

Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juni 2024



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

was gilt es als Verwalter bei der energetischen Sanierung zu beachten? Bei Etagenheizungen eine Menge, wie unser ers-

ter Beitrag zeigt. Dass dabei dem GEG eine besondere Rolle zukommt, überrascht wenig. Die Aktualität dieses Themas macht den Beitrag aber besonders lesenswert.

Ein nicht zu unterschätzendes Ziel steckt die jüngste Reform des Klimaschutzgesetzes in Gestalt der Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2045. Spannend ist dabei, welche Voraussetzungen für Wohnungseigentümergeinschaften und Verwaltungen geschaffen werden müssen und an welchem Stand sich diese Entwicklung momentan befindet.

Mit einem durchaus streitanfälligen Thema hat sich der BGH zuletzt beschäftigt. Zu klären war, unter welchen Voraussetzungen ein Umlagebeschluss, durch den die gemeinschaftlichen Kosten einer Wohnungseigentumsanlage einzelnen Eigentümern auferlegt werden, einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Hiermit befasst sich die Entscheidung des Monats.

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

Der WEG-Verwalter und die Etagenheizung – Was ist zu beachten?

→ Seite 4

Organisation

Sanierung in der GdWE: Eine Bestandsaufnahme

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Umlage-Beschluss: Ordnungsmäßigkeit

→ Seite 9

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Klagebefugnis bei verwalterloser Zweiergemeinschaft

Nach einem aktuellen Urteil des BGH ist es auch in einer verwalterlosen Zweiergemeinschaft allein Sache der Gemeinschaft und nicht einzelner Wohnungseigentümer, Ansprüche wegen Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums geltend zu machen.

Im entschiedenen Fall verlangte ein Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft vom anderen Miteigentümer, die Nutzung von Gewerberäumen als Wohnung zu unterlassen. Nach Auffassung des BGH war der Eigentümer aber nicht prozessführungsbefugt. Die im Gesellschaftsrecht entwickelten Grundsätze der actio pro socio (Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Gesellschaftsverhältnis durch einzelne Gesellschafter) seien auch in einer verwalterlosen Zweiergemeinschaft nicht anwendbar.

Die Durchsetzung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen werde hierdurch nicht unzumutbar erschwert. Die verwalterlose Zweiergemeinschaft werde bei derartigen Ansprüchen durch den jeweils anderen Eigentümer vertreten. Einer Vorbefassung der Eigentümerversammlung vor Klageerhebung bedürfe es nicht. Dies sei in diesem Fall eine unnötige Förmerei.

Bei größeren verwalterlosen Gemeinschaften sei hingegen die Beschlussersatzklage der richtige Weg, wenn die Mehrheit der Eigentümer Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nicht durchsetzen möchte. Hier bedürfe es zunächst einer gerichtlichen Überprüfung, ob die von der Minderheit beabsichtigte Rechtsverfolgung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Ausdrücklich offen ließ der BGH, ob in verwalterlosen Gemeinschaften für Beitragsverfahren wie Klagen auf Hausgelder oder Sonderumlagen eine actio pro socio in Betracht kommt. Bei größeren verwalterlosen Gemeinschaften sei die Rechtsdurchsetzung, anders als bei Zweiergemeinschaften, seit der WEG-Reform erheblich erschwert. Ob dem durch die Zulassung einer Klage einzelner Eigentümer oder durch praktikable Anforderungen an die Bestellung eines Notverwalters zu begegnen sei, stand im entschiedenen Fall nicht zur Debatte. (BGH, Urteil v. 9.2.2024, V ZR 6/23)

! Weiterführende Informationen:
 Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers → **1719461**

Rechtsschutz gegen Baumaßnahme in Mehrhausanlage

Besteht eine Wohnungseigentumsanlage aus mehreren separaten Häusern, sehen Teilungserklärungen bzw. Gemeinschaftsordnungen häufig vor, dass die Wohnungseigentümer weitgehend so gestellt werden sollen, als handle es sich um real geteilte Grundstücke bzw. als seien sie Alleineigentümer. Ist den Eigentümern in einem solchen Fall eine bauliche Veränderung gestattet, können die übrigen

Eigentümer aus einem Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Normen einen Beseitigungsanspruch nur dann herleiten, wenn der verletzte Norm drittschützende Wirkung zukommt. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt.

In einer Wohnungseigentumsanlage mit mehreren Ferienhäusern verlangte der Sondereigentümer eines Hauses von einem anderen Sondereigentümer, einen Umbau rückgängig zu machen. Er bemängelte einen Verstoß gegen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Bundesrichter zogen einen Vergleich zur Situation real geteilter benachbarter Grundstücke, an denen jeweils Alleineigentum besteht. Hier kann ein Grundstückseigentümer nur dann vor dem Verwaltungsgericht gegen eine Baumaßnahme auf dem Nachbargrundstück vorgehen, wenn eine drittschützende Norm verletzt ist.

Bei einer nach WEG aufgeteilten Anlage mit mehreren Häusern scheidet verwaltungsgerichtlicher Rechtsschutz innerhalb der Gemeinschaft hingegen aus. Der Rechtsschutz ist in das Verfahren vor den Zivilgerichten verlagert. Dort können die anderen Wohnungseigentümer nicht mehr, aber auch nicht weniger verlangen, als Nachbarn auf real geteilten Grundstücken, mit denen sie so weit wie möglich gleichgestellt werden möchten. Deshalb ist es gerechtfertigt, einen Beseitigungsanspruch an die Verletzung einer drittschützenden Norm zu knüpfen.

Im entschiedenen Fall bejahte der BGH den drittschützenden Charakter der Festsetzung im Bebauungsplan. (BGH, Urteil v. 8.3.2024, V ZR 119/23)

! Weiterführende Informationen:
 Mehrhausanlage → **636849**

Berechtigtes Interesse bei Kündigung für Mischnutzung

Beabsichtigt der Vermieter einer Wohnung, diese künftig zu Wohnzwecken als auch für eine freiberufliche Tätigkeit zu nutzen, liegt kein Fall des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vor. Ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB kann in einem solchen Fall aber vorliegen, wenn dem Vermieter bei verwehrtem Bezug ein beachtens-, beziehungsweise aner kennenswerter Nachteil entstünde. Das hat der BGH bereits 2017 entschieden.

Höhere Anforderungen gelten nicht deshalb, weil der Vermieter die an den Mieter überlassene Wohnung nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum erworben und die Kündigung innerhalb der für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen geltenden Kündigungsfrist gemäß § 577a Abs. 1, 2 BGB erklärt hat. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatte ein Rechtsanwalt eine vermietete Wohnung in Berlin, die in Wohnungseigentum umgewandelt worden war, erworben. Drei Jahre später kündigte er den Mietvertrag, um die Räume als Anwaltskanzlei zu nutzen und dort gleichzeitig zu wohnen. Für Eigenbedarfskündigungen nach dem Erwerb umgewandelter Wohnungen gilt in Berlin eine auf zehn Jahre verlängerte Sperrfrist gemäß § 577a BGB.

Das Landgericht hielt die Kündigung für unberechtigt. Zwar sei kein Eigenbedarf gegeben; wegen der beabsichtigten teilweisen Wohnnutzung sei die Situation aber vergleichbar. Auch wenn die Kündigungsfrist nicht gelte, seien zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen besonders hohe Anforderungen an einen Kündigungsgrund zu stellen. Dem Vermieter müsse ein gewichtiger Nachteil entstehen, um eine Kündigung zu rechtfertigen.

Der BGH sah das anders. Höhere Anforderungen an ein berechtigtes Interesse bestehen auch dann nicht, wenn die Kündigung wie hier während der Sperrfrist für eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen wird. Gemäß § 577a Abs. 1 BGB sind nach dem Verkauf einer Wohnung, die in Wohnungseigentum umgewandelt wurde, für eine gewisse Zeit Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder zur wirtschaftlichen Verwertung ausgeschlossen. Diese Vorschrift enthält jedoch keine Wertentscheidung, die darauf abzielt, ordentliche Kündigungen nach Umwandlung in Wohnungseigentum generell zu erschweren. (BGH, Urteil v. 10.4.2024, VIII ZR 286/22)

! Weiterführende Informationen:

Kündigungsgrund – Sonstige Interessen (§ 573 Abs. 1 BGB)
→ 2749795

Kündigung muss keinen Termin nennen

Die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses erfordert keine Angabe der Kündigungsfrist oder des Termins, zu dem die Kündigung wirksam werden soll. Nennt der Vermieter einen zu frühen Kündigungstermin, kann die Kündigung gleichwohl zum nächstmöglichen Termin wirksam sein, so der BGH in einem aktuellen Urteil.

Im entschiedenen Fall war im Mietvertrag eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten vereinbart. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis im Januar 2021 zum 31.10.2021 und damit unter Angabe einer zu kurzen Frist, um die Räume künftig als Anwaltskanzlei und Wohnung zu nutzen (zur Bewertung des Kündigungsgrundes durch den BGH siehe vorige Meldung). Im Räumungsprozess erklärte er eine weitere Kündigung ohne Nennung eines Beendigungszeitpunkts. Der Mieter hielt beide Kündigungen schon wegen falscher beziehungsweise fehlender Fristangabe für unwirksam.

Nicht so der BGH. Die Angabe der Kündigungsfrist beziehungsweise des Kündigungstermins in der Kündigungserklärung gehört nicht zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen einer ordentlichen Kündigung. Sie ist in der Vorschrift über Form und Inhalt der Kündigung (§ 568 BGB) nicht aufgeführt und auch vom Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB nicht umfasst.

Ergibt die Auslegung der Kündigungserklärung, dass der Vermieter ordentlich und unter Einhaltung einer Frist kündigen will, wird es regelmäßig seinem erkennbaren (hypothetischen) Willen entsprechen, dass die Kündigung das Mietverhältnis mit Ablauf der gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist zum nächsten zulässigen Termin beendet. Das gilt auch, wenn der Vermieter einen zu frühen Kündigungstermin angibt, sofern sein Wille erkennbar ist, das Mietverhältnis auf jeden Fall zu beenden.

Liegt zwischen dem genannten und dem nächstzulässigen Beendigungstermin ein größerer zeitlicher Abstand, kann zweifelhaft sein, ob eine Vertragsbeendigung auch zu diesem (späteren) Termin noch vom Willen des Kündigenden gedeckt ist. Im vorliegenden Fall bestanden allerdings keine Anhaltspunkte, dass der Vermieter ausschließlich zum genannten Termin kündigen wollte und ein späteres Ende des Mietverhältnisses für ihn ohne Interesse wäre. (BGH, Urteil v. 10.4.2024, VIII ZR 286/22)

! Weiterführende Informationen:

Kündigungsfristen → 923415



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“ und „Haufe VerwalterPraxis Gold“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

WEG-Recht kompakt 2024: Die wichtigsten Urteile im Überblick

Mittwoch, 19.6.2024, 14:00 Uhr

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

In diesem Online-Seminar informiert Sie der bekannte WEG-Experte Rechtsanwalt Thomas Hannemann über die wichtigsten Grundsatzurteile im Wohnungseigentumsrecht aus den Jahren 2023 und 2024, die Sie als Verwalter oder Beirat kennen sollten! Der Referent bringt Ihnen diese Entscheidungen praxisgerecht, kurz und leicht verständlich nahe. Darüber hinaus erhalten Sie konkrete Handlungsvorschläge, wie Sie mit den Urteilen idealerweise umgehen.

Referent: RA Thomas Hannemann

Anmeldung unter „onlinetraining.haufe.de/immobilien“

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der komplexen Texte verwenden wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**VerwalterPraxis Gold**“, „**Haufe PowerHaus**“ oder „**Haufe axera**“ 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 ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

Verwalterthema des Monats

Der WEG-Verwalter und die Etagenheizung – was ist zu beachten?

Steffen Haase, Augsburg



Wie heizen wir in Zukunft? Das ist eine Frage, die zurzeit viele Eigentümer und damit auch Verwalter beschäftigt. Beleuchtet werden soll die Etagenheizung. Diese war bislang bei Verwaltern beliebt. Insbesondere ist man bei der Erstellung der Abrechnung unabhängig von einem Heizkostenabrechner und kann diese gleich zu Jahresbeginn erstellen. Ebenso stellen sich viele Probleme mit der Trinkwasserverordnung nicht. Bei diesen positiven Aspekten kommt nun aber mit dem § 71n GEG ein kleiner Wermutstropfen hinzu. Es ist ratsam, das Thema ab sofort in den Eigentümerversammlungen der betroffenen Gemeinschaften zu behandeln und eine Diskussion anzustoßen.

Verwalter und Wohnungseigentümer sollten sich zunächst die Konsequenzen der Entscheidungen beim Austausch von Etagenheizungen vor Augen führen. Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses muss entscheiden, ob er Etagenheizungen beibehalten oder auf eine Zentralversorgung umstellen will.

Will er Etagenheizungen beibehalten, muss er sicherstellen können, dass der Betrieb von Heizungen, die nach 5 Jahren neu eingebaut werden, zu 65 % mit erneuerbaren Energien erfolgt. Gleiches gilt bei einer Umstellung auf eine Zentralheizung, allerdings mit längeren Fristen. Trifft der Eigentümer keine Entscheidung, gibt das Gesetz die Umstellung auf eine Zentralversorgung vor.

Wird in einem Gebäude mindestens eine Etagenheizung betrieben, läuft eine Übergangsvorschrift, die der oben beschriebenen Frist nach § 71 GEG ähnelt. 5 Jahre, nachdem die erste Etagenheizung oder die zentrale Heizungsanlage im Gebäude ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut und aufgestellt wurde, müssen Etagenheizungen die Anforderungen nach § 71 Abs. 1 GEG einhalten.

Auch hier beginnt die Frist nicht mit der Inbetriebnahme, sondern dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden (§ 71i Satz 2 GEG). So oder so wird der Eigentümer des Gebäudes also im Rahmen der ersten Neuerrichtung entscheiden müssen, wie die Vorgabe des Heizungsbetriebs mit

65 % erneuerbaren Energien bei Nutzung mehrerer Etagenheizungen eingehalten werden kann. Nach Ablauf der 5-Jahresfrist muss dann jede neu eingebaute Anlage diese Vorgabe erfüllen.

Beibehaltung von Etagenheizungen in der GdWE

Die Beibehaltung (mindestens) einer Etagenheizung kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Hier ist das GEG mit dem WEG gerade in Bezug auf die Frage des Sondereigentums nicht abgestimmt und wird in der Praxis noch zu Problemen und Rechtsstreitigkeiten führen.

Fassen die Eigentümer einen solchen Beschluss nicht, kommt § 71l Abs. 4 GEG zur Anwendung. Danach ist die Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtend. Die Eigentümer können allenfalls noch über die Art und Weise der (zentralen) Anlage durch Beschluss entscheiden. Eine Entscheidung, dass es bei den Etagenheizungen bleibt, ist dann ausgeschlossen.

Verwalter müssen unbedingt auch die Mitteilungspflicht gegenüber dem Schornsteinfeger beachten. Nur die Beschlussfassung allein genügt nicht; der Schornsteinfeger ist – soll die Etagenheizung erhalten bleiben – hierüber zu informieren. Auf den Verwalter kommen viele Zusatzaufgaben und Pflichten zu, die er in seine Prozesse integrieren muss. Fehler sind hier schnell vorprogrammiert.

Erörterung zu Etagenheizungen in der Versammlung

Die bestehenden Regelungen haben zur Folge, dass die etwaig vorhandenen Etagenheizungen regelmäßig zum Gegenstand von Erörterungen auf Eigentümerversammlungen werden. Die Eigentümer sollen – möglichst vollständig über die vorhandenen Anlagen informiert – darüber entscheiden können, ob und wie eine Umstellung auf eine Zentralheizung vorgenommen werden soll oder nicht.

Informationspflichten

Damit die Eigentümer über die erforderlichen Informationen verfügen, führt das Gesetz verschiedene Informationspflichten ein.

Zunächst hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum 31.12.2024 Informationen vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger einzuholen (§ 71n Abs. 1 GEG).

Hierzu gehören zwingend:

- die Art der Anlage,
- das Alter der Anlage,
- die Funktionstüchtigkeit der Anlage und
- die Nennwärmeleistung der Anlage.

Auf Verlangen der GdWE muss der Bezirksschornsteinfeger die Informationen innerhalb von 6 Monaten übermitteln. Das betrifft für jede Etagenheizung das zuletzt eingereichte Formblatt nach § 4 Abs. 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes sowie die oben beschriebenen und im Kheftbuch vorhandenen Informationen.

Die Praxis zeigt, dass die Bezirksschornsteinfeger mit dieser Regelung oftmals überfordert und auf die Fülle von Anfragen nicht vorbereitet sind. Ebenso sind bei den Schornsteinfegern die Formblätter wohl oft nicht vorhanden. Da das GEG sehr schnell verabschiedet worden ist, sind hier Probleme zu erwarten.

Es ist dringend zu empfehlen, frühzeitig Kontakt zum zuständigen Bezirksschornsteinfeger aufzunehmen, um mit ihm die Informationsbeschaffung zu klären. In Anbetracht der gesetzlichen Fristen sollte der Verwalter mit diesem Thema längst begonnen und die Schreiben schon erstellt haben.

Ergänzend hat die Gemeinschaft von den Sondereigentümern weitere Informationen einzuholen (§ 71n Abs. 2 GEG). Das Gesetz spricht von

Informationen über die zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Ausstattungen, die für die erste Einschätzung eines etwaigen Handlungsbedarfs zur Erreichung der GEG-Vorgabe der Heizungsbedriebs mit 65 % erneuerbaren Energien dienlich sein können. Dies hängt natürlich von den jeweiligen Anlagen individuell ab, das Gesetz nennt allerdings ausdrücklich Informationen über:

- den Zustand der Heizungsanlage, die die Wohnungseigentümer aus eigener Nutzungserfahrung oder aus der Beauftragung von Handwerkern erlangt haben,
- sämtliche weiteren Bestandteile der Heizungsanlage, die zum Sondereigentum gehören, etwa Leitungen und Heizkörper sowie sämtliche Modifikationen, die die Wohnungseigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben und
- Ausstattungen zur Effizienzsteigerung, die im Sondereigentum stehen.

Auch diese Informationen sind bis zum 31.12.2024 anzufordern. Die Eigentümer müssen dann binnen 6 Monaten in Textform die Informationen zur Verfügung stellen.

Wenn die Mitteilungsfrist von 6 Monaten abgelaufen ist, sind die von den Wohnungseigentümern übermittelten Informationen innerhalb von 3 Monaten in konsolidierter Fassung zur Verfügung zu stellen. Ebenfalls eine Zusatzaufgabe für den Verwalter.

Um den Verwaltungsaufwand übersichtlich zu halten, sollten Verwalter schon im Vorfeld Formulare erstellen, mit denen sie die etwaigen Informationen gezielt abfragen. Dies kann ebenfalls auf Portalen stattfinden oder als elektronisch übermittelter Dateianhang – natürlich aber auch mit einem Vordruck.

Die so erhaltenen Informationen benötigt die Eigentümergemeinschaft, um zeitnah über die Zukunft der Heizungsanlage entscheiden zu können.

Und schließlich trifft die Sondereigentümer auch eine aktive Informationspflicht: Sie haben die GdWE über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung zum Zweck der Inbetriebnahme und über weitere Änderungen zu den Informationen nach § 71n Abs. 1 Satz 1, 2 GEG unverzüglich zu unterrichten (§ 71n Abs. 2 Satz 3 GEG).

Vorgehen nach dem Austausch der ersten Heizungsanlage

Fristen laufen auch an, sobald die GdWE davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde. Die Analogie zur beschriebenen Vorgehensweise bei Etagenheizungen in Mehrfamilienhäusern wird deutlich.

Der Verwalter muss nun unverzüglich eine Eigentümerversammlung einberufen. In dieser ist über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG (65 % erneuerbare Energie) in der Zukunft zu beraten. Die Eigentümer müssen hierbei auch über die oben beschriebene Rechtsfolge reflektieren, wonach die Zentralisierung zur Pflicht wird, sofern sich die GdWE nicht für die Etagenheizung entscheidet.

Es gelten nun auch die oben beschriebenen Fristen von 5 Jahren. Innerhalb dieser Frist müssen die Eigentümer über Maßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG beschlossen haben. Hierzu wiederum gehört, dass ein Umsetzungskonzept erarbeitet, beschlossen und ausgeführt wird. Bis zur vollständigen Ausführung ist über den Umsetzungsstand mindestens einmal jährlich in einer Eigentümerversammlung zu berichten (§ 71n Abs. 5)

Verschiedentlich wollen Eigentümer bereits jetzt eine Festlegung auf den Weiterbetrieb von Etagenheizungen beschließen. Dies soll erfolgen, ohne dass eine Heizungsanlage nach dem 31.12.2023 erneuert wurde. Hiervon ist abzuraten. § 71n GEG regelt die Beschlusskom-

petenz und die erforderlichen Mehrheiten nach dem Austausch der ersten Anlage. Wenn später eine Anlage ausgetauscht wird, besteht also ohnehin der Anspruch auf eine aktuelle Beschlussfassung. Es ist außerdem zweifelhaft, ob ein zuvor gefasster Beschluss überhaupt als eine Entscheidung i. S. d. § 71n Abs. 6 GEG gilt.

Kostenverteilung



Schließlich hat der Gesetzgeber gesehen, dass die Umstellung insbesondere von Etagenheizung auf Zentralversorgung zu Verwerfungen innerhalb der Kostenstruktur führen kann. Die Kosten für den Anschluss an eine zentrale Heizungsanlage sollen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen, deren Wohnungen oder sonstige Nutzungseinheiten an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden.

Die Umsetzungsmaßnahmen werden auch zu Eingriffen in das Sondereigentum führen. Über die Kosten, die hierdurch entstehen, können die Eigentümer durch Beschluss entscheiden (§ 71n Abs. 7 Satz 2 GEG). Einen weiteren Sonderfall sieht das Gesetz vor, wenn bereits ein Verteilungsnetz oder eine zentrale Heizungsanlage vorhanden ist, einzelne Einheiten aber erst später angeschlossen werden. Hier sollen die Eigentümer der Einheiten einen angemessenen Ausgleich leisten. Welcher Gegenwert für diese Form der Teilhabe angemessen ist, stellt sicherlich eine Frage des Einzelfalls dar. Der Gesetzgeber sieht offenbar eine weite Beschlusskompetenz vor und verweist auf die entsprechende Anwendung des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG.

Für Verwalter hat dies zur Folge, dass sie sich und die Eigentümer möglichst kurzfristig mit dem grundlegenden Inhalt der gesetzlichen Neuregelungen vertraut machen müssen.



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



Sanierung in der GdWE: Eine Bestandsaufnahme

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland e.V. /
VDIV Management GmbH

Ende April hat sich der Bundestag auf Änderungen beim Klimaschutzgesetz verständigt. Das Ziel bleibt, bis 2045 in Deutschland Treibhausgasneutralität zu erreichen. Der Gebäudesektor ist einer der Haupt-Emittenten von CO₂. Hier muss sich in den kommenden Jahren einiges tun. Wo stehen wir in Deutschland? Was braucht eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), damit dieses Ziel erreicht werden kann?

Mit der Reform des Klimaschutzgesetzes wird bei den Maßnahmen zur Einhaltung der Klimaziele umgestellt. Anstelle der rückwirkenden, auf Sektoren ausgerichteten Kontrolle soll die Betrachtung nunmehr sektorübergreifend erfolgen. Bei weiteren Schritten soll außerdem auch die Zukunft in den Blick genommen werden: Wenn sich in 2 aufeinanderfolgenden Jahren abzeichnet, dass die Klimaziele für 2030 nicht erreicht werden können, soll die Regierung künftig nachsteuern müssen. Für 2030 ist das Etappenziel vorgesehen, die Treibhausgase um 65 % zu reduzieren. Deutschlands Bestandsgebäude spielen hierbei eine Schlüsselrolle.

Aber schon jetzt steht fest: Um die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen, ist ein höheres Tempo in Sachen Sanierung notwendig. Das belegen einige Studien und Untersuchungen, u. a. das Kurzpapier „Treibhausgas-Projektionen 2024 – Ergebnisse kompakt“ des Umweltbundesamtes. Gebäude verursachen mit 28 % gut ein Viertel der deutschen CO₂-Emissionen. Diese konnten seit 2010 zwar um 30 % reduziert werden. Der Rückgang ist allerdings weniger Zeichen flächendeckender energetischer Sanierungen. Vielmehr ist er laut Deutschem Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) auf die steigenden Temperaturen und den in der Folge sinkenden Heizbedarf zurückzuführen.

Hinzu kommt, dass laut einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) im Auftrag der Sparda-Banken vom April 2024 47 % der in Deutschland zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen und Häuser eine Energieeffizienzklasse von E und schlechter hatten. Eine Analyse des Unternehmens McMakler von 2021 belegt zudem, dass rund 58 % der Gebäude in Deutschland eine schlechtere Energieeffizienzklasse als die mittlere Klasse D aufweisen. Insgesamt besteht damit noch ein gewaltiger Bedarf an energetischen Sanierungen, um das „Klassenziel“ zu erreichen.

Stand der Wohnungseigentümergeinschaften

Die Vorgaben aus dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden in vielen Mehrfamilienhäusern dazu führen, dass diese sich mit energetischen Maßnahmen auseinandersetzen müssen. Das Anfang des Jahres in Kraft getretene GEG schreibt die Wärmewende in Etappen vor. Für die meisten Bestandsgebäude werden die Vorgaben für den Einbau neuer Heizungen erst gelten, wenn eine kommunale

Wärmeplanung vorliegt. Trotzdem stellt es bereits dieses Jahr viele Immobilieneigentümer und -verwaltungen vor große Herausforderungen und Fragen.

Für Gebäude mit Etagenheizungen sind etwa bis zum 31.12.2024 Informationen über die zum Sondereigentum gehörenden Anlagen bei Eigentümern und Bezirksschornsteinfegern einzuholen. Diese müssen der GdWE innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf der Frist in konsolidierter Fassung vorgelegt werden. Das dient dann als Basis für die Entscheidung über die zukünftige Beheizungsform des Gebäudes. Sobald die GdWE Kenntnis davon erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, müssen Immobilienverwaltungen unverzüglich eine Eigentümerversammlung einberufen. Und genau hier stellen sich dann auch Fragen zu möglichen energetischen Sanierungen.

Im Grunde geht es im Fall der Gebäude mit Gasetagenheizungen immer auch um eine energetische Gesamtbetrachtung des Gebäudes. Das gilt aber auch für alle anderen Gebäude, die auf eine klimafreundlichere Beheizung umsteigen müssen oder wollen. Auch die klimafreundlichste Heizung kann wenig ausrichten, wenn die erzeugte Wärme innerhalb kürzester Zeit in die Umgebung verpufft. Wer in Gebäuden mit individuellen Wohnungsheizungen die Infrastruktur für eine zentrale Wärmeversorgung verlegen muss und eine neue Anlage anschafft, stellt sich oft auch die Frage, ob nicht auch neue dreifachverglaste Fenster und eine Dämmung der Außenwände Sinn ergeben. Je geringer der Energiebedarf, desto günstiger ist die Heizung in der Anschaffung und im Betrieb. GEG und Klimaschutzgesetz könnten sich an dieser Stelle sinnvoll bedingen.

Keine Rücklage – keine Sanierung. Und es wird nicht billiger

Rund 25 % aller Wohnungen in Deutschland sind in einer GdWE organisiert. Dabei leben etwa 42 % der Haushalte in Deutschland (Destatis, 2024b) in Eigentumswohnungen. Etwa 60 % der Mietwohnungen gehören Privatpersonen. Weit mehr als 3/4 aller Wohnungen sind somit privaten Eigentümern zuzuordnen (Destatis, 2020). Deren Verwaltung liegt in den allermeisten Fällen in den Händen einer Immobilienverwaltung.

Eine energetische Sanierung des GdWE-Bestands sowie ein Umstieg auf eine klimafreundliche Beheizung hätte daher auf den CO₂-Gesamtausstoß in Deutschland einen enormen Effekt. Das große Problem: Den meisten Wohnungseigentümergeinschaften fehlen für umfassende energetische Sanierungen die Rücklagen. Eine Umfrage des VDIV Deutschland aus dem Jahr 2023 hat ergeben, dass bei den meisten Gemeinschaften die finanziellen Reserven desolat sind: 96 % der rund 1.600 befragten Immobilienverwaltungen gaben an, dass die Rücklagen in den Gemeinschaften, die von ihnen betreut werden, bei weitem nicht hoch genug sind, um umfassend tätig werden zu können. Weiterhin ist die Mehrheit der Eigentümer finanziell nicht in der Lage, deutlich höhere Rücklagen zu leisten oder Sonderumlagen zu zahlen. Selbst der Tausch der Heizungsanlage würde schon 80 % der Wohnungseigentümergeinschaften überfordern. Die zuvor bereits erwähnte IW-Studie im Auftrag der Sparda-Banken ermittelte darüber hinaus, dass sich 28 % der Eigentümer, die eine sanierungsbedürftige Immobilie bewohnen, mehr Unterstützung für solche Vorhaben vom Staat wünschen.

Ein weiteres Hemmnis ist, dass die meisten Verwaltungen laut der VDIV-Umfrage nicht über ausreichend Personal verfügen, um solche Sanierungsprojekte zu begleiten. Die gestiegenen Preise für Materialien und die Ausführung durch Handwerksbetriebe machen eine Sanierung auch zukünftig nicht erschwinglicher. Viele Eigentümer stehen damit vor einer schier nicht zu bewältigenden Herausforderung.

rung. Die bestehenden Förderinstrumente reichen nicht aus, um eine grüne Wende im Gebäudebestand zu vollziehen.

Im Rahmen der jährlichen Branchenumfrage – dem VDIV-Branchenbarometer 2023 – gaben 31,9 % der teilnehmenden Immobilienverwaltungen (1.013 Unternehmen, davon sind 429 Antworten in die Auswertung eingeflossen) an, dass mehr als 75 % des von ihnen verwalteten GdWE-Bestandes noch unsaniert sind. Die Mehrheit der Befragten (51,8 %) hat 2022 in keinem einzigen Objekt einer GdWE, das von ihnen verwaltet wird, eine Sanierungsmaßnahme begleitet. Als Gründe wurden von 60,0 % dieser Firmen eine unzureichende Instandhaltungsrücklage angegeben. Auch fehlende Kapazitäten bei ausführenden Unternehmen waren für 50,2 % ein Problem. Genannt wurde außerdem eine mangelnde Beschlussvorlage (39,5 %) und nicht ausreichende Förderung (26,3 %).

Alarmierende Sanierungsquote

Den Negativtrend bei Sanierungen belegte jüngst auch eine Studie des privatwirtschaftlichen Marktforschungsunternehmens B+L Marktdaten Bonn im Auftrag des Bundesverbands energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG). Insgesamt wurde bei Deutschlands Bestandsgebäuden im ersten Quartal 2024 mit 0,69 % Sanierungsquote energetisch sehr wenig umgesetzt. Die Untersuchung betrachtete deutschlandweit die Marktentwicklung von Dach-, Fassaden- und Fensterprodukten in der Wohnbausanierung. Großes Manko dieser Erhebung ist jedoch, dass keine Unterscheidung nach Gebäudeeigentümern vorgenommen wird. Aber genau das wäre erstrebenswert.

Schnell dürfte klar sein, dass die Sanierungsquoten im kommunalen und genossenschaftlichen Bestand deutlich höher ausfallen als im GdWE-Segment. Die Zahlen für 2024 aus der B+L-Studie belegen einen bereits vorher einsetzenden Negativtrend: 2022 lag die Sanierungsquote bei 0,88 %, 2023 bei 0,70 %. Der VDIV Deutschland schätzt, dass die jährliche Sanierungsquote 2024 für Wohnungseigentümergeinschaften bei allenfalls 0,2 % liegen dürfte. Die Jahre zuvor mit der Notstandsgesetzgebung in Corona-Zeiten und dem Entfall der meisten GdWE-Versammlungen waren noch schlechter. Die Zahlen insgesamt sind alarmierend. Sie belegen, dass bestehende Förderinstrumente bei fehlenden Rücklagen und einem generellen Wärmeanstieg bei den Temperaturen nicht ausreichen.

Dabei geht das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) von einer zwingend erforderlichen jährlichen Sanierungsrate von 2 % aus. Ein Gutachten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) aus dem Jahr 2022 statuierte, dass jährlich 1,7 bis 1,9 % aller Wohnhäuser energetisch saniert werden müssen, um die Klimaziele im Gebäudesektor bis 2045 zu erreichen. Die aktuellen Entwicklungen lassen dieses Ziel jedoch unrealistisch erscheinen. Experten sprechen mittlerweile von 3 %. Bei Wohnungseigentümergeinschaften müsste dies jedoch deutlich über 5 % liegen.

Dem Umweltbundesamt zufolge hat der Betrieb von Gebäuden hierzulande einen Anteil von 35 % am benötigten Gesamtenergiebedarf innerhalb eines Jahres. Hier liegt also enormes Einsparpotenzial. Wohnungseigentümergeinschaften sollten bei der Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor von der Politik mitbedacht werden. Wie schon erwähnt, machen sie einen erheblichen Anteil der Wohnungen in Deutschland aus. Geht die Förderpolitik an ihnen vorbei, wird Deutschland seine Klimaziele im Gebäudebereich nicht erreichen können.

Was ist nötig, um Sanierungen in einer GdWE anzukurbeln?

Die bestehende Förderpolitik der Bundesregierung in Form der Bundesförderung für effiziente Gebäude allein reicht nicht aus, um in einer GdWE Sanierungstätigkeiten in ausreichendem Maß zu schaffen.

Fördermaßnahmen müssen auch für Wohnungseigentümergeinschaften mitgedacht werden. Das fängt bei der kompliziert zu berechnenden Deckelung der maximal förderfähigen Kosten bei Anlagen zur Wärmeerzeugung an und hört dort auf, wo eine GdWE ihren Antrag auf Heizungsförderung erst 6 Monate nach den Eigentümern von Einfamilienhäusern stellen dürfen (für Gebäude mit Etagenheizungen ist der Antragsstart bei der KfW voraussichtlich erst im August 2024).

Die jüngste Vergangenheit hat gezeigt, dass Fördertöpfe schnell ausgeschöpft sein können, etwa bei der Förderung für Energieberatung, für Ladeinfrastruktur oder für den klimafreundlichen Neubau. Eine GdWE wird hier oft benachteiligt, denn die Entscheidungswege sind lang und behäbig. Der fehlende Rechtsanspruch auf eine Förderung führt auch hier zum Vorgehen nach dem „Windhund-Prinzip“. Mehrfach kam es bereits in dieser Legislaturperiode zu einer derartigen Praxis. Sind die Mittel ausgeschöpft, schaut eine GdWE buchstäblich in die Röhre, aber nicht auf eine neue Heizung. Es braucht Fördermöglichkeiten, die für sie einfach zu beantragen sowie praktikabel und verlässlich sind.

Darüber hinaus wird wohl eine einzige jährliche GdWE-Präsenzversammlung nicht mehr ausreichen. Hier wird ein Wandel bei den Eigentümern sowie Immobilienverwaltungen einsetzen. Ebenso wird ein Rückgriff auf eine Rechtsprechung, die in anderen Zeiten ausgeprägt wurde, nicht länger haltbar sein. Noch heute wird postuliert, dass eine GdWE-Versammlung (bis auf Ausnahmefälle) nicht vor 17 Uhr stattfinden kann. Ist das wirklich zeitgemäß?

Vielfach klagen Verwaltungen zudem über fehlendes Personal oder Mitarbeiter, die abendliche Versammlungen der GdWE ablehnen. Häufig kommt es ebenfalls vor, dass Verwaltungen keine Wohnungseigentümergeinschaften mehr annehmen oder wegen fehlender Rentabilität kündigen.

In der Rechtsprechung zur Durchführung von GdWE-Versammlungen ist der Minderheitenschutz bisher oft Kernargument. Der Eigentümer soll in der Lage sein, an einer Versammlung teilzunehmen. Dies soll nicht durch eine Uhrzeit eingegrenzt werden dürfen. Hierbei wird quasi ausschließlich aus Sicht der Eigentümerrechte argumentiert. Nicht problematisiert wird, ob von Eigentümern ein Entgegenkommen verlangt werden kann, das Marktumfeld sowie veränderte Arbeitszeiten berücksichtigt. Gleiches gilt für die Frage, ob Verwalter einer GdWE für Versammlungen in den Abendstunden überhaupt zu finden sind.

Befristete Förderprogramme oder unterjährige Gesetzesfristen (wie der hydraulische Abgleich), steigende Materialkosten oder die 14-tägige Angebotsbindung führen dazu, dass anders (virtuell), öfter und schneller entschieden werden muss. Bei der Mammutaufgabe, die Immobilie in eine grünere, emissions- und verbrauchsärmere Zukunft zu führen, braucht es auch schnellere unterjährige Entscheidungsmöglichkeiten und GdWE-Versammlungen zu „normalen“ Arbeitszeiten der Immobilienverwaltung. Der Markt wird es richten!



Der Autor

Martin Kaßler ist Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland und der VDIV Management GmbH. Der VDIV Deutschland vertritt mittlerweile rund 3.600 professionelle Immobilienverwaltungen mit mehr als 8,2 Mio. Wohneinheiten.



Sie fragen – unsere Experten antworten



Dr. jur. utr. Olaf Riecke, Hamburg, beantwortet Ihre Fragen

Ist es zulässig, für den Vermögensbericht eine zusätzliche Gebühr zu verlangen, wenn dieser nicht im Verwaltervertrag aufgeführt ist?

Üblicherweise gehört die Erstellung des Vermögensberichts gemäß § 28 Abs. 4 Satz 1 WEG zu den Basisleistungen des Verwaltervertrages. Der Verwalter hat jedoch die Möglichkeit, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) einen Vertrag anzubieten, bei dem die Vergütung in Teilentgelte aufgespalten ist (sog. Baukastensystem – BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17, ZMR 2020 S. 206). Eine solche Vergütungsregelung erfordert eine klare und transparente Abgrenzung zwischen den von der Grundvergütung umfassten und gesondert zu vergütenden Aufgaben. Ferner muss bei den Aufgaben, die in jeder GdWE laufend anfallen, der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein. Konkret: Eine gesonderte Gebühr für die Erstellung des Vermögensberichts kann nur verlangt werden, wenn diese per Vereinbarung von der Grundvergütung ausgenommen und in den gesondert vereinbarten Vergütungskatalog aufgenommen worden ist.

Was ist, wenn bei einer nicht genehmigten baulichen Veränderung die Eigentümerversammlung mehrheitlich beschließt, nichts zu unternehmen? Kann der gestörte Eigentümer die Eigentümergemeinschaft zwingen, gegen die bauliche Veränderung vorzugehen?

Im Wege der Beschlussersetzungsklage kann der Einzelne die Erhebung einer Beseitigungsklage forcieren. Voraussetzung ist aber, dass nicht etwa eine anderweitige Kompensation für die Störung erzielt wurde. Ein Urteil in einem solchen Verfahren zwingt die GdWE allerdings erst zum Handeln, wenn es rechtskräftig ist. Bei einer Störung des gemeinschaftlichen Eigentums liegt eine Konstellation vor, in der im Regelfall ein schutzwürdiges Interesse der einzelnen Eigentümer an der Durchsetzung der Störungsabwehr besteht (vgl. LG Frankfurt a. M., Urteil v. 30.3.2023, 2-13 S 14/22, ZMR 2023 S. 811).

Wenn die Mehrheit kein Interesse an der Durchsetzung von Beseitigungsansprüchen hat, kommt als schnellere Maßnahme eine Rückermächtigung auf einzelne Eigentümer in Betracht.

Dabei ist ein Wohnungseigentümer (als Anspruchsinhaber) ermächtigt, einen aus dem gemeinschaftlichen Eigentum folgenden Anspruch auf Beseitigung oder Unterlassung einer Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums (auch gerichtlich) geltend zu machen. Grundlage dieser Ermächtigung ist ein vorher zu treffender Beschluss der GdWE. Bei diesem Beschluss ist der Miteigentümer, von dem die Störung ausgeht, nicht stimmberechtigt. Der zu ermächtigende Sondereigentümer hat hingegen ein Stimmrecht.

Wichtig: Bei Störungen (auch) des Sondereigentums oder eines Sondernutzungsrechts kann der Betroffene insoweit selbst direkt gegen den Störer vorgehen.

Muss ich als Verwalter das Protokoll der Eigentümerversammlung jedem Eigentümer zusenden oder kann ich mich auch darauf beschränken, es nur auf Verlangen zuzuschicken?

Nach § 24 Abs. 6 Satz 3 WEG hat jeder Eigentümer nur ein individuelles Einsichtsrecht in die Protokolle (nicht aber in die Notizen, die zur Vorbereitung des Protokolls gefertigt wurden). Eine Versendung des Protokolls sieht das WEG immer noch nicht vor. Hat der Verwalter sich auch im Verwaltervertrag mit der GdWE nicht zur Versendung verpflichtet, besteht diese Pflicht rein rechtlich zwar nicht. Faktisch erwartet jedoch jeder Wohnungseigentümer die Zusendung. Empfehlenswert ist es, in den Verwaltervertrag aufzunehmen, dass zumindest das Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung kostenfrei zugesandt wird. Für die Protokolle weiterer Versammlungen, die ihrerseits eine variable Zusatzvergütung auslösen, kann Abweichendes vereinbart werden.

Zur Verkehrssicherungspflicht: Viele Verwalter haben regelmäßig das Problem, dass Eigentümer darauf bestehen, Schuhregale etc. im Treppenhaus abstellen zu dürfen und diese auch nach Aufforderung nicht entfernen. Wie sollte ich mich als Verwalter in diesen Fällen verhalten?

Schuhregale gehören nicht ins Treppenhaus (vgl. AG Hamburg-Harburg, ZMR 2015 S. 865). Die Gemeinschaft könnte auf Vorschlag des Verwalters durch einfachen Mehrheitsbeschluss eine entsprechende Hausordnung beschließen. Auch wegen der Stolpergefahr für Helfer und Nutzer im Fall einer Rauchentwicklung im Treppenhaus müssen die Gegenstände entfernt werden. Hierauf sollte der neutrale Verwalter den Störer hinweisen und den TOP „Ergänzung der Hausordnung“ ggf. auf die nächste Tagesordnung einer Eigentümerversammlung setzen.

Wie geht man mit den Kosten einer baulichen Veränderung bei Wohnungseigentümern um, welche sich zur baulichen Veränderung enthalten haben? Tragen diese Eigentümer auch die Kosten des neuen Vordachs, weil sie nicht mit „Nein“ gestimmt haben?

Wird die doppelt-qualifizierte Mehrheit nicht erreicht, sondern nur die einfache, ist die bauliche Veränderung beschlossen. Deren Kosten werden allerdings kraft Gesetzes nach § 21 Abs. 3 WEG nur auf die (nachweislich) dem Beschluss zustimmenden Sondereigentümer verteilt. Auch wer sich enthalten hat, wird an den Kosten nicht beteiligt (vgl. dazu BT-Drucksache 19/18791, S. 67: *Ein Wohnungseigentümer, der etwa in den Genuss eines überdachten Eingangsbereichs kommt, ohne dass er sich dem entziehen könnte, handelt daher nicht rechtswidrig und ist auch nicht zur Kostentragung verpflichtet, wenn er der baulichen Veränderung nicht zugestimmt hat*).

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

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

in jeder Wohnungseigentumsanlage fallen Kosten an. Ist das gemeinschaftliche Eigentum betroffen, hat zunächst die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diese Kosten zu tragen. Betroffen sind beispielsweise die Vergütung der Verwaltung, die Kosten für die Reparatur eines Daches, Fensters oder Mehrfachparkers in einer Tiefgarage. Diese Kosten bleiben aber nicht bei der Gemeinschaft, sondern müssen im Ergebnis von den jeweiligen Wohnungseigentümern getragen werden. Die Frage, in welcher Höhe ein Wohnungseigentümer an den Kosten zu beteiligen ist, beantwortet das Gesetz: Im Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu den Miteigentumsanteilen der anderen Wohnungseigentümer. So muss es aber nicht sein. Die Wohnungseigentümer können einen anderen Umlageschlüssel vereinbaren, aber auch beschließen (Umlage-Beschluss). Zur Frage, wann ein Umlage-Beschluss einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht, hat sich jetzt der BGH geäußert.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: Umlage-Beschluss und Ordnungsmäßigkeit

Entscheidung des Monats

Umlage-Beschluss: Ordnungsmäßigkeit

§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG erlaubt es, den Kreis der Kostenschuldner derart zu verändern, dass Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.

Fassen die Wohnungseigentümer einen Umlage-Beschluss, dürfen sie jeden Umlageschlüssel wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem geltenden Umlageschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht ein solcher Umlage-Beschluss jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der neue Umlageschlüssel den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt.

BGH, Urteil v. 22.3.2024, V ZR 81/23

Der Fall:

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es eine Tiefgarage, in der sich 20 Mehrfachparker befinden. 4 Mehrfachparker stehen im Eigentum von Teileigentümer K. Nach der Gemeinschaftsordnung sind alle Erhaltungskosten nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen von sämtlichen Wohnungsbzw. Teileigentümern zu tragen (dies entspricht dem Gesetz). Aufgrund eines Defektes der hydraulischen

Hebeanlage, die in der Anlage im gemeinschaftlichen Eigentum steht, kann in den Mehrfachparkern des K nur je 1 Fahrzeug abgestellt werden. Seit dem Jahre 2018 verlangt K daher von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B, die hydraulische Hebeanlage reparieren zu lassen. In einer Versammlung im Juni 2021 kommen die Wohnungseigentümer dem Wunsch nach. Sie beschließen aber auch, dass die Kosten für „etwaige Sanierungs-, Reparatur-, Unterhaltungs- und Modernisierungsarbeiten“ an den Mehrfachparkern allein deren Eigentümer gemeinschaftlich zu tragen haben.

Gegen diesen Beschluss wendet sich K. Das AG weist die Klage ab. Die Berufung bleibt erfolglos. Das LG meint, § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gebe den Wohnungseigentümern unter anderem eine Beschlusskompetenz, einzelne Wohnungseigentümer vollständig von Kosten zu befreien. Der von den Wohnungseigentümern bestimmte Umlageschlüssel entspreche auch einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stehe bei Änderungen des geltenden Umlageschlüssels nämlich ein weiterer Gestaltungsspielraum zu. Dieser sei nicht überschritten worden. Ein sachlicher Grund im engeren Sinne sei zudem für die Änderung der Kostenverteilung nicht erforderlich gewesen. Der neue Umlageschlüssel sei auch nicht willkürlich. Er entspreche dem Verursachungs- und Nutzungsprinzip. Der Beschluss verstoße schließlich auch nicht gegen das Rückwirkungsverbot, weil er nur Kosten umfasse, die zeitlich nach der Beschlussfassung anfielen.

Das Problem:

Im Fall geht es erstens um die Frage, ob es eine Beschlusskompetenz gibt, einen Großteil der Wohnungseigentümer von Kosten im Zusammenhang mit einem we-

sentlichen Gebäudeteil (der hydraulischen Hebeanlage) zu befreien. Zweites geht es um die Frage, ob der neue Umlageschlüssel, der von den Wohnungseigentümern bestimmt wurde, einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Der BGH bejaht eine Beschlusskompetenz und weicht damit von seiner Rechtsprechung vor dem Inkrafttreten des WEMoG, also der Zeit vor dem 1.12.2020, ab. Zudem geht er wie das LG davon aus, dass der neue Umlageschlüssel unter allen Gesichtspunkten einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht.

2. Beschlusskompetenz

2.1. Die alte Rechtslage

Auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung habe der Senat in Bezug auf § 16 Abs. 3 WEG a. F. Folgendes angenommen: Die Vorschrift räume nur die Kompetenz ein, im Rahmen einer dem Grunde nach bereits bestehenden Kostentragungsverpflichtung einen anderen Umlageschlüssel zu beschließen.

Noch weitergehend sei im Anschluss hieran vertreten worden, § 16 Abs. 3 WEG a. F. erfasse nur das „Wie“ der Kostenverteilung, nicht aber das „Ob“ der Kostentragungsverpflichtung. Daher bestehe auch keine Beschlusskompetenz für eine Kostenbefreiung einzelner Wohnungseigentümer.

2.2. Die neue Rechtslage

Das Ergebnis

Bei § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG sei es aber anders. Die Norm erlaube einen Umlage-Beschluss auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert werde, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.

Die Gründe hierfür

Dieses Ergebnis ergebe sich bereits aus dem Gesetzeswortlaut. Danach „könnten“ die Wohnungseigentümer eine „abweichende Verteilung beschließen.“ Das Wort „können“ definiere die Beschlusskompetenz. Eine abweichende Verteilung sei aber nicht nur bei einer Veränderung des bisherigen Umlageschlüssels gegeben. Vielmehr sei dies auch dann der Fall, wenn – bei gleichbleibendem Umlageschlüssel – der Kreis der Wohnungseigentümer verändert werde, die von der Kostenverteilung erfasst sind. Dieses weite Verständnis entspreche im Übrigen dem Willen des Gesetzgebers. Er habe gewollt, dass die Wohnungseigentümer durch § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG einfacher als bisher über

eine nach den Umständen des Einzelfalls angemessene Kostenverteilung entscheiden könnten.

Hintergrund dieses weiten Anwendungsbereichs sei, dass der gesetzlich vorgegebene Umlageschlüssel nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG) zwar ein hohes Maß an Rechtssicherheit gewährleiste. Ihm sei aber keine besondere Verteilungsgerechtigkeit immanent. Der Gesetzgeber habe daher bewusst auf die bisherigen Beschränkungen und inhaltliche Vorgaben verzichtet. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG erfasse nunmehr – mit Ausnahme der Kosten baulicher Veränderungen – sämtliche Kosten und schließe lediglich eine generelle Änderung des geltenden Umlageschlüssels aus.

Verteilungsgerechtigkeit

Die Verteilungsgerechtigkeit lasse sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls nicht nur durch eine Änderung des eigentlichen Umlageschlüssels, sondern insbesondere auch durch die Auswahl der Kostenschuldner erreichen. Beispielsweise könne sich eine objektbezogene Kostentrennung als sinnvoll erweisen. Folge wäre, dass einzelne Kosten ausschließlich von bestimmten Wohnungseigentümern zu tragen seien. Bei diesen handele es sich um diejenigen, die einen besonderen Nutzen aus dem gemeinschaftlichen Eigentum zögen, das von der Kostentrennung erfasst ist.

Eine größere Verteilungsgerechtigkeit könne aber auch dadurch erzielt werden, dass eine nicht sachgerechte Befreiung einzelner Wohnungseigentümer von der Tragung (bestimmter) Kosten beseitigt werden würde. Damit werde der Kreis der Kostenschuldner vergrößert.

Gebot der Rechtssicherheit

Auch das Gebot der Rechtssicherheit streite dafür, die Beschlusskompetenz weit zu fassen. Denn eine Nichtigkeit wegen fehlender Beschlusskompetenz hätte zur Folge, dass dieser Mangel auch noch Jahre nach der Beschlussfassung geltend gemacht werden könnte. Das wäre jedoch mit einer erheblichen Rechtsunsicherheit für die Wohnungseigentümer verbunden.

3. Ordnungsmäßigkeit

3.1. Das Ergebnis

Rechtsfehlerfrei habe das LG auch angenommen, dass der Umlage-Beschluss einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspreche.

3.2. Weiter Gestaltungsspielraum

Den Wohnungseigentümern sei bei Änderungen des geltenden Umlageschlüssels aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein

weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Ein Umlage-Beschluss müsse daher lediglich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Es bedürfe also keines „sachlichen Grundes“ als eigene, von der ordnungsmäßigen Verwaltung unabhängige Voraussetzung.

3.3. Die Einzelheiten

Bei der Frage, ob ein Umlage-Beschluss einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspreche, könne im Ausgangspunkt auf die bisherige Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Beschlossen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürften sie also jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen sei und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe.

An die Auswahl eines angemessenen Umlageschlüssels dürften außerdem keine strengen Anforderungen gestellt werden. Grund ist, dass sich jede Änderung des Verteilungsmaßstabes zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder des anderen Wohnungseigentümers auswirke.

Legten die Wohnungseigentümer die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die bislang von allen Wohnungseigentümern zu tragen seien, einzelnen Wohnungseigentümern auf, entspreche ein Umlage-Beschluss jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung – wie im Fall – den Gebrauch oder dessen Möglichkeit berücksichtige.

3.4. Mehrbelastung ist kein Problem

Dass die Beschlussfassung eine erhebliche Mehrbelastung derjenigen Teileigentümer zur Folge habe, die Eigentümer eines Mehrfachparkers seien, führe nicht dazu, dass diese Teileigentümer ungerechtfertigt benachteiligt seien. Diese Mehrbelastung sei durch deren alleinige Gebrauchsmöglichkeit gerechtfertigt. Es habe für die Berechnung der Höhe der Mehrbelastung grundsätzlich auch keiner Vergleichsberechnung bedurft.

3.5. Ansammlung der Erhaltungsrücklage kein Problem

Eine andere Betrachtung sei nicht mit Blick auf die von Wohnungseigentümer K in der Vergangenheit geleisteten Beiträge zu der Erhaltungsrücklage angezeigt. Ein einzelner Wohnungseigentümer habe keinen Anspruch auf Verwendung der Erhaltungsrücklage für eine bestimmte Erhaltungsmaßnahme.

3.6. Rückwirkungsverbot kein Problem

Auch unter dem Aspekt des Rückwirkungsverbots ergebe sich keine andere Beurteilung.

lung. Zwar seien Rückwirkungen, die zu einer nachträglichen Neubewertung eines bereits abgeschlossenen Sachverhaltes führten, grundsätzlich unzulässig. Gehe es aber um einen noch nicht abgeschlossenen Vorgang, sei eine Rückwirkung – soweit spezialgesetzliche Regelungen fehlten – hinzunehmen. Voraussetzung sei aber, dass sich bei typisierender Betrachtung noch kein schutzwürdiges Vertrauen herausgebildet habe.

So liege es hier. Der Umlage-Beschluss betreffe keinen abgeschlossenen Sachverhalt, sondern ändere den Umlageschlüssel mit Wirkung für die Zukunft. Bei typisierender Betrachtung hätten die Teileigentümer nicht darauf vertrauen können, dass die gesetzlichen Öffnungsklauseln dauerhaft unverändert bleiben und die Mehrheitsmacht nicht erweitert werden würde.

Das bedeutet für Sie:

1. Umlage-Beschlüsse: Möglichkeit und Ordnungsmäßigkeit

Die Wohnungseigentümer haben die Möglichkeit, auf den geltenden Umlageschlüssel für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten einzuwirken und eine abweichende Verteilung zu beschließen. Hierbei handelt es sich um einen Umlage-Beschluss. Der BGH klärt mit der Entscheidung, dass diese Beschlusskompetenz umfassend ist.

HINWEIS:

Diese Sichtweise überzeugt. Die bisherige, engere Sichtweise, die der BGH ausdrücklich aufgegeben hat, war stets ein Irrweg. Die Frage, wer welche Kosten zu tragen hat, ist richtigerweise eine der Ordnungsmäßigkeit, nicht der Beschlusskompetenz.

2. Erhaltungsmaßnahmen

Die Entscheidung ist zu einer Erhaltungsmaßnahme ergangen. Zu beachten ist ferner, dass es um ein Bauteil geht, an dem ein Wohnungseigentümer (im Fall ein Teileigentümer) einen besonderen Gebrauch hat. Man darf daher die Aussagen nicht blind verallgemeinern.

HINWEIS:

In der Regel wird es beispielsweise einer ordnungsmäßigen Verwaltung widersprechen, die Kosten für die Reparatur des Daches, der Fassade oder des Treppenhauses nur einzelnen Wohnungseigentümern anzulasten.

3. Pflichten der Verwaltung

Die Verwaltung treffen namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Bezug auf die in einer Wohnungseigentumsanlage

geltenden Umlageschlüssel umfassende Informationspflichten.

HINWEIS:

Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, muss sich eine Verwaltung zunächst mit den in einer Wohnungseigentumsanlage geltenden Umlageschlüsseln befassen. Das können Umlagevereinbarungen sein, die sich in der Regel in der Gemeinschaftsordnung finden, Umlage-Beschlüsse oder subsidiär das Gesetz.

In einem zweiten Schritt sollte jede Verwaltung die Frage der Kostengerechtigkeit in den Blick nehmen. Hier ist klar, dass weder eine totale Gerechtigkeit anzustreben noch zu erreichen ist. Es gibt häufig aber leicht erkennbare Lagen, bei denen es ungerecht ist, sämtliche Wohnungseigentümer an den Kosten zu beteiligen.

HINWEIS:

Dies ist beispielsweise bei wesentlichen Gebäudebestandteilen der Fall, an denen nur ein oder wenige Wohnungseigentümer einen Gebrauch haben. Hier ist es die hydraulische Hebeanlage, die in der Regel nur für die Eigentümer der Mehrfachparker eine Bedeutung hat. Ähnlich ist es bei Balkonbrüstungen, (Dach-)Fenstern oder Wohnungseingangstüren. Diese werden von vielen Wohnungseigentümern ohnehin als ihr Eigentum angesehen und entsprechend behandelt, obwohl sie unzweifelhaft im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Ähnlich können die Dinge in Mehrhausanlagen liegen, wenn dort in Bezug auf die hausbezogenen Kosten nichts angeordnet wurde.

Parallel sollte im Übrigen gesichtet werden, ob die Umlagevereinbarungen eindeutig und bestimmt sind. Warum? Immer wieder ist festzustellen, dass es den aufteilenden Eigentümern nicht ausreichend gelungen ist, präzise zu beschreiben, wer welche Kosten wann zu tragen hat.

In einem dritten Schritt sollten die Verwaltungen die Wohnungseigentümer am besten in einer Versammlung informieren, welche Umlageschlüssel für welche Kosten gelten und ob es aus objektiver Sicht einen Handlungsbedarf gibt.

HINWEIS:

Hier muss die Verwaltung zwar mit Fingerspitzengefühl agieren. In der Regel werden die Wohnungseigentümer es aber gutheißen, wenn ihnen ein Profi aufzeigt, was getan werden könnte.

Anschließend müssen die Wohnungseigentümer entscheiden, ob sie alles lassen, wie es ist, oder ob sie die Umlageschlüssel nach ihren Bedürfnissen durch Umlage-Beschlüsse vorsichtig anpassen.

4. Parallelentscheidung

Der BGH hat auch am 22.3.2024 bewusst eine weitere Entscheidung zu § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG verkündet (BGH, V ZR 87/23). Es ging dort um ein Dachgeschoss. Die Wohnungseigentümer hatten beschlossen, dass der Eigentümer der Dachgeschosswohnung die Erhaltungskosten der defekten Dachflächenfenster im Bereich seiner Wohnung zu tragen hat.

Fraglich war, ob die Wohnungseigentümer in einem solchen Fall zugleich eine entsprechende Regelung für alle künftigen gleich gelagerten Fälle beschließen müssen. Diese Frage verneinte der BGH!

HINWEIS:

Wie in der hiesigen Besprechungsentcheidung führte der BGH auch in der Parallelentscheidung aus, § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG erlaube es, den Kreis der Kostenschuldner zu verändern, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.

Ferner strich er auch dort heraus, dass den Wohnungseigentümern bei Änderungen eines Umlageschlüssels ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt sei. Ein Umlage-Beschluss müsse lediglich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Die Wohnungseigentümer dürften jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen sei und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe. Der Umlage-Beschluss für eine Erhaltungsmaßnahme entspreche grundsätzlich einer ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder dessen Möglichkeit berücksichtige.

5. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Jede Verwaltung muss wissen, welche Beschlüsse nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG wie gefasst werden können.
- Jede Verwaltung muss wissen, was zu beachten ist (und was nicht), damit ein Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG als ordnungsmäßig angesehen werden kann.



Zitat

Es sind die Begegnungen mit Menschen, die das Leben lebenswert machen.

Guy de Maupassant (1850 – 1893), französischer Erzähler und Novellist

Auch das noch

Die unfreiwillige Dusche

Unfreiwillige Duschen für die Vermieterin einer Wohnung waren der Dreh- und Angelpunkt einer Räumungsklage, die das Amtsgericht Hanau auf dem Tisch hatte.

Die Vermieterin hatte den Mietvertrag fristlos gekündigt. Der Grund: Die Mieterin habe an zwei Tagen hintereinander jeweils einen Eimer Wasser schwingvoll aus dem Fenster geschüttet als sich die Vermieterin just in diesen Momenten direkt unter dem Fenster befunden habe. Die Mieterin räumte zwar ein, Wasser aus dem Fenster gegossen zu haben, um die Vermieterin daran zu hindern, ihr Fahrrad woanders hinzustellen; getroffen habe sie die Vermieterin mit dem Wasserschwall allerdings nicht – und dies auch selbstverständlich sowie auf gar keinen Fall absichtlich. „Wer’s glaubt“, sagte das AG Hanau (Beschluss v. 19.2.2024, 34 C 92/23) und erlegte der Mieterin die Kosten des durch einen Vergleich beendeten Räumungsprozesses auf. Für das Gericht war es erwiesen,

dass die Mieterin die Vermieterin tatsächlich und mit Absicht „geduscht“ hatte. Ein Zeuge hatte nämlich bestätigt, die Vermieterin an beiden Tagen „klatschnass wie bei der Ice-Bucket-Challenge“ im Hof angetroffen zu haben, auch wenn er keinen der Schüttvorgänge mit eigenen Augen gesehen habe. Zudem erinnerte sich der Zeuge, die Mieterin direkt nach dem ersten Vorfall am Fenster stehend gesehen und von ihr vernommen zu haben, sie „würde es wieder tun“.

Bereits das Schütten eines Eimers Wassers aus dem Fenster in den Hof eines vermieteten Gebäudes begründe an sich ein vertragswidriges Verhalten, das den Hausfrieden und die gegenseitige Rücksichtnahmepflicht nachhaltig störe. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses sei daher unzumutbar. Es handle sich schließlich nicht um eine Bagatel- oder lediglich unhöfliches Verhalten, sondern um einen durchaus auch strafrechtlich relevanten Sachverhalt. Eine Kündigung sei selbst dann gerechtfertigt, wenn die Mieterin keine direkte Absicht gehabt habe, die Vermieterin zu treffen, sondern dies nur in Kauf nahm. Zumindest dies sei der Fall gewesen.

Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Mein Haus, mein Garten, mein Stellplatz

Bekanntlich waren Stellplätze in Duplex- oder Triplexparkern schon mangels Raumeigenschaft nach altem Recht nicht sondereigentumsfähig. Dies hat der BGH in einem jüngst erschienenen Beschluss nochmals bestätigt, dabei aber auch einen ausführlichen Blick in die Zukunft geworfen. Demzufolge sollen nach neuem Recht auch einzelne Paletten in Duplexparkern sondereigentumsfähig sein. Grund ist, dass der Gesetzgeber Stellplätzen die Raumeigenschaft zuerkannt habe. Dies gelte jedenfalls dann, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz der alleinigen Nutzung eines Wohnungseigentümers zugewiesen ist.

So dankbar man für solche obiter dicta zum neuen Recht sein kann, so ratlos lässt die Entscheidung den Leser zurück. Auch

bei einem Sondernutzungsrecht ist dem Berechtigten ein Stellplatz zur alleinigen Nutzung zugewiesen. Dies kann also kein entscheidendes Kriterium dafür sein, ob Sondereigentum an einem Stellplatz begründet werden kann oder nicht. Völlig unklar bleibt zudem der eigentumsrechtliche Rahmen für die Sondereigentumsfähigkeit solcher Palettenstellplätze. Muss das Abteil, in dem sich der Duplexparker befindet, im Gemeinschaftseigentum stehen? Angenommen hieran bestünde Sondereigentum (der Paletteneigentümer), wäre dieses auf verschiedene Rechtsinhaber aufzuspalten: Die Inhaber des Sondereigentums am umgebenden Raum und an den Paletten wären verschieden. Die Paletten des einen wären jedoch vom Raum des anderen umgeben. Der Verweis auf die Gesetzmateriale hilft ebenfalls nicht weiter. Auch diese betonen nur die Sondereigentumsfähigkeit von Palettenstellplätzen. Zu den Einzelheiten äußern sie sich jedoch nicht. Daher die dringende Bitte: Wenn schon Rechtsausführungen getätigt werden, die für den Fall unerheblich sind, dann bitte klar und nachvollziehbar!

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Elzer kompakt

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

© 2024 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: Iris Bode, Jörg Frey,
Matthias Schätzle, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

UST-IdNr. DE812398835

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

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Lars Haller (v.i.S.d.P.),
Petra Krauß (Assistenz)

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 ab 11.07.2024.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-5142