

Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

März 2024



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

was ist der eigentliche Zweck unseres Unternehmertums als Verwalter? Sicherlich Umsätze zu generieren und Gewinn zu erwirtschaften. Dafür bedarf es einer soliden finanziellen Grundlage. Und dafür müssen aussagekräftige Zahlen her. Das Thema heißt also Controlling.

Ist bei einem Ladungsmangel die form- und fristgerechte Beschlussanfechtung per se bei Gericht erfolgreich? Oder muss der Anfechtende konkrete und potenziell seine Mitwohnungs Eigentümer überzeugende Argumente innerhalb der zweimonatigen Begründungsfrist benennen, mit denen er andere Eigentümer vom tatsächlich praktizierten Abstimmungsverhalten abgehalten hätte? Die „Entscheidung des Monats“ kommt vom BGH und greift eine ganze Reihe Fragen auf. Eine prozessuale ist z. B., welche Klageart zu wählen ist, wenn ein Wohnungseigentümer der Ansicht ist, die Verwaltung habe ein Abstimmungsergebnis fehlerhaft festgestellt.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im März

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats

Formeller Ladungsmangel und dessen (vermutete) Kausalität für den angegriffenen Beschluss

→ Seite 4

Organisation

Mit Controlling auf Erfolgskurs

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:
Subsidiäre Beschlussfeststellung durch das Gericht

→ Seite 9

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Mietrecht: Zwist allein ist kein Kündigungsgrund

Eine Zerrüttung des Mietverhältnisses, die nicht auch auf ein pflichtwidriges Verhalten des Mieters zurückzuführen ist, rechtfertigt auch bei der Wohnraummiete für sich genommen keine fristlose Kündigung durch den Vermieter. Das hat der BGH klargestellt.

Im entschiedenen Fall wohnten Vermieter und Mieter im selben Mehrfamilienhaus. Über mehrere Jahre kam es regelmäßig zu Auseinandersetzungen wegen angeblicher beidseitiger Vertragsverletzungen, wie etwa Verstößen gegen die Haus- und Reinigungsordnung, Lärmbelästigungen, fehlerhaftem Befüllen und Abstellen von Mülltonnen sowie Zuparken von Einfahrten. Nachdem die Vermieter gegenüber anderen Mietern wahrheitswidrig erklärt hatten, die Mieter hätten sich rassistisch geäußert, erstatteten letztere Strafanzeige wegen Verleumdung. Deswegen und wegen „Zerrüttung des Mietverhältnisses“ erklärten die Vermieter die fristlose Kündigung.

Die anschließend erhobene Räumungsklage hatte keinen Erfolg. Das Mietverhältnis war zwar unzweifelhaft zerrüttet. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist ein wichtiger Grund zur Kündigung von Dauerschuldverhältnissen im Allgemeinen aber nur gegeben, wenn der Grund, auf den die Kündigung gestützt wird, im Risikobereich des anderen Vertragsteils liegt. Für die Gewerberaummiete hat der BGH dementsprechend schon entschieden, dass ein Recht zur fristlosen Kündigung bei Zerrüttung nur bestehen kann, wenn das Vertrauensverhältnis durch pflichtwidriges Verhalten der anderen Partei so gestört ist, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Dieser Grundsatz gelte auch bei der Wohnraummiete, so der BGH in seinem neuen Urteil. Da die Zerrüttung auf keinem pflichtwidrigen Verhalten der Mieter beruhte und die Mieter bei der Strafanzeige in der Wahrnehmung berechtigter Interessen handelten, bestand kein Kündigungsgrund.

Auch aus § 573a Abs. 1 BGB, der eine erleichterte ordentliche Kündigung des Vermieters in einem von diesem selbst bewohnten Zweifamilienhaus ermöglicht, konnten die Vermieter kein Kündigungsrecht herleiten. Insbesondere könne der Vorschrift nicht der Rechtsgedanke entnommen werden, dass einem Mieter bei einem Dauerkonflikt unabhängig von dessen Ursachen fristlos gekündigt werden kann, so der BGH. (BGH, Urteil v. 29.11.2023, VIII ZR 211/22)

Weiterführende Informationen:

Kündigung (außerordentliche) von Wohnraum → **11209666**

Barrierefreiheit hat seit der WEG-Reform Vorrang

Die WEG-Reform 2020 hat die Vorschriften zur baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums grundlegend umgestaltet. So können bauliche Veränderungen gemäß § 20 Abs. 1 WEG mit Stimmenmehr-

heit beschlossen werden. Auf die Gestattung bestimmter Maßnahmen, etwa zur Barrierefreiheit oder Förderung der E-Mobilität, haben einzelne Wohnungseigentümer nun einen Anspruch („privilegierte“ Maßnahmen gemäß § 20 Abs. 2 WEG). Grenzen sind die grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage sowie die unbillige Benachteiligung einzelner Eigentümer.

Der BGH hat in zwei Fällen, in denen es um Maßnahmen zur Barriere-reduzierung ging, wichtige Hinweise zum Verständnis der neuen Vorschriften gegeben.

Im 1. Fall verlangten die Eigentümer einer Wohnung eines denkmalgeschützten Gebäudes, ihnen den Bau eines Aufzugs auf eigene Kosten zu gestatten. Der BGH gab ihnen Recht. Die erstrebte Maßnahme sei eine angemessene bauliche Veränderung im Sinne von § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung diene. Dass die Eigentümer im entschiedenen Fall selbst nicht gehindert waren, sei unerheblich.

Eine privilegierte Maßnahme sei nur dann nicht angemessen, wenn die hiermit verbundenen Nachteile über die Folgen hinausgingen, die typischerweise mit einer solchen Maßnahme einhergingen. Eingriffe in die Bausubstanz, übliche Nutzungseinschränkungen des Gemeinschaftseigentums und optische Veränderungen der Anlage etwa aufgrund von Anbauten führten daher in der Regel nicht zur Unangemessenheit einer Maßnahme. Privilegierte Maßnahmen hätten in der Regel auch keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage zur Folge; dies sei nur in Ausnahmefällen anzunehmen.

Im 2. Fall hatten die Wohnungseigentümer der Eigentümerin einer Erdgeschosswohnung per Mehrheitsbeschluss gestattet, eine Rampe als barrierefreien Zugang zu bauen. Hiergegen hatten andere Eigentümer Anfechtungsklage erhoben; diese blieb jedoch erfolglos.

Beschließen die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung, die ein Eigentümer unter Berufung auf § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG als privilegierte Maßnahme verlangt, komme es für die Rechtmäßigkeit des Beschlusses nicht darauf an, ob diese Voraussetzungen vorliegen und ob die Maßnahme angemessen sei; dies sei nur maßgeblich, wenn ein Eigentümer eine privilegierte Maßnahme verlangt, die abgelehnt worden ist. Vielmehr gelte in diesem Fall § 20 Abs. 1 WEG, der Mehrheitsbeschlüsse über bauliche Veränderungen gestattet. Es seien lediglich die Grenzen des § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG (keine grundlegende Umgestaltung) zu beachten. Infolgedessen dürften die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung auch dann durch Mehrheitsbeschluss gestatten, wenn sie die in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG geregelten Anspruchsvoraussetzungen im Einzelnen nicht als gegeben ansehen oder jedenfalls Zweifel hieran haben. (BGH, Urteile v. 9.2.2024, V ZR 244/22 und V ZR 33/23)

Weiterführende Informationen:

Bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums → **14365901**

Vermieter muss Vormiete nicht prüfen, Auskunft reicht

Unter Geltung der Mietpreisbremse darf die Miete in einem neu abgeschlossenen Mietverhältnis maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausnahmsweise darf dieser Wert überschritten werden: Schuldete der vorherige Mieter eine höhere Miete, darf diese auch im neuen Mietverhältnis vereinbart werden, wie sich aus § 556e Abs. 1 BGB ergibt. Diese Möglichkeit kommt aber nur zum Tragen, wenn der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die Höhe der Vormiete erteilt.

Umstritten war bisher, ob der Vermieter seiner Auskunftspflicht auch

genügt, wenn er dem Mieter zwar die im Vormietverhältnis vereinbarte Miete mitteilt, diese aber überhöht war und der Vormieter wegen der Mietpreisbremse weniger Miete schuldet als vereinbart. Der BGH hat diese Frage nun bejaht. Demnach genügt es den inhaltlichen Anforderungen der vorvertraglichen Auskunftspflicht nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB, wenn ein Vermieter, der sich auf eine höhere Vormiete berufen will, dem Mieter die Höhe der mit dem Vormieter vertraglich vereinbarten Vormiete mitteilt. Hingegen ist der Vermieter nicht verpflichtet, die vertraglich vereinbarte Vormiete auf ihre Zulässigkeit nach den Regelungen zur Mietpreisbremse zu überprüfen und dem Mieter die hiernach zulässige Vormiete mitzuteilen.

Im entschiedenen Fall war in einem neu abgeschlossenen Mietvertrag eine Kaltmiete von 822 Euro vereinbart, was der vom Vormieter zuletzt gezahlten Miete entsprach. Hierüber hatte der Vermieter Auskunft erteilt. Tatsächlich war im Vormietverhältnis nur eine Miete von 700 Euro zulässig, weil dieser Betrag im Vor-Vor-Mietverhältnis wirksam vereinbart war. Unter Zugrundelegung der ortsüblichen Vergleichsmiete wäre nur eine Miete von 398 Euro zulässig. Der Mieter meinte, auf eine Überschreitung dieses Betrages könne sich der Vermieter nicht berufen, da er seine Auskunftspflicht nicht erfüllt habe. Der BGH sah das anders und hielt 700 Euro für zulässig – obwohl der Vermieter bei der Auskunft nur die (überhöhte) vereinbarte Vormiete von 822 Euro angegeben hatte. (BGH, Urteil v. 29.11.2023, VIII ZR 75/23)

! Weiterführende Informationen:
 Miethöhe bei Vertragsschluss (Wohnraummiete) → **7954140**

Vermieter kann Wohnung für Mieterhöhungsgutachten besichtigen

Vermieter haben kein Recht, eine vermietete Wohnung ohne Anlass zu betreten oder zu besichtigen. Mieter haben allerdings eine aus § 242 BGB herzuleitende vertragliche Nebenpflicht, dem Vermieter nach Vorankündigung den Zutritt zur Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt, so der BGH in ständiger Rechtsprechung.

Ein solch sachlicher Grund liegt etwa vor, wenn der Vermieter die Wohnung zur Vorbereitung einer Mieterhöhung durch einen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen besichtigen lassen will, so der BGH in einer aktuellen Entscheidung.

Zwar könne ein auf ein Gutachten gestütztes Mieterhöhungsverlangen auch formell wirksam gestellt werden, ohne dass der Sachverständige die Wohnung besichtigt habe. Für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete sei aber unter anderem die Beschaffenheit der Mietsache einschließlich deren Erhaltungszustand bedeutsam – und jener könne grundsätzlich nur durch eine Besichtigung der Wohnräume festgestellt werden. Im Hinblick auf eine möglichst rechtsichere Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestehe daher ein sachlicher Grund für den Zutritt zur Wohnung. (BGH, Beschluss v. 28.11.2023, VIII ZR 77/23)

! Weiterführende Informationen:
 Besichtigungs- und Betretungsrecht → **638390**



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.

Kostenverteilung und Kostenverteilungsänderung

Dienstag, 19.3.2024, 15:00 Uhr
 Teilnahmebeitrag 98 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Zu den zentralen Aufgaben der Verwaltungen gehören die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Jahresabrechnung. Bei diesen geht es darum, die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf die Wohnungseigentümer zu verteilen. Für die Verteilung sind die in der Wohnungseigentumsanlage geltenden Umlageschlüssel einzusetzen. Hier setzt das Seminar an. Es stellt die gesetzlichen Umlageschlüssel für die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor. Dabei geht es nicht nur um das WEG, sondern auch die Umlageschlüssel für die Kosten der Wärme und des Warmwassers. Die Antwort auf die Fragen, was hier jeweils zu beachten ist, gibt das Seminar. Es besteht jederzeit die Möglichkeit, Nachfragen zu stellen.

Referent: Dr. Oliver Elzer

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

Formeller Ladungsmangel und dessen (vermutete) Kausalität für den angegriffenen Beschluss

Von Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Ein typischer Sachverhalt soll in das Thema einführen.

Der Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) verschickt die Ladungen zur Eigentümerversammlung formlos per Post. Eine Zugangsfiktion ist in der Gemeinschaftsordnung nicht enthalten. Der später Anfechtende trägt vor, er sei nicht erschienen, weil er keine Ladung erhalten habe – obwohl deutlich mehr als 99% der Briefsendungen mit Absenderangabe zugehen oder zurückgeschickt werden (vgl. Greiner Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl., § 7 Rn. 57; Rüscher in Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts (Hrsg. Drasdo/Elzer), 8. Aufl., § 18 Rn. 116; zu Beispielen für formelle Beschlussmängel vgl. Jennißen/Schultzky, WEG, 8. Aufl. § 23 Rn. 204).

Hier stellt sich regelmäßig folgende Frage:

Ist die form- und fristgerechte Beschlussanfechtung per se bei Gericht erfolgreich oder muss der Anfechtende konkrete und potenziell seine Mitwohnungseigentümer überzeugende Argumente innerhalb der 2-monatigen Begründungsfrist benennen, mit denen er andere Eigentümer vom tatsächlich praktizierten Abstimmungsverhalten (zweifelsfrei) abgehalten hätte?

1. Sonderfall des schwerwiegenden Verstoßes gegen Mitwirkungsrechte

Nur bei schwerwiegenden Verstößen, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes der GdWE in gravierender Weise ausgehebelt wird oder wenn die Regeln des WEG über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums systematisch missachtet werden, in dem etwa Einladungen zu Eigentümerversammlungen immer wieder sehenden Auges (sog. böswillige Nicht-einladung, Hogenschurz/Bartholome, WEG, 3. Aufl., § 24 Rn. 97; vgl. auch Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 44 Rn. 117) und bewusst von einem dazu nicht ermächtigten oder sonst befugten Wohnungseigentümer ausgesprochen werden (BGH, Urteil v. 20.11.2020; V ZR 64/20, ZMR 2021, 402 Rn. 14), ist von einem beachtlichen Ladungsfehler auszugehen. Dann soll es auf die Kausalität nicht einmal ankommen (vgl. Jennißen/Schultzky, WEG, 8. Aufl., § 23 Rn. 208, § 24 Rn. 65a).

2. Strengste Auffassung: Reine Kausalitätslehre

Ein (bloßer) formeller Ladungsmangel liegt vor, wenn die notwendige Ladungsfrist hinsichtlich der Anfechtenden nicht eingehalten wurde. Auch von einer Ursächlichkeit des Verstoßes für das Beschlussergebnis ist auszugehen, da jedenfalls nicht ausgeschlossen ist, dass die Anfechtenden, wenn sie teilgenommen hätten, durch ihre Redebeiträge und Argumente Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der anderen Wohnungseigentümer hätten nehmen können (vgl. etwa LG Nürnberg-Fürth, Beschluss v. 9.5.2023, 14 S 5800/22, ZMR 2023, 573).

Die Darlegungs- und Beweislast trifft die GdWE als Beklagte im Anfechtungsprozess (Hogenschurz/Bartholome, WEG, 3. Aufl., § 24 Rn. 91). Der Anfechtende muss nur beweisen, die richtige Adresse dem Verwalter als Organ der GdWE mitgeteilt zu haben (vgl. Jennißen/Schultzky, a.a.O., § 24 Rn. 66). Denn die Absendung an die letzte dem Verwalter bekannte Adresse genügt (Hogenschurz/Bartholome, WEG, 3. Aufl., § 24 Rn. 93).

Ein formeller Mangel bemakelt einen Beschluss in der Weise, dass eine Anfechtung allein auf diesen Mangel gestützt werden kann, ohne dass der Beschluss in sonstiger Weise ordnungswidrig sein muss. Von der Ursächlichkeit eines solchen Beschlussmangels sei so lange auszugehen, bis der Erfahrungssatz erschüttert ist. Hieran werden strenge Anforderungen gestellt (Jennißen/Schultzky, a.a.O., § 23 Rn. 206).

Ein eindeutiges Abstimmungsergebnis ist nur ein Indiz/Kriterium (Rüscher in Drasdo/Elzer, § 18 Rn. 131) für die fehlende Auswirkung/Kausalität des Ladungsfehlers. Den Anfechtenden trifft dann eine sekundäre Darlegungslast (Rüscher in Drasdo/Elzer, § 18 Rn. 121), wobei Sachvortrag hierzu lange nach Ablauf der Klagebegründungsfrist wohl möglich sein soll.

Das AG Dortmund (Urteil v. 8.12.2022, 514 C 61/22, ZMR 2023, 149, Juris Rn. 15; dazu Anm. J.-H. Schmidt, ZWE 2023, 224 rechte Spalte unter II.) entschied: „Die Ursächlichkeit eines formellen Mangels ist erst dann zu verneinen, wenn eine Einflussnahme des deshalb ferngebliebenen Wohnungseigentümers auf den Diskussionsverlauf und das Abstimmungsverhalten in der Eigentümerversammlung ausgeschlossen werden kann.“

Nach der Rechtsprechung gilt ein Erfahrungssatz, dass ein Beschluss grundsätzlich auf einem formellen Mangel beruht. Der Beweis des Gegenteils (d. h. nicht nur der Gegenbeweis) müsse durch die GdWE zweifelsfrei erbracht sein, um die Kausalität zu verneinen (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 44 Rn. 115).

3. Eingeschränkte Kausalitätsvermutung

Nach einer neueren – im Vordringen befindlichen Meinung – fehlt es an einer Kausalität eines (evtl.) bloß formellen Fehlers bei der Ladung zur Eigentümerversammlung, wenn der betroffene Anfechtende allein/nur diesen Ladungsfehler innerhalb der Klagebegründungsfrist des § 45 Satz 1, 2. Alt. WEG rügt. Die Verletzung der in § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG als (bloße) Soll-Vorschrift normierten Einberufungsfrist führt nicht per se zur Anfechtbarkeit. Die Unterschreitung der Ladungsfrist führt nur dann zur Ungültigerklärung der gefassten Beschlüsse, wenn der Anfechtende durch die Fristunterschreitung gehindert war, an der Versammlung teilzunehmen, einen Vertreter zu entsenden oder sich auf die Versammlung ausreichend vorzubereiten (Rüscher in Drasdo/Elzer, § 18 Rn. 121).

3.1. Fristgerechte Darlegung einer „alternativen“ Verhaltensweise

Vom Anfechtenden wird ergo eine fristgerechte Darlegung dazu gefordert, wie er sich ohne den formellen Ladungsfehler als Verfahrensmangel verhalten hätte (vgl. bereits Kümmel, ZMR 2014, 763), d.h. er muss dazu vortragen, ob er nur wegen des verspäteten oder gar fehlenden Zugangs der Einladung nicht an der Eigentümerversammlung teilnehmen konnte und welche weiteren Recherchen er bei ordnungsgemäßer Ladung und Beschlussankündigung noch hätte durchführen wollen (vgl. Stufenmodell des LG München I, Urteil v. 24.11.2022, 36 S 10793/21, ZMR 2023, 222, Juris Rn. 57 ff.).

Der Anfechtende muss Kerntatsachen dazu vortragen, mit welchen sachlichen Argumenten er ein anderes Beschlussergebnis hätte erreichen wollen. Hierbei genügt es nicht, zu behaupten, der angegriffene Mehrheitsbeschluss wäre dann z.B. nur mit geringerer Mehrheit

zustande gekommen (wie hier J.-H. Schmidt, ZWE 2023, 224 unter II.). Mehrheit ist Mehrheit!

3.2. Argumente aus der Rechtsprechung und Literatur

Der BGH (Urteil v. 2.7.2021, V ZR 201/20, ZMR 2021, 913 ff. Rn. 33) stellte fest: *„Der (Anfechtende) legt nicht dar, dass sich der von ihm geltend gemachte Ladungsmangel auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat. Einer solchen Darlegung bedürfte es aber, zumal der Beschluss mit 19 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen gefasst wurde.“* In einer weiteren Entscheidung des BGH (Urteil v. 20.11.2020, V ZR 64/20, ZMR 2021, 402 Rn. 11 ff.) heißt es: *„Die angefochtenen Beschlüsse sind auch nicht deshalb für ungültig zu erklären, weil die Beklagten ohne Abstimmung mit den Klägern zu der Wohnungseigentümersammlung eingeladen haben, auf der sie gefasst worden sind. Dazu waren sie zwar nicht befugt. Dieser Fehler führt aber nicht dazu, dass der angefochtene Beschluss für ungültig zu erklären ist. Die Erklärung eines Beschlusses für ungültig scheidet in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich der Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat. ... Das Ergebnis der Abstimmung wäre aufgrund der Mehrheitsverhältnisse nicht anders ausgefallen, hätten die Beklagten, wie geboten, eine gerichtliche Ermächtigung zur Einladung oder eine Verurteilung der Kläger, einer Einladung zuzustimmen oder an ihr mitzuwirken, erwirkt.“*

Das LG Hamburg (Beschluss v. 16.11.2016, 318 S 54/16, ZMR 2017, 84) stellte sogar auf das bisherige Verhalten des Anfechtenden bei formell korrekter Ladung ab (er hatte noch an keiner einzigen Eigentümersammlung persönlich teilgenommen!) und entschied: *„Es fehlt an einer Kausalität des verspäteten Zugangs der Ladung zur Eigentümersammlung, wenn der betroffene Eigentümer sich bisher immer von dem Verwalter hat vertreten lassen und nicht vorträgt, dass er nur wegen des verspäteten Zugangs der Einladung nicht persönlich erscheinen konnte; außerdem muss vorgetragen werden, mit welchen sachlichen Argumenten der Anfechtende ein anderes Beschlussergebnis hätte erreichen wollen.“*

Ähnlich entschied das Deutsche Ständige Schiedsgericht für Wohnungseigentum (Schiedsspruch v. 23.7.2021, 20/12/126, ZMR 2021, 1026 mit Anm. Agatsy).

Das AG Kassel (Urteil v. 28.1.2021, 800 C 2510/20, ZMR 2021, 852, Juris Rn. 18) judizierte sogar für den Fall des Nichterscheinens in der anberaumten Versammlung: *„Im Hinblick darauf, dass sich die Anfechtende nicht wegen der Formulierung der Einladung von der Teilnahme an der Eigentümersammlung hat abhalten lassen, sondern aus anderen Gründen abwesend war, kann sie insoweit auch keinen Anfechtungsgrund bezüglich des angegriffenen Beschlusses geltend machen.“*

Insoweit ist eine fehlende Kausalität des Ladungsmangels für die konkrete Beschlussfassung anzunehmen.

Zur Kausalität entschied das LG München I (Urteil v. 10.10.2018, 1 S 2806/18, ZMR 2019, 297, Juris Rn. 27): *„Wurde der Erwerber nicht von der Teilnahme an der Eigentümersammlung ausgeschlossen, sondern nur von der Abstimmung, so lässt sich eine Kausalität bei Hinwegdenken des Stimmverbots verneinen, wenn auch unter Berücksichtigung der Stimmenanteile des Anfechtenden dennoch eine Mehrheit zustande gekommen wäre.“*

Greiner (ZMR 2021, 560 ff.) führt zum Vorstadium – nämlich der Verhinderung einer formell fehlerhaft einberufenen Eigentümersammlung – überzeugend aus: *„Die erste und wichtigste Frage lautet, ob Beschlüsse, die auf der unbefugt einberufenen Versammlung gefasst werden (sollten), wegen des Einberufungsmangels überhaupt erfolgreich anfechtbar gewesen wären. Die Antwort lautet: Nein. Ein solcher Fehler führt nicht zwingend zur Beschlussungültigerklärung.“*

Das LG Frankfurt (Urteil v. 28.4.2022, 2-13 S 117/21, ZMR 2022, 652, Juris Rn. 18) entschied:

„Selbst wenn der Anfechtende aufgrund der Einladung nicht bei der Versammlung erschienen ist, steht angesichts der Mehrheitsverhältnisse fest, dass auch bei einem Erscheinen die Abstimmungen identisch ausgefallen wären. Der Kläger hat die Beschlüsse auch weder inhaltlich angegriffen, noch Vortrag dazu gehalten, dass er bei einer Einladung durch die Verwalterin auf der Versammlung erschienen wäre und etwa durch Wortäußerungen Einfluss auf das Meinungsbild genommen hätte. Daher kann davon ausgegangen werden, dass selbst bei einer Anwesenheit des Klägers inhaltsgleiche Beschlüsse gefasst worden wären.“

3.3. Zwischenergebnis

Deshalb gilt: Ist die Ladung formell fehlerhaft, aber wurden die Teilnahme- und Mitwirkungsrechte der Eigentümer nicht in gravierender Weise ausgehebelt, so sind die auf der Versammlung gefassten Beschlüsse nur dann für ungültig zu erklären, wenn sich der Ladungsmangel kausal ausgewirkt hat.

Zur babylonischen Sprachverwirrung im Detail vgl. Dötsch/Hogenschurz (FS Riecke, 2019, 229): Es wird zum Teil von gesetzlicher Vermutung (§ 292 ZPO), zum Teil vom Anscheinsbeweis gesprochen.

4. Fazit

Bei formellen Ladungsfehlern ist erstmalig allein von einer Unwirksamkeit allein der Ladung auszugehen. Die daran anschließende Kausalitätsvermutung „in Reinkultur“ kann nicht überzeugen (so auch zutreffend Greiner, a.a.O., 5. Aufl., § 2, Rn. 50). Ohne Vortrag des Anfechtenden zum Alternativverhalten bei formgerechter Einladung ist die Klage unschlüssig (J.-H. Schmidt, ZWE 2023, 224, 225 unter II.) Die generelle Ungültigerklärung bei bloß formellen Fehlern ließe sich allenfalls mit erzieherischen Erwägungen begründen (vgl. Rüscher in Drasdo/Elzer, a.a.O. § 18 Rn. 130). Notare sollten unbedingt eine Ladungsfiktion (vgl. Elzer in Hügel, Wohnungseigentum, 5. Aufl., § 12 Rn. 65) in Gemeinschaftsordnungen aufnehmen.



Der Autor

Dr. iur. utr. Olaf Riecke war Richter am AG Hamburg-Blankenese; er ist jetzt Schiedsrichter im Dt. Ständigen Schiedsgericht für Wohnungseigentum. Dozent an der Hagen Law School (Fachanwaltsausbildung) sowie Referent im Rahmen der WEG-Fortbildung. Seit 1989 Veröffentlichungen zum Immobilienrecht. Mitherausgeber und Autor zahlreicher Kommentare und Fachbücher zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Organisation



Mit Controlling auf Erfolgskurs

Felix Stemmer, GF FEST Consulting GmbH, München

Trotz der recht offensichtlichen Bedeutung dieses Themas findet man die Begriffe „Controlling“ und „Hausverwaltung“ in Kombination ungefähr so selten vor wie „Eigentümerversammlung“ und „Freude“. Im folgenden Artikel wollen wir uns mit den Herausforderungen, Chancen und der praktischen Umsetzung von Controlling für Hausverwaltungen beschäftigen.

1. Die Herausforderungen

a) für das Unternehmen: Mangel an Daten

Die schlechte Datengrundlage stellt zu Beginn mitunter die größte Herausforderung dar. Mit einem Immobilien-ERP-System (= „Hausverwaltersoftware“) kümmern wir uns um die verwalteten Objekte. Am Ende brauchen wir eine korrekte Jahresabrechnung. Wie es aber um das Verwaltungsunternehmen selbst steht, spielt in diesen Systemen häufig keine Rolle. Ein ERP-System für das eigene Unternehmen wird in aller Regel aus Kostengründen nicht eingesetzt. Das ist nachvollziehbar und geht vielen KMUs so, auch in anderen Branchen. Wir müssen uns also darum bemühen, möglichst viele Daten aus dem bestehenden System zu exportieren. Und es kommen weitere Systeme hinzu. Das CRM-System für die Auswertung von Vorgängen am Objekt, ggf. ein System zur Zeiterfassung und so weiter. Wenn die Daten exportiert werden können, ist das schon mal ein Vorteil. Ansonsten müssen wir die Daten manuell eingeben und die Pflege der selbstgebauten Excel-Liste wird unsere Wochenendbeschäftigung. Zu Excel gibt es oftmals nur 2 Alternativen: Bauchgefühl oder gar nichts nutzen.

b) für den Unternehmensinhaber: Faktor Zeit und operative Eingebundenheit

Die oben genannte Herausforderung bringt uns direkt zur hauptverantwortlichen Person (oder Personenkreis): Dem Unternehmensinhaber.

Wenn keine geeigneten Systeme im Einsatz sind, ist es sehr zeitaufwendig, sich einen Überblick über das eigene Unternehmen zu verschaffen. Verwalter sind gerne mal das Paradebeispiel dafür, wenn es darum geht, „im Unternehmen“ und nicht „am Unternehmen“ zu arbeiten. Dabei sollte der Spruch ja korrekterweise genau umgekehrt gelten.

Wir leben in Zeiten von Personal- und Fachkräftemangel. Zudem sind viele Verwaltungsunternehmen klein, sodass auch Inhaber häufig operativ tätig sein müssen. ABER: Das sollte nicht um jeden Preis gelten. Es ist nämlich fatal, wenn sie sich selbst und das Unternehmen nicht regelmäßig auch mal aus der Vogelperspektive betrachten und bewerten. Ich kenne unzählige Beispiele, in denen Ver-

walter berichten, dass sie diejenigen sind, die am meisten Überstunden machen und die bei jedem neuen Objekt die Versammlungen leiten. Aus 30 Versammlungen werden schnell 40, 50, 60 usw., obwohl man sich doch eigentlich aus der operativen Rolle zurückziehen wollte. Wenn man dann die Einnahmen und das Gehalt ins Verhältnis zu den geleisteten Stunden setzt, sind die Inhaber häufig die günstigsten Arbeitskräfte. Diese Situation finden wir häufig auch noch bei Hausverwaltungen mit 20, 30 oder noch mehr Mitarbeitern vor. Wenn dann noch die gesundheitliche Komponente berücksichtigt wird, müsste der Artikel eigentlich „Burnout-Gefahr bei Inhabern von Hausverwaltungen“ lauten.

Wie kann es überhaupt soweit kommen? Nun, Verwalter sind Dienstleister und verwalten Lebensräume, eine besonders sensible Umgebung. Es muss immer mehr in immer kürzeren Zeitabständen bewältigt werden und dabei wird die Arbeitsumgebung auch noch zunehmend komplexer. Und genau deshalb bleibe ich als Inhaber auch nicht verschont, in operativen Aufgaben zu versinken. Glücklicherweise ist die Situation aber nicht aussichtslos.

2. Chancen und praktische Ansätze zur Umsetzung

Ich sehe große Möglichkeiten auf den Verwaltermarkt zukommen, ich würde sogar behaupten, die Chancen sind schon längst da. Sie müssen nur ergriffen werden. Viele Verwalter können sich vor Anfragen kaum retten, gleichzeitig gibt es durch fehlende Nachfolger „brach liegende“ Verwaltungsbestände, die nun mal verwaltet werden müssen.

a) Effizienz und Prozessmanagement

Wir beschäftigen uns intensiv mit (Kenn-)Zahlen von Verwaltungsunternehmen und führen dazu auch Benchmarks durch. Dabei haben wir erhebliche Unterschiede festgestellt, je nachdem, ob in einem Unternehmen Prozessmanagement betrieben wird oder nicht. Die Ergebnisse zeigen, dass in einem Verwaltungsunternehmen mit aktivem Prozessmanagement im Durchschnitt 100 Einheiten pro Mitarbeiter mehr verwaltet werden, als in einem Unternehmen ohne Prozessmanagement.

Unten auf dieser Seite finden Sie eine kurze Potenzialübersicht, was 100 Einheiten (WE) mehr pro Mitarbeiter bedeuten können bei einer durchschnittlichen Verwaltergebühr von 20 Euro.

Dieses Beispiel soll Sie an dieser Stelle nur dazu anregen, zu überlegen, inwiefern es wirklich sinnvoll ist, bei neuen Objekten als Inhaber selbst wieder in die Rolle des Objektverwalters zu schlüpfen oder ob es nicht sinnvoller ist, sich mit Themen wie Kapazität, Auslastung, Zuständigkeiten und Effizienz der operativen Prozesse auseinanderzusetzen. Selbst wenn Sie als Inhaber 10 Objekte mehr verwalten würden, kommen Sie recht schnell an eine Grenze, die selbst bei mittlerer Unternehmensgröße und mittlerem Effizienzgewinn an der Sinnhaftigkeit eines solchen Vorgehens zweifeln lässt.

Die Herausforderung ist, dass die Themen Effizienz, Prozessmanagement und Digitalisierung strategisch betrachtet und umgesetzt werden müssen. Und für diesen laufenden Prozess sind Sie verantwortlich. Die Strukturen Ihrer Organisation für den Aufbau („wer

Beispiel: Potenzial

Anzahl Mitarbeiter	+ 10 % / 10 WE	+ 25 % / 25 WE	+ 50 % / 50 WE	+ 80 % / 80 WE	+ 100 % / 100 WE
1	2.400 Euro	6.000 Euro	12.000 Euro	19.200 Euro	24.000 Euro
5	12.000 Euro	30.000 Euro	60.000 Euro	96.000 Euro	120.000 Euro
10	24.000 Euro	60.000 Euro	120.000 Euro	192.000 Euro	240.000 Euro
20	48.000 Euro	120.000 Euro	240.000 Euro	384.000 Euro	480.000 Euro

macht was“) und die Abläufe („wie machen wir es“) müssen von Ihnen definiert werden. Damit steht und fällt Ihr langfristiger Unternehmenserfolg.

b) Bestandsbereinigung

Sie haben Umsätze und Kosten und unten steht dann ein Gewinn oder Verlust unter der betriebswirtschaftlichen Auswertung. Doch wie setzt sich der Umsatz genau zusammen? Welches Objekt ist rentabel, welches nicht?

Wir verdienen mit unseren Objekten Geld und wissen doch meistens nicht genau, was

bei den einzelnen Objekten hängen bleibt. Es gibt verschiedene Ansätze zur Objektbewertung, von ABC-Analysen zur Einordnung von Erträgen und Aufwänden (A-Objekt = besonders wirtschaftlich zu C-Objekt = unwirtschaftlich) bis hin zu „fragen wir die Mitarbeiter, die kennen ihre Objekte am besten“.

Da die WEGs uns selten fragen werden, ob Sie uns 5 Euro pro Einheit mehr zahlen dürfen, müssen wir selbst tätig werden. Deshalb sollten wir regelmäßig, empfehlenswert wäre jährlich, mindestens aber mit Auslaufen des Verwaltervertrags, kritisch bewerten, ob wir das Mandat verlängern wollen und zu welchen Konditionen. Je besser die Aufwände unterjährig erfasst werden, desto klarer können Sie eine Entscheidung treffen oder Nachkalkulationen durchführen.

Immer wieder begegnen uns Unternehmen, die sich „gesund-schrumpfen“, indem sie sich von Objekten trennen, die sich nicht mehr wirtschaftlich verwalten lassen oder so fordernd sind, dass die Mitarbeiter den Spaß an der Arbeit verlieren. Ebenfalls bekannt dürfte Ihnen auch die folgende Situation sein: Im Bestand müssen Sie teilweise um eine Erhöhung von 15 auf 16,50 Euro kämpfen und bei neuen Objekten bieten Sie 30 Euro an und bekommen sofort den Zuschlag.

Dazu möchte ich Ihnen zwei bemerkenswerte Sätze an die Hand geben, die mir dazu besonders im Gedächtnis geblieben sind: „Ich gebe gerne zwei WEGs ab für eine Neue, die meine Konditionen akzeptiert“ und „Liebe Eigentümer, seid nett zu meinen Mitarbeitern, lieber verliere ich euch als sie“.

Sie dürfen selbstbewusst sein, die Marktsituation fällt hier zu Ihren Gunsten aus.

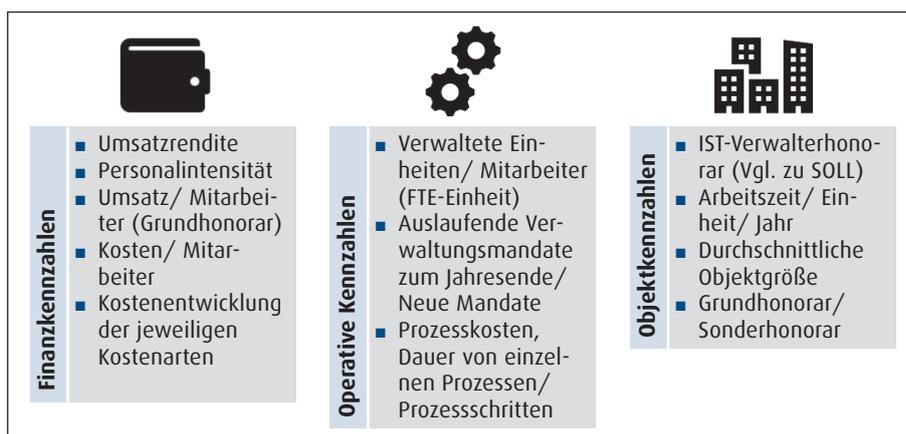
c) Anpassung der Verwaltergebühren

Dies bringt uns auch schon zum nächsten wichtigen Punkt, der viel zu selten und zu vorsichtig angegangen wird: Die Anpassung der Verwaltergebühren. Ich kenne genügend Verwaltungsunternehmen, die bereits überdurchschnittlich effizient sind, und trotzdem rechnet es sich nicht. Das zeigt, dass das pauschale Prinzip „mehr Einheiten pro Mitarbeiter“ irgendwann an seine Grenzen stößt und Wachstum allein über mehr Einheiten nicht zielführend ist.

d) Profitables Wachstum

Spätestens jetzt sollte folgender Ansatz ins Spiel gebracht werden: Profitables Wachstum. Ich habe Ihnen schon geschildert, dass sich viele Verwaltungsunternehmen vor Anfragen kaum retten können. Nehmen Sie diese Chance wahr.

Dazu müssen Sie allerdings wissen, welches Grundhonorar pro Einheit notwendig ist, um wirtschaftlich zu sein. Wenn z. B. 18 Euro pro Einheit notwendig sind, um die Kosten Ihres Unternehmens tragen zu können, hilft es wenig, wenn Sie mit 17 Euro pro Einheit an den Start gehen, „nur um den Zuschlag zu erhalten“. Viele Unternehmen



unterscheiden nach wie vor zu wenig zwischen Umsatz und Ertrag. Bei jedem Euro mehr Umsatz müssen Sie sich also die Frage stellen, mit welchem Aufwand das einhergeht.

Zur weiteren Veranschaulichung ein Extrembeispiel der anderen Art. Wenn der Kostenapparat nur mit 47 Euro pro Einheit gedeckt wäre, haben wir vermutlich einfach zu hohe Kosten und bekommen überhaupt keinen Zuschlag mehr für ein neues Objekt. Hier haben wir also ein ganz anderes Problem: Effizienz und Kostenintensität stimmen nicht. Auch hier gibt es aber genügend Möglichkeiten gegenzusteuern. Voraussetzung dafür sind entsprechende Erfahrungs- und Durchschnittswerte sowie Benchmarks. Sie sehen, Sie können in nahezu allen Bereichen kennzahlengestützte Entscheidungen treffen.

3. Fazit und Ausblick

Oben auf der Seite finden Sie einen kleinen Auszug an Kennzahlen, wobei die Liste beliebig erweiterbar ist. ALLE unten aufgeführten Kennzahlen sollten im Unternehmen vorhanden und leicht zu ermitteln sein.

Insgesamt sollte die Herangehensweise zahlengestützt sein, aber nicht rein zahlengetrieben. Die Zahl der „verwalteten Einheiten pro Vollzeit-Mitarbeiter“ ist hierfür das beste Beispiel. Theoretisch wäre es schön, wenn dieser Wert bei 1.000 läge, die Unternehmenszahlen dazu würden gut aussehen. Nur würden Ihnen die Mitarbeiter und/ oder Kunden reihenweise davonlaufen. Das funktioniert also nicht.

Es gibt zahlreiche Soft Facts und Unternehmensvorgänge, die nicht oder nur schwer messbar sind. Wenn Sie mithilfe von Zahlen ihr Bauchgefühl bestätigen können, ist das eine gute Ausgangslage. Aber jeder von uns hat auch schon die Erfahrung gemacht, dass unser Bauchgefühl trügen kann. Ihr Unternehmenserfolg soll sicher nicht nur auf einem wagen Gefühl basieren. Wenn Sie profitabel wachsen wollen, sollten Sie mithilfe von Kennzahlen die Unternehmenssteuerung aktiv in die Hand nehmen. „Goldene Zeiten“ sind kein Zufallsprodukt.



Der Autor

Felix Stemmer, Inhaber der FEST Consulting GmbH (vorm. tqmteam), berät Immobilienverwaltungsunternehmen bei der Prozessoptimierung & Digitalisierung, weiterhin berät er bei Transaktionen (Kauf, Verkauf, Integration) von Verwaltungen.

www.festconsulting.de



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Was gilt nach der WEG-Reform, wenn in der früher gefassten Gemeinschaftsordnung steht, dass die Beschlussfähigkeit gegeben sei, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer und mehr als die Hälfte der MEA anwesend sind?

In dem aktuellen § 47 WEG ist zur Auslegung von Altvereinbarungen Folgendes geregelt:

„Vereinbarungen, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.“

Wird in der Gemeinschaftsordnung lediglich der seinerzeit geltende Gesetzeswortlaut wiederholt, kann grundsätzlich eine sogenannte „dynamische Verweisung“ auf die jeweils aktuelle Rechtslage vermutet werden. In diesem Fall findet das aktuelle Recht Anwendung (vgl. Göbel in Bärmann, Kommentar zum WEG, 15. Aufl. 2023, § 47 Rn. 7).

Von 20 ET wollen 10 eine Ladesäule betreiben und tragen die Kosten für die Erweiterung des Hausstromanschlusses. Später wollen weitere Eigentümer eine Ladesäule, die erweiterte Kapazität reicht mit dem neuen Hausanschluss jetzt aus. Wie können in der Praxis spätere Eigentümer rückwirkend an den Hausstromherstellungskosten beteiligt werden? Wie muss ein derartiger Beschluss aussehen?

Im Idealfall sollte von Beginn an ein Beschluss gefasst werden, wonach die Kosten für die Erweiterung des Hausstromanschlusses anteilig von allen Eigentümern, die eine Ladesäule betreiben wollen, getragen werden.

Wie kann oder soll ich die Zinsen im Wirtschaftsplan benennen, deren Höhe im Vorhinein oft gar nicht bekannt sind.

Da in dem Wirtschaftsplan lediglich die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben einzustellen sind, können die Zinsen nur anhand des Vorjahres oder aktueller Wirtschaftsnachrichten geschätzt werden; unter der Position Zinseinnahmen.

Können die Vollmachtnehmer in einer GdWE durch Beschluss dergestalt beschränkt werden, dass z. B. nur der Verwalter und andere Wohnungseigentümer befugt sind?

Eine solche qualifizierte Vertreterklausel kann nur durch eine Vereinbarung, jedoch nicht durch einen Beschluss, erfolgen.

Ist es rechtswirksam möglich, zulasten des Mieters in den Mietvertrag eine Individualvereinbarung aufzunehmen, dass er die Schönheitsreparaturen zu leisten hat?

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter zu übertragen.

Bei den in Mietverträgen enthaltenen Schönheitsreparaturklauseln handelt es sich in der Regel um allgemeine Geschäftsbedingungen, für deren Wirksamkeit strenge Voraussetzungen gelten.

Eine Individualvereinbarung setzt voraus, dass diese zwischen den Parteien gemeinsam verhandelt wurde. Der Vermieter muss die Klausel ernsthaft zur Disposition gestellt und dem Mieter die Möglichkeit zu einer konkreten Einflussnahme gegeben haben.

Wenn der Mieter nach Beendigung des Mietvertrags den Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters wirft, gilt die Wohnung dann allein dadurch als übergeben? Darf ich sie betreten oder nicht?

Bis zur ordnungsgemäßen Rückgabe darf der Vermieter die Mietwohnung nicht betreten. Um die Rückgabepflicht zu erfüllen, muss der Mieter dem Vermieter uneingeschränkten Zutritt zur Wohnung anbieten. Eine bloße Besitzaufgabe an der Mietwohnung durch Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters würde nur dann ausreichen, wenn sich die Parteien auf diese Form der Übergabe verständigt haben.

Ein Wohnungseigentümer pflastert seine Terrasse neu und vergrößert sie bei dieser Gelegenheit um ca. 2 qm, ohne dies vorher kundzutun. Die Vergrößerung wird im Nachhinein festgestellt. Was ist zu veranlassen?

Um Rechtssicherheit zu schaffen, sollte in der nächsten Eigentümerversammlung ein Beschluss über die Genehmigung der erweiterten Terrassenfläche gefasst werden. Wird der Beschluss abgelehnt, könnte ein Beschluss über die Beauftragung eines Rechtsanwalts über die außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Rückbauansprüchen gefasst werden.

Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass diese keinen externen Winterdienst oder Hausmeister für diese Tätigkeit bestellen. Die Gemeinschaft möchte es untereinander regeln. Eine Beschlusskompetenz zur tätigen Mithilfe gibt es nicht. Wie sollte der Verwalter hier aus dem Aspekt der Verkehrssicherungspflicht und aus Haftungsgründen damit umgehen?

Der BGH (Urteil v. 10.10.2014, V ZR 315/13) hat sich generell insoweit gegen anspruchsbegründende Beschlüsse bei Leistungspflichten (Kehrwoche, Winterdienst) – außerhalb von Zahlungen nach § 28 WEG – ausgesprochen. Deshalb kann nach einem Negativbeschluss zum Antrag auf Beauftragung eines Winterdienstes oder einem Positivbeschluss mit dem Inhalt, keinen Winterdienst zu beauftragen trotz bestehender Verkehrssicherungspflicht, dem Verwalter – wenn er die Eigentümer nachweisbar informierte hatte – kein Verschulden vorgeworfen werden. Die GdWE haftet gegenüber einem potenziellen Geschädigten und damit pro rata (vgl. § 9a Abs.4 WEG) alle Eigentümer.

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

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

damit ein Beschluss entstehen kann, müssen bestimmte Voraussetzungen zusammenkommen. Hier ist im Detail manches streitig. Einigkeit besteht im Grundsatz aber darin, dass es für die Entstehung der Feststellung bedarf, dass ein Beschlussantrag eine Mehrheit auf sich vereinigt hat, und diese Tatsache dann verkündet wird. In der Versammlung ist es in der Regel die Aufgabe der Verwaltung, diese Feststellungen zu treffen und den Beschluss zu verkünden. Hier können Fehler entstehen. Beispielsweise kann sich der Versammlungsleiter darüber irren, welche Wohnungseigentümer stimmberechtigt sind. Übersieht er, dass zu einem bestimmten Gegenstand nicht sämtliche Wohnungseigentümer stimmberechtigt sind, kann in diesem Falle ein Antrag eine Mehrheit auf sich vereinigen und der Versammlungsleiter dennoch annehmen, dass die ausreichende Mehrheit nicht erreicht wurde. So war es in der BGH-Entscheidung, die wir Ihnen dieses Mal vorstellen wollen. Sie enthält im Kern zwar Prozessrecht, ist aber auch für die Verwaltung sehr lehrreich.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: Subsidiäre Beschlussfeststellung durch das Gericht

Entscheidung des Monats

Beschluss: Subsidiäre Feststellung durch das Gericht

Bei der Entscheidung über eine Gestaltungs- oder bei fehlerhafter Verkündung des Ergebnisses eines Beschlusses der Beschlussinhalt geklärt werden soll (Beschlussfeststellungsklage), hat das Gericht solche Beschlussmängel zu prüfen, die die dazu befugte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einredeweise geltend macht. Soweit die materielle Rechtskraft eines beschlussersetzenden Gestaltungsurteils reicht, kann eine auf tatsächliche Umstände gestützte Neuregelung durch Zweitbeschluss nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn sich die tatsächlichen Umstände nach Schluss der letzten mündlichen Verhandlung im Vorprozess verändert haben.

BGH, Urteil v. 10.11.2023, V ZR 51/23

Der Fall:

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es mehrere Häuser. Die Wohnungseigentümer haben vereinbart, dass sich das Stimmrecht grundsätzlich nach der Größe des Miteigentumsanteils bestimmt. Sofern über Erhaltungsmaßnahmen abgestimmt wird, kann es anders sein: Sind die Kosten von den Wohnungseigentümern zu tragen, deren Sondereigentum in einem Haus liegt, sind auch nur diese Wohnungseigentümer stimmberechtigt.

Der zum Sondereigentum von Wohnungseigentümer K gehörende Balkon (Haus

22a) muss dringend erhalten werden. Darüber können sich die Wohnungseigentümer aber nicht einigen. In einem Vorprozess ersetzt daher ein Gericht auf die Beschlussklage des K den notwendigen Beschluss. Es ist danach beschlossen, dass die Verwaltung für die Erhaltung des Balkons 3 Angebote von Fachhandwerkfirmen einzuholen hat. Diesen Beschluss setzt die Verwaltung fehlerhaft um: Sie holt jeweils 1 Angebot für 5 unterschiedliche, bei der Erhaltung des Balkons anfallende Gewerke ein.

In einer Versammlung im Jahr 2021 wird über den Beschlussantrag, den Verwalter zu der Beauftragung der 5 jetzt vorliegenden Angebote zu ermächtigen, abgestimmt. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer stimmt gegen diesen Antrag (die Wohnungseigentümer von Haus 22a stimmen allerdings mehrheitlich für den Beschlussantrag). Der Versammlungsleiter stellt fest, der Beschlussantrag habe keine Mehrheit gefunden. Dagegen richten sich die Klagen von K. Er beantragt, den Negativbeschluss für ungültig zu erklären. Ferner beantragt er, festzustellen, dass der Beschlussantrag eine Mehrheit auf sich vereinigt hat (Beschlussfeststellungsklage).

Das AG gibt der Anfechtungsklage rechtskräftig statt. Die Beschlussfeststellungsklage weist es hingegen ab. Die hiergegen gerichtete Berufung des K bleibt erfolglos. Das LG meint, die begehrte Feststellung eines positiven Beschlussergebnisses setze voraus, dass der Beschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Das sei nicht der Fall. Die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rüge zu Recht das Fehlen von Alternativangeboten. Die Wohnungseigentümer hätten auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage entschieden. Angesichts des Kostenumfangs von insgesamt mehr als 65.000

EUR habe ein Bedürfnis für die Einholung von Alternativangeboten bestanden. Zudem ordne das in dem Vorprozess ergangene Urteil ausdrücklich die Einholung von 3 Angeboten an. Demgegenüber genüge die pauschale Behauptung des K, die Einholung von Angeboten sei aufgrund der Corona-Pandemie schwierig gewesen, nicht.

Mit der Revision verfolgt K seine Beschlussfeststellungsklage weiter.

Das Problem:

Im Fall stellt sich eine ganze Reihe von Fragen. Eine prozessuale ist, welche Klageart zu wählen ist, wenn ein Wohnungseigentümer der Ansicht ist, die Verwaltung habe ein Abstimmungsergebnis fehlerhaft festgestellt. Eine weitere, auch prozessuale Frage ist, ob bei einer solchen Klage Beschlussmängel zu prüfen sind und ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diese einwenden kann. Im Kern besteht das Problem an dieser Stelle darin, dass es vor der Feststellung noch keinen Beschluss gibt, der mangelhaft sein könnte. Schließlich muss man klären, in welcher Weise es Wohnungseigentümern möglich ist, von einer Beschlussersetzung abzuweichen.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Der BGH hält die Beschlussfeststellungsklage für statthaft und zulässig und wendet auf sie die Bestimmungen der Beschlussklagen entsprechend an. Er ist ferner der Ansicht, dass das Gericht vor der Feststellung prüfen muss, ob der Beschluss einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht. Diese Frage verneint er im Fall, weil die Wohnungseigentümer zu wenige Angebote eingeholt hatten. Insoweit sieht der BGH die Wohnungseigentümer an die Beschlussersetzung im Vorprozess gebunden und spricht ihnen grundsätzlich die Möglichkeit ab, den dort ersetzten Beschluss zu ändern.

2. Anerkennung einer Beschlussfeststellungsklage

Die Zulässigkeit eines Antrags auf positive Beschlussfeststellung (Beschlussfeststellungsklage) sei für das Wohnungseigentumsrecht in der BGH-Rechtsprechung seit Langem anerkannt. Durch das Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 1.12.2020 hätten sich keine Änderungen ergeben.

3. Gegenstand einer Beschlussfeststellungsklage

Eine Beschlussfeststellungsklage solle die unterbliebene Verkündung des wahren Beschlussinhaltes ersetzen, ohne dass das

Gericht im Hinblick auf den durch die Wohnungseigentümer bereits festgelegten Beschlussinhalt eigenes Ermessen ausüben könne. Da das Gericht an Stelle der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entscheide, habe es ohne Bindung an eine Willensbildung der Wohnungseigentümer die materiellen Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes – namentlich das Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung – von Amts wegen zu beachten.

4. Begründetheit der von K erhobenen Beschlussfeststellungsklage

4.1. Ergebnis

Der Beschlussfeststellungsantrag des K sei unbegründet. Denn der Beschlussinhalt widerspreche einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

4.2. Stimmenergebnis

Im Fall hätten die Wohnungseigentümer dem Beschlussantrag mehrheitlich zugestimmt. Denn nach der Gemeinschaftsordnung seien nur die Wohnungseigentümer stimmberechtigt gewesen, deren Sondereigentum sich im Haus 22a befinde. Diese Wohnungseigentümer hätten den Beschlussantrag mehrheitlich gebilligt. Durch die Entscheidung zur Anfechtungsklage sei die diesem Ergebnis entgegenstehende konstitutive Wirkung der fehlerhaften Verkündung des Beschlusses auch beseitigt worden.

4.3. Prüfung von Beschlussmängeln

Der Beschluss sei aber nicht festzustellen, da er keiner ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechen würde.

Bei einer Beschlussfeststellungsklage habe das Gericht im Rahmen der Ordnungsmäßigkeit von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einredeweise geltend gemachte „Beschlussmängel“ zu prüfen. Gegen eine Ansicht, die Entscheidung eröffne erst mit Eintritt ihrer Rechtskraft die Möglichkeit, die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses anzugreifen, spreche, dass sich der Rechtsschutz gegen Urteile nach den verfahrensrechtlich vorgesehenen Rechtsmitteln richte. Der Rechtsschutz gegen ein Gestaltungsurteil, welches den Beschlussinhalt feststelle, werde aber nicht durch die Anfechtungsklage gewährleistet, sondern durch die verfahrensrechtlich vorgesehenen Rechtsmittel. Im Übrigen wäre ein zweites Gerichtsverfahren, in dem über die Gültigkeit eines gerichtlich in Geltung gesetzten Beschlusses gestritten werde, nicht verfahrensökonomisch.

4.4. Aufgaben der Verwaltung

Die Verwaltung habe die Wohnungseigentümer gemäß § 44 Abs. 2 Satz 2 WEG von der Erhebung der Klage zu unterrichten

und die Verteidigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Beschlussklagen sachgerecht zu organisieren. Zu diesem Zweck habe sie – gegebenenfalls auf einer von ihr einzuberufenden Versammlung – die notwendige Willensbildung der Wohnungseigentümer über die Verteidigungsstrategie herbeizuführen und die ermittelten Interessen dem Gericht vorzutragen.

Die Wohnungseigentümer könnten der Verwaltung insoweit im Innenverhältnis durch Mehrheitsbeschluss Weisungen für die Prozessführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erteilen und auf diese Weise bestimmen, ob Anfechtungsgründe geltend gemacht werden sollen oder nicht. Sie könnten also auch zulassen, dass ein rechtswidriger Beschluss in Geltung gesetzt werde.

4.5. Der festzustellende Beschluss wäre rechtswidrig

Der im Fall „in Geltung zu setzende Beschluss“ wäre rechtswidrig, da er der vorangegangenen rechtskräftigen Beschlussersetzung widersprechen würde. Dass die Wohnungseigentümer auf der Grundlage von 3 Angeboten über die Auftragsvergabe zu entscheiden hätten, stehe nämlich mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 3 WEG) aufgrund der rechtskräftigen Entscheidung in dem Vorprozess fest. Der Beschluss, der von den Gerichten festgestellt werden solle, widerspreche mithin einer ordnungsmäßigen Verwaltung, da er in Abweichung von der Beschlussersetzung durch das Urteil im Vorprozess eine Auftragsvergabe auf der Grundlage lediglich eines Angebots vorsehe.

Allerdings seien Wohnungseigentümer berechtigt, über eine schon geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit erneut zu beschließen, ohne dass es dabei eine Rolle spiele, aus welchen Gründen sie eine erneute Beschlussfassung für angebracht hielten. Entscheidend sei allein, dass der Beschluss aus sich heraus einwandfrei sei, wobei allerdings jeder Wohnungseigentümer verlangen könne, dass der neue Beschluss schutzwürdige Belange aus Inhalt und Wirkungen des Erstbeschlusses berücksichtige.

Diese Rechtsprechung gelte aber nicht für einen Zweitbeschluss, wenn der abzuändernde Erstbeschluss gerichtlich ersetzt worden sei. Die materielle Rechtskraft dieses Urteils bewirke, dass Gerichte und Parteien in einem späteren Verfahren an das Ergebnis des ersten Prozesses gebunden seien.

Die Rechtskraft eines Urteils hindere eine neue abweichende Entscheidung nur dann nicht, wenn dies durch eine nach Schluss der letzten mündlichen Verhandlung erfolgte

Änderung des Sachverhaltes veranlasst sei. Denn dann seien die zeitlichen Grenzen der Rechtskraft überschritten.

Im Fall gebe es keine tatsächlichen Umstände, die einen Zweitbeschluss erlauben könnten. Der von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestrittene Vortrag, der Verwalter habe keine weiteren Angebote einholen können, weil während der Corona-Pandemie entweder keine Besichtigungstermine mit Fachhandwerkern hätten vereinbart werden können oder die angefragten Firmen nicht zu einer Angebotsabgabe bereit gewesen seien, sei mangels hinreichender Substanziierung unerheblich: Es fehle an Vortrag dazu, welche anderen Firmen zu einer Abgabe von Angeboten aufgefordert worden seien und dies abgelehnt hätten.

Das bedeutet für Sie:

1. Beschlussfeststellung und -verkündung

Damit ein Beschluss „entstehen“ kann, muss der Versammlungsleiter in der Versammlung oder im Falle des § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG der Initiator außerhalb der Versammlung das positive oder negative Abstimmungsergebnis feststellen und den Beschluss, das Beschlussergebnis, verkünden. Feststellung und Bekanntgabe sind unabdingbare Voraussetzungen dafür, dass überhaupt ein Beschluss zustande kommt.

HINWEIS:

Die Feststellung des Abstimmungsergebnisses und der Schluss, dass ein Beschluss zustande gekommen ist, sind jeweils ein „innerer“ Vorgang des Versammlungsleiters oder Initiators. Er muss prüfen, ob die abgegebenen Stimmen rechtsgültig waren und ob die gültigen Ja-Stimmen die Nein-Stimmen überwiegen.

2. Stimmberechtigung

Für die Beschlussfeststellung und -verkündung ist zu klären, wer stimmberechtigt ist.

HINWEIS:

Im Fall hätte die Verwaltung die Gemeinschaftsordnung kennen und daher wissen müssen, dass nur bestimmte Wohnungseigentümer stimmberechtigt waren.

3. Prüfung der Ordnungsmäßigkeit

Der BGH meint im Fall und klärt die Frage damit für die Praxis, ein Gericht dürfe bei einer entsprechenden Einrede der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Beschluss nicht feststellen und verkünden, wenn er nicht ordnungsmäßig sei.

HINWEIS:

Die Verwaltung ist hingegen grundsätzlich verpflichtet, auch Beschlüsse, die nicht ordnungsmäßig und anfechtbar sind, zu verkünden. Hat sie Bedenken, muss sei eine Weisung der Wohnungseigentümer im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses einholen.

4. Prozessuales

Der BGH klärt mit der Entscheidung, dass auch im reformierten Recht eine Beschlussfeststellungsklage statthaft ist. Für sie gilt § 44 WEG entsprechend. Ob auch § 45 WEG entsprechend anwendbar ist, musste der BGH nicht prüfen und ist daher weiterhin umstritten.

HINWEIS:

Jedenfalls in einem Fall, in dem die Verwaltung fehlerhaft einen Negativbeschluss verkündet hat, muss aber jedenfalls eine Anfechtungsklage erhoben werden, um diese Beschlussfixierung aus der Welt zu schaffen. Wird dies versäumt, steht die Bestandskraft des Beschlusses der Feststellung eines anderen Beschlusses im Wege.

Der BGH weist darauf hin, dass die Verwaltung nach § 44 Abs. 2 Satz 2 WEG die Wohnungseigentümer unverzüglich von der Erhebung einer Beschlussklage informieren muss. Ferner weist er darauf hin, dass die Verwaltung die Verteidigung gegen die Beschlussklage sachgerecht zu organisieren habe.

Insoweit ist eine Reihe von Entscheidungen zu treffen, zuvörderst ob sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor dem AG von einem Rechtsanwalt vertreten lassen will. Ferner muss entschieden werden, ob und in welcher Art und Weise sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verteidigt. Es bedarf mithin der Bildung einer Verteidigungsstrategie. Diese muss die Interessen der Wohnungseigentümer berücksichtigen.

Ob die Verwaltung insofern im Innenverhältnis allein handeln darf, bemisst sich an § 27 WEG und den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer. Wie der BGH ausführt, wird häufig in einer Versammlung die notwendige Willensbildung der Wohnungseigentümer über die Verteidigungsstrategie herbeizuführen und werden die ermittelten Interessen anschließend dem Gericht vorzutragen sein.

HINWEIS:

Die Wohnungseigentümer können dem Verwalter in der Versammlung im Innenverhältnis durch Beschluss Weisungen für

die Prozessführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erteilen und auf diese Weise beispielsweise bestimmen, ob Anfechtungsgründe geltend gemacht werden sollen oder nicht.

5. Produkt eines Beschlussersetzungsurteils

Der BGH geht in der Entscheidung davon aus, dass ein Beschluss, den ein Gericht im Wege der Beschlussersetzungsklage ersetzt hat, von der Rechtskraft geschützt sei. Diese Sichtweise ist fragwürdig, von den Verwaltungen aber zu beachten und umzusetzen. Bedeutung hat sie für die Möglichkeit der Wohnungseigentümer, auf einen Beschluss, den das Gericht ersetzt hat, einzuwirken. Hier hat der BGH enge Grenzen gesetzt. Eine Abänderung ist nur möglich, wenn sich die tatsächlichen Umstände nach Schluss der letzten mündlichen Verhandlung im Vorprozess verändert haben.

HINWEIS:

Das sei beispielsweise anzunehmen, wenn zwar die nach der beschlussersetzenden Entscheidung erforderliche Vorlage weiterer Angebote unterblieben sei, der Grund hierfür aber darin liege, dass trotz ausreichender Anfragen keine weiteren Angebote abgegeben worden seien.

6. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Jede Verwaltung muss wissen, dass sie Beschlüsse nach einer Feststellung verkünden und dazu vorher gewissenhaft das Abstimmungsergebnis feststellen muss.
- Jede Verwaltung muss wissen, welcher Wohnungseigentümer wann in einer Versammlung nach der Gemeinschaftsordnung stimmberechtigt ist.
- Jede Verwaltung sollte die Verteidigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in einem Prozess mit den Wohnungseigentümern abstimmen.



Zitat

Es gibt kaum etwas auf dieser Welt, das nicht irgendjemand ein wenig schlechter machen und etwas billiger verkaufen könnte. Und Menschen, die sich einzig und allein nur am Preis orientieren, werden die gerechte Beute solcher Machenschaften.

John Ruskin (1819 – 1900), englischer Sozialreformer

Auch das noch

Mülltonnen-Stress

Über die korrekte Verwendung der Mülltonne stritten die Vermieterin und die Mieterin einer Ein-Zimmer-Wohnung in einem Verfahren, das beim AG Hamburg-Blankenese auf den Tisch kam.

Im Mietvertrag war zu lesen, dass eine Pflicht zur Mülltrennung bestehe und der gelbe Sack sowie Altglas- und Papiercontainer zu nutzen seien. Bei ihren gelegentlichen Blicken in die Restmülltonne fand die Vermieterin dort neben Hausmüll allerdings immer wieder PET-Flaschen, Plastikverpackungen, Glas, Altkleider, Blumen und Lebensmittel. Die aus ihrer Sicht mangelhafte Mülltrennung nahm sie zum Anlass, der Mieterin eine Abmahnung zukommen zu lassen. Die Mieterin wies den Vorwurf des Mülltonnenfehlgebrauchs empört zurück und verwies darauf, dass im Haus auch noch andere Mietparteien leben, die als Übeltäter infrage kämen. Nach einer weiteren Abmahnung kündigte die Vermieterin den Mietvertrag

wegen Verletzung der Pflicht zur Mülltrennung fristlos und erhob Räumungsklage.

„So schlimm ist das alles nicht“, sagte das AG Hamburg-Blankenese (Urteil v. 24.2.2023, 533 C 159/22) und wies die Räumungsklage ab. Zwar habe die Vermieterin die gesetzliche Pflicht zur Mülltrennung wirksam an die Mieterin weitergegeben. Doch selbst wenn man unterstelle, dass der Teil des Mülls, der nicht in die Hausmülltonne, sondern in den gelben Sack bzw. Glas- oder Papiercontainer gehöre, von der Mieterin stamme, bestehe kein Kündigungsgrund. Es handle sich nur um geringe Mengen und es sei nicht ersichtlich, dass aufgrund der fehlenden Mülltrennung nicht mehr genug Mülltonnenkapazität für die anderen Mieter zur Verfügung stehe. Auch dass die Mülltonne wegen mangelhafter Mülltrennung nicht geleert werde oder der Vermieterin ein Bußgeld auferlegt worden sei, sei nicht der Fall. Alles in allem fehle es an erheblichen negativen Auswirkungen auf die Mietsache, die Vermieterin und die anderen Mieter. Deshalb: Alles nicht so schlimm, und die Mieterin darf bleiben.

Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Gewaltenteilung, da war doch was

Mit einiger Mühe hat der Unterzeichner es in seinen Fortbildungsveranstaltungen geschafft, die Neuerungen des Gesetzgebers in Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung zu vermitteln. Zugegebenermaßen waren diese nicht ganz einfach zu verstehen und ihre Motivation war eine ganz selten auftretende Unzulänglichkeit im alten Recht, die zudem leicht zu korrigieren war. Nun bleibt doch alles beim Alten: Nach Auffassung des

BGH genügt die bisher praktizierte Genehmigung des Wirtschaftsplans (und folglich ebenso die der Jahresabrechnung) auch nach neuem Recht, da dort auch die Vorschüsse ausgewiesen sind.

Dies bereitet nicht nur juristisches Unbehagen. Selbst wenn die Vorschüsse im Wirtschaftsplan enthalten sind, besteht doch für die Genehmigung des gesamten restlichen Wirtschaftsplans keine Beschlusskompetenz mehr. Der Beschluss hätte also zumindest als teilnichtig behandelt werden müssen. Vor allem aber sind Richter (auch diejenigen in den obersten Gerichten) an den ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers gebunden. Daran ändern auch schlechte Gesetze nichts. Denn ansonsten wird zugunsten vermeintlich besserer Rechtsfindung viel Höheres aufs Spiel gesetzt: Der Grundsatz der Gewaltenteilung.

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:
Gerald Amann (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 05.04.2024.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-5139

