

Der Verwalter-Brief

mit Deckert/Elzer kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juni 2021



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

bei der Entscheidung des Monats geht darum, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vom Verwalter einen Vorschuss verlangen

kann, damit nicht der Verwalter, sondern ein Dritter die Jahresabrechnung erstellt. Der Fall hat sich noch vor der WEG-Reform abgespielt, aber kann im neuen Recht etwas anderes gelten?

Für den Verwalter stellt sich in allen laufenden Angelegenheiten, die bei Inkrafttreten der WEG-Novelle nicht vollständig beendet waren, die Frage, ob noch das bisherige oder schon das neue WEG anzuwenden ist. Heute der Versuch, diese Übergangsprobleme zu katalogisieren und Lösungsvorschläge dafür anzubieten.

Nach dem EuGH darf die Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen nicht als von der Umsatzsteuer befreit gelten. Damit fallen diese Lieferungen unter den Regelsteuersatz von derzeit 19 %, sofern bei kleinen Wohnungseigentümergeinschaften nicht die Kleinunternehmerregelung gewählt werden kann. Inwieweit ist der deutsche Gesetzgeber gezwungen, eine Streichung oder zumindest teilweise Änderung des § 4 Nr. 13 UStG vorzunehmen?

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Juni

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Fußgeln der WEG-Novelle: Wann gilt altes, wann neues Recht? → Seite 4

Recht
Umsatzsteuer bei Wärmelieferung einer WEG:
Auswirkungen des EuGH-Urteils vom 17.12.2020 → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Vorschuss für die Erstellung der Jahresabrechnung durch einen Dritten → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Verjährung von Ansprüchen wegen nicht erfüllter Umbaupflicht

Für Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache sieht § 548 Abs. 1 BGB eine spezielle Regelung zur Verjährung vor. Demnach verjähren solche Ansprüche innerhalb von 6 Monaten nach Rückgabe der Mietsache.

Die Vorschrift ist weit auszulegen, so der BGH in einem aktuellen Urteil. Demnach setzt der Begriff der Verschlechterung nicht voraus, dass der Zustand der Mietsache im Vergleich zum Beginn des Mietverhältnisses schlechter geworden ist. Gleichzustellen sind vielmehr Forderungen, die sich daraus ergeben, dass die Mietsache in dem Zeitpunkt, in dem sie der Vermieter zurückerhält, für ihn nachteilig von dem Zustand abweicht, den sie nach dem Vertrag bei Rückgabe haben soll.

Im entschiedenen Fall hatte sich der Mieter im Jahr 2009 im Mietvertrag verpflichtet, auf eigene Kosten Umbauarbeiten durchzuführen, die zu einer Wertsteigerung der Mietsache geführt hätten und bei Rückgabe dem Vermieter zugutegekommen wären. Die Umbauten führte der Mieter allerdings nicht aus. Der Vermieter erhob daher knapp 6 Monate nach Ende des Mietverhältnisses im Jahr 2018 Klage auf Schadensersatz. Der Mieter wandte ein, der Anspruch auf Durchführung der Umbauten sei mit Beginn des Mietverhältnisses fällig gewesen und nach 3 Jahren verjährt, so dass nun auch kein Ersatzanspruch wegen Unterlassens der Umbauten bestehen könne.

Dem folgte der BGH nicht. Daraus, dass die Umbaupflicht sofort fällig war, folge nichts für die Verjährung der Ansprüche des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache in vertraglich vereinbartem Zustand. Für diese gelte aus den oben genannten Gründen § 548 Abs. 1 BGB, so dass Ersatzansprüche des Vermieters wegen der vertragswidrig nicht durchgeführten Umbauten (erst) 6 Monate nach Rückgabe der Mietsache verjähren. (BGH, Urteil v. 31.3.2021, XII ZR 42/20)

! Weiterführende Informationen:
Verjährung (Miete) → **639445**

WEG-Reform kippt Klagebefugnis einzelner Eigentümer nicht

Bislang konnten einzelne Wohnungseigentümer Ansprüche wegen der Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums selbst gerichtlich geltend machen, solange die Gemeinschaft deren Durchsetzung nicht an sich gezogen hat. Mit Inkrafttreten der WEG-Reform am 1.12.2020 hat sich das geändert: Nun liegt die Ausübungsbefugnis für die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte allein bei der Wohnungseigentümergeinschaft. Das ergibt sich aus § 9a Abs. 2 WEG. Ungeklärt war bisher, wie sich diese Änderung auf bereits laufende Prozesse auswirkt, die schon vor Dezember 2020 anhängig waren. Eine Übergangsvorschrift enthält das Gesetz nicht.

Nun hat der BGH in einem neuen Urteil Klarheit geschaffen. Demnach können einzelne Wohnungseigentümer, die sich aus dem gemein-

schaftlichen Eigentum ergebenden Rechte einklagen, Prozesse, die vor Inkrafttreten der WEG-Reform begonnen wurden, auch nach der Reform zu Ende führen; die Prozessführungsbefugnis des einzelnen Eigentümers gilt so lange fort, wie die Eigentümergeinschaft dem Gericht keinen anderen Willen schriftlich mitgeteilt hat.

Nach Auffassung des BGH enthält das Gesetz insoweit eine planwidrige Lücke. Hätte der Gesetzgeber diesen Fall bedacht, hätte er vorgesehen, dass ein Eigentümer die Klage fortführen, die Gemeinschaft aber eingreifen und über das weitere Vorgehen entscheiden kann. Ein ohne Weiteres zur Unzulässigkeit der Klage führender Wegfall der Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers während des laufenden Gerichtsverfahrens hätte nämlich zur Folge, dass das Verfahren, selbst wenn es schon seit Jahren und über mehrere Instanzen geführt worden war, für beide Parteien nutzlos gewesen wäre und nur erheblichen Aufwand und Kosten verursacht hätte. Andererseits hätte der Gesetzgeber das Recht der Gemeinschaft, über die Fortführung des Verfahrens eigenverantwortlich zu entscheiden, unangetastet gelassen. Daraus folgt, dass die Eigentümergeinschaft das bereits anhängige Verfahren selbst als Partei übernehmen oder aber dem Wohnungseigentümer die Fortführung des Verfahrens untersagen kann, etwa weil sie den Konflikt auf andere Weise als durch einen gerichtlichen Rechtsstreit beilegen will.

Im entschiedenen Fall hatte ein einzelner Wohnungseigentümer gegen den Eigentümer des Nachbargrundstücks geklagt, weil dieser unter Missachtung des vorgeschriebenen Grenzabstandes mehrere Bäume gepflanzt hatte. Während der Fall noch beim BGH lag, ist die WEG-Reform in Kraft getreten. (BGH, Urteil v. 7.5.2021, V ZR 299/19)

! Weiterführende Informationen:
WEMoG-Wegweiser → **14152627**

Neuer Mietspiegel für Berlin

Für 1,4 Mio. Berliner Mietwohnungen gilt ein neuer Mietspiegel. Dieser wurde am 6.5.2021 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen veröffentlicht.

Die im neuen Mietspiegel ausgewiesenen Werte liegen 1,1 % höher als in der letzten Ausgabe von 2019. Die durchschnittliche Nettokaltmiete wird mit 6,79 Euro pro Quadratmeter angegeben.

Anders als sonst wurden dem Zahlenwerk diesmal keine Marktdaten, sondern der bundesweite Verbraucherpreisindex zugrunde gelegt und die Mietspiegelwerte von 2019 der Entwicklung des Index entsprechend fortgeschrieben. Das Gesetz gibt in § 558d Abs. 2 BGB die Möglichkeit, einen qualifizierten Mietspiegel nach 2 Jahren einmalig auf diese Weise fortzuschreiben. Danach muss der Mietspiegel neu erstellt werden. Der Berliner Mietspiegel 2021 ist unter www.berlin.de/mietspiegel abrufbar.

! Weiterführende Informationen:
Mietspiegel → **668296**

VDIV vergibt Stipendien für Fortbildung

Um die Ausbildung von qualifiziertem Fachpersonal zu fördern, hat der Verband der Immobilienverwalter Deutschlands (VDIV) ein Stipendienprogramm aufgelegt. Nun vergibt der Verband zum 7. Mal je ein Stipendium für die Fernlehrgänge Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ) sowie Immobilienverwalter/in (IHK).

Um ein Stipendium bewerben können sich Mitarbeiter aus der Immobilienwirtschaft wie auch Quereinsteiger mit besonderem Interesse an

der Immobilienverwaltung. Bewerbungen sind bis zum 31.7.2021 möglich. Die Stipendiaten gibt der Verband auf dem 29. Deutschen Verwaltungstag bekannt, der im September in Berlin stattfindet.

Die Ausschreibungsunterlagen stehen unter www.vdiv.de/stipendien bereit.

VDIV sucht Immobilienverwalter des Jahres

Nachhaltigkeit im Unternehmen ist das zentrale Thema der Ausschreibung zum „Immobilienverwalter des Jahres 2021“ des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV). Anhand folgender Fragen ruft der Verband Verwaltungsunternehmen dazu auf, zu zeigen, welche Wege sie eingeschlagen und welche Umsetzungserfolge sie erzielt haben: Welche Vorteile hat nachhaltiges Handeln für das Unternehmen und die Eigentümer und werden höhere Kosten dadurch aufgewogen? Profitieren Immobilienverwaltungen durch die Umstellung ihrer Prozesse von neu gewonnener Effizienz, wachsen sie unternehmerisch oder leisten sie einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz? Wie lassen sich durch digitale Prozesse die Arbeitsabläufe optimieren? Erhöht dies die Mitarbeiterzufriedenheit?

Aus den Einsendungen werden die 3 Gewinner ausgewählt. Diese erhalten ein Preisgeld und Unterstützung bei Marketingmaßnahmen. Die Gewinner ehrt der Verband auf dem 29. Deutschen Verwaltungstag am 23.9.2021 in Berlin.

Informationen zur Ausschreibung, den Teilnahmebedingungen und zur Bewerbung sind unter www.immobilienverwalter-des-jahres.de zu finden. Bewerbungsschluss ist der 16.7.2021.

Wohnungsbau am Ortsrand: § 13b BauGB wird verlängert

§ 13b BauGB erleichtert das Bauen am Ortsrand erheblich. Die Regelung lief jedoch Ende 2019 aus – mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wird sie wieder aktiviert. Kritiker bezweifeln, dass das Instrument zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum taugt. Der Passus ist bei Naturschützern verpöndt, weil er keine Umweltprüfung vorsieht. Eingeführt wurde die Vorschrift 2017, um möglichst schnell Wohnraum für Flüchtlinge schaffen zu können. Ende 2019 lief die Regelung aus. Das Bundesinnenministerium erklärte im Sommer 2020, das Ziel des Paragraphen, den Wohnungsbau zu erleichtert, sei „angesichts des in vielen Regionen Deutschlands bestehenden Wohnraummangels weiterhin geboten“.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz soll § 13b BauGB wieder eingeführt werden und bis Ende 2022 laufen: Der Wohnungsbau auf bis zu 10.000 Quadratmeter großen Flächen, „die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“, wird dann einfacher. Dem hat der Bundestag am 7.5.2021 zugestimmt.



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.

Mietpreisbremse

Donnerstag, 8.7.2021, 10:00 Uhr

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

Die Mietpreisbremse gilt in vielen Städten und Gemeinden. Was bedeutet das für Sie beim Abschluss eines neuen Mietvertrages? Wie hoch ist die zulässige Miete? Kann ich die Vormiete weiter ansetzen und gibt es noch weitere Ausnahmen? Welche Neuerungen gibt es durch die Verschärfung der Mietpreisbremse?

Referent: RAin Birgit Noack

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

Fußangeln der WEG-Novelle: Wann gilt altes, wann neues Recht?

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Tückisch für den Rechtsanwender ist der Umstand, dass das WEMoG zwar für das Prozessrecht eine Übergangsvorschrift aufweist, für das materielle Wohnungseigentumsrecht aber nicht. Somit stellt sich für den Verwalter in allen laufenden Angelegenheiten, die an dem für das Inkrafttreten der WEG-Novelle geltenden Stichtag 1.12.2020 nicht vollständig beendet waren, die Frage, ob auf solche „Altfälle“ nun das bisherige oder das neue Wohnungseigentumsrecht anzuwenden ist. Da das WEMoG weitreichende Rechtsänderungen bewirkt hat, herrscht in einer Vielzahl von Fällen doch einige Unsicherheit. Vorliegend der Versuch, diese Übergangsprobleme zu katalogisieren und Lösungsvorschläge dafür anzubieten.

1. Prozessrecht: Übergangsregelung § 48 Abs. 5 WEG

Die Frage, wie mit laufenden Prozessen umzugehen ist, die vor dem 30.11.2020 begonnen wurden, aber am 1.12.2020 noch nicht beendet waren, regelt die Bestimmung des § 48 Abs. 5 WEG nach dem Kontinuitätsgrundsatz. Hiernach ist auf alle Verfahren, die bis einschließlich 30.11.2020 bei Gericht anhängig waren, weiterhin das (alte) Prozessrecht (§§ 43 – 50 WEG a. F.) anzuwenden. Anhängig ist dabei ein Verfahren schon dann, wenn es bei Gericht eingeht, auch wenn die Zustellung z. B. der Klage erst später, aber noch alsbald erfolgt.

Dies ist insbesondere für Anfechtungsklagen wichtig, da diese nach bisherigem Recht gegen alle übrigen Eigentümer gerichtet waren, nach neuem Recht aber nur gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu richten sind. Altes Recht ist auch regelmäßig auf Klageänderungen und Widerklagen anwendbar, die im laufenden Alt-Verfahren nach dem 1.12.2020 erfolgen (vgl.: SEHR-Elzer/Riecke [Skauradzun/Elzer/Hinz/Riecke], Die WEG-Reform 2021, § 9 Rn. 93 ff.).

2. Materielles Recht: Keine gesetzliche Übergangsvorschrift

Für die Beurteilung der Frage, nach welchen materiell-rechtlichen Vorschriften Sachverhalte zu beurteilen sind, die bereits unter der Geltung des bisherigen Wohnungseigentumsrechts ihren Anfang genommen haben und nach dem 1.12.2020 noch nicht abgeschlossen sind, fehlt eine Übergangsregelung entsprechend § 48 Abs. 5 WEG.

Hieraus ergibt sich eine ganze Reihe von Fallgestaltungen, die in der Praxis die Frage auslösen, ob nun „altes“ oder „neues“ Recht Anwendung findet.

a) Grundsatz: Stichtagsrecht

Gem. Art. 18 S. 1 des WEMoG traten die Rechtsänderungen des Wohnungseigentumsgesetzes am 1.12.2020 in Kraft. Mangels anderweitiger Regelung folgt hieraus, dass die neuen Bestimmungen grundsätzlich ab dem 1.12.2020 auch auf solche Sachverhalte anzuwenden sind, die vor dem 1.12.2020 ihren Ursprung haben und noch nicht abgeschlossen sind (vgl.: SEHR-Elzer, Die WEG-Reform 2021, § 15 Rn. 2).

www.haufe.de/immobilien

Beispiel 1:

Verwalter V hat die Jahresabrechnung 2019 im Juli 2020 erstellt und den Eigentümern zugeleitet, im Jahr 2020 aber Corona-bedingt keine Eigentümerversammlung zwecks Beschlussfassung abhalten können. Im Jahre 2021 ergibt sich nun die Gelegenheit zur Abhaltung einer Eigentümerversammlung.

Frage:

Welchen Rechtmäßigkeitsanforderungen muss der Beschluss betreffend die Jahresabrechnung 2019 genügen; den bis 30.11.2020 geltenden oder den ab 1.12.2020 geltenden?

Nach dem anzuwendenden Stichtagsrecht beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des nach dem 1.12.2020 zu fassenden Beschlusses über die vor dem 1.12.2020 bereits erstellte Jahresabrechnung nach den Bestimmungen des neuen Wohnungseigentumsrechts, gleich, für welchen in der Vergangenheit liegenden Abrechnungszeitraum und wann die Abrechnung erstellt wurde. Dies bedeutet u. a., dass die neue Bestimmung des § 28 Abs. 2 WEG anzuwenden ist, wonach nur über die Anpassung der Vorschüsse und Nachschüsse zu beschließen ist und daher insbesondere die „Genehmigung der Jahresgesamt- und Einzeljahresabrechnungen“ von der Beschlusskompetenz nicht mehr gedeckt ist. Zu beachten ist auch, dass gem. § 28 Abs. 4 WEG nun auch ein Vermögensbericht zu erstellen ist.

Beispiel 2:

Wohnungseigentümer W nimmt am 7.1.2021 Verwalter V, Beirat B und Eigentümer E auf Berichtigung des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 3.10.2020 in Anspruch, da er der Auffassung ist, dass das Protokoll rechtserhebliche Fehler aufweist.

Frage:

Wer ist der richtige Anspruchsverpflichtete im Falle der Berichtigung der Niederschrift der Eigentümerversammlung, wenn diese unter der Geltung des alten Rechts erstellt wurde, der Anspruch aber nach dem 1.12.2020 geltend gemacht wird?

Nach der zum „alten Recht“ herrschenden Meinung waren zur Berichtigung der Niederschrift der Eigentümerversammlung nur diejenigen berechtigt und verpflichtet, die durch ihre Unterschrift(en) für den zutreffenden Inhalt des Protokolls einstanden, also der Versammlungsleiter als Protokollersteller/-unterzeichner (regelmäßig der Verwalter) sowie die Personen, die gem. § 24 Abs. 6 S. 2 WEG a. F. das Protokoll mitunterzeichneten (Beirat und weiterer Eigentümer).

Nach dem anzuwendenden Stichtagsrecht obliegt die Verpflichtung zur Protokollberichtigung ab dem 1.12.2020 indes der Wohnungseigentümergeinschaft, da diese gem. § 18 WEG n. F. für die Durchführung aller Verwaltungsmaßnahmen, also auch die Protokollerstellung und -berichtigung, verantwortlich zeichnet (vgl.: AG Hannover, Urteil v. 16.12.2020, 483 C 634/20). Wenn der Verwalter das Protokoll erstellt und vom Beirat und einem weiteren Eigentümer unterzeichnen lässt, handelt er aufgrund einer ihm gegenüber der Gemeinschaft und nicht dem einzelnen Eigentümer obliegenden Organpflicht.

b) Sonderfall: Altbeschlüsse

Die oben ausgeführte Stichtagsregelung stößt allerdings an ihre Grenzen, wenn es um den umgekehrten Fall geht, nämlich um die Beurteilung der Rechtmäßigkeit von Beschlüssen, die zu einem Zeitpunkt gefasst wurden, als für deren Ordnungsmäßigkeit die Vorschriften des alten Rechts galten, die Frage der Rechtmäßigkeit aber nach dem 1.12.2020 zu beurteilen ist.

aa) Erweiterte Kompetenzen durch das neue Recht

Dies gilt insbesondere für den Fall, dass nach altem Recht ein Beschluss nicht zulässig war, er nach neuem Recht aber nun zulässig wäre.

Beispiel 3:

Wohnungseigentümer W erhob am 16.11.2020 Anfechtungsklage gegen den in der Eigentümersammlung vom 20.10.2020 gefassten Beschluss zu TOP 3 betreffend die generelle Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums von Miteigentumsanteilen auf Quadratmeter-Wohn-/Nutzfläche. Am 10.5.2021 findet der Verhandlungstermin vor Gericht statt.

Frage:

Ist die Rechtmäßigkeit des angefochtenen Beschlusses anhand des im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden oder nach dem im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung des Rechtsstreits geltenden Recht zu beurteilen?

Nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage war ein einfacher Mehrheitsbeschluss über die generelle Änderung der Kostenverteilung für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung mangels Beschlusskompetenz nichtig (vgl.: BGH, Urteil v. 9.7.2010, V ZR 202/09).

Nach der seit dem 1.12.2020 geltenden Rechtslage besteht eine solche Beschlusskompetenz durch § 16 Abs. 2 S. 2 WEG indes durchaus.

Nach zutreffender Rechtsmeinung dürfen die neuen materiell-rechtlichen Regelungen nicht rückwirkend für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit von Beschlüssen angewandt werden, die vor dem 1.12.2020 gefasst wurden, denn die Rechtmäßigkeit solcher Beschlüsse, insbesondere die rechtmäßige Ausübung einer Beschlusskompetenz, ist auf Grundlage der im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Rechtslage und Beschlusskompetenzen zu beurteilen. Eine neue Beschlusskompetenz entfaltet erst mit ihrem Inkrafttreten Wirkung, führt aber nicht zur rückwirkenden Heilung zuvor gefasster Beschlüsse. Insbesondere muss der Beschluss im Zeitpunkt seiner Verkündung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, was nur gegeben ist, wenn er im Einklang mit der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Rechtslage steht; eine spätere Rechtsänderung macht daher einen anfechtbaren oder nichtigen Beschluss nicht zu einem wirksamen (vgl.: BGH, Urteil vom 8.6.2018, V ZR 195/17; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 48 Rn. 18).

bb) Verlust der Rechtsausübungskompetenz durch das neue Recht

Fraglich ist in diesem Zusammenhang auch die Beurteilung solcher Fälle, in denen nach altem Recht die Befugnis zur gerichtlichen Anspruchsdurchsetzung gegeben war, nach neuem Recht diese aber verlorengegangen ist.

Beispiel 4:

Wohnungseigentümer W erhob am 16.11.2020 Klage gegen seinen Miteigentümer M wegen Beseitigung einer von M geschaffenen störenden ungenehmigten baulichen Veränderung am gemeinschaftlichen Eigentum. M wendet am 10.5.2021 ein, dass W nach § 9a Abs. 2 WEG gar nicht mehr klagebefugt ist.

Frage:

Ist für die Beurteilung der Prozessführungsbefugnis auf den Zeitpunkt der Anspruchsentstehung oder auf den Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung abzustellen?

Nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage war jeder einzelne Wohnungseigentümer aus §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3 WEG individuell aus eigenem Recht befugt, Klage auf Beseitigung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum zu erheben (vgl.: BGH, Urteil v. 26.10.2018, V ZR 328/17). Ab dem 1.12.2020 gilt allerdings gem. § 9a Abs. 2 WEG, dass solche Ansprüche ausschließlich durch die Wohnungseigentümergeinschaft ausgeübt werden dürfen.

Ergebnis wäre nach dem Stichtagsprinzip, dass mit dem 1.12.2020 die Klagebefugnis verloren ginge und die Klage zurückzunehmen wäre (vgl.: LG Frankfurt a. M., Urteil v. 11.2.2021, 2-13 S 46/20). Hierzu hat indes der BGH aktuell entschieden, dass die Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers über diesen Zeitpunkt hinaus in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG fortwirkt, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs (Verwalter) über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird (vgl. BGH, Urteil v. 7.5.2020, V ZR 299/19).

cc) Verlust der alten und Begründung einer neuen Beschlusskompetenz

Eine weitere Frage in diesem Zusammenhang lautet: Was gilt, wenn eine nach dem alten Recht bestehende Beschlusskompetenz mit dem 30.11.2020 wegfiel, ab dem 1.12.2020 aber eine gleiche Beschlusskompetenz begründet wurde.

Beispiel 5:

Die Eigentümersammlung beschließt am 20.10.2020 eine Vorfälligkeitsklausel, wonach im Falle des Zahlungsrückstands mit 2 monatlichen Hausgeldraten alle noch ausstehenden weiteren Hausgeldraten gemäß Wirtschaftsplan zur sofortigen Zahlung fällig werden. Wohnungseigentümer W schuldet auf den Wirtschaftsplan 2021 drei Hausgeldzahlungen für März, April und Mai 2021.

Frage:

Gilt die beschlossene Vorfälligkeitsklausel fort, obgleich § 21 Abs. 7 WEG a. F. ab dem 1.12.2020 nicht mehr existiert?

Da das neue WEG kein materielles Übergangsrecht kennt, verlieren grundsätzlich alle Beschlüsse auf der Grundlage des § 21 Abs. 7 WEG a. F. mit dem 1.12.2020 ihre Wirksamkeit. Allerdings sieht § 28 Abs. 3 WEG n. F. eine Kompetenz für Fälligkeitsregelungen ausdrücklich vor. Müssen in diesem Fall Beschlüsse neu gefasst werden, nur weil sich die Paragraphenbezeichnung im WEG geändert hat?

Diese in der Gesetzesbegründung vertretene Auffassung wird nicht geteilt. § 21 Abs. 7 WEG a. F. war geltendes materielles Recht. Es ist nicht nachvollziehbar, warum dieses durch eine Gesetzesänderung rückwirkend nicht mehr gelten und nachzuholen sein soll, wenn das neue Recht die gleiche Beschlusskompetenz vorsieht (vgl.: SEHR-Elzer, Die WEG-Reform 2021, § 13 Rn. 32; Rüscher, IMR-Online).

DER AUTOR

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





Umsatzsteuer bei Wärmelieferung einer WEG: Auswirkungen des EuGH-Urteils vom 17.12.2020

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland

Der Europäische Gerichtshof (Urteil v. 17.12.2020, C 449/19) hat entschieden, dass der Befreiungstatbestand nach § 4 Nr. 13 UStG für Wärmelieferungen einer Wohnungseigentümergeinschaft an die Wohnungseigentümer gegen Art. 135 Abs. 1 Buchst. 1 der europäischen Richtlinie für das gemeinsame Mehrwertsteuersystem (2006/112/EU) verstößt. Die an diese Entscheidung anknüpfende Auseinandersetzung und Bewertung einiger Autoren in verschiedenen einschlägigen Fachzeitschriften hat dazu geführt, dass etliche Verwaltungsunternehmen verunsichert sind, ob und inwiefern das Urteil in sofortiger Konsequenz zu einer generellen Unanwendbarkeit der Befreiungsvorschrift in § 4 Nr. 13 UStG führt und somit vorrangig zu berücksichtigen ist.

Hintergrund und Sachverhalt

Bei dem zugrunde liegenden Fall war die Klägerin eine WEG, die im Streitjahr ein Blockheizkraftwerk (BHKW) errichtet hatte. Dieses wurde teilweise zur Erzeugung von Strom genutzt, welcher an Energieversorgungsunternehmen geliefert wurde. Zum überwiegenden Teil diente das BHKW aber der Lieferung von Wärme an Wohnungseigentümer. Die WEG machte den vollen Vorsteuerabzug aus der Anschaffung des BHKW geltend, welchen das zuständige Finanzamt mit dem Hinweis auf § 4 Nr. 13 UStG versagte, soweit das BHKW für die Lieferung von Wärme an die Wohnungseigentümer verwendet wurde. Eine Option zur Umsatzsteuer nach § 9 Abs. 1 UStG war der WEG im konkreten Fall nicht möglich, da die Wohnungseigentümer Nicht-Unternehmer waren. Hiergegen richtete sich die Klage beim FG Baden-Württemberg. Die WEG machte im Rahmen des Verfahrens geltend, dass die Steuerbefreiung des § 4 Nr. 13 UStG über keine unionsrechtliche Grundlage verfüge und daher unionsrechtswidrig sei. Aufgrund der notwendigen Klärung dieser grundsätzlichen Fragestellung wendete sich das Finanzgericht damit an den Europäischen Gerichtshof.

Entscheidung des EuGH

Der EuGH hat bestätigt, dass die Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen nicht als befreit von der Umsatzsteuer gelten darf. Damit fallen diese Lieferungen unter den Regelsteuersatz von derzeit 19 Prozent, sofern bei kleinen Wohnungseigentümergeinschaften nicht die Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG gewählt werden kann. Der EuGH entsprach mit seiner Entscheidung damit den Bedenken der WEG und des FG Baden-Württemberg. Ohne vertiefte eigene Prüfung hatte der EuGH die Unternehmereigenschaft der WEG sowie die Steuerbarkeit der streitgegenständlichen Umsätze festgestellt. Da die Frage, ob die WEG Unternehmer ist, nicht Gegenstand des Verfahrens war, bestand weder für das vorliegende FG noch für die Bundesregierung

die Notwendigkeit, für die Luxemburger Richter die Besonderheiten der Wohnungseigentümergeinschaft nach deutschem Recht näher darzulegen.¹ Der EuGH befasste sich daher einzig mit der Frage, ob die nationale Befreiung in § 4 Nr. 13 UStG auf Art. 135 Abs. 1 Buchst. 1 Mehrwertsteuersystemrichtlinie (MwStSystRL) gestützt werden kann. Die europäische Richtlinie befreit vom Wortlaut her nur die Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken von der Umsatzsteuer, wohingegen die Lieferung von Wärme nicht miterfasst ist. Der EuGH entschied nun, dass für § 4 Nr. 13 UStG keine unionsrechtliche Grundlage besteht und damit diese Vorschrift unionsrechtlichen Vorgaben widerspricht. Anhand dieser Vorgaben muss nunmehr das zuständige FG Baden-Württemberg ein Urteil fällen. Diese Entscheidung steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch aus.



Aus dem Urteil sich ergebende Fragestellungen

Es stellt sich nun die Frage, ob und inwieweit der deutsche Gesetzgeber gezwungen ist, eine vollständige Streichung oder zumindest teilweise Änderung des § 4 Nr. 13 UStG vorzunehmen. Eine Streichung könnte in der Praxis dazu führen, dass sämtliche Leistungen der WEG und damit auch laufende gewöhnliche Betriebskosten an die Eigentümer umsatzsteuerpflichtig werden, um im Gegenzug als WEG vorsteuerabzugsberechtigt zu sein. Dies könnte zu einem Mehraufwand für Verwaltungsunternehmen und Eigentümer führen. Digital aufgestellte Verwaltungen haben hier Vorteile. Eingangrechnungen können heute aufgrund eines Scan-Erkennungsprogramms zum einen direkt der jeweiligen WEG zugeordnet werden und zum anderen überprüft dieses Programm, ob die Voraussetzungen nach § 14 Abs. 4 Nr. 1 - 9 UStG erfüllt sind. Klar ist jedenfalls, dass Umsatzsteuererklärungen beim Finanzamt eingereicht werden müssen.

Einige WEG könnten aufgrund der EuGH-Entscheidung aber in Erwägung ziehen, aus Finanzierungsgründen einen Vorsteuerabzug (auch) rückwirkend für gemachte größere Investitionen für Wärmelieferungen (z. B. BHKW, Solaranlage, Heizungsanlage) geltend zu machen und sich dabei auf das Unionsrecht berufen, soweit dies wirtschaftlich sinnvoll erscheint. In solchen Fallkonstellationen ist die Umsatzsteuer aus Eingangsumsätzen als Vorsteuer abzugsfähig und kann zu teils erheblichen Erstattungsbeträgen durch die Finanzverwaltung führen. Zu berücksichtigen ist bei einer rückwirkenden Geltendmachung gegenüber dem Finanzamt die sog. Festsetzungsverjährung.

¹ Die Frage der Unternehmereigenschaft ist unstrittig. Der BFH hat dies mit 2 Urteilen bestätigt: BFH, Urteil v. 22.1.2018, V R 65/17 und BFH, Urteil v. 20.9.2018, IV R 6/16. In beiden Fällen hat der BFH die Unternehmereigenschaft der WEG bejaht. Ansonsten wäre der § 4 Nr. 13 UStG nicht notwendig gewesen. Auch im BFH-Urteil v. 22.11.2018 V R 65/17, in welchem der BFH der Bruchteilsgemeinschaft die Unternehmereigenschaft versagt hat, hat er klarstellend ausgeführt, dass sich an der umsatzsteuerlichen Behandlung einer WEG durch das Urteil zur Bruchteilsgemeinschaft nichts geändert habe und die Unternehmereigenschaft nicht in Frage gestellt wird.

Steuerrechtliche und betriebswirtschaftliche Beratung

Der Verwalter sollte dann der betroffenen WEG einen entsprechenden Hinweis erteilen und die Empfehlung geben, eine steuerrechtliche und betriebswirtschaftliche Beratung einzuholen. Vorab zu prüfen wäre dabei, ob der einmalige Vorteil aus dem Vorsteuerabzug für die Investition in den Folgejahren aufgrund der dann umsatzsteuerpflichtigen Energielieferungen wieder aufgezehrt wird. Dabei wird es sich immer um eine einzelfallbezogene Vorgehensweise handeln. In den Folgejahren besteht für die WEG für sämtliche Eingangsumsätze der Vorsteuerabzug und für die Ausgangsumsätze die Umsatzsteuerpflicht. Sofern keine Investitionen anstehen, wird es dann auf ein Nullsummenspiel hinauslaufen. In allen Investitionsfällen stellt sich die WEG günstiger, wenn Sie auf die Steuerpflicht des EuGH-Urteils besteht.

Weitergeltung der bisherigen Rechtslage aufgrund fehlender unmittelbarer Auswirkungen der Entscheidung

Grundsätzlich gilt, dass die Finanzverwaltungen/-ämter in Deutschland so lange an die Vorgaben des geltenden deutschen Rechts gebunden sind, bis veränderte Verwaltungsanweisungen des zuständigen Bundesfinanzministeriums erlassen werden. In dem aktuellen Umsatzsteuer-Anwendungserlass 2021 sind die hier zur Diskussion stehenden Wärmeenergieleistungen und damit auch alle anderen in Abschnitt 4.13.1 Abs. 2 UStAE genannten sonstigen Leistungen von WEG an ihre Mitglieder weiterhin als steuerfreie Leistungen aufgeführt. So lange also § 4 Nr. 13 im Umsatzsteuergesetz enthalten ist, wird kein Finanzamt die Umsetzung des EuGH-Urteils verlangen, so dass der Verwalter mit einer Aufforderung zur Abgabe einer Umsatzsteuererklärung für WEG nicht rechnen muss. Wie oben bereits ausgeführt, dürfen umgekehrt alle Steuerpflichtigen aber verlangen, eine steuerliche Behandlung der WEG-Leistungen an ihre Miteigentümer nach den Vorgaben des EuGH vorzunehmen, sofern dies in Ausnahmefällen wirtschaftlich günstiger sein sollte.

Möglichkeiten eines weiteren Vorgehens des deutschen Gesetzgebers

Um kein Vertragsverletzungsverfahren mit der EU-Kommission zu riskieren, ist der nationale Gesetzgeber grundsätzlich angehalten, eine Änderung bzw. Anpassung der betroffenen Norm vorzunehmen. Ergangene EuGH-Urteile in der Vergangenheit (z. B. das EuGH-Urteil v. 16.4.2015 in Sachen Wojskowa ECLI:EU:C:2015:229 = NZM 2015, 529, wonach laut EuGH die Lieferung von Wasser, Elektrizität und Wärme sowie Abfallentsorgung nicht unter die steuerbefreiten Vermietungsleistungen im Sinne der MwStSystRL fällt, aber das deutsche Gesetz bisher nicht geändert wurde) zeigen jedoch, dass nicht zwingend jede Entscheidung des EuGH zu einer umgehenden Anpassung bzw. Änderung des nationalen Rechts führte bzw. keine zeitlichen Vorgaben existieren.

Es sind verschiedene Möglichkeiten denkbar, wie der Gesetzgeber die Vorgaben des EuGH-Urteils in das deutsche Recht umsetzt.

Der Gesetzgeber könnte sich gezwungen sehen, den § 4 Nr. 13 UStG gänzlich zu streichen und die WEG aber weiterhin als Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ansehen. Dies hätte zur Folge, dass einige Leistungen der WEG umsatzsteuerpflichtig werden und sie vorsteuerabzugsberechtigt ist. Dies hätte jedoch zur Folge, dass sich dann alle Leistungen, für die der WEG kein Vorsteuerabzug zusteht (z. B. angestellter Hausmeister, Abwasser- und Müllgebühren etc.) aufgrund der Weiterberechnung an die einzelnen Miteigentümer in Höhe der Umsatzsteuer verteuern würden.

Denkbar ist aber auch, dass § 4 Nr. 13 UStG vom deutschen Gesetzgeber zwar gestrichen wird, aber aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des EuGH die WEG nicht mehr als Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes angesehen wird.

Schließlich könnte nach einer Streichung des § 4 Nr. 13 UStG die WEG und ihre Eigentümer zu einer Mehrwertsteuergruppe i.S.d. Art. 11 der europäischen Richtlinie zusammengefasst werden. Auf Art. 11 hatte der EuGH in seinem Urteil bereits hingewiesen. Danach kann jeder Mitgliedstaat nach Konsultation des in der Richtlinie genannten Beratenden Ausschusses für die Mehrwertsteuer (Art. 398 MwStSystRL) in seinem Gebiet ansässige Personen, die zwar rechtlich unabhängig, aber durch gegenseitige finanzielle, wirtschaftliche und organisatorische Beziehungen eng miteinander verbunden sind, zusammen als einen Steuerpflichtigen behandeln. Würden die Wohnungseigentümergeinschaft und ihre Eigentümer zu einer Mehrwertsteuergruppe zusammengefasst, dann lägen zwischen WEG und ihren Wohnungseigentümern nur nicht steuerbare Innenumsätze vor.

Bundesfinanzministerium (BMF) sieht keinen unmittelbaren Handlungsbedarf

Aufgrund der Brisanz des Themas hat sich der VDIV Deutschland mit Schreiben vom 10.3.2021 an das Bundesfinanzministerium mit der Bitte gewandt, dem Verband Hinweise und Informationen mitzuteilen, ob und wie sich eine grundlegende Änderung der Befreiungsvorschriften des § 4 Nr. 13 UStG abzeichnet. Das BMF teilte dem VDIV in einem Antwortschreiben zwischenzeitlich mit, dass

„Die Auswirkungen des EuGH-Urteils sowie des noch anstehenden Folgeurteils des FG Baden-Württemberg werden zusammen mit den obersten Finanzbehörden der Länder zu gegebener Zeit geprüft. In welchem Umfang eine Änderung der – auch nach Ergehen des EuGH-Urteils unverändert fortbestehenden – deutschen Rechtslage betreffend § 4 Nr. 13 UStG zu erfolgen hat, ist zurzeit noch nicht absehbar.“

Fazit

Es bleibt zunächst offen, ob und wann der Gesetzgeber Anpassungen an die nationale Steuergesetzgebung vornimmt. Vor dem Hintergrund, dass die derzeit geltende Rechtslage bestehen bleibt und § 4 Nr. 13 UStG weiter Bestandteil des UStG ist, besteht für Unternehmen und deren verwaltete WEG bei der umsatzsteuerlichen Behandlung kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Auch ist derzeit nicht damit zu rechnen, dass sämtliche mit der Befreiungsvorschrift des § 4 Nr. 13 UStG verbundenen Tatbestände aufgehoben werden, insbesondere nicht dort, wo dies im Ergebnis zu einer Mehrbelastung für Wohnungseigentümer und Mieter sowie zu einem erheblichen Mehraufwand für Verwaltungen und Finanzbehörden führen würde. Der Verwalter kann jedoch in der Gemeinschaft beschließen lassen, ob er in dieser Frage für die WEG tätig werden soll oder ob er lediglich die bestehende Rechtslage anwendet.

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.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Hat der WEG-Verwalter Vorgaben des Finanzamts zu beachten, innerhalb welcher Frist der Eigentümer seine Steuererklärung abzugeben hat?

Der WEG-Verwalter hat die Vorgaben des Finanzamts für die Eigentümer nicht zu beachten. Nach der Rechtsprechung hat der Verwalter die Jahresabrechnung allerdings binnen 6 Monaten nach Ablauf des Abrechnungsjahres zu erstellen und den Eigentümern zur Beschlussfassung vorzulegen.

Darf ein Eigentümer, der z. B. am 04.11. Einsicht genommen hat, innerhalb von 4 Wochen erneut eine Einsichtnahme verlangen?

Grundsätzlich kann jeder Eigentümer nach entsprechender Terminvereinbarung Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Das Einsichtsgesuch könnte nur dann verweigert werden, wenn die Einsicht z. B. aufgrund der Häufigkeit ganz offensichtlich nur noch aus Schikanegründen verlangt wird und objektiv absolut keine neuen Erkenntnisse bringt. Demnach könnte die Einsichtnahme nur in absoluten Ausnahmefällen verweigert werden.

Wen lädt man zur Eigentümerversammlung ein, wenn der Eigentümer verstorben und kein Erbschein, Testament etc. vorliegt?

Zunächst sollte der Verwalter im Rahmen seiner Möglichkeiten prüfen, ob es direkte Erben, einen Nachlasspfleger, Nachlassverwalter oder Testamentsvollstrecker gibt, welche als in der Eigentümerversammlung teilnahmeberechtigte Personen in Frage kommen.

Sofern dies zu keinem Ergebnis führt, sollte zumindest eine Einladung an die letzte bekannte Adresse des Verstorbenen versandt werden, sodass eine etwaige teilnahmeberechtigte Personen (z. B. im Wege eines Nachsendeauftrags) zumindest die Möglichkeit hat, Kenntnis von der Einladung zu erlangen.

Ist es empfehlenswert im Mietvertrag keine m²-Angabe zu machen, um das Problem der möglichen Mietminderung durch den Mieter zu umschiffen?

Grundsätzlich muss der Mietvertrag keine m²-Angabe enthalten. Allerdings ist die tatsächliche Wohnfläche, sofern kein anderer Umlageschlüssel vereinbart wurde, bei der Abrechnung der Betriebskosten relevant.

Welcher Mehrwertsteuersatz ist bei der Betriebskostenabrechnung über Gewerberäume für den Abrechnungszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020 anzusetzen?

Die Beantwortung dieser Frage obliegt dem Steuerberater. Grundsätzlich müssen die Zeiträume 1.1.2020 bis 30.6.2020 und 1.7.2020 bis 31.12.2020 getrennt werden. In der 1. Jahreshälfte 2020 sind 19 % MwSt., in der 2. Jahreshälfte 16 % MwSt. anzusetzen.

Was passiert, wenn man als Verwalter lediglich eine Ist-Abrechnung durchführt und keine Abrechnungsspitzen in der Hausgeldabrechnung ausweist? Nichtig oder lediglich anfechtbar?

Die Rechtsprechung hierzu war bisher bundesweit unterschiedlich. So hielt z. B. das LG Frankfurt a. M. die Ausweisung der Abrechnungsspitze für erforderlich, die Münchener Gerichte hingegen nicht. Es empfiehlt sich daher, die Abrechnungsspitze in der Jahresabrechnung informativ mitzuteilen.

Dürfen die Kosten der Feuerlöscherverwaltung umgelegt werden? Die Umlage dieser Kosten wird gerne durch den Mieterschutzbund gerügt.

Die Kosten der Feuerlöscherverwaltung können als „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV umgelegt werden. Jedoch müssen die Kosten der Feuerlöscherverwaltung im Mietvertrag ausdrücklich bei den „sonstigen Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 BetrKV aufgeführt werden.

Der Zeitraum der Betriebskostenabrechnung soll neu an ein Kalenderjahr angepasst werden. Kann einmalig eine Abrechnung für einen Zeitraum von 18 Monaten erstellt werden? Könnte dies zur Sicherheit mit der Mieterschaft vereinbart werden?

Grundsätzlich darf mit der Betriebskostenabrechnung kein Zeitraum von 18 Monaten abgerechnet werden. Gemäß § 556 Abs. 4 BGB wäre auch eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

Was kann man tun, wenn der Wirtschaftsplan nicht ausreichende und hohe Nachzahlungen anstehen und wir die Abrechnung nicht einfordern können?

Es besteht zum Beispiel die Möglichkeit, zur Sicherung der Liquidität eine Sonderumlage zu beschließen.

Sind die Eigentümer sowie deren Mieter verpflichtet, z. B. einem Leckort den Zutritt zur Wohnung zu gewähren oder können diese das im Moment verweigern?

Grundsätzlich haben Eigentümer oder deren Mieter das Betreten der Wohnung zu dulden, wenn dies zur Ursachenforschung bzw. Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum dient. Allerdings muss der Termin zuvor mit ausreichender Vorlaufzeit angekündigt werden.

Mieter einer Eigentumswohnung laden sich Gäste ein. Dabei wird ordentlich getrunken und laut gefeiert! Sie halten sich nicht an die Hausordnung. Welche Möglichkeiten hat der Verwalter? Ein Polizeieinsatz hat keine Wirkung gezeigt.

Sofern die Hausverwaltung nicht auch die Mietverwaltung übernommen hat, kann sie sich nur an den Vermieter wenden. Verstoßen die Mieter gegen aktuelle Kontaktbeschränkungen, können diese abgemahnt und für den Wiederholungsfall die Kündigung des Mietverhältnisses angedroht werden.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

durch das WEMoG hat sich vieles geändert. Eine Änderung wirft die Frage auf: Welche Stelle schuldet die Jahresabrechnung. Überraschung: es sind gleich 2 Stellen! Gegenüber den Wohnungseigentümern schuldet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Erfüllung. Im Verhältnis zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter ist es hingegen der Verwalter. Bei der BGH-Entscheidung, die wir Ihnen dieses Mal vorstellen, geht es um den 2. Fall. Es geht um die Frage, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vom Verwalter einen Vorschuss verlangen kann, damit nicht der Verwalter, sondern ein Dritter die Jahresabrechnung erstellt. Der Fall hat sich zwar selbstverständlich noch vor der WEG-Reform abgespielt. Im neuen Recht kann aber kaum etwas anderes gelten. So wird es auch der BGH gesehen haben, der aus dem neuen Recht zitiert, die neuen Begriffe einsetzt und neue Literatur zitiert.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Vorschuss für die Erstellung der Jahresabrechnung durch einen Dritten**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Vorschuss für die Erstellung der Jahresabrechnung durch einen Dritten

Soll der Verwalter die Jahresabrechnung vorlegen, um einen Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung von Vorschüssen zu ermöglichen, und kommt es also nicht auf eine Rechnungslegung an, ist die Aufstellung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung i. S. v. § 887 ZPO.

BGH, Urteil v. 26.2.2021, V ZR 290/19

Der Fall:

Mehrere Beschlüsse nach § 28 Abs. 5 WEG a. F., mit denen die Jahresabrechnungen der Jahre 2005 bis 2008 genehmigt wurden, werden gerichtlich für ungültig erklärt. Verwalter B legt daraufhin geänderte Jahresabrechnungen vor. Diese lehnen die Wohnungseigentümer indes als ungenügend ab. Sie meinen, auch die neuen Entwürfe würden einer ordnungsmäßigen Verwaltung nicht entsprechen. Zu einer weiteren Nacherfüllung ist B aber nicht bereit.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K verlangt von B aus diesem Grunde die Zahlung eines Vorschusses für die Neuerstellung der Jahresabrechnungen durch einen Dritten, hilfsweise die Neuerstellung durch B. Das AG verurteilt B unter Abweisung des Hauptantrags zur Neuerstellung. Auf die Berufung verurteilt das LG den Verwalter nach dem Hauptantrag, also auf Vorschuss. Dagegen wendet sich B.

Das Problem:

Im Kern geht es um die Frage, wann der Verwalter seine Verpflichtung, eine Jahresabrechnung zu erstellen, ordnungsmäßig erfüllt hat, und wer das beurteilt. Und es geht um die Frage, ob nur der konkrete Verwalter eine Jahresabrechnung erstellen kann, oder jeder Verwalter und also auch Dritte. In der Rechtsprache: Ob die Erstellung der Jahresabrechnung eine „vertretbare“ Leistung ist, oder eine unververtretbare Leistung (dann kann sie nur der konkrete Verwalter erstellen). Ein weiteres Problem besteht schließlich darin, dass die Frage eigentlich schon seit einigen Jahren durch den I. Senat am BGH geklärt ist, der V. Senat aber mit der Klärung nicht glücklich war.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Der V. Senat ist im Ergebnis der Ansicht, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vom Verwalter den Vorschuss für die Erstellung der Jahresabrechnung durch einen Dritten verlangen kann. Zur Frage, wann der Verwalter seine Pflicht, eine ordnungsmäßige Jahresabrechnung zu erstellen, erfüllt hat, nimmt er dabei leider keine Stellung. Dem „Streit“ mit dem I. Senat weicht er aus, indem er behauptet, sein Fall liege anders als der, den der I. Senat zu entscheiden hatte. Der Sache nach stimmt das nicht. Der Verwalter sollte sich dennoch darauf einrichten, jetzt stets bei Vorliegen der Voraussetzungen Vorschuss zu schulden und keine Nacherfüllung leisten zu können. Eine klare Verschlechterung seiner Position!

2. Das anzuwendende Recht

Im Fall ist nach Ansicht des BGH nach allgemeinen Grundsätzen das alte materielle WEG-Recht anzuwenden.

3. Die Anspruchsgrundlage

3.1. Werkvertragsrecht

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer könne, so der BGH, vom Verwalter die Neuerrstellung der Jahresabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2008 nach den Bestimmungen des Werkvertragsrechts verlangen.

Der Verwaltervertrag sei zwar ein auf Geschäftsbesorgung gerichteter Dienstvertrag. Nach dem Verwaltervertrag und dem Wohnungseigentumsgesetz schulde der Verwalter aber auch erfolgsbezogene Tätigkeiten mit einem „werkvertraglichen Charakter“. Dazu gehöre die Aufstellung der Jahresabrechnung. Der Verwalter schulde daher nach § 637 Abs. 3 BGB Vorschuss, wenn die Erstellung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung sei. So liege es im Fall.

3.2. Aufstellung der Jahresabrechnung als vertretbare Leistung

Ob es sich bei der Aufstellung um eine vertretbare Leistung handele, bestimme sich danach, ob der Verwalter nur das Zahlenwerk der Abrechnung erstellen, oder ob er auch versichern solle, die bei seiner Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums angefallenen Einnahmen und Ausgaben nach bestem Wissen vollständig angegeben zu haben.

Strebe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der Vorlage der Jahresabrechnung durch den Verwalter auch oder nur die Rechnungslegung zur Kontrolle seiner Amtsführung an, sei die Aufstellung der Jahresabrechnung eine unvertretbare Handlung.

Solle der Verwalter die Jahresabrechnung dagegen, wie im Fall, nur vorlegen, um den Wohnungseigentümern die Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung von Vorschüssen zu ermöglichen, und werde deshalb nur die Erstellung des Zahlenwerks verlangt, sei die Aufstellung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung, auf die § 637 Abs. 3 BGB anzuwenden sei. Denn der Verwalter habe die (Gesamt-)Jahresabrechnung und die Einzelabrechnungen unabhängig von seiner Verpflichtung zur Rechnungslegung zu erstellen und den Wohnungseigentümern vorzulegen.

3.3. Pflicht das Zahlenwerk einzuwerben

Die Wohnungseigentümer dürften von der Einforderung von Nachschüssen bei unzureichenden Vorschüssen und der Auskehrung überzahlter Vorschüsse nicht absehen. Sie seien vielmehr verpflichtet, die erforderlichen Beschlüsse zu fassen, und zwar auch dann, wenn die abzurechnenden Kalenderjahre weit zurücklägen. Die gebotene Beschlussfassung setze die Vorbereitung durch eine Jahresabrechnung als Zahlenwerk voraus.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

könne und müsse deshalb dafür Sorge tragen, dass eine beschlussfähige Jahresabrechnung erstellt werde, und diese notfalls durch einen Dritten erstellen lassen. Dazu könne die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von dem Verwalter zunächst Nacherfüllung verlangen. Lege dieser nämlich keine Jahresabrechnung vor, verletze er seine Beschlussvorbereitungspflicht.

Die Pflichtverletzung löse einen Nacherfüllungsanspruch der Gemeinschaft gegen den Verwalter aus. Scheitere die Nacherfüllung, könne die Gemeinschaft Ersatz des durch die Beauftragung eines Dritten mit der Erstellung der für die Beschlussfassung erforderlichen Jahresabrechnung entstehenden Schadens, unter den Voraussetzungen von § 637 Abs. 3 BGB aber auch einen Vorschuss, verlangen.

3.4. Fehlende Abnahme schadet nicht

Zwar habe die Gemeinschaft im Fall die Leistung des Verwalters (= die Erstellung der Jahresabrechnung) nicht abgenommen. Der Besteller könne jedoch in bestimmten Fällen berechtigt sein, Mängelrechte ohne Abnahme geltend zu machen. So liege es, wenn er den (Nach-)Erfüllungsanspruch nicht mehr mit Erfolg geltend machen könne. Das sei hier der Fall. Denn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer habe das Vertrauen in die fachliche Qualifikation des Verwalters verloren.

Das bedeutet für Sie:

1. Pflicht zur Erstellung einer Jahresabrechnung

1.1. Das alte Recht

Die WEG-Reform hat viele Bereiche geändert, die in der Hand der Verwalter liegen. Dazu gehört u. a. das Finanzwesen der Wohnungseigentumsanlagen. Bis zum 30.11.2020 genehmigten die Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG a. F. den Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung und manchmal Sonderumlagen. Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung war nach h.M. nicht nur eine Forderung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einen Wohnungseigentümer (= die Abrechnungsspitze), sondern auch das Zahlenwerk des Verwalters und seine Rechnungslegung.

1.2. Das neue Recht

Die Rechtslage ist seit dem 1.12.2020 eine andere. Und zwar einerseits für die Abrechnungen des Jahres 2020 und späterer Jahre. Andererseits aber für die Abrechnungen früherer Jahre, wenn es an einer Abrechnung noch fehlt oder die erstellte von einem Gericht für ungültig erklärt wird. Die Wohnungseigentümer beschließen nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG jetzt nur noch die Nachschüsse und die „Anpassung“ der Vorschüsse.

HINWEIS:

Die Nachschüsse waren in der Sprache des alten Rechts die „Abrechnungsspitzen“. Hier hat sich der Begriff geändert, nicht aber der Beschlussgegenstand. Anders ist es bei den „Anpassungen“. Bislang wurden nämlich Guthaben beschlossen. Jetzt wird hingegen die Forderung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einen Wohnungseigentümer aus dem Einzelwirtschaftsplan gesenkt. Wie das praktisch zu geschehen hat, ist noch ungeklärt. Ich rate dazu, die einzelnen Monate anzupassen.

Beispiel: Wohnungseigentümer X (Eigentümer des Wohnungseigentums 1) schuldet monatlich 400 EUR und damit im Jahr 4.800 EUR. Aus der Abrechnung ergibt sich, dass 4.200 EUR auf das Wohnungseigentum 1 entfallen sind. Damit sind die Vorschüsse um 600 EUR zu senken. Zu beschließen ist also, dass auf das Wohnungseigentum 1 monatlich nur 350 EUR ($400 - [600 \div 12]$) Vorschuss entfallen. Hat X sein Hausgeld bezahlt, ist diese genaue Anpassung zwar belanglos. Anders ist es aber, wenn X sein Hausgeld in einigen Monaten nicht oder nicht vollständig bezahlt hat. Und anders ist es, wenn X das Wohnungseigentum unterjährig an Y veräußert hat.

Zu diesem Zweck (= Berechnung der Nachschüsse und der Anpassung der Vorschüsse) hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG Einzeljahresabrechnungen aufzustellen. Daneben schuldet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aber auch eine Gesamtabrechnung. Ihr Inhalt sind jetzt die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im abzurechnenden Kalenderjahr sowie Steuerangaben.

HINWEIS:

Die Entwicklung der Rücklagen, die Kontostände, die Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einen Wohnungseigentümer und das wesentliche Gemeinschaftsvermögen sind nach § 28 Abs. 4 Satz 1 WEG in einem Vermögensbericht darzustellen. Dieser kann zwar Gegenstand der Gesamtjahresabrechnung sein. Er darf aber auch gesondert erstellt werden.

Das „Zahlenwerk“ (die Gesamtjahresabrechnung und die Einzelabrechnungen) werden nicht mehr beschlossen.

2. Der Schuldner

2.1. Im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern

Im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern schuldet die Gemeinschaft der Wohnungsei-

gentümer die Erstellung der Jahresabrechnung. Legt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung bei Fälligkeit nicht vor, kann jeder Wohnungseigentümer ohne Vorbefassung der anderen Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Erstellung verklagen.

2.2. Im Verhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

a) Überblick

Im Verhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schuldet der Verwalter die Erstellung. Darum geht es im vorliegenden Fall. Der Verwalter hatte die Jahre 2005 bis 2008 zwar abgerechnet. Ein Gericht hatte aber die nach § 28 Abs. 5 WEG a. F. gefassten Beschlüsse, mit denen die Wohnungseigentümer die Abrechnungen genehmigt hatten, für ungültig erklärt. Der Verwalter musste also nacherfüllen.

HINWEIS:

Hierbei handelt es sich um eine Amtspflicht. Dennoch verortet der BGH das Problem beim Verwaltervertrag. Er meint also, der Verwalter sei (auch) vertraglich verpflichtet, die Jahresabrechnung zu erstellen.

Das tat er auch. Der Verwalter legte den Wohnungseigentümern geänderte Jahresabrechnungen vor. Die Wohnungseigentümer meinten aber, die neuen Jahresabrechnungen seien (weiterhin) fehlerhaft und wollten diese nicht akzeptieren. Aus diesem Grunde verlangten sie vom Verwalter Vorschuss, damit ein anderer seine Arbeit macht.

b) Wann liegt Erfüllung vor?

In einem 1. Schritt hätte daher geklärt werden müssen, wann der Verwalter seine Pflicht erfüllt hat. Ich selbst meine, der Anspruch auf eine Jahresabrechnung ist erfüllt, wenn die Jahresabrechnung mangelfrei ist. Der Anspruch ist also noch nicht erfüllt, wenn der Verwalter nur eine den „formellen Anforderungen“ genügende Jahresabrechnung vorlegt. Der Entwurf muss vielmehr auch inhaltlich richtig sein. Die h. M. sah das bislang anders. Jetzt dürfte hingegen klar sein, dass der Verwalter eine Leistung bieten muss, die im Wesentlichen vertragsgemäß ist. Streiten sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Verwalter, kann der Verwalter auf Feststellung klagen.

HINWEIS:

Um diese Anforderung zu erfüllen, kommt kein Verwalter umhin, sich ständig mit den Anforderungen der Rechtsprechung an die Jahresabrechnung zu befassen. Ohne Fort- und Weiterbildung muss er „untergehen“.

c) Wann kann Vorschuss verlangt werden?

In einem 2. Schritt war dann zu ermitteln, wann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadensersatz (= wenn sie einen Dritten beauftragt hat) oder Vorschuss (= wenn sie einen Dritten beauftragen will) verlangen kann. Insoweit musste der V. Senat klären, ob die Jahresabrechnung Inhalte hat, die nur der konkrete Verwalter erfüllen kann. Dies hat er mit dem I. Senat bejaht, soweit es um die Rechnungslegung geht. Und das überzeugt: Die Frage, welche Einnahmen und Ausgaben es in einem Kalenderjahr gab – nicht mehr und nicht weniger – kann nur der konkrete Verwalter erklären. Ein Dritter kann zwar die Buchhaltung auswerten und erklären, was danach die Einnahmen und/oder Ausgaben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer waren. Ob der Verwalter an der Buchhaltung vorbei operiert und/oder getrickst hat, kann ein Dritter aber nicht erklären.

HINWEIS:

Vor diesem Hintergrund hätte es gereicht, Vorschuss für die Einzeljahresabrechnungen zu verlangen. Diese leiten sich zwar teilweise aus der Gesamtjahresabrechnung ab. Dennoch hätte man diesen Teil, nämlich die Rechnungslegung, dem konkreten Verwalter vorbehalten können. Der V. Senat hat sich anders entschieden. Er meint, wie dargestellt, es komme auf die Willensrichtung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an. Gehe es dieser nur um das Zahlenwerk, könne jeder Dritte die Jahresabrechnung erstellen. Gehe es ihr hingegen um die Erklärung, „ich habe diese Einnahmen und Ausgaben gehabt – und nicht mehr und nicht weniger“, müsse sie den konkreten Verwalter in Anspruch nehmen.

3. Abnahme

Der BGH hat mit seiner Lösung den Begriff der „Abnahme“ im Zusammenhang mit der Erstellung der Jahresabrechnung in das Spiel gebracht. Eine Abnahme ist die Erklärung des Vertragspartners, die vom Werkunternehmer erbrachte Leistung sei im Wesentlichen vertragsgemäß.

WICHTIG:

Im Wohnungseigentumsrecht war eine solche Erklärung nie gefragt und wurde nicht gefordert. Hier muss der Verwalter die Entwicklung in Rechtsprechung und Praxis beobachten. Zurzeit ist den Verwaltern zu raten, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch die Wohnungseigentümer, ausdrücklich aufzufordern, die Jahresabrechnung als Erfüllung anzunehmen.

Zwar kann eine Abnahme selbstverständlich auch konkludent (= schlüssig) erklärt werden. Der Vertragspartner muss aber den Willen haben, sich zu erklären. In einem Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG wird man diesen Willen nicht immer sehen können. Die Wohnungseigentümer werden in der Regel nicht wissen, dass sie damit zugleich eine Leistung des Verwalters abnehmen und nach dem Beschluss nur noch Ansprüche auf Mängelgewährleistung haben, nicht aber auf Nacherfüllung.

4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter muss sich mit dem WEMoG und dem neuen Finanzwesen in einer Wohnungseigentumsanlage befassen.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse beschlossen werden. Der entsprechende Beschluss sollte genau erkennen lassen, welche Vorschüsse des Vorjahres in welcher Höhe angepasst werden. Eine Unbestimmtheit kann dem Verwalter auf die Füße fallen.
- Jeder Verwalter sollte die Rechtsprechung intensiv verfolgen und wissen, welche Anforderungen diese an eine Jahresabrechnung stellt.
- Jeder Verwalter sollte sich zurzeit seine Leistung „Jahresabrechnung“ von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausdrücklich als Erfüllung abnehmen lassen.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Beschlussfassung: Majorisierung

AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 30.10.2020, 980b C 20/20

Die rechtswidrige Ausnutzung der Stimmverhältnisse kann zur Nichtigkeit eines Beschlusses nach § 138 Abs. 1 BGB führen. Dies ist der Fall, wenn der durch einen Beschluss begünstigte Wohnungseigentümer treuwidrig in sachwidriger Weise eigene Zwecke auf Kosten der übrigen Wohnungseigentümer verfolgt.

! Weiterführende Informationen:

Majorisierung → **636841**
Eigentümerversammlung (WeMoG)
→ **9064146**



Auch das noch

Vertragsgemäßer Gebrauch

Die Rückzahlung der Mietkaution nach dem Tod eines Mieters war der Streitpunkt vor Gericht. Der Mieter war in seiner Wohnung verstorben und erst nach mehreren Tagen aufgefunden worden. Um dem hieraus resultierenden Geruch und dem Befall der Wohnung mit Fliegen und Maden Herr zu werden, ließen die Erben des Mieters eine professionelle Reinigung durchführen. Nach der schließlich erklärten Kündigung kam es zum Streit über die Kautions. Der Vermieter hielt weitere Maßnahmen für erforderlich. Bei der Rückgabe sei daher vereinbart worden, dass er hierfür die Kautions verwenden dürfe.

„Der Vermieter muss die Kautions rausrücken“, sagte das AG Tempelhof-Kreuzberg (Urteil v. 24.11.2020, 15 C 59/20) und gab den Erben Recht. Eine Vereinbarung, dass er die Kautions behalten dürfe, vermochte der Vermieter nicht zu beweisen. Auch ein Schadensersatzanspruch aus dem Mietvertrag, den der Vermieter mit der Kautions verrechnen könne, bestehe nicht. Das Sterben in einer gemieteten Wohnung und die Beeinträchtigung der Wohnung als Folge des Versterbens sei nämlich vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt. Ergo müssten die Erben nicht für eventuelle nachteilige Folgen aufkommen.

Zitat

Krisen sind Angebote des Lebens, sich zu wandeln. Man braucht noch gar nicht zu wissen, was neu werden soll. Man muss nur bereit und zuversichtlich sein.

Luise Rinser (1911 – 2002), vielfach ausgezeichnete deutsche Autorin

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Eine unendliche Geschichte

Die Corona-Krise scheint nach den optimistischen werdenden Prognosen der mittlerweile zum Inventar fast jeder Nachrichtensendung gehörenden Virologen, Epidemiologen etc. allmählich ihrem Ende zuzustreben. Von ihrer juristischen Aufarbeitung insbesondere im Wohnungseigentumsrecht lässt sich das leider nicht sagen. Jeden Monat bieten die Fachzeitschriften eine Fülle neuer, häufig nicht miteinander vereinbar Entscheidungen, insbesondere zur Durchführung von Eigentümerversammlungen trotz Corona. Da meinen die einen, bereits die Ankündigung, eine Versammlung bei zu großem Andrang von Eigentümern auf unbestimmte Zeit zu vertagen,

sei eine Nötigung und erklären die dort gefassten Beschlüsse für nichtig. Die anderen werfen dem Verwalter dagegen einen Pflichtverstoß vor, wenn er die (stets wechselnden) Möglichkeiten zur Durchführung einer Eigentümerversammlung nicht nutzt.

Wenn Sie in dieser Situation nicht mehr wissen, ob, wann und wie Sie eine Eigentümerversammlung durchführen sollen, sind Sie in bester Gesellschaft. Auch die Autoren in besagten Fachzeitschriften kommen zu keinem einheitlichen Ergebnis. Der Gesetzgeber lässt Sie leider ebenfalls allein. Die ohnehin rudimentäre Regelung zur Teilnahme an Eigentümerversammlungen im Wege elektronischer Kommunikation (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG) setzt eine diesbezügliche Beschlussfassung auf einer Eigentümerversammlung voraus, womit sich die Katze in den Schwanz beißt. Dabei hat der Gesetzgeber für Gewerbemietverhältnisse eingehende Regelungen getroffen. Sind Wohnungseigentümer (und ihre Verwalter) diese Mühe nicht wert?

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

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

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

ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: online@haufe.de
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,
Birte Hackenjos, Joachim Rotzinger,
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 10.07.2021.

www.haufe.de/immobilien



917836481008533
Mat.-Nr. 06436-4112



21005