

Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

März 2022



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

die Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung (ZertVerwV) ist mit der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 17.12.2021

in Kraft getreten.

Danach dürfen Sie sich als zertifizierter WEG-Verwalter bezeichnen, wenn Sie vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen haben, dass Sie über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügen. Zu den Ausnahmen von der Prüfungspflicht empfehle ich Ihnen insbesondere auch die Lektüre des „Standpunkts“ auf der letzten Seite.

Es wird nicht langweilig in 2022. Noch im Dezember letzten Jahres trat die novellierte Heizkosten-Verordnung in Kraft. Und schon im Januar folgten eine weitere Erhöhung der CO2-Steuer, Erhöhung des Wohngeldes zur Wohnkostenentlastung und höherer Mindestlohn. Weiter geht es im Mai mit dem Zensus, gefolgt von der Mietpiegelreform und der Grundsteuerreform im Juli. Und dann beglückt uns die Bundesregierung noch mit ihren „Fortschrittsprojekten“.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im März

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung:
Was erwartet WEG-Verwalterinnen und -Verwalter?

→ Seite 4

Recht

Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft 2022

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:
Mehrhausanlage: Beschlusskompetenz

→ Seite 9

Schlusslicht

→ Seite 12

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

Meldungen

Baustellenlärm ist normalerweise kein Mangel

Erheblicher Lärm von einer Baustelle auf dem Nachbargrundstück begründet bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen Mangel einer Mietwohnung, der zu einer Mietminderung berechtigt, sofern auch der Vermieter/Grundstückseigentümer die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen müsste. Das hat der BGH bekräftigt und führt damit seine mit der „Bolzplatzentscheidung“ aus dem Jahr 2015 begründete Linie fort.

Die Freiheit der Wohnung von Baulärm wird im Regelfall auch nicht stillschweigend zum Inhalt des Mietvertrages. Insbesondere reicht es nicht aus, wenn der Mieter bei Vertragsschluss die Abwesenheit von Baulärm als vorteilhaft wahrnimmt und sich auch deswegen für die Wohnung entscheidet. Der Mieter kann auch im Allgemeinen nicht erwarten, dass der Vermieter dauerhaft dafür einstehen will, dass sich an den bei Vertragsschluss herrschenden Bedingungen im Umfeld der Mietsache nichts ändert. (BGH, Urteil v. 24.11.2021, VIII ZR 258/19)

! Weiterführende Informationen:

Mietminderungslexikon – Baumaßnahmen in der Nachbarschaft
→ **2728213**

Getrennte Kündigung von Stellplatz/Garage

Um einen Mietvertrag über Wohnraum kündigen zu können, muss der Vermieter ein berechtigtes Interesse („Kündigungsgrund“) geltend machen können, etwa Eigenbedarf. Hingegen ist für die Kündigung eines Stellplatz- oder Garagenmietvertrages kein Kündigungsgrund erforderlich. Liegt ein einheitlicher Mietvertrag über Wohnung und Garage/Stellplatz vor, ist der Vertrag nur als Ganzes kündbar, für den Vermieter nur bei berechtigtem Interesse. Maßgeblich für die Kündigungsmöglichkeiten ist daher, ob ein einheitliches Vertragsverhältnis vorliegt oder zwei getrennte Verträge.

Besteht neben einem schriftlichen Wohnraummietvertrag ein separat hiervon abgeschlossener Mietvertrag über eine Garage oder einen Stellplatz, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass beide Vereinbarungen rechtlich selbständig sein sollen, also auch unabhängig voneinander gekündigt werden können. Um diese Vermutung zu entkräften, müssen Umstände des Einzelfalls die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage oder den Stellplatz nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Regelmäßig wird dies nach ständiger Rechtsprechung des BGH der Fall sein, wenn sich Stellplatz und Wohnung auf demselben Grundstück befinden; das ist andererseits aber nicht zwingend, wenn es andere Umstände gibt, die die tatsächliche Vermutung für zwei separate Verträge bekräftigen.

Letzteres hat der BGH in einem aktuellen Fall angenommen, in dem zwar Wohnung und Stellplatz auf demselben Grundstück lagen, der se-

parate, mehrere Jahre später geschlossene Stellplatzmietvertrag aber an keiner Stelle auf den Wohnraummietvertrag Bezug nahm und auch der Vermieter ohne berechtigtes Interesse zu einer ordentlichen Kündigung berechtigt sein sollte. (BGH, Beschluss v. 14.12.2021, VIII ZR 94/20)

! Weiterführende Informationen:

Garage/Stellplatz im Mietrecht → **923375**

Vermieter muss Original-Belege vorlegen

Nach Vorlage einer Betriebskostenabrechnung ist der Mieter berechtigt, die der Abrechnung zugrunde liegenden Unterlagen und Belege einzusehen. Die Belegeinsicht gibt dem Mieter die Möglichkeit, die Abrechnung zu überprüfen und etwaige Einwendungen vorzubereiten.

Das Recht auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich grundsätzlich auf die Originale. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt. Für die Vorlage der Originale muss der Mieter kein besonderes Interesse darlegen. So muss etwa ein Mieter, dem ohne sein Einverständnis nur Belegkopien zugänglich gemacht worden sind, nicht den Verdacht aufzeigen, die Kopien seien manipuliert oder wiesen sonstige Unstimmigkeiten auf.

Auch wenn Original-Belege nicht unbedingt solche in Papierform sein müssen, sondern auch digital übermittelt sein können, sind Kopien Original-Belegen grundsätzlich nicht gleichzusetzen. Zudem sind Original-Belege uneingeschränkt geeignet, die Ordnungsgemäßheit der Abrechnung zu überprüfen, selbst wenn sie durch Kopien ersetzbar sein mögen.

Nur in Ausnahmefällen beschränkt sich der Einsichtsanspruch des Mieters auf Kopien oder Scans der Belege. Das kommt etwa in Betracht, wenn der Vermieter von seinem Dienstleister die Belege ausschließlich digital erhalten hat oder dem Vermieter aus sonstigen Gründen ausnahmsweise nicht zumutbar ist, die Originale vorzulegen. Ob dies der Fall ist, ist anhand der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Stets müssen die Kopien aber geeignet sein, die dokumentierten Erklärungen unverändert wiederzugeben. Zweifel an der Authentizität und Unverfälschtheit der Unterlagen gehen zulasten des Vermieters. (BGH, Urteil v. 15.12.2021, VIII ZR 66/20)

! PRAXIS-TIPP:

Dass die Original-Belege maßgeblich sind, gilt auch im umgekehrten Fall, dass der Mieter verlangt, ihm Kopien der Belege zu übersenden. Hier kann der Vermieter den Mieter grundsätzlich auf die Einsicht der Original-Belege in seinen Geschäftsräumen verweisen.

! Weiterführende Informationen:

Einsichtsrecht des Mieters → **2635662**

Minderung wegen Verkleinerung des Fahrradkellers

Die Verkleinerung eines gemeinschaftlich genutzten Fahrradkellers kann einen Mangel einer Mietwohnung begründen, der zu einer Mietminderung berechtigt. In einem Fall, der dem BGH vorlag, waren vom gemeinschaftlichen Fahrradkeller in einem 20-Parteien-Haus nach Modernisierungsarbeiten von ursprünglich 49 Quadratmetern noch 7 übriggeblieben. Amts- und Landgericht billigten dem Mieter einer Wohnung deshalb eine Mietminderung von 4,8% zu. Der BGH hatte hieran nichts zu beanstanden.

Unerheblich hierbei war, dass der Mieter längere Zeit nach der Verkleinerung des Fahrradkellers zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung verurteilt

worden war, in deren Berechnung ein Abschlag für schlechte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder eingeflossen ist. Während für die Berechnung der Vergleichsmiete im Rahmen der Mieterhöhung allein der tatsächliche Zustand maßgeblich ist, kommt es für die Beurteilung, ob ein Mangel vorliegt, auf den Vergleich des Ist-Zustandes mit dem vertraglich vereinbarten Soll-Zustand an. (BGH, Beschluss v. 12.10.2021, VIII ZR 51/20)

! Weiterführende Informationen:

Mietminderung – Begriff, Höhe und Ausschluss → **639041**

Teilerlass der Grundsteuer bei Mietausfall

Vermieter haben grundsätzlich Anspruch auf einen Teilerlass der Grundsteuer, wenn sie im vergangenen Jahr unverschuldet erhebliche Mietausfälle hatten, etwa wegen Leerstand, aber auch wegen außergewöhnlicher Ereignisse, etwa Wohnungsbrände oder Wasserschäden. Sind die Mieterträge um mehr als 50 % hinter dem normalen Rohertrag einer Immobilie zurückgeblieben, werden 25 % der Grundsteuer erlassen. Wenn eine Immobilie überhaupt keinen Ertrag abgeworfen hat, beträgt der Erlass 50 %.

Ein vollständiger Erlass der Grundsteuer wird für Grundeigentum gewährt, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt – beispielsweise aus Gründen des Denkmal- und Naturschutzes. Voraussetzung ist, dass die Erhaltungskosten regelmäßig über den Einnahmen liegen. Bei Selbstnutzern ist der Gegenwert der Nutzung entscheidend.

Bis zum 31.3.2022 können Eigentümer entsprechende Erlassanträge für das Jahr 2021 stellen. Die Frist kann nicht verlängert werden. Zuständig sind die Steuerämter der Städte und Gemeinden, in den Stadtstaaten die Finanzämter.

Gesetzliche Grundlage für den Grundsteuererlass ist § 33 Grundsteuergesetz (GrStG) in der vor Erlass des Grundsteuer-Reformgesetzes gültigen Fassung, die noch für die Grundsteuer bis einschließlich 2024 gilt.

! PRAXIS-TIPP:

Voraussetzung für einen teilweisen Erlass der Grundsteuer ist, dass der Vermieter die Mietausfälle nicht selbst verschuldet hat. Bei nicht vermieteten Wohnungen sind daher ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen erforderlich. Diese sollten Vermieter sorgfältig dokumentieren, damit sie die Schaltung von Vermietungsanzeigen in Zeitungen oder im Internet sowie Makleraufträge nachweisen können.

! Weiterführende Informationen:

Grundsteuer, Antrag auf teilweisen Erlass → **1949366**

VDIV-Jahresumfrage 2022 zur Verwalterbranche

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) führt erneut sein Branchenbarometer durch. Zum 10. Mal befragt der Verband Verwalter, um ein aktuelles Bild der Verwalterbranche zu gewinnen. Die Klimawende, Bauen und Wohnen sowie die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Tätigkeit und Umsatz von Immobilienverwaltungen sind einige der Themen, die Gegenstand der aktuellen Umfrage sind. Die Ergebnisse werden den Teilnehmern der Umfrage kostenlos zur Verfügung gestellt.

Eine Teilnahme an der Online-Umfrage ist bis zum 8.4.2022 unter <https://de.research.net/r/vdiv-branchenbarometer-2022> möglich.



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 an unten genanntem Online-Seminar im Abonnement enthalten.

BGH kompakt 2022: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick

Dienstag, 29.3.2022, 14:00 Uhr

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

Mit diesem Online-Seminar erhalten Sie einen guten Überblick über die wichtigste BGH-Rechtsprechung. Unterhaltsam und leicht verständlich führt Sie der bekannte Mietrechts-Experte Rechtsanwalt Thomas Hannemann durch den „Urteilsdschungel“. Darüber hinaus liefert er Ihnen Praxis- und Vertragstipps.

Referent: RA Thomas Hannemann

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

Schneller ans Ziel mit dem HaufelIndex

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

Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung: Was erwartet WEG-Verwalterinnen und -Verwalter?

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland

Die zivilrechtlich relevante Zertifizierung für WEG-Verwalterinnen und -Verwalter ist in Kraft getreten, die Regelungen und Ausnahmen vielschichtig, die Umsetzung zeitnah und der gewerberechtliche Sachkundennachweis in Sicht.

Mit der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 5182) ist am 17.12.2021 die Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung (ZertVerwV) in Kraft getreten. Die Bundesregierung hatte seit Herausgabe des 1. Verordnungsentwurfes im Juni 2021 mehrmals Änderungen am Inhalt vorgenommen – zuletzt auf Grundlage der Empfehlungen der zuständigen Ausschüsse des Bundesrates, dessen Zustimmung erforderlich war. Das Justizministerium (BMJ) folgte mit den vorgenommenen Änderungen – insbesondere bei den relevanten Normen zur Prüfungsbefreiung (§ 7 ZertVerwV) und zu den juristischen Personen und Personengesellschaften (§ 8 ZertVerwV) – in großen Teilen den Anregungen und Forderungen des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschlands.

Die gesetzlichen Grundlagen entstammen dem neuen Wohnungseigentumsgesetz, denn laut § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG i. V. m. § 48 Abs. 4 WEG gehört seit dem 1.12.2022 zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Die Zertifizierung des Verwalters in der jetzigen Form betrifft damit nur den Bereich der WEG-Verwaltung. Als zertifizierter WEG-Verwalter darf sich nach § 26a Abs. 1 WEG bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

1. Zivilrechtliche Regelung

Da die Zertifizierung keine gewerberechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Gewerbeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO darstellt, können Verwalter ihre Tätigkeit auch nach dem 1.12.2022 grundsätzlich ohne Zertifizierung aufnehmen und dieser nachgehen. Das heißt aber auch: Wenn in einer WEG ein nicht zertifizierter Verwalter bestellt wird, entspricht der Beschluss keiner ordnungsmäßigen Verwaltung, sodass dieser durch eine Anfechtung für ungültig erklärt werden kann. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist wird ein Beschluss jedoch – wie üblich – bestandskräftig.

Eine dauerhafte Ausnahme für Fälle der sog. Eigenverwaltung in Kleinanlagen gilt nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG dann, wenn weniger als 9 Sondereigentumseinheiten bestehen, ein Eigentümer zum Verwalter bestellt wird sowie weniger als ein Drittel der Eigentümer (Kopfprinzip gem. § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG) die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt.

2. Karenzzeit

Verwalter, die bei Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes bestellt waren, gelten laut § 48 Abs. 4 WEG noch bis zum 1.6.2024 als zertifizierter Verwalter gegenüber der konkreten Gemeinschaft, auch wenn sie noch keine Prüfung abgelegt haben.

3. Prüfungsablauf und -inhalte

3.1. Themen der Prüfung – § 1 ZertVerwV und Anlage 1

Die Prüfungsgegenstände gemäß der Anlage 1 zur Verordnung orientieren sich an Sachgebieten, die auch Gegenstand der Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a der GewO i. V. m. Anlage 1 zur MaBV sind. Laut der Verordnung werden für die Sachgebiete rechtliche, kaufmännische und technische Grundlagen vertiefte Kenntnisse erwartet. Für den Themenbereich Grundlagen der Immobilienwirtschaft sind lediglich Grundkenntnisse erforderlich.

Eine bestimmte Art der Vorbereitung auf die Prüfung sieht die Verordnung nicht vor, empfehlenswert ist jedoch, vorbereitende Kurse zu besuchen, die u. a. der VDIV Deutschland und seine Landesverbände anbieten.

3.2. Zuständige Stelle und Prüfungsausschuss – § 2 ZertVerwV

Jede Industrie- und Handelskammer kann die Prüfung anbieten, muss es aber nicht. Es können auch mehrere Kammern einen gemeinsamen Prüfungsausschuss einrichten. Die Verordnung enthält keine näheren Vorgaben zu Größe und Zusammensetzung des jeweiligen Prüfungsausschusses.

Die Prüfung kann an einer beliebigen anbietenden IHK abgelegt werden. Eine Bindung an die Kammer des Wohn- oder Firmensitzes besteht nicht. Laut Schätzung des zuständigen Ministeriums werden sich die einmaligen Prüfungsgebühren auf ca. 280 bis 400 Euro belaufen.

Laut Verordnung müssen die Mitglieder des Prüfungsausschusses auf den Prüfungsgebieten sachkundig sein, für die sie zuständig sind. Zudem sollten sie für die Mitwirkung im Prüfungsverfahren nachweislich geeignet sein.

Spätestens im April dieses Jahres sollten Verwalterinnen und Verwalter Kontakt mit der zuständigen Industrie- und Handelskammer in der jeweiligen Region aufnehmen, um zu klären, ob die Prüfung dort angeboten wird.

3.3. Durchführung der Prüfung – § 3 ZertVerwV

Vorgesehen ist, dass die Prüfung aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil besteht und die Teilnahme am mündlichen Teil das Bestehen des schriftlichen Teils voraussetzt. Die Aufgaben sollen praxisbezogen sein und in einem ausgewogenen Verhältnis die in der Anlage 1 zur ZertVerwV aufgeführten Themengebiete umfassen.

Der schriftliche Teil dauert mindestens 90 Minuten und kann mithilfe unterschiedlicher Medien durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass die schriftliche Prüfung auch online durchgeführt werden kann, z. B. in Form von Multiple-Choice-Aufgaben. Die Organisation und Durchführung der Prüfungen obliegen den jeweiligen anbietenden Industrie- und Handelskammern.

Im mündlichen Teil können bis zu 5 Prüflinge gleichzeitig geprüft werden, wobei mindestens 15 Minuten Prüfungszeit auf jeden Prüfling entfallen. Thematisch soll sich die mündliche Prüfung entsprechend der Nummer 2.1 der Anlage 1 zur ZertVerwV zumindest auf das Wohnungseigentumsrecht beziehen.

3.4. Nichtöffentlichkeit der Prüfung – § 4 ZertVerwV

Die Prüfung zum zertifizierten Verwalter soll nicht öffentlich stattfinden. Lediglich die in § 4 Abs. 2 ZertVerwV genannten Personen dürfen bei der Prüfung anwesend sein, jedoch nicht in die laufende Prüfung eingreifen.

3.5. Einzelheiten des Prüfungsverfahrens – §§ 5 und 6 ZertVerwV

Sowohl der schriftliche als auch der mündliche Teil der Prüfung wird mit „bestanden“ bewertet, wenn in beiden Teilen jeweils 50 % der erreichbaren Punkte erzielt werden. Die Prüfung darf bei Nichtbestehen beliebig oft wiederholt werden. Anschließend wird die IHK ein Zertifikat über die erfolgreiche Ablegung der Prüfung ausstellen oder bei Nichtbestehen der Prüfung einen Bescheid über die Wiederholungsmöglichkeit aushändigen. Weitere Einzelheiten des Prüfungsverfahrens regeln die IHK per Satzung. Dafür gilt § 32 Abs.1 Satz 2 GewO entsprechend.

3.6. Befreiung von der Prüfungspflicht – § 7 ZertVerwV

Als einem „zertifizierten Verwalter gleichgestellt“ gelten Personen, die folgende Ausbildungs- bzw. Studienabschlüsse besitzen:

- Befähigung zum Richteramt,
- abgeschlossene Berufsausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann oder Kauffrau/Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
- anerkannter Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin,
- Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt.

Laut Satz 2 des § 7 ZertVerwV dürfen sich die vorgenannten Personen ebenfalls als zertifizierte Verwalter bezeichnen. Das bedeutet, dass durch ihre Bestellung zum Verwalter der Anspruch jedes Wohnungseigentümers nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG erfüllt wird. Für die genannten, gleichgestellten Personen besteht daher keine Prüfungspflicht.

Die Ausstellung einer „Gleichstellungsbescheinigung“ durch die IHK sieht § 7 nicht vor. Zwar hatte der Bundesrat in seiner Änderungsempfehlung einen diesbezüglichen ergänzenden Satz 3 in § 7 ZertVerwV vorgeschlagen, dies wurde jedoch vom zuständigen BMJ als Verordnungsgeber nicht übernommen.

Viele Verwalterinnen und Verwalter werden sich die Frage stellen, welche Studienrichtungen und Abschlüsse unter einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt im Sinne des § 7 Satz 1 Nr. 4 ZertVerwV fallen. Im Hinblick auf das laufende Hinzukommen und Wegfallen von Studiengängen und auf Änderungen der Studieninhalte und Studienordnungen hielt der Verordnungsgeber eine abschließende Aufzählung von Hochschulabschlüssen, die zu einer Befreiung von der Prüfungspflicht führen, für nicht sinnvoll. Studienaufbauende Weiterbildungslehrgänge mit entsprechendem Zertifikatsabschluss fallen jedenfalls nicht unter die Prüfungsbefreiung des § 7 ZertVerwV.

Der jeweiligen Eigentümergemeinschaft ist lediglich auf Anforderung der für die Prüfungsbefreiung zugrunde liegende Abschluss vorzulegen. Weitere Übergangsregelungen für kürzlich erworbene Zusatzqualifikationen sieht die Verordnung nicht vor. Dies hatte der VDIV Deutschland wiederholt kritisch angemerkt, da es u. a. bei Versicherungsvermittlern und Versicherungsberatern eine entsprechende Regelung in § 27 VersVermV gibt.

3.7. Zertifizierung von Verwaltungsunternehmen – § 8 ZertVerwV

Nachdem der ursprüngliche Verordnungsentwurf eine praxisuntaugliche und komplizierte Regelung vorsah, lautet der finale Verordnungstext des § 8 ZertVerwV nun:

„Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn die bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.“

Unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung beschäftigt sind der Ordnungsbegründung zufolge Personen, die Ei-

gentümersammlungen leiten oder außerhalb einer Versammlung Entscheidungen als Verwalter treffen. Das heißt: Personen, die Tätigkeiten wie Sekretariats- oder Hausmeisterarbeiten ausführen, müssen keine Prüfung ablegen. Dasselbe gilt für Personen, die ausschließlich Leitungsfunktionen wahrnehmen, ohne konkret mit der WEG-Verwaltung befasst zu sein.

Eine kurzfristige Unterbrechung der Erfüllung der Voraussetzungen dürfte unschädlich sein, da eine gesetzeskonforme Anwendung ansonsten praxisuntauglich wäre. Denn es ist davon auszugehen, dass ab der Beantragung der Prüfung, über die Durchführung der schriftlichen und mündlichen Prüfung bis zum Ausstellen des Zertifikates eine gewisse Zeit ins Land gehen wird. Insbesondere für das Einberufen der mündlichen Prüfungskommission ist es möglich, dass es festgelegte Termine bei den IHK geben wird, die nur im Jahresrhythmus erneuert werden.

4. Anfallende Prüfungskosten

Die Kosten für die Prüfung zum zertifizierten Verwalter werden in der Begründung der Verordnung auf 280 und 400 Euro pro Prüfling geschätzt – in adäquater Anlehnung an Kosten für die Sachkundeprüfung von Versicherungsvermittlern. Kosten für freiwillige Vorbereitungskurse sind davon nicht umfasst, auch nicht die Kosten für die Freistellung eines Mitarbeitenden für die Zeit der Prüfung.

5. Weg zu einem „echten“ Sachkundenachweis

Der aktuelle Koalitionsvertrag der neuen Regierung enthält die Einführung eines „echten Sachkundenachweises“ und damit eine gewerberechtliche Regelung für WEG- und Miet-Verwalter, aber auch für Makler. Der grundlegende Unterschied zur Zertifizierung besteht darin, dass diese bisher lediglich als zivilrechtliche Regelung für WEG-Verwalter gilt, während der Sachkundenachweis gewerberechtlich und damit für WEG- und Miet-Verwalter verpflichtend wäre.

Bis zum Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach dem WEG bleibt weniger als 1 Jahr. Der Sachkundenachweis sollte daher noch im 1. Halbjahr dieses Jahres umgesetzt werden, um ein Nebeneinander in der Praxis zu verhindern. Sofern der Sachkundenachweis tatsächlich eingeführt wird, kann die Bundesregierung auf einen Gesetzentwurf aus dem Jahr 2016 zurückgreifen. Auch in den zu erwartenden Verhandlungen wird der VDIV Deutschland als Spitzenverband mit seinen Landesverbänden an vorderster Stelle die Interessen der Branche vertreten.

Die gesetzliche Übergangsfrist des 1.6.2024, die für bereits bestellte WEG-Verwalter nach dem § 48 Abs. 4 WEG gilt, sollte genutzt werden, um die zivilrechtliche Lösung in einem dann gewerberechtlich geregelten Sachkundenachweis für Wohnimmobilienverwalter (WEG- und Miet-Verwaltung) nach Möglichkeit zusammenzuführen.

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.





Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft 2022

Prof. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Das Immobilienjahr 2022 beginnt wie die Vorjahre mit vielen Änderungen, die zum Teil noch aus 2021 resultieren. Alljährlich wird die Immobilienwirtschaft mit zahlreichen Regularien zusätzlich belastet, die das Wohnen und Bauen unmittelbar oder mittelbar signifikant teurer machen.

Nachfolgend eine möglichst chronologische Übersicht über die bekannten und geplanten Änderungen in 2022 mit einer kurzen Einschätzung zu den Auswirkungen auf Mieter, Eigentümer und weitere Akteure der Immobilienbranche.

1. Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung „Mehr Fortschritt wagen“ – November 2021

Mit einem 178 Seiten umfassenden Koalitionsvertrag hat die neue Bundesregierung die Grundlagen für die nächsten 4 Jahre gelegt. Der Koalitionsvertrag ist in 9 Punkte (*besondere Relevanz für die Immobilienwirtschaft kursiv hervorgehoben*) gegliedert:

- I. Präambel
- II. Moderner Staat, digitaler Aufbruch und Innovationen
- III. Klimaschutz in einer sozial-ökologischen Marktwirtschaft (*Klima, Energie, Transformation*)
- IV. Respekt, Chancen und soziale Sicherheit in der modernen Arbeitswelt (*Bauen und Wohnen*)
- V. Chancen für Kinder, starke Familien und beste Bildung ein Leben lang
- VI. Freiheit und Sicherheit, Gleichstellung und Vielfalt in der modernen Demokratie (*Gute Verhältnisse in Stadt und Land*)
- VII. Deutschlands Verantwortung für Europa und die Welt
- VIII. Zukunftsinvestitionen und nachhaltige Finanzen
- IX. Arbeitsweise der Regierung und Fraktionen

Die für die Immobilienwirtschaft relevanten Aussagen sind in den einzelnen Punkten des Koalitionsvertrag verteilt zu finden. Nachfolgend einige wichtige Punkte:

- Kohleausstieg „idealerweise“ bis 2030
- Stromverbrauch zu 80 % aus erneuerbarer Energie
- Erhöhung des Mindestlohns auf 12 Euro/h
- Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse
- Stärkerer Wohnungsbau

Mit einem eigenen Bauministerium setzt die Regierungskoalition neue Impulse für die Bedeutung der Immobilienwirtschaft zur Erreichung der ambitionierten Klimaschutzziele, allerdings auch mit vielen weiteren Restriktionen für die Immobilieneigentümer.

2. Novellierung der Mess- und Eichverordnung – November 2021

Mit der Novelle der Mess- und Eichverordnung wurden die Eichfristen für Wärme-, Kalt- und Warmwasserzähler auf 6 Jahre vereinheitlicht. Die Chance, die Eichfristen auf einheitlich min. 10 Jahre zu verlängern, wurde leider nicht genutzt, obwohl z.B. die Eichfristen in Frankreich 18 Jahre und in Spanien sogar 23 Jahre betragen.

3. TKG-Novelle und Änderung der BetriebskostenV – Dezember 2021

Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKModG) legt fest, dass die Kosten für TV-Kabelverträge, die vom Vermieter abgeschlossen worden sind, künftig nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Doch es gibt eine Übergangsfrist: Bis zum 30.6.2024 gilt noch das sog. Nebenkostenprivileg (auch Umlagefähigkeit). Ab dem 1.7.2024 haben dann die Mieter die Wahlfreiheit und können selbst bestimmen, welchen Anbieter sie haben wollen – oder ob sie ganz verzichten. Die Übergangsfrist sollte von den Vermietern genutzt werden, in vertraglicher wie in technischer Hinsicht.

4. Novellierung der Heizkostenverordnung – Dezember 2021

Seit Dezember 2021 gilt die novellierte Heizkostenverordnung. Neu sind monatliche Verbrauchsinformationen ab Januar 2022 bei fernauslesbaren Messgeräten. Die Verbrauchsinformationen sind eine Bringpflicht für die Vermieter, bei Verstößen besteht ein Kürzungsrecht. Die Novelle beinhaltet unabhängig von der kurzfristigen Umsetzungsfrist einige Interpretationsspielräume, welche Funkgenerationen rechtlich zur Verbrauchsinformation verpflichten. Die jährlichen Verbrauchsabrechnungen müssen mehr Pflichtinformation und Vergleichswerte ausweisen. Dies erhöht den monatlichen Verwaltungsaufwand und die Verbrauchsabrechnungskosten je nach Messdienst um ca. 40 – 90 Euro.

5. Mindestlohn steigt in 2 weiteren Stufen – Januar 2022

Der Anstieg des gesetzlichen Mindestlohns ab Januar 2021 in 4 Stufen von 9,50 Euro/h über 9,60 Euro/h (Juli 2021) setzt sich über 9,82 Euro/h (Januar 2022) bis auf 10,45 Euro/h ab Juli 2022 fort, somit in 2 Jahren um 11,76 %. Ein weiterer Anstieg auf 12,00 Euro/h ist vereinbart, in Diskussion ist Oktober 2022, das käme dann einem Anstieg um 26,32 % gleich. Diese Mindestlohnanpassungen werden die Dienstleistungen weiter verteuern und zu höheren Betriebskosten für Mieter und Selbstnutzer führen. Gleichzeitig werden sich dadurch die Handwerkerkosten für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen entsprechend erhöhen.

6. Erhöhung der CO₂-Steuer für die Bereiche Wärme und Verkehr – Januar 2022

Ab Januar 2021 wurde in 5 Stufen eine CO₂-Bepreisung eingeführt. Der Einstiegspreis betrug 25 Euro/t in 2021 und ist ab 2022 auf 30 Euro/t gestiegen und steigt weiter auf 55 Euro/t ab 2025. Anhand der Jahresabrechnungen 2021 ist feststellbar, dass sich z.B. die Gaskosten durch die CO₂-Steuer um ca. 8 – 10 % erhöht haben, ein weiterer dauerhafter Anstieg der Wohnkostenbelastung. Durch die verkehrliche CO₂-Bepreisung werden sich auch die Dienstleister- und Handwerkerkosten erhöhen und damit wieder zwangsläufig auch die Instandhaltungs- und Baukosten. Die Regierungskoalition beabsichtigt weiter, für die Teilung des CO₂-Preises zwischen Vermieter und Mieter ab Juni 2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einzuführen. Sollte das nicht gelingen, sollen die Kosten hälftig geteilt werden.

Zur Entlastung der Verbraucher wurde ab Januar 2022 die EEG-Umlage für die Strombepreisung um 2,8 ct/kWh auf 3,723 ct/kWh reduziert, geplant ist sogar ein vollständiger Wegfall.

7. Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – Januar 2022

Anfang 2022 ist die neue ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Mit der neuen Verordnung soll stärker als bislang sichergestellt werden, dass die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt.

8. Zensus – Mai 2022

Die nach 10 Jahren ursprünglich geplante Zensuserhebung in 2021 wurde auf den 15.5.2022 verschoben. Im Rahmen des Zensus werden grundlegende Daten über die Bevölkerung und die Wohnungssituation in Deutschland erhoben. Neben der unmittelbaren Verwendung für politische Planungen und Entscheidungen dienen die Ergebnisse für zahlreiche Statistiken und öffentliche Haushaltsmittelzuweisungen. Die Vorbereitungen dazu haben je nach Bundesland bereits 2019 begonnen und werden zum Erhebungsstichtag Vermieter und Verwalter beschäftigen.

9. Mietspiegelreform – Juli 2022

Ab Juli 2022 werden einheitliche Vorgaben zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel wirksam, um eine rechtssichere und zuverlässigere Transparenz der ortsüblichen Vergleichsmiete zu gewährleisten. Das reformierte Mietspiegelgesetz verpflichtet Mieter und Vermieter auf Verlangen zu Auskünften, die der Erstellung qualifizierter Mietspiegel dienen sollen wie:

- Beginn des Mietverhältnisses
- Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung
- Festlegungen der Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage
- Art der Miete und Miethöhe
- Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit
- Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, z.B. Verwandtschaft, Beschäftigungsverhältnis, Übernahme von Pflichten durch Mieter

Einheitliche Standards für die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums fehlen leider, z.B. anhand eines Mustermietspiegels, um die Vergleichbarkeit von Mietentwicklungen bundesweit besser auswerten zu können.

Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern müssen ab Juli 2022 Mietspiegel erstellen.

10. Grundsteuerreform – Erhebungen ab Juli 2022

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 eine Neuregelung der Grundsteuer vorgeschrieben, die bis Ende 2019 auf eine neue gesetzliche Grundlage zu stellen war. Die neue Grundsteuer soll ab Januar 2025 gelten. Das bisherige dreistufige Verfahren – Bewertung, Steuermessbetrag und kommunaler Hebesatz – bleibt erhalten. Die erforderliche Neubewertung der Grundstücke und Gebäude soll erstmals zum Stichtag 1.1.2022 erfolgen.

In diesem Jahr werden alle Grundstücksbesitzer von den Finanzämtern aufgefordert, eine Grundsteuererklärung abzugeben, nach derzeitigem Informationsstand soll die Abgabe ab 1.7.2022 möglich sein. Jeder Eigentümer muss für jede Immobilie und jedes Grundstück eine Grundsteuererklärung abgeben. Nach aktuellem Kenntnisstand umfasst der Entwurf zur Feststellung des Grundsteuerwerts 5 Seiten, die „Anlage Grundstück“ 2 weitere Seiten. Die Grundsteuererklärung muss voraussichtlich bis zum 31.10.2022 in digitaler Form abgegeben werden – ein knappes Zeitfenster für diesen zusätzlichen Verwaltungsaufwand.

Es ist zu befürchten, dass durch die neue Bewertungsgrundlage die Grundsteuer für Eigentümer und Mieter steigen wird; ausschließlich die Kommunen entscheiden mittels ihrer Hebesätze über die tatsächliche Grundsteuerbelastung.

11. Zertifizierte WEG-Verwalter – Dezember 2022

Durch die WEG-Novelle per Dezember 2020 können Eigentümergemeinschaften ab Dezember 2022 einen Anspruch auf einen zertifizierten WEG-Verwalter als Teil einer ordnungsgemäßen Verwaltung geltend machen. Die entsprechende Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV) ist am 16.12.2021 in Kraft getreten.

Die Zertifizierung zum zertifizierten WEG-Verwalter erfolgt ausschließlich über die IHK'n. Die Prüfungsthemen sind in der Verordnung aufgelistet, die Prüfung hat schriftlich und mündlich zu erfolgen.

Die IHK'n müssen jetzt entsprechende Prüfungsausschüsse berufen und Terminangebote offerieren, damit WEG-Verwalter die Möglichkeit bekommen, sich fristgemäß zertifizieren zu lassen.

Für per 16.12.2021 bestellte WEG-Verwalter gibt es eine verlängerte Übergangsfrist bis zum 31.5.2024, allerdings nur gegenüber der jeweiligen Bestandseigentümergeinschaft.

Für Immobilienkaufleute, Geprüfte Immobilienfachwirte, Personen mit Studienabschluss mit immobilienrechtlichem Schwerpunkt und Volljuristen entfällt eine Prüfungspflicht. Diese dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen.

12. Weitere „Fortschrittsprojekte“ der Bundesregierung

Neben den bekannten Änderungen plant die Bundesregierung weitere Regulierungen, die nur stichwortartig aufgeführt sind, aber nachhaltig Auswirkungen auf die Investitionsfreude haben werden:

- Nochmalige Verlängerung der Mietpreisbremse vorerst bis 2029
- Senkung der Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen von bisher 15% auf 11% in 3 Jahren in angespannten Wohnungsmärkten
- Verlängerung des Betrachtungszeitraums von Mietspiegeln auf 7 Jahre, nachdem erst per Januar 2020 der Betrachtungszeitraum von 4 auf 6 Jahre verlängert wurde
- Solarzellen auf den Dächern sollen bei gewerblichen Neubauten verpflichtend werden, bei privaten Neubauten sollen sie zur Regel werden. Einige Bundesländer haben hier schon entsprechende Regelungen geschaffen

13. Fazit

Die seit Jahren zunehmende Anzahl von zusätzlichen Regularien rund um die Immobilie belasten die Akteure in der Immobilienwirtschaft erheblich. Deutschland ist überreguliert! Die Immobilienwirtschaft benötigt dauerhafte und bezahlbare Lösungsansätze und Rahmenbedingungen, die sowohl in den Städten als auch im ländlichen Raum mehr individuelle Lösungen für die Bürger und Unternehmen ermöglichen. Es ist Zeit, (endlich) im Interesse der Bürger zu handeln!

DER AUTOR

Prof. Rainer Hummelsheim, Immobilienkaufmann und -fachwirt, ist GF einer Leipziger Hausverwaltung. Er ist Mitglied im Bundesfachausschuss Verwalter des IVD. Neben Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorar Dozent in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und -kaufleuten tätig.

www.rainer-hummelsheim.de





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Leider bekommen wir vom Grundbuchamt keine Eigentümerlisten mehr zur Verfügung gestellt, um genau prüfen zu können, wer wann Eigentümer war. Gibt es hierfür auch eine pragmatische Lösung?

Grundsätzlich hat der Verwalter ein berechtigtes Interesse an einer Auskunft über die aktuellen Eigentümer einer WEG. Die Notwendigkeit einer Zustimmung des Verwalters bei Veräußerung wäre z.B. eine pragmatische Lösung, um stets über Veräußerungsvorgänge informiert zu werden.

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

Gemäß § 28 Abs. 2 WEG n. F. beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält. Das bedeutet, dass die Jahresabrechnung nur noch mit Erfolg angefochten werden kann, wenn sich Fehler auch auf die Abrechnungsspitze ausgewirkt haben.

Enthält die Jahresabrechnung unberechtigte Positionen, welche sich auf die Abrechnungsspitze auswirken, wäre die Abrechnung lediglich erfolgreich anfechtbar.

Ein Mieter führt die Schönheitsreparaturen nicht richtig aus, also z. B. die Decke wurde beim Streichen nicht abgeklebt und daher wird sie fleckig. Kann in einem solchen Falle ohne Fristsetzung Schadensersatz verlangt werden?

Es empfiehlt sich, dem Mieter nochmals eine Frist zur Beseitigung der vorhandenen Mängel zu setzen.

Ich habe die letzte Betriebskostenabrechnung ohne Nachweis versandt. Heute behauptet der Mieter, er hätte die Betriebskostenabrechnung nicht erhalten. Muss er somit die Nachzahlung nicht leisten?

Der Vermieter trägt die Beweislast dafür, dass dem Mieter die Betriebskostenabrechnung bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des

Abrechnungszeitraums zugeht, § 556 Abs. 3 S. 2 BGB. Bestreitet der Mieter den fristgerechten Zugang der Betriebskostenabrechnung und kann der Vermieter dies nicht nachweisen, ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen.

Sollte ein Wohnungseigentümer sein Hausgeld aufgrund von Arbeitslosigkeit nicht entrichten können, wäre dann ein Zugriff auf die Instandhaltungsrücklage möglich und zulässig?

Ein Wohnungseigentümer ist stets (also auch bei Arbeitslosigkeit) verpflichtet, sein Hausgeld zu bezahlen. Grundsätzlich ist auch ein Zugriff auf die Instandhaltungsrücklage nicht zulässig. Zur Sicherstellung der Liquidität empfiehlt es sich, eine Sonderumlage zu beschließen.

Wir wurden vom Gesundheitsamt aufgefordert, Legionellen-nachbeprobungen durchzuführen. Leider lassen uns die Bewohner nicht in die Wohnung. Alternativ werden wir zum Einbau von Legionellenfiltern aufgefordert. Aber auch hier verweigern die Bewohner den Zutritt. Einen Beschluss zum Einbau können wir mangels Versammlungsverbot nicht herbeiführen. Wie kann man hier verfahren?

Der Verwalter sollte in jedem Fall Beschlussformulierungen bezüglich der Legionellenprüfung und dem Einbau von Legionellenfiltern vorbereiten. Sollte die Durchführung einer Präsenz-Eigentümerversammlung aus bestimmten Gründen nicht möglich sein, ist zumindest die Initiierung entsprechender Umlaufbeschlüsse durch den Verwalter zu empfehlen.

Was für ein Verhältnis besteht zwischen Vermieter und Untermieter? Bleibt das Mietverhältnis mit dem Untermieter bei Kündigung des Hauptmieters bestehen oder ist das Sache des Hauptmieters?

Grundsätzlich bestehen das Haupt- und das Untermietverhältnis getrennt voneinander. Demnach besteht zwischen dem Vermieter und dem Untermieter kein direktes Vertragsverhältnis. Der Vermieter kann also nur dem Hauptmieter kündigen. Der Hauptmieter müsste dann nochmals gesondert das Mietverhältnis mit seinem Untermieter kündigen. In beiden Fällen müsste ein entsprechender Kündigungsgrund vorliegen.

Wie teile ich dem Mieter mit, dass ich den Verteilerschlüssel ändern möchte?

Grundsätzlich gilt erstmal, dass auch Mietverträge einzuhalten sind. Eine Änderung kommt regelmäßig nur über eine einvernehmliche Vertragsänderung, nicht jedoch einseitig, in Betracht. Ausnahmsweise lassen allerdings etwa § 556a Abs. 2 BGB sowie § 6 Abs. 4 HeizkostenVO eine einseitige Änderung unter den dort genannten Voraussetzungen zu.

Muss ein Erwerber Hausgeldzahlungen des Veräußerers zahlen, wenn diese aus der Zeit vor der Wohnungsübergabe offen sind?

Hier gilt die sog. Fälligkeitstheorie: Alle Hausgeldforderungen, die zur Zeit der eigenen Eigentümerstellung fällig geworden sind, schuldet grundsätzlich nur der Veräußerer. In der Gemeinschaftsordnung kann allerdings abweichend davon für den Fall des rechtsgeschäftlichen Erwerbs eine zusätzliche gesamtschuldnerische Haftung des Erwerbers für Hausgeldrückstände des Veräußerers geregelt werden. Für den Erwerb in der Zwangsversteigerung ist dies nicht wirksam möglich.

Ist eine Wasserenthärtungsanlage eine bauliche Veränderung?
Ja, eine Wasserenthärtungsanlage stellt eine bauliche Veränderung dar.

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

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

wir berichten im Verwalterbrief immer wieder von den Problemen, die bei der Verwaltung einer Mehrhausanlage bestehen können. Eine Knacknuss haben wir Ihnen im Heft Dezember 2020/Januar 2021 vorgestellt. Dort ging es um das Verständnis einer Umlagevereinbarung. Dies ist ein Standardproblem. Denn nicht nur in einer Mehrhausanlage finden sich Umlagevereinbarungen, die vom gesetzlichen Umlageschlüssel – der Größe der Miteigentumsanteile – abweichen, aber unklar formuliert sind. Ein hieran anschließendes Thema ist die Frage, wie man für den Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die Nachschüsse oder die Anpassung der Vorschüsse berechnet. Hierüber haben wir Ihnen im Heft September 2021 berichtet. Ein weiteres Fragengebiet ist, wer in einer Mehrhausanlage dazu berufen ist, über Gegenstände einen Beschluss zu fassen. Zu diesem Punkt, aber auch zu Erhaltungsrücklagen und wieder zu Umlagevereinbarungen, wollen wir Ihnen aus Anlass einer aktuellen BGH-Entscheidung berichten.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: Mehrhausanlage: Beschlusskompetenz

Entscheidung des Monats

Mehrhausanlage: Beschlusskompetenz

In der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage können für die Tiefgarage und die Wohngebäude auch dann weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden, wenn die Tiefgarage zugleich als Fundament der Wohngebäude dient.

Sieht die Gemeinschaftsordnung einer solchen Mehrhausanlage vor, dass die Untergemeinschaften sich selbständig verwalten, dass an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet sind und dass für die Untergemeinschaften jeweils eigene Rücklagen gebildet werden sollen, so entspricht es der nächstliegenden Bedeutung dieser Regelungen, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben, und zwar auch im Hinblick auf tragende Bauteile, die zugleich das Fundament der Wohngebäude bilden.

BGH, Urteil vom 12.11.2021, V ZR 204/20

Der Fall:

Nach § 2 Abs. 5 einer Gemeinschaftsordnung (GO) bilden u. a. die Wohnungseigentümer, die in der Tiefgarage einen Stellplatz haben, in Bezug auf bestimmte Flächen und Räume eine „Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage“. Daneben gibt es für andere Baukörper Sondernutzungsgemeinschaften. Für die Sondernutzungsgemein-

schaften ist jeweils eine Erhaltungsrücklage zu bilden. Ferner heißt es in § 2 Abs. 6 GO wie folgt:

- Die Sondernutzungsgemeinschaften verwalten sich selbständig nach Maßgabe der Teilungserklärung unter ergänzender Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes.
- Die für die Gemeinschaft aller Eigentümer getroffenen Regelungen gelten für sie entsprechend. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Abhaltung von Sondernutzungsgemeinschaftsversammlungen (...).
- An den Sondernutzungsgemeinschaften sind die jeweiligen Eigentümer der von der Sondernutzungsgemeinschaft erfassten Wohnungs- und Teileigentumsrechte entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet. (...).

Vor diesem Hintergrund beschließen sämtliche Wohnungseigentümer die Reparatur der Tiefgarage. Nur die Wohnungseigentümer, die einen Stellplatz haben, beschließen ergänzend, zur Finanzierung der entstehenden Kosten unter sich eine Sonderumlage zu erheben. Gegen diesen Ergänzungsbeschluss geht der Eigentümer eines Stellplatzes vor. Er ist der Ansicht, den Beschluss hätten sämtliche Wohnungseigentümer fassen müssen.

Das Problem:

Im Fall geht es um die Frage, ob alle oder nur einige Wohnungseigentümer, nämlich die Wohnungseigentümer, die sich als Mitglieder einer „Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage“ verstehen dürfen, über eine Sonderumlage (= im geltenden Recht: über Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG) beschließen konnten. Diese Frage ist mit der Frage verbunden, wer die Erhaltungskosten im Zusammenhang mit der Tiefgarage tragen muss.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Nach Ansicht des BGH hatten nur die Mitglieder der „Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage“ die Beschlusskompetenz, über die Sonderumlage zu bestimmen. Denn nur diese Wohnungseigentümer seien nach den in der Wohnungseigentumsanlage anzuwendenden Umlagevereinbarungen verpflichtet, die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Bezug auf die Reparatur der Tiefgarage zu tragen, so der BGH.

2. Untergemeinschaften

2.1. Der Grundsatz

Beschlüsse über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums seien zwar in Versammlungen zu fassen, an denen sämtliche Wohnungseigentümer teilnehmen dürften. Das Gesetz ermögliche es aber, von diesem Grundsatz abzuweichen und durch die Gemeinschaftsordnung Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder zu errichten.

2.2. Die Beurteilung des Falles

Im Fall seien durch § 2 Abs. 6 Nr. 1 bis 3 GO solche Untergemeinschaften gebildet worden. Der Begriff „Sondernutzungsgemeinschaften“ habe zwar auch zum Ausdruck bringen sollen, dass die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums in dem jeweiligen Baukörper – wie es bei Untergemeinschaften üblich sei – allein den Mitgliedern dieser Untergemeinschaft vorbehalten sei. Die Regelungen beschränkten sich aber nicht auf die Einräumung eines Gruppensondernutzungsrechtes. Denn die Sondernutzungsgemeinschaften verwalteten sich selbständig (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 GO), dürften eigene Versammlungen abhalten (§ 2 Abs. 6 Nr. 2 Satz 2 GO) und es seien jeweils eigene Erhaltungsrücklagen zu bilden. Damit wiesen die Sondernutzungsgemeinschaften typische Merkmale verselbständiger Untergemeinschaften auf.

3. Beschlusskompetenz

Die Kompetenz der „Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage“, den Beschluss über die Sonderumlage zu beschließen, sei nach einer Auslegung der Gemeinschaftsordnung gegeben gewesen.

Da durch die Gemeinschaftsordnung Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder errichtet worden seien, habe es in der Kompetenz der für die Tiefgarage gebildeten Untergemeinschaft gelegen, einen Beschluss zu fassen, „ihre“ Erhaltungsrücklage durch Erhebung einer Sonderumlage zu erhöhen.

4. Umlagevereinbarung

4.1. Erhaltungskosten für den Bereich der Tiefgarage

Der Beschluss entspreche auch einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Die Mittel sollten der Reparatur der Tiefgarage dienen. Dies begegne keinen Bedenken, weil die Kosten für die Reparatur der Tiefgarage nach der Gemeinschaftsordnung allein von den Mitgliedern der Untergemeinschaft Tiefgarage zu tragen seien. Sehe die Gemeinschaftsordnung einer aus Tiefgarage und Wohnhäusern bestehenden Wohnungseigentumsanlage vor, dass die Untergemeinschaften sich selbständig verwalteten, dass an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet seien und dass für die Untergemeinschaften jeweils eigene Erhaltungsrücklagen zu bilden seien, so entspreche es nämlich der nächstliegenden Bedeutung dieser Regelungen, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen „im Bereich der Tiefgarage“ zu tragen hätten – und zwar auch im Hinblick auf Bauteile, die zugleich das Fundament der Wohngebäude bilden.

4.2. Abweichende LG-Ansicht

Das LG, welches die Rechtslage anders eingeschätzt habe, habe nicht hinreichend in den Blick genommen, dass das Verhältnis der Untergemeinschaften zueinander in § 2 Abs. 6 Nr. 1 GO geregelt worden sei. Danach verwalteten sich diese „selbständig nach Maßgabe dieser Teilungserklärung unter ergänzender Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes.“ Eine solche Vorgabe sei im Zweifel umfassend gemeint. Eindeutig ergebe sich die objektbezogene Kostentrennung aber aus der anschließenden Regelung in § 2 Abs. 6 Nr. 3 GO. Danach seien an den Sondernutzungsgemeinschaften „die jeweiligen Eigentümer der von der Sondernutzungsgemeinschaft erfassten Wohnungs- und Teileigentumsrechte entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet“. Auch wenn das Wort „Kosten“ dort nicht verwendet werde, folge aus dieser Regelung, dass die Kosten jeder Untergemeinschaft von ihren Mitgliedern getragen werden, wobei sich die Kostenverteilung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile richte.

4.3. Keine Besonderheiten für tragende Bauteile

Die vom LG herangezogene Unterscheidung danach, ob tragende Bauteile des Gebäudes im gemeinschaftlichen Eigentum stünden oder nicht, sei für die Entscheidung darüber, ob die darauf bezogenen Kosten Untergemeinschaften zugewiesen werden könnten, nicht entscheidend.

Untergemeinschaften seien stets (auch) tragende Teile eines Baukörpers zugeordnet. Eine weitreichende Verwaltungs- und Kostentrennung bei Untergemeinschaften sei auch dann zulässig, wenn getrennte Baukörper statisch aufeinander aufbauen würden, wie es bei einer Tiefgarage und darauf errichteten Wohngebäuden der Fall sei. Eine objektbezogene Kostentrennung sei selbst dann rechtlich unbedenklich, wenn eine Tiefgarage zugleich die Standfestigkeit von oberirdisch errichteten Wohnhäusern gewährleiste. Ziel der Errichtung von Untergemeinschaften sei es u. a., dass diejenigen, die den Baukörper nutzen, für dessen Kosten aufkommen müssten. Andernfalls müsste sich ein Stellplatzeigentümer ohne Wohnung (wie der Kläger) auch an den Kosten einer Dachreparatur der Wohngebäude beteiligen; umgekehrt müsste ein Wohnungseigentümer ohne Stellplatz die Kosten der Tiefgarage anteilig tragen, obwohl er keinen Vorteil aus ihr zieht und die Kosten bei einer Bauweise ohne Tiefgarage nicht angefallen wären.

Das bedeutet für Sie:

1. Auslegung der Gemeinschaftsordnung

Für die Lösung der Fallfrage – wer war bei dem Beschlussgegenstand „Sonderumlage“ stimmberechtigt? – geht es um das durch Auslegung zu gewinnende Verständnis der Gemeinschaftsordnung. Diese ist in der Regel Bestandteil der Grundbucheintragung. Für ihre Auslegung sind daher ihr Wortlaut und Sinn maßgebend, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind.

Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten müssen mithin klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen. Im Fall kann man daran Zweifel haben. Zwar sollten sich die Mitglieder der „Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage“ nach § 2 Abs. 6 GO selbständig verwalten. Dass sie aber abweichend von § 19 Abs. 1 WEG befugt sein sollen, über die Verteilung von bestimmten Kosten allein einen Beschluss zu fassen und dass sie verpflichtet sein sollen, die Erhaltungskosten der wesentlichen Gebäudebestandteile, die sich im Bereich der Tiefgarage finden, allein zu tragen, steht in § 2 Abs. 6 GO nicht.

Dies kann und darf der BGH als höchstes deutsches Zivilgericht anders sehen. Eine Verwaltung sollte an dieser Stelle mit einer Bewertung der Gemeinschaftsordnung hingegen zurückhaltend sein. Besser ist es, den Wohnungseigentümern das Problem, dass eine Gemeinschaftsordnung „unglücklich“ formu-

liert ist, zu schildern, und diese dann um eine Weisung anzufragen. Im Fall hätte der Verwalter für die Frage der Beschlusskompetenz eine weitere Weisung einholen können.

➤ MUSTER: WEISUNG IN BEZUG AUF EINE UMLAGEVEREINBARUNG

1. Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer darüber informiert, dass man die Umlagevereinbarung in § ... (genaue Angabe der Stelle der Gemeinschaftsordnung) der Gemeinschaftsordnung unterschiedlich auslegen kann.

2. Der Verwalter hat ferner darauf hingewiesen, dass die Umlagevereinbarung unbeachtlich wäre, sollte man sie als unklar ansehen. Weiter hat der Verwalter darauf hingewiesen, dass man – sollte man die Umlagevereinbarung als „klar“ und damit als beachtlich ansehen – sie wie folgt verstehen könnte: _____. Schließlich hat der Verwalter die Wohnungseigentümer darauf hingewiesen, dass es eine Beschlusskompetenz gebe, den Verwalter in Bezug auf die Durchführung der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums anzuweisen.

3. Vor diesem Hintergrund weisen die Wohnungseigentümer den Verwalter an, die Umlagevereinbarung wie folgt anzuwenden: _____

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Enthaltungen: _____

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:

_____ (Inhalt),
wurde angenommen/abgelehnt.

2. Teilversammlungen

Das WEG unterscheidet nicht zwischen einer „normalen“ Wohnungseigentumsanlage und einer Mehrhausanlage. Auch in einer Mehrhausanlage muss deshalb nur eine Versammlung einberufen werden. Dies gilt selbst dann, wenn durch die Gemeinschaftsordnung „Untergemeinschaften“ mit „eigener Beschlusskompetenz“ gebildet worden sind. Denn das führt nur dazu, dass bei bestimmten Beschlussgegenständen nur bestimmte Wohnungseigentümer abstimmen dürfen.

Anders liegt es, wenn nach der Gemeinschaftsordnung Teilversammlungen abzuhalten sind. Dann fragt sich allerdings, ob nur bestimmte Wohnungseigentümer einzuladen sind, nämlich die „Mitglieder“ der „Untergemeinschaften“. Ferner fragt sich, ob die anderen Wohnungseigentümer an diesen Versammlungen teilnehmen dürfen. Unterversammlungen machen die Hauptversammlung

allerdings nicht entbehrlich. Ferner sind etwaige Beschlussklagen stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Teilversammlungen sollten daher nicht vereinbart werden.

Was galt im vorliegenden Fall?

Im Fall verwalten sich die Sondernutzungsgemeinschaften selbständig. Ferner gelten die für die Gemeinschaft aller Eigentümer getroffenen Regelungen für sie entsprechend – insbesondere hinsichtlich der Abhaltung von Sondernutzungsgemeinschaftsversammlungen. Insoweit kann es keinem Zweifel unterliegen, dass es in dieser Wohnungseigentumsanlage Teilversammlungen geben soll. Merkwürdig ist, warum es im Fall anders war und warum sich der BGH damit nicht befasst. Denn der angegriffene Beschluss war der TOP einer Versammlung, an der alle Wohnungseigentümer teilgenommen und in der alle Wohnungsmaßnahmen beschlossen hatten.

3. Vorschüsse, Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse

Mit der Entscheidung BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 163/20 (BGH-Leitfall), dürfte klar sein, dass alle Wohnungseigentümer über die Vorschüsse (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG) und Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 Satz 1 WEG) beschließen müssen. Man kann allenfalls fragen, ob die Mitglieder einer „Untergemeinschaft“ befugt sein sollen, die Kosten, die nach dem geltenden Umlageschlüssel auf ihre „Untergemeinschaft“ entfallen, unter sich abweichend aufzuteilen. Dafür bedarf es aber klarer Vereinbarungen. Im Fall kann ich diese nicht erkennen. Im Zweifel ist das Rechnungswesen insgesamt Sache der Gesamtgemeinschaft.

BGH-Leitfall

Im BGH-Leitfall fehlte es auch an einer klaren Regelung. Die Jahresabrechnung gehörte dort nicht zu den Angelegenheiten, die ausschließlich einer bestimmten Untergemeinschaft zuzuordnen war, und war keine Maßnahme der Verwaltung, die zu dem Bereich einer Untergemeinschaft gehörte. Sie zählte vielmehr zu den Angelegenheiten, die alle Wohnungseigentümer gemeinschaftlich angehen. Soweit gesonderte Rücklagen zu bilden sowie die Gebäude gesondert abzurechnen waren, handelte es sich lediglich um Vorgaben für die Gestaltung der Jahresabrechnung der Gesamtgemeinschaft.

4. Erhaltungsrücklage

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehört nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage. Diese ist Teil des Gemeinschaftsvermögens (§ 9a Abs. 3 WEG) und steht also im Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Eine Vereinbarung kann diese Rechtszuordnung nicht ändern. Aus Gründen der Transparenz und in Bezug auf eine getrennte Verwaltungskompetenz kann hingegen vereinbart werden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Bezug auf die Erhaltungsrücklage für jedes Haus einer Wohnungseigentumsanlage Buchhaltungskonten zu führen hat. Ferner kann vereinbart werden, dass auf diesen Buchhaltungskonten jeweils die nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG bestimmten Vorschüsse der Wohnungseigentümer zu verbuchen sind, deren Sondereigentum in einem Haus der Mehrhausanlage liegt.

5. Verhaltensempfehlungen an Verwalterinnen und Verwalter

- Jede Verwaltung muss sich mit den ggf. vereinbarten Besonderheiten der Mehrhausanlagen beschäftigen. Nicht immer, aber häufig werden „Untergemeinschaften“ gebildet worden sein. Dann ist zu klären, welche Rechte und welche Pflichten die Mitglieder dieser Gemeinschaften haben sollen.
- Ist die Gemeinschaftsordnung nicht eindeutig, sollte sich die Verwaltung mit den Wohnungseigentümern besprechen und sich eine Weisung geben lassen.

Schlusslicht

Auch das noch

Das unerwähnte Verbrechen

Die Vergangenheit eines Wohnhauses war der Anlass für einen Streit zwischen der Verkäuferin und der Käuferin, der schließlich vor dem LG Coburg landete. Die Käuferin hatte das Haus 2018 erworben. Was sie nicht wusste: 1998 hatte sich darin ein Doppelmord ereignet, bei dem eine Mutter und ihr kleines Kind ihr Leben ließen. Hierauf hätte die Verkäuferin vor dem Kauf hinweisen müssen, meinte die sich arglistig gefühlende Käuferin, da das Haus aufgrund seiner tragischen Geschichte deutlich im Wert gemindert sei.

„Eine Hinweispflicht bestand nicht“, sagte das LG Coburg (Urteil v. 6.10.2020, 11 O 92/20) und wies die Klage auf Rückabwicklung des Kaufs ab. Zwar könne beim Hausverkauf eine Pflicht bestehen, ungefragt auf ein im Haus verübtes Verbrechen hinzuweisen. Dessen Bedeutung für die Kaufentscheidung rücke aber immer mehr in den Hintergrund, je mehr Zeit seitdem vergangen sei. Nach 20 Jahren sei jedenfalls kein ungefragter Hinweis nötig. Arglist sei der Verkäuferin auch schon deshalb nicht vorzuwerfen, weil sie ihrerseits beim Erwerb des Hauses 2004 nichts von dem Verbrechen wusste und, nachdem sie davon erfahren hatte, über 10 Jahre in dem Haus wohnte, ohne sich über dessen Vergangenheit groß Gedanken zu machen.

Zitat

Wenn ein Unternehmen auf Dauer bestehen und fortschrittlich bleiben will, gibt es nichts Schlimmeres, als keine Wettbewerber zu haben.

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

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Engherzig

Dass der unbegrenzte Zugang zu dem verantwortungsvollen Beruf des Wohnungseigentumsverwalters weder der Branche noch den Eigentümern zuträglich war, stand außer Zweifel. Gerade die Verwalterverbände haben die Forderung nach einem Mindeststandard durch einen Nachweis der Kenntnisse auf rechtlichem, wirtschaftlichem und technischem Gebiet mitgetragen. Daher wurden die neu in das Gesetz eingefügten §§ 19 Abs. 2 Nr. 6, 26a WEG auch kaum infrage gestellt. Nun liegt die Ausführungsverordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter vor. Diese macht von dem in § 26a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 WEG eingeräumten Ermessen zur Befreiung von der

Prüfungspflicht erstaunlich engherzigen Gebrauch. Neben der Befähigung zum Richteramt befreien nur abgeschlossene Berufsausbildungen als Immobilienkaufmann/-frau, als Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, als geprüfte(r) Immobilienfachwirt(in) oder ein Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt von der Prüfungspflicht.

Hier fällt zunächst die Einseitigkeit der Befreiungstatbestände auf. Während bei der Befähigung zum Richteramt keinerlei immobilienbezogene Qualifikationen verlangt werden, genügen technische Berufsausbildungen oder Hochschulabschlüsse in keinem Falle zur Zertifizierung. Vor allem aber werden langjährige Praktiker vor den Kopf gestoßen: Selbst eine jahrzehntelange erfolgreiche Tätigkeit als Verwalter hunderter Einheiten wird nicht anerkannt. Man sieht förmlich altgestandene Berufsvertreter kurz vor dem Ruhestand auf der Schulbank hocken. Da wünscht der Außenstehende doch eher eine Zertifizierung des Gesetz- und Verordnungsgebers...

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Elzer kompakt

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

© 2022 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE

ANSCHRIFT:

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

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

Geschäftsführung:

Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,
Matthias Schätzle, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies, Björn Waide

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:

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

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 07.04.2022.

www.haufe.de/immobilien

