

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juni 2020



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

die Corona-Pandemie bereitet uns nach wie vor große Probleme. Eine der zentralen Fragen ist sicherlich, wann und wo wieder

Eigentümersammlungen stattfinden können. Die Frage ist nicht ganz neu, ist jedoch aktuell unter neuen Gesichtspunkten zu betrachten. Die Frage des Ortes und der „Unzeit“ hat auch schon früher die Gerichte beschäftigt. Heizkosten sind auf Grundlage der Verbrauchserfassung zu verteilen. Der Verbrauch ist aber nicht immer messbar. Die HeizkostenVO regelt den Sonderfall, dass freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird. Für diesen Fall kann der Wärmeverbrauch nach „anerkannten Regeln der Technik“ bestimmt werden. Die Praxis fragt sich, ob diese Schätzmöglichkeit auch in anderen Fällen gegeben ist. Der BGH hat diese Frage jetzt auch für das Wohnungseigentumsrecht geklärt.

Ein erfolgreiches Verwalten und bleiben Sie gesund wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Juni

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Das Wann und Wo der Eigentümersammlung in Zeiten von Corona

→ Seite 4

Organisation

Nachgefragt: Wie wirkt sich die Corona-Pandemie auf Immobilienverwaltungen aus?

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Rohrwärmeabgabe: Wie sind die Kosten umzulegen?

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

14 Tage vor Verwalterwahl müssen Eigentümer Vergleichsangebote kennen

Wollen die Wohnungseigentümer einen neuen Verwalter bestellen, müssen vor der Beschlussfassung – anders als bei der Wiederbestellung des bisherigen Verwalters – mehrere Vergleichsangebote eingeholt werden, so der BGH im Jahr 2011. Anderenfalls widerspreche die Verwalterbestellung ordnungsgemäßer Verwaltung. Nun hat der BGH in einem aktuellen Urteil präzisiert, dass den Wohnungseigentümern die Angebote innerhalb der Ladungsfrist – im Regelfall also spätestens 14 Tage vor der Eigentümerversammlung – bekannt gemacht werden müssen. Nur so hätten die Eigentümer die Möglichkeit, Erkundigungen über die Bewerber um das Verwalteramt einzuholen, sich ein Bild über deren Eignung zu machen und die Angebote, die möglicherweise aufgrund unterschiedlichen Leistungsumfangs oder unterschiedlicher Vergütungsstruktur nicht auf die Schnelle in der Eigentümerversammlung vergleichbar sind, miteinander zu vergleichen.

Im entschiedenen Fall wurden den Eigentümern zwei der drei vorliegenden Angebote erst in der Eigentümerversammlung vorgestellt. Dies erachtete der BGH für nicht ausreichend und gab der Anfechtungsklage gegen den Bestellungsbeschluss statt.

Wenn den Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung nicht die kompletten Angebote übersandt werden, sondern nur deren Eckdaten wie Laufzeit und Vergütung, reiche dies prinzipiell aus. Allerdings müssten Eigentümern in diesem Fall auf Wunsch auch die vollständigen Angebote mitgeteilt werden. (BGH, Urteil v. 24.1.2020, V ZR 110/19)

PRAXIS-TIPP:

Für einen neu bestellten Verwalter ist es ärgerlich, wenn seine Bestellung an fehlenden Vergleichsangeboten oder deren fehlender Bekanntgabe scheitert. Er sollte in eigenem Interesse insoweit vorbeugen, dass er Wohnungseigentümer, die etwa im Rahmen der Verwaltersuche an ihn herantreten, auf die Rechtslage hinweist und diese bittet, weitere Angebote einzuholen und den Eigentümern zur Verfügung zu stellen. Bereits dies kann für einen Vertrauensvorschuss bei den Eigentümern sorgen.

Eine Pflicht, den Eigentümern schon in der Einladung zur Eigentümerversammlung Informationen zur Verfügung zu stellen, kann auch vor anderen Beschlussfassungen bestehen. Wann dies der Fall ist, hängt vom Beschlussgegenstand im Einzelfall ab. So wird es erforderlich sein, den Eigentümern vor der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan oder über eine namhafte Sonderumlage für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorab die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung zu stellen.



Weiterführende Informationen:

Bestellung und Abberufung des Verwalters (FAQs) → **1519423**

Begriff der „Betriebskosten“ in der Gewerbemiete

Auch in einem Gewerbemietverhältnis muss der Mieter die Betriebskosten nur tragen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist. Dabei ist eine Vereinbarung, wonach der Mieter „sämtliche Betriebskosten“ tragen muss, hinreichend bestimmt. Der Begriff „Betriebskosten“ besagt auch in einem Gewerbemietvertrag, dass alle in der Betriebskostenverordnung genannten Kostenarten gemeint sind. Das hat der BGH klargestellt.

Zwar sei § 556 BGB, der auf die Betriebskostenverordnung verweist, auf Gewerbemietverhältnisse nicht anwendbar. Gleichwohl könne die gesetzliche Definition dafür herangezogen werden, wie der in einem gewerblichen Mietvertrag verwendete Begriff „Betriebskosten“ zu verstehen ist, zumal der Begriff seit vielen Jahrzehnten durch Rechtsverordnung und später durch Gesetz definiert sei.

Die Umlage sämtlicher in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Kostenpositionen scheitere auch nicht, wenn einzelne Kostenarten genannt sind, die „insbesondere“ vom Mieter zu tragen seien. Durch eine Einleitung mit „insbesondere“ sei klar, dass nicht nur diese Kosten umgelegt werden sollen, sondern es sich lediglich um eine beispielhafte Aufzählung handle.

Gegen dieses Verständnis des Begriffs „Betriebskosten“ spreche auch nicht, dass in der Gewerberaummieta auch Kostenpositionen auf den Mieter umgelegt werden können, die im Katalog des § 2 Betriebskostenverordnung nicht aufgeführt sind. Über die Umlage weiterer Kosten müssen sich die Vertragsparteien nämlich jeweils konkret einigen.

Für die Wohnraummieta hatte der BGH bereits früher entschieden, dass der in einem Mietvertrag verwendete Begriff der „Betriebskosten“ ohne Weiteres die in der Betriebskostenverordnung genannten Betriebskostenarten umfasst. (BGH, Urteil v. 8.4.2020, XII ZR 120/18)



Weiterführende Informationen:

Betriebskostenarten nach § 2 BetrKV → **2736386**

Berliner Mietendeckel landet vor dem Bundesverfassungsgericht

Mit dem Mietendeckel des Landes Berlin muss sich jetzt das Bundesverfassungsgericht befassen. Bundestagsabgeordnete von Union und FDP im Bundestag haben in Karlsruhe einen Antrag auf Normenkontrolle eingereicht. Strittig ist, ob das Land Berlin über die Gesetzgebungskompetenz verfügt, Regelungen zu Mietobergrenzen zu erlassen oder ob dies dem Bund vorbehalten ist.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hatte das Gesetz mit rot-rot-grüner Mehrheit gegen die Stimmen der Opposition beschlossen. Dieses sieht unter anderem vor, dass die Mieten vieler Wohnungen in Berlin für die Dauer von fünf Jahren auf dem Stand vom 18.6.2019 „eingefroren“ werden. Zudem werden Mieten, die eine bestimmte Obergrenze überschreiten, abgesenkt. Bei ab dem 23.2.2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen darf die Miete nicht über der bisherigen Mietbeziehungsweise der gesetzlichen Mietobergrenze liegen. Vom Mietendeckel ausgenommen sind unter anderem Neubauwohnungen, die seit dem 1.1.2014 erstmals bezugsfertig wurden.

Mit der sogenannten abstrakten Normenkontrollklage vor dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe können die Antragsteller – unabhängig von einem konkreten Rechtsstreit und von eigener Betroffenheit – die Verfassungsmäßigkeit einer Rechtsnorm überprüfen lassen.

Berlin verlängert Mietpreisbremse

Der Berliner Senat hat die Mietpreisbremse, die die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen begrenzt, bis Ende Mai 2025 verlängert. Die bisherige Mietenbegrenzungsverordnung galt seit 1.6.2015 und ist zum 31.5.2020 ausgelaufen. Von der Mietpreisbremse ausgenommen sind nach dem 1.10.2014 bezogene Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen.

In erster Linie greift bei der Wiedervermietung von Wohnungen in Berlin seit 23.2.2020 allerdings der Mietendeckel (siehe dazu auch die vorige Meldung). Laut Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher sei die Verlängerung der Mietpreisbremse aber trotz des Mietendeckels wichtig, weil es Wohnungen gebe, die vom Mietendeckel ausgenommen, aber von der Mietpreisbremse erfasst seien.

Weiterführende Informationen:

Mietpreisbremse für Wohnraum (Tabelle) → **8388521**

Maklercourtage beim Immobilienkauf wird künftig geteilt

Der Bundestag hat neue Regelungen zur Verteilung der Maklercourtage beim Verkauf von Einfamilienhäusern (einschließlich solchen mit Einliegerwohnung) und Eigentumswohnungen beschlossen. Ziel des Gesetzes ist, private Käufer von Wohnimmobilien von Kaufnebenkosten zu entlasten.

Insbesondere ist es künftig nicht mehr möglich, die Maklercourtage vollständig dem Käufer aufzubürden, wenn (auch) der Verkäufer den Makler beauftragt hat. Wird ein Makler aufgrund zweier Maklerverträge sowohl für den Käufer als auch den Verkäufer tätig, kann er eine Vergütung künftig nur von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen.

Hat dagegen nur eine Partei den Makler beauftragt, muss diese die Maklervergütung zahlen. Maximal 50 Prozent der Kosten kann der Auftraggeber des Maklers an die andere Vertragspartei weiterreichen.

Das Gesetz führt auch eine neue Formvorschrift für Maklerverträge ein: Ein Maklervertrag, der den Verkauf eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung zum Inhalt hat, bedarf künftig der Textform (beispielsweise E-Mail). Eine mündliche Abrede oder ein Handschlag reichen nicht mehr aus, um einen wirksamen Maklervertrag zu begründen.

Die Neuregelungen gelten voraussichtlich ab Dezember 2020 oder Januar 2021.

Wie hältst du's mit der Quote? L'Immo-Podcast zum 20-jährigen Geburtstag der Immofrauen

Die Sinnhaftigkeit von Frauennetzwerken wird gerne bezweifelt. Zu Recht? – Ein Gespräch mit Katrin Williams und Bettina Timmler, Vorstandsvorsitzende und Pressesprecherin des Netzwerks Frauen in der Immobilienwirtschaft, das in diesem Jahr 20 Jahre alt wird und gut 1.000 Mitglieder zählt.

Direkt zum Podcast:

https://www.youtube.com/watch?v=Cq_3uz78OuA&feature=youtu.be



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.

BGH kompakt 2020: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick

Dienstag, 16.6.2020, 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 zum Mietrecht. 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

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

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

Verwalterthema des Monats

Das Wann und Wo der Eigentümer- versammlung in Zeiten von Corona

Steffen Haase, Augsburg

In Zeiten der Corona-Pandemie beschäftigen sich Verwalter, Beiräte und Eigentümer mit der Frage: Wann und wo können wieder Eigentümerversammlungen stattfinden? Die Frage ist nicht ganz neu, ist jedoch aktuell unter neuen Gesichtspunkten zu betrachten. Die Frage des Ortes und der „Unzeit“ hat auch schon früher die Gerichte beschäftigt.

Ermessensspielraum des Verwalters

Der Verwalter hat bei der Wahl des Versammlungsortes einen Ermessensspielraum. Das Ermessen wird pflichtwidrig ausgeübt, wenn die Versammlung bewusst an einen Ort gelegt wird, den ein Mitglied der Gemeinschaft aus Gesundheitsgründen nicht aufsuchen kann. In der Vergangenheit war hier das Paradebeispiel der Versammlungsort im 4. OG ohne Aufzug und der gehbehinderte Eigentümer. Auch bei der Wahl der Versammlungszeit hat der Verwalter einen Ermessensspielraum, hierbei muss er die Belange aller Eigentümer gegeneinander abwägen. Die Zeit muss verkehrsbüchlich und zumutbar sein. Hieraus kommt die Unzeit für den Verwalter, dass Eigentümerversammlungen an Werktagen ab 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr anzusetzen seien. Auch ist eine Eigentümerversammlung in der Ferienzeit nur ausnahmsweise zulässig und entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nur, wenn sie ausreichend vorher angekündigt worden ist. Und die gesetzliche Einladungsfrist von 2 Wochen wird hier als zu kurz angesehen.

Bislang gibt es keine Rechtsprechung zu dem Thema Eigentümerversammlung und Krankheiten. Infektionen mit dem Coronavirus sind nach dem Infektionsschutzgesetz meldepflichtig (§ 6 IfSG). In diesem Paragraphen sind auch andere Krankheiten aufgeführt wie Pest, Cholera oder Milzbrand. Eine Konfrontation mit Krankheiten hatten wir bislang nicht, was die außergewöhnliche Situation verdeutlicht.

Dilemma des Verwalters

Der Verwalter steckt in dem Dilemma, dass er die Pflicht zur Durchführung der Eigentümerversammlung hat – sofern es die Rahmenbedingungen zulassen – und er die Durchführung von Versammlungen wegen der arbeitsrechtlichen Schutzpflicht gegenüber Mitarbeitern verantworten muss. Und dann wäre da natürlich noch der Wunsch von König Kunde.

Bei schon vor langer Zeit eingeladenen Eigentümerversammlungen wird aktuell die Absage der Versammlung das Mittel der Wahl sein. Zur Absage ist derjenige berechtigt, der auch zu der Versammlung eingeladen hat. Dies ist der Verwalter. Mit der Absage kann natürlich auch gleichzeitig die Verlegung der Versammlung erfolgen. Doch wohin? Derzeit ist ein möglicher Zeitpunkt noch ungewiss. Eine Verlegung kann nur in einen Versammlungsraum erfolgen, der weiterhin ortsnah ist, aber vielleicht besser geeignet, da größer und die Abstandsregelung ermöglicht. Aber auch dies ist derzeit noch ungewiss. Derzeit besteht ein Ver-

sammlungsverbot. Das macht die Sache einfach. Keine Eigentümerversammlungen und keine Belegprüfungen durch die Verwaltungsbeiräte.

Erweiterung des Begriffs der Unzeit

Der Begriff der Unzeit ist daher um folgende Beispiele zu ergänzen:

- Personenansammlungen in entsprechender Konstellation sind durch den Gesetzgeber verboten, z.B. wenn die Versammlung unter die Schutzmaßnahmen des § 28 Abs. 1 Satz 2 IfSG fällt, die zuständigen Behörden für Schutzmaßnahmen eine Durchführung nicht empfehlen (§§ 28, 54 IfSG) oder die Empfehlungen des Robert Koch-Institutes, sofern dieses die Vermeidung jeglicher Sozialkontakte empfiehlt.
- Es wurde der Katastrophenfall für die Stadt, den Kreis, das Bundesland ausgerufen, wie derzeit in Bayern.
- Es bestehen Einreiseverbote (innerhalb der BRD), wie derzeit sie in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern bestanden haben, die eine Teilnahme nicht möglich machen.
- Es bestehen Einreiseverbote von ausländischen Eigentümern in die BRD, die eine Teilnahme nicht möglich machen.

Im Rahmen seines Ermessensspielraums muss der Verwalter auch folgende Punkte abwägen:

- Liegt der Versammlungsort in einem Risikogebiet mit höheren Infektionszahlen?
- Kommen die Versammlungsteilnehmer aus Gebieten mit höheren Infektionszahlen?
- Welche Altersstruktur/Risikogruppen sind in der WEG vorhanden?

Wohnen alle Eigentümer im räumlichen Umfeld der WEG, besteht für die Gegend keine nennenswerte Ansteckungsgefahr mehr und arbeiten öffentliche Einrichtungen und Schulen wieder im Regelbetrieb, dürfte auch weniger gegen die Durchführung einer Eigentümerversammlung sprechen.

Die Raum- und Zeitfrage

Es stellt sich dann aber immer noch die Zeit- und Raumfrage. Grundsätzlich ist zu fragen, ob überhaupt noch alle Eigentümerversammlungen 2020 durchführbar sind und in welchen Räumen mit welchen Hygienemaßnahmen. Wann, wie und welche Gaststätten und Versammlungsorte wieder öffnen, ist derzeit nicht absehbar. Heranzuziehen sind die Hygienemaßnahmen, die derzeit im öffentlichen Raum (Nahverkehr und Einzelhandel) gelten. Mundschutz, Abstandsregelung und Desinfektion. In welchen Räumen Versammlungen dann noch im Hinblick auf Größe und Abstandsregelungen geeignet sind, wird den Verwalter vor nicht kleine organisatorische Herausforderungen stellen. Der Besprechungsraum im Verwalterbüro wird wohl regelmäßig zu klein sein. Mit welchen Punkten sollte man sich auseinandersetzen und lösen?

- Maßnahmen zur Gewährleistung eines Mindestabstands von 1,5 m
- angemessene Information für Eigentümer/Bevollmächtigte und Mitarbeiter über die getroffenen Schutz- und Hygienemaßnahmen und deren Einhaltung (Aushang, Flyer, Piktogramme etc.)
- ggf. Installation von transparenten Abtrennungen zum Schutz der Versammlungsteilnehmer
- Festlegen eines „Maskenkonzepts“ für Kunden mit der Verpflichtung, eigene geeignete Mund-Nase-Bedeckung zu verwenden (Schal, Tücher, Community-Masken bzw. Alltagsmasken) oder alternativ Bereitstellung von geeigneten Mund-Nase-Bedeckungen durch den Verwalter (empfehlenswert ist immer die Vorhaltung von ein paar „Reservemasken“, falls Teilnehmer ihren Schutz vergessen haben)
- regelmäßige Belüftung/Reinigung eigener Versammlungsräume
- regelmäßige und in kurzen Abständen durchzuführende Reinigung aller häufig berührten Flächen (Türklinken und -griffe, Handläufe, Tastaturen, Touchscreens, Armaturen)

Ich gehe davon aus, dass aufgrund der geschilderten Problematik viele Eigentümergemeinschaften dieses Jahr ohne Eigentümerversammlung leben müssen. Der Verwalter wird ggf. nur in den Eigentümergemeinschaften Präsenzversammlungen durchführen können, in denen eine wichtige und zeitnahe Entscheidung getroffen werden muss.

Bietet die anstehende WEG-Reform einen Ausweg aus dem Dilemma?

Nein, ein Abwarten ist daher nicht hilfreich. Der Referentenentwurf zum Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz sieht eine Änderung in § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG-E dahingehend vor, dass die Wohnungseigentümer beschließen können, dass „Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können“. Aber hierzu brauchen wir erst einmal einen Beschluss, und den können wir ja derzeit ohne Versammlung nicht herbeiführen. Wünschenswert wäre, dass der Gesetzgeber aufgrund der Erfahrungen der aktuellen Lage den Gesetzentwurf nachbessert und eine richtige „Online-Eigentümerversammlung“ schafft. Technisch lässt sich dies heute gut realisieren. Die Corona-Pandemie wird die Digitalisierung im Verwalterbüro und in der Gesellschaft deutlich vorangetrieben haben.

Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren?

Dieser ist in § 23 Abs. 3 WEG geregelt. Er bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Er hat daher kaum Praxisrelevanz. Es wird wohl eher selten vorkommen, und wenn ja, nur in kleinen Eigentümergemeinschaften, dass alle Eigentümer einer Beschlussvorlage zustimmen. Ein Mehrheitsbeschluss ist nicht möglich! Leider löst die anstehende WEG-Reform dieses Problem nicht.

Versammlung mit vielen Vollmachten

Je nach Entwicklung der Krise sind vielleicht in Zukunft Personenansammlungen mit bis zu x Personen wieder möglich. Denkbar sind Versammlungen, bei denen wenige vor Ort wohnende Eigentümer an der Versammlung teilnehmen und von den anderen Eigentümern, ggf. mit Weisung, bevollmächtigt werden.

Reine Vollmachtversammlung

Sie scheint die Lösung zu sein. Der Verwalter lädt zu einer Eigentümerversammlung mit dem Hinweis ein, dass eine persönliche Teilnahme der Eigentümer aufgrund der aktuellen Lage (Ansammlung von Menschen) nicht möglich ist und die Eigentümer daher eine Vollmacht, ggf. mit Weisungen, erteilen sollen.

Die reine Vollmachtversammlung hat dasselbe Problem wie der Beschluss im Umlaufverfahren oder die Versammlung mit vielen Vollmachten: Ein Meinungsaustausch kann in der Versammlung nicht stattfinden. Kontroverse Meinungen können ebenfalls nicht besprochen werden. Eine Änderung der Beschlussvorlage ist auch nicht wirklich möglich. Es wird die Frage gestellt werden: Werden die Eigentümer in ihren Rechten beschnitten?

Pragmatische Lösung

Diese Problematik muss man meines Erachtens pragmatisch lösen. Wie haben wir in der Vergangenheit vergleichbare Problematiken gelöst? Es wurde zu einer Eigentümerversammlung geladen und wir stellten fest, dass sie nicht beschlussfähig ist. Die Eigentümer wollen zu keiner Zweitversammlung erscheinen. Der Verwalter „spielt“ die Eigentümerversammlung mit den anwesenden Eigentümern durch und erörtert die Tagesordnung. Hiernach erteilen die Eigentümer eine Vollmacht, ggf. mit Weisungen, und die Zweitversammlung wird mit den Vollmachten und

evtl. anwesenden Eigentümern durchgeführt. Dieser Weg ist auch auf die aktuelle Krisenlage anwendbar.

Mit der Einladung zur reinen Vollmachtversammlung erhält der Eigentümer ausreichend Informationsmaterial zur Tagesordnung, evtl. sogar schon den Entwurf des Protokolls. Er kann sich auf die anstehende Problematik vorbereiten. Diese Versammlung kann auch zu den Geschäftszeiten des Verwalters stattfinden. Andere Personen dürfen ja nicht teilnehmen. Ein paar Tage vor der Eigentümerversammlung findet online eine Vorversammlung statt. Zu dieser lädt der Verwalter mit dem Einladungsschreiben ein. Diese Vorversammlung sollte einige Tage vor der Vollmachtversammlung stattfinden. In der Vorversammlung werden die Tagesordnungspunkte besprochen und erläutert. Wichtig ist, dass der Eigentümer die Möglichkeit erhält sich einzubringen und mitzugestalten. Die Eigentümerversammlung ist das Willensbildungsorgan der Eigentümer. Die Willensbildung, der Gedankenaustausch und die Diskussion darf den Eigentümern nicht genommen werden.

Die Online-Vorversammlung sollte ca. 5 Tage vor der Vollmachtversammlung stattfinden. Wieso? Nach der Vorversammlung haben die Eigentümer dann noch Zeit, aufgrund der Besprechung in der Vorversammlung eine Vollmacht mit oder ohne Weisungen an die Verwaltung zu übermitteln. So wird sichergestellt, dass die Interessen der Eigentümer gewahrt bleiben.

Welche Programme bieten sich für die Online-Vorversammlung an?

Skype: Skype befindet sich seit 2011 im Besitz von Microsoft. Und obwohl Microsoft mit „Teams“ selbst eine kostenpflichtige Konkurrenz-Software für Geschäftskunden anbietet, erhält Skype laufend neue Funktionen. Unter Windows 10 und auch auf anderen Plattformen ist die App vorinstalliert. Besonders großelternartig: Videokonferenzen lassen sich ohne Download und Registrierung starten. Wer mit der leicht angestaubten Optik leben kann, macht mit diesem gut gealterten Klassiker nichts falsch. Maximale Gruppengröße in der Gratisversion: 50 Teilnehmer.

Zoom: Das Unternehmen Zoom Video Communications konzentriert sich auf eine Sache: die bestmögliche Software für Videokonferenzen zu entwickeln. Auf den ersten Blick scheint das zu funktionieren. Beim Funktionsumfang hängt Zoom die Konkurrenz ab. Bis zu 100 Teilnehmer können digitale Whiteboards nutzen, ihre Bildschirme freigeben oder mit virtuellen Hintergründen das unaufgeräumte Zimmer verstecken. Offiziell gilt in der kostenlosen Version für Gruppenanrufe ein Zeitlimit von 40 Minuten. Während der Corona-Krise hat Zoom diese Beschränkung teilweise ausgesetzt. Genau wie bei Facetime gibt es aber auch hier einen Schönheitsfehler: die Sicherheitslücken und die Zweifel am Datenschutz. Maximale Gruppengröße in der Gratisversion: 100.

Weitere geeignete Programme sind mit Sicherheit Microsoft Teams oder Circuit. Probieren Sie die Programme aus und wählen Sie das geeignete Programm für sich und Ihr Unternehmen aus. Viel Erfolg.

DER AUTOR

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



Organisation



Nachgefragt: Wie wirkt sich die Corona-Pandemie auf Immobilienverwaltungen aus?

VDIV-Umfrage zeigt erste Entwicklungen auf

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland

Vergleichsweise wenig Kurzarbeit, umfangreiche Homeoffice-Lösungen, reduzierte Begehungen, Verzögerungen bei Baumaßnahmen, verstärkte virtuelle Meetings. Das sind nur einige der Folgen der Corona-Pandemie für Immobilienverwaltungen, welche die aktuelle Umfrage des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) dokumentiert. Vom 1. bis 22. April haben sich rund 1.100 Immobilienverwaltungen aus ganz Deutschland daran beteiligt. Die Erfahrungen dieser Ausnahmewochen könnten an der einen oder anderen Stelle dazu beitragen, den auf der Zielgeraden befindlichen Gesetzentwurf zur WEG-Reform noch besser an die Erfordernisse von Eigentümergemeinschaften anzupassen.

1. Wenig Kurzarbeit und viel Homeoffice

Im Vergleich zu anderen Branchen sind Immobilienverwaltungen bisher wenig von Kurzarbeit betroffen: 89,9 % aller Verwaltungen haben für keinen ihrer Mitarbeiter Kurzarbeit angeordnet. Dank Digitalisierung haben 60 % aller Immobilienverwaltungen im Zuge der Corona-Pandemie Homeoffice-Lösungen geschaffen – und sind damit offensichtlich zufrieden. Mehr als zwei Drittel von ihnen (68,6 %) wollen diese Form der Arbeitsplatzgestaltung auch nach dem Abklingen der Pandemie beibehalten.

2. Anträge zu Mietstundung vor allem von gewerblichen Mietern

16,2 % der Unternehmen, die in der Gewerbeverwaltung tätig sind, verzeichnen aktuell verstärkt Anfragen zu Mietstundungen vor allem durch gewerbliche Mieter. In der Wohnimmobilienverwaltung ist der Anteil der Anfragen zu Mietstundungen mit 29,4 % erheblich niedriger. 10,9 % der Verwaltungen von Wohnungseigentümergeinschaften registrieren derzeit verstärkt Verzögerungen oder das Ausbleiben von Hausgeldzahlungen, und 19,2 % erwarten zukünftig Probleme bei Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen von Krediten.

3. Eingeschränkte Begehungen und Stau bei Baumaßnahmen

Der Sanierungsstau aus Vor-Corona-Zeiten wird sich weiter vergrößern. Die allermeisten Befragten (88,1 %) haben Begehungen in ihren verwalteten Beständen aufgrund der Pandemie eingeschränkt. Potenzielle Schäden können dadurch womöglich nicht frühzeitig erkannt werden – es drohen höhere Kosten in der Beseitigung. Zugleich ist ein Stau an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu befürchten. Bei der Ausführung von Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungsprojekten erwarten nämlich 88,9 % der Befragten Verzögerungen. Diese sind nicht zuletzt der derzeit eingeschränkten Tätigkeit von Handwerkern geschul-

det. So haben 44 % der Befragten festgestellt, dass Handwerksfirmen aufgrund der aktuellen Situation keine Notdienste oder Reparaturen mehr ausführen. Und 63 % der Verwaltungen haben aktuell aufgrund der eingeschränkten Tätigkeit verschiedener Baufirmen einen erhöhten Aufwand bei der Einholung von Handwerkerangeboten. In dieser Situation ist es kaum mehr praktikabel und aus Sicht von 93,7 % der Unternehmen nicht mehr zeitgemäß, drei Angebote von Firmen einholen zu müssen.

4. Online-Versammlungen als neues Format der Willensbildung

Durch die Regelungen der Bundesländer ist die Durchführung nichtöffentlicher Veranstaltungen seit Wochen im Wesentlichen untersagt. Das gilt auch für Eigentümerversammlungen. Mit 2,7 % wird nur ein minimaler Teil der Eigentümerversammlungen wie geplant abgehalten. Je länger die Beschränkungen durch die Corona-Pandemie andauern, umso größer wird die Gefahr, dass verschobene Eigentümerversammlungen in diesem Jahr gar nicht mehr stattfinden können. Das zeichnet sich heute bereits in 41,8 % aller Wohnungseigentümergeinschaften ab, denn die Verwaltungen erwarten Probleme in der Terminfindung mit den Eigentümern (82,5 %) sowie personelle Engpässe (48,1 %). Nur: Wenn keine Versammlung stattfindet, werden keine Beschlüsse gefasst. Der Stau bei Baumaßnahmen wird damit noch einmal zusätzlich vergrößert. Auf der Suche nach alternativen Wegen hat die Diskussion um Online-Versammlungen Auftrieb erfahren. Die digitale Durchführung von Eigentümerversammlungen ist jedoch weder im Wohnungseigentumsgesetz noch im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht geregelt. Dabei zeigt sich überall dort, wo sie auf Grundlage individueller Regelungen durchgeführt werden, dass mehr Eigentümer teilnehmen als zuvor bei klassischen Versammlungen. Online-Versammlungen sind damit ein wichtiges Format zur demokratischen Willensbildung.

5. Verankerung von Online-Versammlungen in der Gemeinschaftsordnung

Sind Online-Versammlungen gemäß § 10 Abs. 2 WEG in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen, dann sind damit alle Rechtsunsicherheiten aus dem Weg geräumt. Das ist allerdings in den wenigsten Gemeinschaften der Fall. Eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG kann – anders als ein schriftlicher Beschluss im Umlaufverfahren – formfrei abgeschlossen werden. Ein Wohnungseigentümer kann sogar durch schlüssiges Handeln zustimmen, etwa durch Zuschaltung in eine Video-Konferenz. Um das in die Wege zu leiten, müsste der Verwalter den Text einer solchen Vereinbarung an alle Eigentümer übermitteln und um Zustimmung bitten. Nur: Ist auch nur ein einziger dagegen, so ist die Idee gescheitert. Und wenn auch nur einer nicht antwortet, besteht die Gefahr, dass er später protestiert. Eine wichtige Maßnahme in jeder Eigentümergeinschaft sollte sein, bei nächster Gelegenheit Online-Versammlungen in der Gemeinschaftsordnung zu vereinbaren. Zwingend geboten scheint es, bei zukünftigen Gemeinschaftsordnungen per se Online-Versammlungen als Willensbildungsorgan vorzusehen.

6. Beschlussfassung im Umlaufverfahren

Denkbar wäre, dass die Eigentümer die Verankerung in der Gemeinschaftsordnung jetzt vornehmen und sie im schriftlichen Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG beschließen. Allerdings bedarf ein Umlaufbeschluss nach aktuellem Recht der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Das ist – wenn überhaupt – nur in kleinen Eigentümergemeinschaften umsetzbar. Aktuell hat dieses Verfahren daher kaum Praxisrelevanz, weder bei Beschlüssen über eine Online-Eigentümerversammlung noch bei anderen Beschlüssen. Das ließe sich jedoch leicht im Zuge der anstehenden WEG-Reform ändern. Der Gesetzent-

wurf sieht zwar vor, dass künftig anstelle der Schriftform die weniger umständliche Textform bei Umlaufbeschlüssen ausreicht, hält jedoch an der Zustimmungspflicht aller Wohnungseigentümer fest. 94,7 % der Umfrageteilnehmer befürworten eine Reduzierung des erforderlichen Quorums. Aus Sicht des VDIV Deutschland wäre eine 2/3-Mehrheit eine sinnvolle Größe. Damit könnte der Umlaufbeschluss zukünftig eine größere Rolle spielen, der treuhänderischen Verwaltung mehr Flexibilität ermöglichen und den Zeit- und Kostenaufwand für die Wohnungseigentümer verringern. Als Standardinstrument der Willensbildung beispielsweise für größere Investitionen ist diese Form der Meinungsbildung allerdings kaum geeignet. Es sei denn, die entsprechenden Maßnahmen wurden zuvor hinreichend erörtert.

7. Kreative Lösungen mit virtuellen Versammlungen

Reine Vollmachtversammlungen bergen ebenfalls das Problem, dass der Meinungs austausch zu kurz kommt. Denkbar und in den vergangenen Wochen auch häufiger angewandt ist jedoch ein zweistufiges Verfahren: Die Eigentümer werden unter Wahrung der normkonformen Frist zu einer reinen Vollmachtversammlung eingeladen und erhalten ausreichend Informationsmaterial zur Tagesordnung. Elementar sind klar formulierte, ausführliche Beschlussanträge, hilfreiche Zusatzinformationen wie Angebote und Beschreibungen. In der Einladung wird zudem darauf hingewiesen, dass eine persönliche Teilnahme aufgrund der behördlichen Auflagen nicht möglich ist. Mit demselben Schreiben erfolgt darüber hinaus die Einladung zu einer Vorversammlung, die vor der Eigentümerversammlung online stattfindet. Drei Tage vor diesem Termin erhalten die Eigentümer per E-Mail einen individuellen Zugangscode oder einen Link.

Damit nicht einzelne Wohnungseigentümer aufgrund fehlender technischer Möglichkeiten von der virtuellen Versammlung ausgeschlossen sind, sollte auch eine Teilnahme per Telefon ermöglicht werden.

Nichtöffentlichkeitsgrundsatz

Für viel Diskussion sorgt derzeit der Nichtöffentlichkeitsgrundsatz. Die Verwaltung sollte die Eigentümer unbedingt diesbezüglich auf ihre Verantwortung hinweisen. Eigentümer, die an der Versammlung teilnehmen möchten, müssen dafür Sorge tragen, dass keine weiteren Personen zugegen sind. Das lässt sich mit einem gelegentlichen Kamerashwenk durch den Raum auch gut dokumentieren.

Online-Besprechung der TOPs und Beschluss

Online werden dann alle Tagesordnungspunkte im Detail besprochen und erläutert. Alle Eigentümer haben die Gelegenheit, sich einzubringen und sich so eine fundierte Meinung zu bilden. Auf Grundlage der Besprechungen in der Vorversammlung übermitteln die Eigentümer eine Vollmacht mit oder ohne weisungsgebenden Charakter an die Verwaltung. Die Zweitversammlung führt der Verwalter dann mit Vollmachten als Geisterspiel durch. Die gesetzlichen Vorgaben in § 24 Abs. 6 WEG, wonach die Niederschrift vom Vorsitzenden der Eigentümergemeinschaft – also in der Regel dem Verwalter – einem Wohnungseigentümer und dem Vorsitzenden eines gegebenenfalls bestellten Verwaltungsbeirats unterzeichnet werden muss, birgt eine Rechtsunsicherheit. Liegen die Unterschriften nicht vor, macht das die getroffenen Beschlüsse anfechtbar. Wenn es die räumlichen Gegebenheiten hergeben, wäre denkbar, dass diese Personen die Eigentümerversammlung unter Wahrung aller Sicherheitsvorschriften gemeinsam abwickeln. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass Eigentümer, die sich zuvor zustimmend zu diesem Vorgehen äußerten, im Nachgang das Verfahren und die Beschlüsse womöglich anfechten.

Auf die genannten Rechtsunsicherheiten lässt sich verständlicherweise nicht jede Verwaltung und nicht jede Gemeinschaft ein. In der VDIV-

Deutschland-Umfrage gehen daher 85,4 % der Teilnehmer davon aus, dass viele Eigentümerversammlungen auf einen späteren Zeitpunkt im Jahr 2020 verschoben werden.

8. Die WEG-Reform – eine Chance für Verwaltungen der Zukunft

Wenn die behördlichen Verbote aufgehoben sind und öffentliche Einrichtungen wieder im Regelbetrieb arbeiten, alle Eigentümer in räumlicher Nähe leben und für die Gegend keine nennenswerte Ansteckungsgefahr mehr gilt, dürfte wenig gegen die Durchführung einer klassischen Eigentümerversammlung sprechen. Denkbar sind auch – eventuell als erster Schritt – Versammlungen mit einem zahlenmäßig begrenzten Teilnehmerkreis, der von den nicht anwesenden Eigentümern mit Weisung bevollmächtigt wird.

Doch wann diese Voraussetzungen überall im Lande gegeben sein werden, weiß niemand. Ob wir im kommenden Jahr oder irgendwann anders eine 2. Welle der Corona-Epidemie erleben werden, auch nicht. Es ergibt daher Sinn, aus den Erfahrungen der vergangenen Monate zu lernen und die zukünftige Handlungsfähigkeit von Eigentümergemeinschaften zu sichern.

Rein virtuelle Online-Eigentümerversammlung

Online-Eigentümerversammlungen sollten zumindest als eine Möglichkeit im Gesetz verankert werden. Bislang sieht der Gesetzentwurf keine reine virtuelle Eigentümerversammlung vor. Möglich sein soll jedoch künftig die Online-Teilnahme an der Präsenz-Eigentümerversammlung, solange die Mehrheit der Eigentümer dem zustimmt (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEMoG). Viele Verwaltungen und Eigentümer haben im Zuge der Corona-Pandemie notgedrungen in Sachen Digitalisierung aufgerüstet. Die technischen Voraussetzungen sind damit in der Regel gegeben, die Akzeptanz in der Bevölkerung ist zudem deutlich gestiegen. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass dieses Format nicht nur schnell organisiert ist, sondern auch mit einer höheren Teilnahme dem Grundgedanken der WEG-Reform – der Stärkung der Gemeinschaft und der Eigentümerversammlung als zentralem Willensbildungsorgan – in besonders hohem Maße entspricht.

Umlaufbeschluss

Ergänzend bietet sich die WEG-Reform an, um das sinnvolle Instrument der Umlaufbeschlüsse zu stärken, indem das Quorum auf eine 2/3-Mehrheit herabgesetzt wird. Darüber hinaus zeigt sich gerade in der aktuellen Krisensituation: Mit einer Ladungsfrist von 2 Wochen können Verwalter gut auch auf geänderte Bedingungen reagieren. 85,2 % der Befragten vertreten daher die Auffassung, dass diese Frist so beibehalten und nicht – wie im aktuellen Gesetzentwurf zur WEG-Reform vorgesehen – auf 4 Wochen verlängert werden sollte. Dies würde auch der zunehmenden Tendenz Rechnung tragen, dass Handwerksfirmen die Bindungsfrist ihrer Angebote zunehmend verkürzen.

DER AUTOR

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter und der DDIVservice GmbH. Der DDIV vertritt mittlerweile mehr als 2.800 professionelle Immobilienverwaltungen. Die Unternehmen verwalten dabei über sechs Millionen Wohneinheiten.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

In vielen Mietverträgen verlangt der Vermieter vom Mieter den Abschluss und Nachweis einer Haftpflichtversicherung. Ist dies rechtlich zulässig? Und wenn ja, was für Möglichkeiten hat der Vermieter, wenn der Nachweis nicht eingereicht wird?

Enthält der Mietvertrag eine Formalklausel, wonach der Mieter verpflichtet ist, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, dann ist diese Klausel gemäß § 307 Abs. 1 BGB aufgrund einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters unwirksam.

Eine individualvertraglich ausgehandelte Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter, z.B. in einem speziellen Nachtrag zum Mietvertrag, wäre hingegen wirksam. In diesem Fall kann der Vermieter von dem Mieter den Nachweis einer solchen Versicherung fordern. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Vermieter den Mieter abmahnen und bei weiter fehlendem Nachweis ggf. sogar kündigen.

Können Beschlüsse, die in der Vergangenheit immer wieder abgelehnt wurden, immer wieder neu beantragt werden, selbst wenn sich die Sachlage nicht geändert hat?

Solange die Behandlung eines bestimmten Beschlussantrages unter bestimmten Voraussetzungen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen könnte, ist dieser immer wieder neu auf die Tagesordnung zu setzen. Etwas anderes gilt dann, wenn der Beschlussantrag nur noch aus rein querschnittlichen Gründen gestellt wird, der entsprechende Beschluss zweifelsfrei ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen würde oder nichtig wäre.

Hat ein vom Erstverwalter nach Entstehung der WEG angewendeter Umlageschlüssel für die Betriebskosten der Doppelparker-Anlage nach Anzahl der Plätze Vereinbarungskarakter? Kann der jahrelang praktizierte Umlageschlüssel eigenmächtig vom Verwalter ohne Mehrheitsbeschluss geändert werden?

Der von dem Erstverwalter angewandte Verteilungsschlüssel hat keinen Vereinbarungskarakter. Auch kann der Verwalter nicht eigenmächtig den Verteilungsschlüssel ändern.

Es gilt ausschließlich der in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung oder evtl. der in einer späteren Vereinbarung geregelte Verteilungsschlüssel. Gibt es dort keinen speziell geregelten Verteilungsschlüssel für die Doppelparker-Anlage, dann greift der allgemeine Verteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 2 WEG.

www.haufe.de/immobilien

Hat der Mieter während der Heizperiode Anspruch auf eine bestimmte Mindesttemperatur? Wenn ja, wie hoch ist diese?

Während der Heizperiode, welche in der Regel von 1. Oktober bis 30. April des Folgejahres dauert, hat der Mieter einen Anspruch, dass zwischen 6:00 und 24:00 Uhr die Wohnung auf eine Mindesttemperatur von 20 bis 22° C beheizt werden kann. Zwischen 24:00 und 6:00 Uhr genügt es, wenn die Wohnung auf 18° C beheizt werden kann.

Nach einer Amtsniederlegung und vorzeitigen Verwaltervertragskündigung meldet sich keiner der sehr zerstrittenen Wohnungseigentümergeinschaft und auch kein Bevollmächtigter, um die Unterlagen abzuholen. Wie kann in einer solchen Situation weiter verfahren werden?

Da es sich bei der Übergabe der Verwaltungsunterlagen um eine Holschuld der nunmehr gemäß § 21 Abs. 1 WEG gemeinschaftlich verwaltenden Eigentümer handelt, sollten zumindest die Mitglieder des Verwaltungsbeirats unter Fristsetzung dazu aufgefordert werden, die Unterlagen nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten in den Büroräumen der Vorverwaltung abzuholen.

Der BGH hat ja den Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Einbau eines Personenaufzugs trotz dessen Kostenübernahmeangebot und einer schwer behinderten Enkeltochter verneint. Würde für einen Mieter etwas anderes gelten?

Nach § 554a Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter von dem Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat.

Dürfen die laufenden Instandhaltungskosten vom Rücklagenkonto bezahlt werden oder dürfen vom Rücklagenkonto nur Beträge bezahlt werden, die durch Beschlussfassung gedeckt sind?

Grundsätzlich muss jede Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage zur Finanzierung von Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen durch einen speziellen Beschluss gedeckt sein.

Was heißt Allstimmigkeit? Wird darunter Einstimmigkeit verstanden? Ist dafür auch eine Vollmacht für die ET-Versammlung zulässig?

Allstimmigkeit bedeutet, dass die Zustimmung ausnahmslos aller Eigentümer erforderlich ist. Ein einstimmiger Beschluss in einer Eigentümersversammlung, in der nicht alle Eigentümer anwesend oder wirksam vertreten sind, erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Sind hingegen alle nicht anwesenden Eigentümer bei einem einstimmigen Beschluss wirksam durch Vollmacht vertreten, erfolgt die Zustimmung allstimmig.

Es wurde eine Sonderumlage für eine größere Instandsetzungsmaßnahme beschlossen. Darf der Verwalter den Auftrag an den Handwerker schon erteilen, auch wenn auf die Sonderumlage noch nicht vollständig eingezahlt ist?

Dies hängt im Einzelfall von dem konkreten Beschlusswortlaut ab. Wurde nichts Abweichendes beschlossen, ist der Beschluss über die Durchführung der Instandsetzungsmaßnahme, unabhängig von der Bezahlung der Sonderumlage, sofort umzusetzen. Es empfiehlt sich daher, in dem Beschluss zu regeln, dass die Auftragserteilung erst nach Bestandskraft und vollständiger Zahlung der Sonderumlage erfolgt.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

die Kosten der Versorgung mit Wärme sind auf der Grundlage der Verbrauchserfassung zu verteilen. Diese Anordnung, die sich in § 6 Abs. 1 HeizkostenV findet, geht davon aus, dass Verbrauch messbar ist. So liegen die Dinge aber nicht immer. Einen dieser Fälle beschreibt § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV. Er widmet sich Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird. Für diesen Fall und unter den von ihm genannten Bedingungen (freiliegende Leitungen, die überwiegend ungedämmt sind) kann der Wärmeverbrauch nach „anerkannten Regeln der Technik“ bestimmt werden. In der Praxis fragt sich, ob diese Möglichkeit, den Nutzerverbrauch nicht zu messen, sondern zu schätzen, auch in anderen Fällen gegeben ist. Für Mietsachen hatte der BGH diese Frage schon vor einigen Jahren verneint. Was im Wohnungseigentumsrecht gilt, hat der BGH aber erst jetzt geklärt.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Rohrwärmeabgabe: Wie sind die Kosten umzulegen?**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Rohrwärmeabgabe: Wie sind die Kosten umzulegen?

§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV ist auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nicht entsprechend anwendbar. In den Fällen der Rohrwärmeabgabe können die Kosten des Wärmeverbrauchs auch dann nicht nach § 9a Abs. 1, Abs. 2 HeizkostenV verteilt werden, wenn von den elektronischen Heizkostenverteilern infolge der Rohrwärmeverluste weniger als 20 % der abgegebenen Wärmemengen erfasst wird.

BGH, Urteil vom 15.11.2019, V ZR 9/19

Der Fall:

In einer Wohnungseigentumsanlage werden die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage im Verhältnis 30 % Grundkosten und 70 % Verbrauch umgelegt. Die im Keller verlaufenden Leitungen sind freiliegend, allerdings überwiegend gedämmt. Innerhalb der Wohnungen liegen die Verteilleitungen unter Putz, sind dort aber schlecht oder gar nicht gedämmt. Die erfassten Verbrauchswärmeanteile liegen überwiegend im Bereich von unter 20 %.

Ein Wohnungseigentümer geht vor diesem Hintergrund wegen der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gegen den Beschluss vor, mit dem die Jahresabrechnung genehmigt wurde. Amts- und Landgericht geben ihm Recht. Sie meinen, § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV sei im Fall entsprechend anwendbar.

Das Problem:

Nach § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV kann in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob diese Bestimmung entsprechend anwendbar ist, wenn ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs aus anderen Gründen nicht erfasst wird. Daneben ist zu fragen, ob § 9a Abs. 1 HeizkostenV anwendbar ist. Diese Vorschrift ermöglicht es, den Verbrauch bei einem Geräteausfall anhand des Verbrauchs vergleichbarer Zeiträume, vergleichbarer anderer Räume oder anderer Ersatzmaßstäbe zu ermitteln.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Der BGH lehnt eine entsprechende Anwendung von § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV ab. Diese Bestimmung sei nur anwendbar, wenn die dort genannten Voraussetzungen vorlägen. Im Fall sei es nicht so. Soweit Untergerrichte aus diesem Grunde eine Anwendung des § 9a Abs. 1 HeizkostenV erwogen hätten, sei auch dieser Weg nicht gangbar. Denn die elektronischen Heizkostenverteiler seien ordnungsgemäß installiert und funktionierten gemäß ihrer Bestimmung. Die geringe Erfassungsrate der abgegebenen Wärme stelle auch keinen anderen „zwingenden Grund“ im Sinne des § 9a Abs. 1 HeizkostenV dar.

2. Grundlagen zur HeizkostenV

Eine Jahresabrechnung entspreche nur dann den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie den Anforderungen der

HeizkostenV genüge. Dies gelte unabhängig davon, ob die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung oder Beschluss abweichende Bestimmungen getroffen hätten. Die Verpflichtung, nach den Vorschriften der HeizkostenV abzurechnen, ergebe sich unmittelbar aus § 3 Satz 1 HeizkostenV, der die Anwendung der Vorschriften der HeizkostenV im Verhältnis der Wohnungseigentümer vorschreibe.

Die HeizkostenV gebe allerdings nur einen Rahmen vor. Dieser müsse von den Wohnungseigentümern durch Vereinbarung oder Beschluss ausgefüllt werden, bevor eine Jahresabrechnung möglich sei. Die Wohnungseigentümer müssten insoweit mehrere Umlageschlüssel bestimmen.

3. Das Tun der Wohnungseigentümer im Fall

Im Fall hätten die Wohnungseigentümer diesen Rahmen ausgefüllt und eine Verteilung der Heizkosten zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach Grundkosten beschlossen. Dieser Beschluss entspreche § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV.

4. Ordnungsmäßigkeit des Umlageschlüssels

Dieser Umlageschlüssel sei auch nicht zu beanstanden. Anders wäre es allerdings, wenn die HeizkostenV etwas anderes vorschreibe. In diesem Fall wäre die Jahresabrechnung zumindest anfechtbar. So liege es im Fall aber nicht. Denn der Wärmeverbrauch habe nicht in Anwendung von § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV bestimmt werden müssen. Diese Vorschrift sei weder direkt noch analog anwendbar. Nach der Rechtsprechung des BGH-Mietrechtssenats sei § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nämlich nicht entsprechend anwendbar. Denn der Gesetzgeber habe sich bewusst dafür entschieden, dass die Ausnahme des § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV nur unter seinen Voraussetzungen anwendbar sein solle. Diese Rechtsprechung gelte in gleicher Weise für das Wohnungseigentumsrecht.

5. Kein Geräteausfall und kein anderer zwingender Grund

Im Fall sei auch nicht § 9a HeizkostenV anwendbar. Zwar werde teilweise angenommen, dass dann, wenn von den Heizkostenverteilern infolge von Rohrwärmeverlusten weniger als 20 % der abgegebenen Wärme erfasst werden, der Verbrauch nach dieser Bestimmung zu ermitteln sei.

Diese Ansicht treffe aber nicht zu. Denn ein Geräteausfall im Sinne dieser Vorschrift liege nicht vor. Die elektronischen Heizkostenverteiler seien ordnungsgemäß installiert und

funktionierten gemäß ihrer Bestimmung. Sie erfassten, da die Nutzer der unteren Wohnungen die Ventile ihrer Heizkörper gar nicht oder nur spärlich öffnen müssten, da die Rohrwärmeabgabe bereits ausreichend sei, zwar einen geringen oder gar keinen Verbrauch. Das beruhe aber nicht auf einem technischen Defekt der Erfassungsgeräte für einen Abrechnungszeitraum, sondern auf dem strukturellen Problem der fehlenden Isolierung der unter Putz liegenden Rohrleitungen.

Die geringe Erfassungsrate der abgegebenen Wärme stelle auch keinen anderen zwingenden Grund im Sinne des § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV dar. Ein „anderer zwingender Grund“ für eine nicht ordnungsgemäße Erfassung des Verbrauchs liege nämlich nur dann vor, wenn Umstände vorlägen, die dem Geräteausfall gleichzusetzen seien, weil sie eine rückwirkende Korrektur der Erfassungsmängel ausschließen. Dies sei unter anderem dann der Fall, wenn der am Heizkörper abgelesene Messwert aus zwingenden physikalischen Gründen nicht dem tatsächlichen Verbrauchswert entsprechen könne und damit fehlerhaft sei. So sei es im Fall der Rohrwärmeabgabe aber nicht. Die Messinstrumente funktionierten fehlerfrei.

Das bedeutet für Sie:

1. Phänomen „Rohrwärme“

Das Phänomen „Rohrwärme“ tritt sehr häufig, aber nicht ausschließlich bei Einrohrheizungen auf. Denn bis weit in die 1970er Jahre hinein wurden zahlreiche Gebäude in der alten Bundesrepublik nachträglich von Ofen- auf Zentralheizung umgerüstet. Hier wurden die Rohre meist ohne Umhüllung verlegt. Die Rohre verlaufen in ca. 80% der Fälle im Estrich bzw. in den Wänden. Auch in den Plattenbauten der ehemaligen DDR wurden Einrohrsysteme bevorzugt, auch hier sehr oft mit ungedämmten Rohren.

2. Verbrauchsermittlung nach anerkannten Regeln der Technik

2.1. Überblick

Die Bestimmung des § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV erlaubt es den Wohnungseigentümern, den Wärmeverbrauch nicht zu messen, sondern nach „anerkannten Regeln der Technik“ zu bestimmen. Nach Ansicht des BGH enthält unter anderem das Beiblatt „Verfahren zur Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe“ der VDI-Richtlinie 2077 solche Regeln. Es gibt freilich auch andere Regeln. Welche Regeln die Wohnungseigentümer anwenden wollen, müssen sie selbst bestimmen.

HINWEIS:

Die VDI-Richtlinie 2077 enthält 3 Verfahren zur Ermittlung des Rohrwärmeanteils: Eine messtechnische Ermittlung, ein Bilanzver-

fahren und eine rechnerische Ermittlung. Wollen die Wohnungseigentümer die VDI-Richtlinie 2077 anwenden, müssen sie auch bestimmen, welches dieser Verfahren angewendet werden soll.

2.2. Grundsätzlich kein Zwang

Die Wohnungseigentümer sind grundsätzlich nicht gezwungen, von § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV Gebrauch zu machen. Sie haben Ermessen, ob so vorgegangen werden soll. Dass nicht alles an abgegebener Wärmeenergie gemessen wird, steht einer Verteilung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV (Grundkosten und gemessener Verbrauch) noch nicht entgegen. Sind indes gewisse „Grenzwerte“ unterschritten, gilt etwas anderes und die Wohnungseigentümer sind gezwungen, nach § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV vorzugehen. Das Ermessen der Wohnungseigentümer ist insoweit auf null reduziert.

HINWEIS:

Ist der „kritische Wert“ des erfassten Wärmeverbrauchs unterschritten, müssen die Wohnungseigentümer die Kosten des Wärmeverbrauchs nach den „anerkannten Regeln der Technik“ bestimmen. Streitig ist, wann das der Fall ist. Jedenfalls als Dauerregel sollte man davon bei einer Erfassung von weniger als 20 % ausgehen.

3. Klärungen

3.1. Anwendbarkeit von § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV

Der WEG-Senat klärt mit der Entscheidung, dass § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV nur dann anwendbar ist, wenn seine gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Das überzeugt. Verwunderlich ist allerdings, warum der WEG-Senat meint, dies nochmals für das Wohnungseigentum entscheiden zu können bzw. zu müssen. Denn die HeizkostenV ist grundsätzlich unterschiedslos auf das Miet- und das Wohnungseigentumsrecht anzuwenden.

HINWEIS:

Bei anderen Regelungen gilt dies allerdings nicht. § 7 Abs. 2 HeizkostenV regelt beispielsweise, welche Kosten zum Betrieb der zentralen Heizungsanlage gehören. Zwischen Mieter und Vermieter hat diese Vorschrift eine Bedeutung. Denn der Vermieter kann nicht alle Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umlegen. Unter den Wohnungseigentümern ist die Unterscheidung hingegen bedeutungslos. Denn die Wohnungseigentümer müssen alle im Zusammenhang mit dem Betrieb

anfallenden Kosten tragen. Ebenso ist es mit dem Kürzungsrecht des Mieters nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV. Denn zwischen den Wohnungseigentümern ist eine solche Kürzung nicht vorstellbar.

Der WEG-Senat erwähnt die Energieeffizienz-Richtlinie (EED) nicht. Es wäre aber auch anhand dieser zu fragen gewesen, ob es im Einzelfall erlaubt ist, einen Verbrauch nicht ermitteln zu müssen.

HINWEIS:

Die Möglichkeit, den Wärmeverbrauch der Nutzer nach den anerkannten Regeln der Technik zu bestimmen, besteht im Übrigen auch nicht, wenn Wärmemengenzähler und nicht Heizkostenverteiler verbaut sind (LG Dortmund, Beschluss v. 8.6.2018, 17 S 33/18). Im Gegensatz zu Heizkostenverteilern ermitteln Wärmemengenzähler die abgegebene Wärmeenergie anhand von Volumenstrom sowie aus der Differenz aus Vor- und Rücklauftemperatur, so dass sie auch den wesentlichen Teil der Rohrwärme erfassen.

3.2. Anwendbarkeit von § 9a Abs. 1 HeizkostenV

Der WEG-Senat klärt mit der Entscheidung ferner, dass § 9a Abs. 1 HeizkostenV auf das Phänomen „Rohrwärme“ nicht anwendbar ist. Dies hatte man jüngst im Karlsruher Landgericht noch anders gesehen (LG Karlsruhe, Urteil v. 25.9.2018, 11 S 8/18). Dieses sah einen „zwingenden Grund“ im Sinne der Bestimmung, wenn nur ein sehr geringer Anteil der abgegebenen Wärme von den Verbrauchserfassungsgeräten erfasst wird. Denn dann seien die ermittelten Verbrauchswerte selbst bei ordnungsgemäßer Funktionsweise der Messgeräte und ohne Ablesefehler nicht zuverlässig und belastbar. Dieser Überlegung tritt der BGH mit dem Argument entgegen, die Messinstrumente funktionierten doch fehlerfrei.

HINWEIS:

Die dem § 9a Abs. 1 HeizkostenV unterliegenden Sachverhalte haben Fallgestaltungen zum Gegenstand, in denen aus zwingenden Gründen (namentlich eines Geräteausfalls) eine ordnungsgemäße Erfassung des Verbrauchs nicht möglich ist. Derartige Sachverhalte sind nicht mit den hier in Rede stehenden Fällen vergleichbar, die dadurch gekennzeichnet sind, dass eine Verbrauchserfassung sehr wohl möglich ist und auch erfolgt.

4. Möglichkeiten zur Reduzierung einer erhöhten Rohrwärme

Die Wohnungseigentümer können dem Phänomen „Rohrwärme“ teilweise begegnen. Der BGH weist auf 3 Möglichkeiten hin:

- Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV könnten die Wohnungseigentümer einen Umlageschlüssel 50 % Verbrauchskosten zu 50 % Grundkosten bestimmen.
- Die Wohnungseigentümer könnten bestimmen, dass die Vorlauftemperatur abgesenkt wird.
- Die Wohnungseigentümer könnten bestimmen, dass für die Erfassung der Rohrwärme geeignetere Messgeräte angebracht werden. Es wurde insoweit z. B. vorgeschlagen, an den freiliegenden Heizungsrohren (elektronische) Heizkostenverteiler anzubringen und auf diese Weise die abgegebene Rohrwärme zu erfassen. Ferner ist an den Einbau von Verdunstungsgeräten zu denken.

4. Verhaltensempfehlungen für Verwalter

- Jeder Verwalter muss wissen, dass das Phänomen „Rohrwärme“ für viele Wohnungseigentümer von großer Bedeutung ist und Potenzial für Ärger birgt.
- Jeder Verwalter sollte die BGH-Rechtsprechung kennen, wann §§ 7, 9a HeizkostenV anwendbar sind – und wann nicht. Ferner sollte er wissen, dass das Ermessen, von § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV Gebrauch zu machen, im Einzelfall auf null reduziert ist. Hiervon sollte er den Wohnungseigentümern berichten und Vorschläge machen.
- Jeder Verwalter sollte mit den Wohnungseigentümern besprechen, ob man dem Phänomen „Rohrwärme“ mit einem anderen Umlageschlüssel oder technischen Maßnahmen teilweise begegnen kann.

! Weiterführende Informationen:
Heizkostenabrechnung → **636688**

BUCHTIPP:

Oliver Elzer, Forderungsmanagement für WEG-Verwalter, 309 Seiten, ISBN 978-3-648-13638-6, 59,95 Euro, Haufe

Dieses Buch stellt Verwaltern detailliert die Abläufe des Forderungsmanagements vor: von der Mahnung bis zur Durchführung der Zwangsvollstreckung im Wohnungseigentum.



WEG-Rechtsprechung kompakt

Bauliche Veränderung: Rückbau

AG Kassel, Urteil v. 24.10.2019, 800 C 2005/19
Der Beschluss, nach dem ein 87-jähriger Wohnungseigentümer zum Rückbau eines Treppenliftes im gemeinschaftlichen Treppenhaus verpflichtet wird, dessen Einbau gestattet worden war, um der mittlerweile verstorbenen Ehefrau dieses Miteigentümers den notwendigen barrierefreien Zugang zu den Räumen des Sondereigentums zu ermöglichen, verstößt gegen Treu und Glauben.

! Weiterführende Informationen:

Bauliche Veränderung: Beseitigung
→ **2720315**

Verwalter: Verkehrssicherungspflicht

AG Moers, Urteil v. 11.7.2019, 564 C 9/19
Der Verwalter kann einem Wohnungseigentümer wegen des Zustands einer Treppe Schadensersatz schulden.

! Weiterführende Informationen:

Überwachungspflichten des Verwalters, Verkehrssicherungspflicht → **637290**

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: Wissenszurechnung

OLG Frankfurt, Urteil v. 19.9.2019, 1 U 233/18
Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann von einer anderen dasjenige nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB zurückfordern, was der gemeinsame Verwalter zur Verschleierung betrügerischer Entnahmen dorthin überwiesen hat. Die beklagte Gemeinschaft kann sich nicht auf den Wegfall der Bereicherung berufen, weil ihr die Kenntnis des Verwalters als ihres Vertreters zuzurechnen ist, § 166 Abs. 1, § 818 Abs. 4 und § 819 Abs. 1 BGB.

! Weiterführende Informationen:

Wissenszurechnung des Verwalters
→ **7227586**



Schlusslicht

Auch das noch

Der berühmte Name

„Mein Name ist Bond. James Bond.“ So oder so ähnlich wollte sich ein Herr völlig legal vorstellen können und beantragte, Vor- und Nachnamen entsprechend zu ändern. Er fühle sich ohnehin nur noch vom Namen James Bond angesprochen und außerdem belaste ihn sein bisheriger Name sehr, weil das Verhältnis zu seiner gleichnamigen Familie zerrütet sei. Mehrere Ärzte befürworteten eine entsprechende Änderung des Namens. Gleichwohl lehnte die Behörde den Antrag ab.

Das VG Koblenz (Urteil v. 9.5.2017, 1 K 616/16.KO) erwies sich endgültig als Spielverderber und bestätigte die Entscheidung der Behörde. Einen wichtigen Grund, ausgerechnet „James Bond“ als neuen Namen festzulegen, vermochten die Richter nicht zu erkennen. Der Name werde aufgrund seiner literarischen Vorbelegung immer mit der gleichnamigen Figur in Verbindung gebracht und trage daher gleichsam den Keim neuer Schwierigkeiten in sich. Zugleich könne bei Nennung des Namens an der Ernsthaftigkeit der Namensführung gezweifelt werden. Und schließlich lasse sich das Problem mit den anderen Familienmitgliedern nicht einfach durch eine Umbenennung lösen.

Zitat

Man kann einem Menschen nicht alles beibringen; man kann ihm nur helfen, es in sich selbst zu entdecken.

Galileo Galilei (1564 – 1642), italienischer Physiker und Astronom

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Grundbuch statt Beschluss-Sammlung!

Mit der neuerlichen Novelle zum WEG erhört der Gesetzgeber endlich die Bitten aus Praxis und Schrifttum, Beschlüsse in das Grundbuch einzutragen, soweit sie die Gemeinschaftsordnung ändern. Dies ist auch ein überfälliger Schritt, da deren aktuelle Fassung nach einem solchen Beschluss nicht mehr aus dem Grundbuch ersichtlich war und die Beschluss-Sammlung nur unzulänglichen Ersatz bot. Leider will der Gesetzgeber auf halbem Weg stehenbleiben und in § 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E nur die Eintragungsfähigkeit solcher Beschlüsse normieren, die aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst werden. Damit steht der Rechtspfleger vor der (grundbuchuntypischen) Notwendig-

keit einer materiell-rechtlichen Prüfung, ob ein Beschluss auf einer gesetzlichen oder einer vereinbarten Beschlusskompetenz beruht. Darüber hinaus bleiben stets Zweifel an der Wirksamkeit vereinbarungsändernder Beschlüsse gegen Rechtsnachfolger. Beruhen sie nämlich auf einer vereinbarten Öffnungsklausel, wirken sie nur nach grundbuchlicher Wahrung gegen Sondernachfolger. Schließlich bleibt das Problem des gutgläubigen Erwerbs. Denn der Gesetzgeber will die Eintragung noch vor Bestandskraft zulassen. Damit würde ein Anfechtungsverfahren zwecklos, wenn zwischenzeitlich eine Veräußerung an einen Erwerber stattgefunden hat, der etwa in gutem Glauben an die ihm günstige Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Beschluss erworben hat. All diese Probleme lassen sich unschwer vermeiden, wenn der Gesetzgeber die Eintragung aller vereinbarungsändernden Beschlüsse zulässt, aber erst nach ihrer Bestandskraft. Dann kann der Rechtsverkehr wirklich beruhigt aufatmen: Grundbuch statt Beschluss-Sammlung!

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2020 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, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, Dominik Hartmann,
Joachim Rotzinger, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

UST-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),
Antje Kromer (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 10.07.2020.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4102



2005