2018 geltenden „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum“ konstituierten Begriff des Wohnimmobilienverwalters in § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO rekurriert. Diese allerdings sind tatsächlich in der Pflicht, wie dem vom Statistischen Bundesamt betriebenen Internetauftritt „zensus21.de“ zu entnehmen ist und angesichts des Wortlauts der Vorschrift im Übrigen auch nahe liegt.

Weiter birgt das Gesetz die grundsätzliche Unschärfe scheinbar gleichrangiger Auskunftspflichten von Eigentümern und Verwalter. Dies hatte bereits die Stellungnahme des DDIV vom 29. April 2019 zum Gesetzentwurf bemängelt und insoweit zutreffend auf den Grundsatz der Datensparsamkeit nach Art. 5 Abs. 1 Buchstabe c) DSGVO hingewiesen. Angesichts der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 ZensG 2021-E geregelten Erhebungsmerkmale könnten sich nun insbesondere die Wohnungseigentumsverwalter gezwungen sehen, Mieterdaten zu sammeln, obwohl sie gar keine Sondereigentumsverwaltung erbringen. Dieser Aspekt wiederum löst dann Aufklärungs- und Informationspflichten nach der DSGVO aus. So nämlich Mieterdaten auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO zur Weitergabe im Rahmen gesetzlicher Verpflichtung hierzu erhoben werden, sind die Betroffenen nach Art. 13 DSGVO hierüber zu informieren und auf ihre Rechte hinzuweisen.

Jedenfalls werden die Verwalter auch diejenigen sein, die primär als Auskunftsverpflichtete entsprechend in Anspruch genommen werden. Die Auskunftserteilung erfolgt nach § 23 Abs. 1 ZensG 2021-E grundsätzlich elektronisch. Auch auf Wunsch der Verwalter werden ihnen auch herkömmliche Fragebogen in Papierform zur Verfügung gestellt. Letzteres gilt allerdings nur im Ausnahmefall und insbesondere nicht für Wohnungsunternehmen, die nach § 11a Abs. 2 BStatG zur elektronischen Meldung verpflichtet sind. Die Bestimmung des § 11a Abs. 2 Bundesstatistikgesetz (BStatG) ordnet eine verpflichtende Datenübermittlung in elektronischer Form vor, so für die Übermittlung der Daten ein elektronisches Verfahren zur Verfügung gestellt wird. Für den Zensus 2021 stellen die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder mit dem Online-Meldevorgang eSTATISTIK.core ein webbasiertes Standardverfahren bereit. Seit Anfang des Jahres werden insoweit Unternehmen der Wohnungswirtschaft von den Statistischen Landesämtern mit der Bitte angeschrieben, einen Online-Fragebogen zu beantworten. Diese vorbereitende Befragung dient der Ermittlung, ob die kontaktierten Unternehmen tatsächlich gewerbliche Eigentümer oder Verwalter von größeren Wohnungsbeständen sind und damit später für das gesonderte Online-Meldevorgang in Frage kommen. Auf Basis ihrer Angaben erhalten die Unternehmen dann die Information, ob sie für den gesonderten Übermittlungsweg ausgewählt wurden oder aufgrund geringerer Bestände erst zum Zensus-Stichtag im Mai 2021 befragt werden oder gar nicht für die Gebäude- und Wohnungszählung auskunftspflichtig sind.

Nach § 24 Abs. 1 ZensG 2021-E haben die Verwalter jedenfalls über die in Abschnitt 2 aufgeführten und in § 10 ZensG 2021-E geregelten Erhe-

bungsmerkmale Auskunft zu erteilen. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers liefert der Verwalter soweit möglich alle Gebäude- und alle Wohnungsmerkmale. Verfügt der Verwalter nicht über die nötigen Informationen, ist er verpflichtet, Namen und Anschriften der Eigentümerinnen und Eigentümer zu benennen, die der Auskunftspflicht nachkommen können. Im Ergebnis besteht für den Verwalter also keine Datenbeschaffungspflicht. Er muss nur die Fragen zu Sachverhalten beantworten, zu denen er Kenntnis hat, was in § 23 Abs. 2 ZensG 2021-E zum Ausdruck kommt. Allerdings besteht die grundsätzliche Pflicht zur Namhaftmachung desjenigen, der in der Lage ist, Auskünfte zu erteilen. Im Übrigen dürften die Verwalter rund um den Erhebungsstichtag am 16. Mai 2021 mit einer Flut von Fragen seitens der Wohnungseigentümer in Bezug auf die Beantwortung einzelner Erhebungsfragen rechnen müssen.

PRAXIS-TIPP: WOHNUNGSEIGENTÜMER ZEITNAH INFORMIEREN UND „SENSIBILISIEREN“

Auch wenn die nächste „Volkszählung“ erst in knapp 2 Jahren erfolgen wird, spricht nichts dagegen, die Wohnungseigentümer zeitnah mit diesem Thema vertraut zu machen. Um jedenfalls im unmittelbaren Vorfeld des Zensusstichtags keine unnötige Hektik aufkommen zu lassen, sollten die Wohnungseigentümer frühzeitig anlässlich einer der kommenden Eigentümerversammlungen entsprechend informiert werden. Verwalter sollten die Wohnungseigentümer insbesondere mit Blick auf unbestreitbaren Verwaltungsmehraufwand auch bezüglich eines entsprechenden Sonderhonorars „sensibilisieren“.

4. Sonderhonorar

Mit Blick auf den Zensus 2011 waren soweit ersichtlich gerade einmal 2 Gerichte überhaupt mit dem Thema „Zensus-Sondervergütung“ konfrontiert – allerdings nicht mit der insoweit entscheidenden Frage, ob und in welcher Höhe ein solches ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. AG München, Urteil v. 17.12.2015, 484 C 6219/15 WEG, ZMR 2016, 659 und AG Hildesheim, Urteil v. 13.11.2012, 44 C 26/12, ZMR 2013, 751). Einerseits ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Pflichten des Verwalters im Rahmen des Zensus um ihn persönlich treffende handelt und ihn mit Blick auf die in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZensG 2021-E geregelten Angaben zum Sondereigentum keine Informationsbeschaffungspflichten treffen. Allerdings dürfte andererseits klar sein, dass der Zensus für Verwalter mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden ist und insoweit grundsätzlich der Anwendungsbereich des § 21 Abs. 7 WEG eröffnet ist. Mit Blick auf zwischenzeitliche Neu- oder Wiederbestellung kann der Verwalter auch eine entsprechende Sondervergütungsregelung im Verwaltervertrag erwägen.

Anknüpfend an den Erhebungsmerkmalen das Sondereigentum betreffend und zur Vermeidung jeglicher Anfechtungsrisiken kann der Verwalter freilich mit den Wohnungseigentümern vereinbaren, ihnen gegen angemessene Honorarzahung ihre „sekundäre Auskunftspflicht“ abzunehmen. Hier muss der Verwalter allerdings mit jedem einzelnen Wohnungseigentümer eine entsprechende Vereinbarung über seine Honorierung für diese Leistung treffen. Eine Beschlusskompetenz besteht insoweit nämlich nicht.

DER AUTOR

Alexander C. Blankenstein ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Er ist Fachbuchautor sowie Autor zahlreicher Aufsätze und Beiträge zu immobilienrechtlichen Themen.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Kann ein Verwalter ein Sonderhonorar dafür verlangen, wenn Eigentümer ihre Mieter zur Einsicht der Rechnungsbelege zum Verwalter schicken? Der Verwalter hat ja keine vertragliche Beziehung zum Mieter.

Grundsätzlich haben nur die Eigentümer das Recht, die Belege in den Geschäftsräumen der Hausverwaltung einzusehen. Der vermietende Eigentümer kann seinem Mieter dann die entsprechenden Belege zur Verfügung stellen.

Anders sieht es aus, wenn die Hausverwaltung zugleich die Mietverwaltung für den vermietenden Eigentümer übernommen hat.

Ein grundsätzlicher Anspruch auf ein Sonderhonorar besteht nicht.

Eine Briefkastenanlage befindet sich im Außenbereich. Die Briefkästen sollen nun in den Hausflur verlegt werden. Handelt es sich hierbei um eine bauliche Änderung, der alle Eigentümer zustimmen müssen? Wie soll sich der Verwalter verhalten, wenn die WEG dennoch die Verkündung eines positiven Beschlussergebnisses verlangt, weil sie der Meinung ist, eine einfache Mehrheit reiche hier aus?

Bei der Verlegung der Briefkastenanlage handelt es sich um eine bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG, der alle Eigentümer zustimmen müssen. Stimmen nicht alle Eigentümer der Maßnahme zu, ist der Beschluss als abgelehnt zu verkünden. Würde der Beschluss als angenommen verkündet werden, obwohl die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen, könnte dieser erfolgreich angefochten werden. Dabei droht möglicherweise auch eine Kostenentscheidung zulasten des Verwalters nach § 49 Abs. 2 WEG.

Wie sieht es mit der Stilllegung eines Aufzugs aus? Ist die Zustimmung aller betroffener Eigentümer erforderlich?

Ja, hierfür ist die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich.

Gehört ein Absperrventil innerhalb der Wohnung noch zum Gemeinschaftseigentum oder schon zum Sondereigentum?

Die Leitungen gehören zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz. Dies nicht nur bis zum Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern bis zu der ersten für die Handhabung

durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit. Das Absperrventil selbst steht ebenfalls noch im Gemeinschaftseigentum.

Ist die monatliche Mülltonnenreinigung, die von einem spezialisierten Dienstleister erbracht wird, laut Betriebskostenverordnung der Hausreinigung zuzurechnen und umzulegen oder wären das Sonstige Kosten?

Die monatlich anfallenden Kosten für die Mülltonnenreinigung sind als Kosten der Müllbeseitigung bzw. der Gebäudereinigung im Sinne der Betriebskostenverordnung (§ 2 Nr. 8 u. 9 BetrKV) einzustufen.

Gibt es eine Pflicht, den Öltank regelmäßig zu reinigen? Gibt es dabei Unterschiede für Gewerbe- und Wohnanlagen?

Eine gesetzliche Pflicht zur Öltankreinigung gibt es in Deutschland nicht. Da der Verwalter jedoch nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG zur ordnungsmäßigen Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet ist, sollte hinsichtlich der Öltankreinigung den Empfehlungen der Wartungsfirma gefolgt werden.

Darf ein Hausverwalter auf eigene Faust einen neuen Gaslieferungsvertrag abschließen oder muss er hierzu das Einverständnis der Eigentümer einholen? Geht das dann nur über eine WEG-Versammlung oder kann der Verwalter auch schriftlich oder per E-Mail die Eigentümer anfragen und dann je nach Verteilung der Befürworter oder Widersprecher entscheiden? Der Verwalter selbst geht davon aus, dass er nur verpflichtet ist, das günstigste Angebot für die WEG zu beauftragen.

Sofern sich aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes ergibt, muss sich der Verwalter die Ermächtigung zum Abschluss eines Gaslieferungsvertrags durch Eigentümerbeschluss genehmigen lassen.

Ein Wohnungseigentümer will auf eigene Kosten die Fenster in seiner Wohnung austauschen. Er erbittet die Genehmigung der anderen Eigentümer und die Zusage, dass er bei künftigen Fenstersanierungen, die die WEG beschließt, nicht „mitmachen“ muss und sich dann auch an den Kosten nicht beteiligen muss. Einem Gutachten zufolge befinden sich die Fenster noch einem sehr guten Zustand, so dass kein Austausch nötig wäre. Sollten die Wohnungseigentümer die gewünschte Genehmigung und die Zusage, ihn bei einer künftigen Fenstersanierung auszunehmen, erteilen? Wie sollte sich der Verwalter verhalten?

Der Verwalter sollte den „fensteraustauschwilligen“ Wohnungseigentümer darauf hinweisen, dass aufgrund des sehr guten Zustands der Fenster keine Instandsetzungsbedürftigkeit gegeben ist und demzufolge ein entsprechendes Verwalterhandeln nicht erforderlich ist. Deshalb sollte der Verwalter auch davon abraten, dass die Wohnungseigentümer die gewünschte Genehmigung erteilen und darüber hinaus beschließen, dem betreffenden Wohnungseigentümer die Zusage zu erteilen, ihn bei einer künftigen Fenstersanierung auszunehmen.

Fenster sind nun mal bekanntermaßen zwingendes Gemeinschaftseigentum und deswegen, sofern sie instandsetzungsbedürftig sind, von allen Wohnungseigentümern zu bezahlen. Daran sollte man unbedingt festhalten. Es sei denn, was vorliegend nicht der Fall sein dürfte, dass die Teilungserklärung eine Instandsetzungs- und Kostentragungspflicht des jeweiligen Sondereigentümers normiert.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

die Wohnungseigentümer können dort über einen Gegenstand einen Beschluss fassen, wo ihnen das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die dafür notwendige Beschlusskompetenz einräumt. Der Autonomie der Eigentümer, ihre Geschicke durch Beschluss zu bestimmen, sind insoweit deutliche Grenzen gesetzt. Dem Gesetzgeber war bewusst, dass er den Wohnungseigentümern damit gleichsam Fesseln anlegt. Aus diesem Grunde räumt das WEG den Wohnungseigentümern die Möglichkeit ein, zu vereinbaren, dass es weitere Beschlusskompetenzen geben soll. Solche Vereinbarungen nennt man „Öffnungsklausel“. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat aber bereits im Jahr 2014 entschieden, nach seinen Wertungen sei nicht jeder Beschluss, der sich auf eine Öffnungsklausel stützt, wirksam. Diese Rechtsprechung hat er jetzt fortgesetzt und damit den Bereich „Öffnungsklauseln“ weiter eingeschränkt. Die entsprechende Entscheidung, die wir zur Entscheidung des Monats gemacht haben, muss jeder Verwalter kennen.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Möglichkeiten und Grenzen von Öffnungsklauseln**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Möglichkeiten und Grenzen von Öffnungsklauseln

Beschlüsse, die auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel gefasst werden, sind grundsätzlich nur insoweit materiell überprüfbar, als das „Ob“ und das „Wie“ der Änderung nicht willkürlich sein dürfen. Anders ist es bei Beschlüssen, die unverzichtbare oder unentziehbare, aber verzichtbare („mehrheitsfeste“) Rechte betreffen. Diese unterliegen einer weiterreichenden Kontrolle.

Zu den unentziehbaren, aber verzichtbaren („mehrheitsfesten“) Rechten gehört die Zweckbestimmung eines Wohnungs- oder Teileigentums. Diese darf durch einen auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel gefassten Beschlusses nur mit Zustimmung des betroffenen Wohnungseigentümers geändert oder eingeschränkt werden. Auch ein auf Basis einer allgemeinen Öffnungsklausel gefasster Beschluss, durch den die kurzzeitige Vermietung des Wohnungseigentums (z. B. an Feriengäste) verboten wird, ist nur rechtmäßig, wenn alle betroffenen Wohnungseigentümer zugestimmt haben.

Auf Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel kann hingegen beschlossen werden, dass die Überlassung einer Wohnung an Dritte anzuzeigen ist.

BGH, Urteil v. 12.4.2019, V ZR 112/18

Der Fall:

Die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentumsanlage enthält eine Regelung, wonach den Wohnungseigentümern u. a. die vorübergehende oder wechselnde Vermietung ihrer Wohnungen (z. B. an Feriengäste) gestattet ist. Eine Öffnungsklausel sieht vor, dass die Gemeinschaftsordnung mit einer Mehrheit von 75 % aller Miteigentumsanteile geändert werden kann. Mit einer solchen Mehrheit fassen die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss:

„Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt oder zu Wohnzwecken vermietet werden. Die Überlassung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer ist nicht zulässig. (...) Die Überlassung einer Wohnung an Dritte ist der Hausverwaltung anzuzeigen.“

Gegen diesen Beschluss geht ein Wohnungseigentümer vor. Er meint, er sei ungeachtet der durch die Öffnungsklausel eingeräumten Beschlusskompetenz nichtig.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, auf welche Art und Weise Beschlüsse gerichtlich kontrolliert werden können, die aufgrund einer allgemeinen Öffnungsklausel gefasst werden.

So hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden:

1. Das Ergebnis

Wohnungseigentümer haben grundsätzlich keine Kompetenz, zu beschließen, auf welche Weise ein Wohnungs- oder Teileigentum grundsätzlich genutzt werden darf, so der BGH. Eine solche Vereinbarung sei unent-

ziehbar, allerdings verzichtbar. Sie könne daher auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel nur mit Zustimmung des von der Änderung betroffenen Wohnungseigentümers geändert oder eingeschränkt werden. So liege es auch, wenn die kurzzeitige Vermietung eines Wohnungseigentums (z. B. an Feriengäste) verboten werde. Anders liege es hingegen für einen Beschluss, dass die Überlassung einer Wohnung an Dritte anzuzeigen ist.

2. Allgemeine Grundsätze zur materiellen Kontrolle

Ein durch eine Öffnungsklausel formell legitimerter und mit der erforderlichen qualifizierten Mehrheit gefasster Beschluss unterliege einer materiellen Kontrolle. Eine Öffnungsklausel habe nämlich lediglich die Funktion, zukünftige Mehrheitsentscheidungen formell zu legitimieren, ohne sie materiell zu rechtfertigen. Deshalb sei ein Änderungsbeschluss auf der Grundlage einer Öffnungsklausel nicht schon dann rechtmäßig, wenn er die Anforderungen der Ermächtigungsgrundlage erfülle. Vielmehr seien bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten. Solche ergäben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 134, 138, 242 BGB, aber auch aus den zum Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts zählenden Vorschriften, wozu u. a. unentziehbare und unverzichtbare Individualrechte gehörten. Weiter sei bereits geklärt, dass die durch eine Öffnungsklausel legitimierte Mehrheitsmacht auch durch solche Individualrechte begrenzt werde, die zwar ebenfalls zu den unentziehbaren Rechten gehörten, aber verzichtbar seien. Im Fall gehe es um einen Eingriff in ein solches Recht. Was insoweit gelte, sei streitig.

Beschlüsse, die auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel mit der erforderlichen Mehrheit gefasst werden würden, seien allerdings nur insoweit materiell überprüfbar, als das „Ob“ und das „Wie“ der Änderung nicht willkürlich sein dürften. Einer weiterreichenden Kontrolle unterlägen dagegen Beschlussgegenstände, die unverzichtbare oder unentziehbare, aber verzichtbare („mehrheitsfeste“) Rechte der Sondereigentümer betreffen. Zu diesen Rechten gehöre die Zweckbestimmung eines Wohnungs- oder Teileigentums.

3. Anwendung der Grundsätze zur materiellen Kontrolle

Im Fall hätten die Wohnungseigentümer zwar kein generelles, sondern bloß ein spezielles Vermietungsverbot beschlossen. Auch ein solches Verbot könne aber nur mit Zustimmung aller davon betroffenen Eigentümer beschlossen werden. Denn es verenge die zuvor weite Zweckbestimmung und schränke das bestehende Recht jedes einzelnen Wohnungseigen-

tümers, mit seinem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, dauerhaft erheblich ein.

4. Künftiger Anwendungsbereich von Öffnungsklauseln

Es könne nicht eingewendet werden, dass allgemeine Öffnungsklauseln damit entwertet werden würden. Sie hätten etwa für Gebrauchs- oder Kostenregelungen Bedeutung oder dann, wenn der von der Änderung betroffene Wohnungseigentümer zustimme.

5. Ist der Beschluss nichtig?

Wegen des Beschlussmangels sei der Klage zu Recht stattgegeben worden.

Das gelte zunächst bezogen auf das Verbot der kurzzeitigen Vermietung. Bislang sei der BGH bei Eingriffen in unentziehbare, aber verzichtbare („mehrheitsfeste“) Rechte davon ausgegangen, dass die fehlende Zustimmung nachteilig betroffener Sondereigentümer die schwebende Unwirksamkeit eines gleichwohl gefassten Beschlusses zur Folge habe. Ob daran festgehalten werden könne, erscheine zwar zweifelhaft, einer abschließenden Entscheidung bedürfe es aber nicht. Da im Fall alle Wohnungseigentümer dem Beschluss zustimmen mussten, wäre er auch auf der Grundlage der bisherigen Rechtsprechung von vornherein unwirksam gewesen.

Der Beschluss könne auch nicht insoweit aufrechterhalten werden, als er die Einführung einer Anzeigepflicht für die Überlassung einer Wohnung an Dritte regle. Zwar sei dieser Teil des Beschlusses in der Sache nicht zu beanstanden. Die teilweise Aufrechterhaltung eines Beschlusses komme aber regelmäßig nur in Betracht, wenn nach dem tatsächlichen oder hypothetischen Parteiwillen zweifelsfrei davon auszugehen sei, dass der Beschluss auch als Teilregelung beschlossen worden wäre. Das sei hier nicht der Fall.

Das bedeutet für Sie:

1. Öffnungsklauseln und Beschlusskompetenz

Die Entscheidung ändert nichts daran, dass eine allgemeine oder spezielle Öffnungsklausel (letztere räumt nur für den von ihr genannten Fall eine Beschlusskompetenz ein) den Wohnungseigentümern eine Beschlusskompetenz gibt, die das Gesetz selbst nicht kennt.

2. Öffnungsklauseln und Prüfungsprogramm des Verwalters

Ein Beschluss kann nur dort gefasst werden, wo auch eine Vereinbarung möglich wäre. Ist eine Vereinbarung nicht möglich, weil sie gegen das Gesetz verstieße, sittenwidrig oder treuwidrig wäre, kommt auch ein Beschluss aufgrund einer Öffnungsklausel nicht in Betracht.

HINWEIS:

Im Ergebnis fehlt es in diesen Fällen also doch an einer Beschlusskompetenz. Das ist auch richtig, da eine Vereinbarung nicht in der Lage ist, die ihr gesetzlich gesetzten Grenzen zu überwinden.

Ferner sollen Vereinbarungen nicht gegen einen „Kernbereich“ der Rechte eines Wohnungseigentümers verstoßen können. Auch solche Vereinbarungen sollen unwirksam sein. Bei Beschlüssen, die auf einer Öffnungsklausel beruhen, will der BGH allerdings unterscheiden. Einerseits soll es Rechte geben, die unentziehbar und unverzichtbar sind. Will ein auf einer Öffnungsklausel beruhender Beschluss in ein solches Recht eingreifen, ist er stets nichtig. Andererseits soll es Rechte geben, die zwar unentziehbar, aber verzichtbar sind. Diese Rechte muss man kennen. Ferner muss man sich stets auf dem Laufenden halten, welche Rechte nach der aktuellen Rechtsprechung dazugekommen sind.

Unentziehbare, aber verzichtbare Rechte

Als unentziehbares, aber verzichtbares Recht hat der BGH bislang eingeordnet:

- Das Recht auf eine Parabolantenne (BGH, Beschluss v. 22.1.2004, V ZB 51/03). Es ging um einen Beschluss, der das Anbringen von Parabolantennen generell verbot. Der BGH meinte, ein polnischer Staatsangehöriger sei hieran nicht gebunden. Er folgerte die Nichtzustimmung aus dem Umstand, dass der Wohnungseigentümer für sich die Befugnis zur Installation einer Parabolantenne beanspruchte. Danach sei der Beschluss jedenfalls für diesen Wohnungseigentümer unwirksam.
- Das Recht, nicht gegen seinen Willen einen Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums auf eigene Kosten instand halten und instand setzen zu müssen (BGH, Urteil v. 10.10.2014, V ZR 315/13). Konkret ging es um einen Beschluss, der anordnete, dass einem Sondernutzungsberechtigten künftig die Pflege und Reinigung einer Gartenfläche obliegt und dieser die Kosten hierfür zu tragen hat. Da der Sondernutzungsberechtigte diesem Beschluss nicht zustimmte, war der Beschluss nach Ansicht des BGH unwirksam.
- Das Recht, nicht mehr Kosten tragen zu müssen, als nach einer Vereinbarung (BGH, Urteil v. 13.5.2016, V ZR 152/15, Rn. 16). Konkret ging es um einen Beschluss, nach dem der Eigentümer eines Teileigentums ab dem Jahr 2010 anders als zuvor an den Kosten für Müllbeseitigung, Straßenreinigung sowie weiteren Kosten zu beteiligen war.

- Im aktuellen Fall das Recht, das Sondereigentum auch nur für einen kurzen Zeitraum an Feriengäste oder Handwerker zu vermieten sowie das Recht, dass das Sondereigentum als Wohnungs- oder Teileigentum gewidmet bleibt.
- Es steht zu vermuten, dass für das Recht, das gemeinschaftliche Eigentum mitgebrauchen zu können, nichts anderes gilt. Auf einer Öffnungsklausel beruhende Beschlüsse, die ein Sondernutzungsrecht begründen wollen, dürften deshalb nach der jetzt bekannt gewordenen Rechtsprechung nichtig sein, wenn nicht alle Wohnungseigentümer zustimmen.

3. Notwendiges Quorum

Die im Fall zu betrachtende Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass ein Beschluss, der aufgrund der allgemeinen Öffnungsklausel gefasst wird, einer „Mehrheit von 75 % aller Miteigentumsanteile“ bedarf. Diese Formulierung lässt offen, ob es um die Mehrheit der Miteigentumsanteile der in der Versammlung anwesenden oder vertretenen Eigentümer geht oder ob der Verwalter bei der Berechnung des notwendigen Quorums auf alle Wohnungseigentümer schauen muss. In vergleichbaren Fällen blickte der BGH wiederholt auf alle Wohnungseigentümer. Daran sollten sich Verwalter halten.

HINWEIS:

Es ist streitig, was gilt, wenn ein auf einer allgemeinen Öffnungsklausel beruhender Beschluss die dort vereinbarte Mehrheit verpasst. Nach einigen Stimmen – etwa von mir – ist von Nichtigkeit auszugehen, nach anderen, wohl die Mehrheit bildenden Ansichten ist der Beschluss zwar nicht ordnungsmäßig, aber nur anfechtbar. Der BGH hat sich bislang bewusst nicht positioniert. Verkündet ein Verwalter fußend auf letzterer Meinung einen solchen positiven „Zitterbeschluss“, ist allerdings wohl unstrittig, dass er seine Pflichten verletzt und bei einer Anfechtungsklage nach § 49 Abs. 2 WEG die Kosten zu tragen hat. Man kann daher nicht dazu raten, einen Beschluss zu verkünden, wenn die erforderliche Mehrheit verpasst ist.

4. Schwebend unwirksame Beschlüsse

Nach zurzeit herrschender Meinung gibt es neben nichtigen auch „schwebend“ unwirksame Beschlüsse. Dieser Schwebezustand wird zum einen für den Fall befürwortet, dass ein unentziehbares und „mehrheitsfestes“ (durch Beschluss nicht entziehbares), aber verzicht-

bares Individualrecht verletzt wird. Zum anderen werden schwebende Beschlüsse für den Fall erwogen, dass es an einer Entstehungsvoraussetzung für einen Beschluss fehlt, z. B. an der Verkündung.

In der jetzt vorliegenden Entscheidung deutet der BGH ohne Klärung an, mit diesem Denken jedenfalls für den Bereich „verzichtbare Individualrechte“ brechen zu wollen. Er weist insoweit darauf hin, § 23 Abs. 4 WEG sehe schwebend unwirksame Beschlüsse nicht vor. Ferner gebe es – ebenso wie bei unter einer Bedingung gestellten Beschlüssen – Bedenken im Hinblick auf das Gebot der Rechtssicherheit. Sieht man es so, könnte der entsprechende Beschluss nur entweder nichtig oder aber anfechtbar sein. Für den Verwalter erhöht diese Wendung seine Informationspflichten. Denn er muss den Wohnungseigentümern sagen und die Information in der Niederschrift festhalten, dass – fehlt die Zustimmung eines betroffenen Wohnungseigentümers – der Beschluss nichtig sein könnte. Ferner muss der Verwalter für sich entscheiden, ob er sich an den Beschluss gebunden fühlt.

5. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter muss wissen, dass nicht jeder Beschlussgegenstand seine Grundlage in einer allgemeinen Öffnungsklausel findet. Für eine spezielle Öffnungsklausel dürfte nichts anderes gelten. Denn auch diese räumt nur eine Beschlusskompetenz ein, ändert aber am materiellen Prüfungsprogramm, so wie es der BGH versteht, nichts.
- Jeder Verwalter sollte sich mit den Beschlussgegenständen vertraut machen, die nach Ansicht des BGH nur beschlossen werden können, wenn die vom Beschlussgegenstand betroffenen Wohnungseigentümer dem Beschluss zustimmen.
- Jeder Verwalter sollte einen negativen Beschluss verkünden, wenn die von einer Öffnungsklausel vorgesehene Mehrheit nicht erreicht ist.
- Jeder Verwalter muss bei einem auf einer Öffnungsklausel beruhenden Beschluss, dem nicht alle davon betroffenen Wohnungseigentümer zustimmen, für möglich erachten, dass dieser nichtig ist. Im Einzelfall ist – am besten im Vorfeld einer Versammlung – anwaltliche Hilfe zu suchen.

! Weiterführende Informationen:

Öffnungsklausel → **950807**

Vereinbarte Öffnungsklauseln: Kritische Beschlüsse nach der aktuellen BGH-Rechtsprechung → **8507846**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Rederechtsbeschränkung: Kein Ausschluss des Rechts, Fragen stellen zu dürfen

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 7.6.2018, 2-13 S 88/17)

Eine Beschränkung des Rederechts von Eigentümern auf der Versammlung muss unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes so schonend wie möglich erfolgen.

! Weiterführende Informationen:

Eigentümersammlung: Durchführung der Versammlung → **2659769**

Geschäftsordnungsbeschluss → **2083317**

Freikirchliche Nutzung einer Teileigentumseinheit kann zulässig sein

(LG Berlin, Beschluss v. 22.5.2018, 55 T 15/18)

Bei typisierender Betrachtungsweise führt die Nutzung einer Teileigentumseinheit als Freikirche nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer.

! Weiterführende Informationen:

Nutzungsarten der Wohnung → **636933**

Nutzungsbeschränkungen → **636934**

Zwangshypothek kann nur für den im Titel bezeichneten Gläubiger eingetragen werden

(OLG München, Beschluss v. 28.6.2018, 34 Wx 138/18)

Als Berechtigter einer Zwangshypothek kann nur die Person eingetragen werden, die durch Vollstreckungstitel bzw. -klausel als Inhaber der titulierten Forderung ausgewiesen ist. Ein auf die „übrigen Eigentümer der WEG“ lautender Titel erlaubt nicht die Eintragung der „WEG“ als Berechtigter einer Zwangshypothek.

! Weiterführende Informationen:

Zwangsvollstreckung (WEG) → **637657**



Auch das noch

Privates Geschäft

Schmerzhafte Bekanntheit mit dem Waschbecken auf dem Firmenklo machte ein Mechaniker in einem Fall, den das Sozialgericht Heilbronn auf dem Tisch hatte.

Der Herr spürte auf seiner Arbeitsstelle ein dringendes Bedürfnis und begab sich zwecks Erleichterung schnurstracks auf das betriebseigene WC. Auf dem Weg zum Händewaschen rutschte er aus und verletzte sich beim Sturz so sehr, dass er im Krankenhaus landete. Die Berufsgenossenschaft wollte das Missgeschick nicht als Arbeitsunfall anerkennen und verweigerte den Versicherungsschutz.

„Das Verrichten der Notdurft ist rein privat und nicht versichert“, sagte das Sozialgericht Heilbronn (Gerichtsbescheid v. 27.12.2017, S 13 U 1826/17) und stellte sich auf die Seite der Berufsgenossenschaft. Für den Weg aufs Klo und zurück bestehe zwar Versicherungsschutz, denn durch die Anwesenheit auf der Arbeit sei der Arbeitnehmer gezwungen, eine andere Toilette aufzusuchen, als er dies im häuslichen Bereich getan hätte. Außerdem handle es sich normalerweise um eine nicht aufschiebbare Handlung, die der Fortsetzung der Arbeit im direkten Anschluss diene. Das „Geschäft“ selbst diene aber in erster Linie eigenen Interessen und sei daher eine private und damit nicht unfallversicherte Tätigkeit. Genauso gut habe der Mechaniker auch auf einer öffentlichen Toilette oder im heimischen WC ausrutschen können.

Zitat

Menschen mit einer neuen Idee gelten so lange als Spinner, bis sich die Sache durchgesetzt hat.

Oscar Wilde (1854 – 1900), irischer Dramatiker und Poet

Cartoon



Standpunkt

Thomas Meier, Präsident des BVI



Zensus 2021 – Professionelles Arbeiten erfordert eine professionelle Vergütung

Die Zählung von Bevölkerung, Gebäuden und Wohneinheiten stellt das Land vor eine Mammutaufgabe. Eine Schlüsselrolle kommt dabei einmal mehr den Verwaltern von Wohneigentum und Mietwohnungen zu. Leider honoriert der Staat diese Aufgabe weder ideologisch noch tatsächlich. Still-schweigend scheinen alle davon auszugehen, dass Immobilien-verwalter zusätzliche Aufgaben erledigen, ohne dies personell oder finanziell absichern zu können.

Unlogisch ist das vor dem Hintergrund, dass der Staat die meisten Daten bereits vorliegen und über seine Amtsgerichte Zugriff darauf hat. Nur die Anzahl der Personen, die eine Wohnung bewohnen, ergibt sich daraus nicht. Wären wir Fachverbände in den Gesetzgebungsprozess eingebunden worden, hätten solche Ungereimtheiten ebenso ausgegült werden können wie die nun unbeantwortete Frage, wer den Aufwand bezahlen soll. Rechtlich hat ein Verwalter keine Chance, nachträglich eine Sondervergütung zu erwirken, wenn er in seinem Vertrag keine entsprechende Klausel hat. Diese Rechtslücke muss geschlossen werden. Denn die Anforderungen des Zensus zeigen, dass unsere Mitglieder längst nicht mehr nur Wohnungen und Gebäude verwalten, sondern auch erhebliche Datenvolumina. Wer mit diesem Gut verantwortlich und souverän umgehen soll, muss dies auf einer professionellen Grundlage tun können.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2019 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group

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

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

Geschäftsführung: Isabel Blank,
Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjös,
Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner,
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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 17.09.2019.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4093