

# Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Mai 2024



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

KI in der Immobilienverwaltung ist ein Thema und wird noch deutlich größere Bedeutung erlangen als bisher. Genau genommen

stehen wir erst am Anfang dieser Entwicklung, die immer mehr Fahrt aufnimmt. Ein guter Zeitpunkt, einen Blick darauf zu werfen, wie verbreitet der Einsatz von KI schon heute ist und bei welchen Aufgaben sie uns inzwischen maßgeblich unterstützen kann. Lesen Sie die Ergebnisse einer Befragung von über 400 Verwaltungsunternehmen. Aufgepasst! Für „Altbeschlüsse“ läuft zum 31.12.2025 eine wichtige Übergangsfrist aus. Nur bis zu diesem Zeitpunkt wirken Altbeschlüsse auch noch ohne Eintragung im Grundbuch gegen Sonderrechtsnachfolger, sofern die Sonderrechtsnachfolge bis zum 31.12.2025 eintritt. Durch diese Übergangsfrist sollte verhindert werden, dass Altbeschlüsse gegen Sonderrechtsnachfolger deshalb nicht wirken, weil die Sonderrechtsnachfolge eintritt, bevor der Beschluss im Grundbuch eingetragen ist.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Mai

**Meldungen**

→ Seite 2

**Service**

→ Seite 3

**Verwalterthema des Monats**

Die Rettung von Altbeschlüssen!

→ Seite 4

**Organisation**

Verwalter-Monitor: KI in der Immobilienverwaltung – eine echte Perspektive

→ Seite 6

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Bauliche Veränderung: Ordnungsmäßigkeit eines Baubeschlusses

→ Seite 9

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Vor öffentlicher Zustellung stehen Nachforschungen an

Bei der Erhebung einer Klage gegen einen Wohnungseigentümer, etwa wegen rückständiger Hausgelder oder Sonderumlagen, muss die Gemeinschaft eine ladungsfähige Anschrift des beklagten Eigentümers angeben. Ist dessen Aufenthaltsort unbekannt und auch keine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten möglich, kommt eine öffentliche Zustellung der Klage in Betracht. Unbekannt ist der Aufenthalt einer Person aber nur dann, wenn nicht nur das Gericht, sondern auch die Allgemeinheit den Aufenthalt des Zustellungsadressaten nicht kennt.

Dass eine Person unbekanntes Aufenthaltsort ist, darf nicht vorschnell angenommen werden, wie der BGH in einer aktuellen Entscheidung betont hat. Allein eine ergebnislose Anfrage beim Einwohnermeldeamt genügt in der Regel nicht. Es ist Sache der Partei, die durch die Zustellung begünstigt wird, alle geeigneten und ihr zumutbaren Nachforschungen anzustellen, um den Aufenthalt des Zustellungsempfängers zu ermitteln und ihre ergebnislosen Bemühungen gegenüber dem Gericht darzulegen.

Im entschiedenen Fall wollte eine GdWE von einem Wohnungseigentümer rückständige Hausgelder und Sonderumlagen einklagen. Zuvor war ein Schreiben an die letzte bekannte Anschrift des Eigentümers im Inland unzustellbar geblieben. Die Gemeinschaft, der eine möglicherweise gültige Anschrift in Tschechien sowie eine E-Mail-Adresse des Eigentümers bekannt waren, legte dem Gericht eine Negativ-Auskunft des Einwohnermeldeamts vor, woraufhin die Klage öffentlich zugestellt wurde.

Der BGH hielt die öffentliche Zustellung für unwirksam. Die GdWE habe nicht alle geeigneten und zumutbaren Nachforschungen angestellt, um den Aufenthalt des Eigentümers zu ermitteln und eine öffentliche Zustellung zu vermeiden. Zumindest hätte sie versuchen müssen, den Eigentümer über die ihr bekannte E-Mail-Adresse zu kontaktieren und ihn mit Blick auf die beabsichtigte Klageerhebung aufzufordern, eine Zustelladresse anzugeben oder einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland zu benennen. (BGH, Beschluss v. 22.2.2024, V ZR 117/23)

### ! Weiterführende Informationen:

Hausgeldinkasso: Gerichtliche Beitreibung von Hausgeld → **13410168**

## Mietpreisbindung schließt Staffelmiete nicht aus

Eine Staffelmiete kann auch für die Dauer einer Mietpreisbindung vereinbart werden. Die Vereinbarung kann bereits Mietstaffeln für die Zeit nach Ablauf der Preisbindung enthalten, so der BGH in einer aktuellen Entscheidung.

Im entschiedenen Fall unterlag die Wohnung bis Ende 2020 einer

Preisbindung. In dem im Jahr 2018 geschlossenen Mietvertrag war unter Hinweis auf die Preisbindung vereinbart, dass die monatliche Grundmiete zunächst 500 EUR beträgt und sich zum 1.1.2021 auf 968 EUR und zum 1.1.2022 auf 1.012 EUR erhöht. Die Mieterin hielt die Staffelmietvereinbarung insgesamt für unwirksam, weil sie eine 1. Staffel bereits für den Zeitraum der Preisbindung vorsehe. Außerdem sei es unzulässig gewesen, noch während der Preisbindung eine Vereinbarung über die Miethöhe nach Ablauf der Preisbindung zu treffen. Der BGH sah dies anders. Eine Staffelmiete im Sinne von § 557a BGB könne grundsätzlich auch für Zeiträume vereinbart werden, während denen eine Preisbindung besteht. Hier sei lediglich die zulässige Miethöhe bzw. Kostenmiete zu beachten.

Es dürften auch schon Mietstaffeln für die Zeit nach Ablauf der Preisbindung vereinbart werden. Würde man Vermieter darauf verweisen, eine solche Vereinbarung erst nach Ablauf der Mietpreisbindung zu treffen, bestünde die Preisbindung tatsächlich noch eine gewisse Zeit über den Ablauf hinaus fort. Auch dass sich aus der Vereinbarung einer Staffelmiete für die Zeit nach Ablauf der Preisbindung erhebliche Mietsteigerungen ergeben können, mache solche Vereinbarungen nicht unzulässig. Die Kappungsgrenze greife hier nicht. Die Steigerungen seien lediglich im Fall des Mietwuchers (§ 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB) oder der ordnungswidrigen Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) nichtig. Zudem könnten die Mietstaffeln an der Mietpreisbremse zu messen sein. (BGH, Beschluss v. 16.1.2024, VIII ZR 12/23)

### ! Weiterführende Informationen:

Staffelmiete – Vereinbarung, Höhe und Rechtsfolgen → **639336**

## Quotenabgeltungsklausel kann individuell vereinbart werden

Die Erhaltung der Mietsache (und damit die Schönheitsreparaturen) obliegt kraft Gesetzes dem Vermieter. Die Pflicht zur Ausführung der laufenden Schönheitsreparaturen kann auf den Mieter übertragen werden; dies auch formularvertraglich, so der BGH in ständiger Rechtsprechung. Indes können sog. Quotenabgeltungsklauseln, wonach der Mieter bei Auszug vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen anteilige Renovierungskosten tragen soll, nicht formularvertraglich vereinbart werden, weil dies den Mieter unangemessen benachteiligt. Dies hat der BGH im März 2015 in einer Grundsatzentscheidung klargestellt (Urteile v. 18.3.2015, VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13; VIII ZR 21/13).

Quotenabgeltungsklauseln können aber dann wirksam sein, wenn sie individualvertraglich vereinbart worden sind, so der BGH in einer aktuellen Entscheidung. Gleichzeitig stellen die Bundesrichter klar, dass die Anforderungen an eine Individualvereinbarung hoch sind. Eine Individualvereinbarung setzt voraus, dass die Klausel von den Parteien ausgehandelt wurde. Ein Aushandeln setzt dabei voraus, dass der Verwender die betreffende Klausel inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und sich deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung der Klausel bereit erklärt. Gibt eine Vertragspartei lediglich Wahlmöglichkeiten zwischen mehreren vorformulierten Vertragsbedingungen vor, macht dies die von der anderen Vertragspartei gewählte Alternative grundsätzlich noch nicht zu einer Individualabrede. Vielmehr muss auch hier der Vertragspartner des Klauselverwenders Gelegenheit erhalten, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung einzubringen.

Im entschiedenen Fall hatte der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen und es war eine Quotenabgeltungsklausel vereinbart. Im Mietvertrag ist festgehalten, dass dies ausdrücklich verhandelt worden sei und der Vermieter bereit gewesen wäre, die Schönheits-

reparaturen bzw. die anteiligen Kosten selbst zu tragen, wenn der Mieter eine um 80 EUR höhere Miete zahlt. Wegen der Übernahme der Pflichten sei die Miete entsprechend reduziert worden.

Der BGH sah allein in dieser Wahlmöglichkeit des Mieters nicht ohne Weiteres ein Aushandeln und gab dem Landgericht auf, zu prüfen, ob es noch andere Anhaltspunkte gibt, die für ein Aushandeln der Vertragsklauseln sprechen. (BGH, Urteil v. 6.3.2024, VIII ZR 79/22)

### Weiterführende Informationen:

Formularmietvertrag → **638616**

## Duplex-Stellplätze können jetzt Sondereigentum sein

An einzelnen Stellplätzen innerhalb einer Doppelstockgarage („Duplexparker“) oder auf einem verschiebbaren Palettenparksystem („Palettenparker“) konnte bis zu WEG-Reform, die zum 1.12.2020 in Kraft getreten ist, kein Sondereigentum begründet werden. Das hat der BGH klargestellt. Gleichwohl erfolgte Zuordnungen zum Sondereigentum sind unwirksam. Nur dauerhaft markierte „feste“ Garagenstellplätze waren nach alter Rechtslage sondereigentumsfähig. Durch die WEG-Reform habe sich die Rechtslage geändert, so der BGH. Nun könne auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden. Stellplätze auf Parkpaletten seien jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird. Ob dies auch bei einer automatisierten Parkvorrichtung gilt, die mehreren Nutzern zugänglich ist und Stellplätze nach Verfügbarkeit vergibt, ließen die Bundesrichter offen.

Zudem stellte der BGH klar, dass die neuen Regeln zur Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen nicht rückwirkend gelten. Ist die Teilung des Grundstücks vor der WEG-Reform erfolgt, ist die Frage, ob Sondereigentum entstanden ist, nach der alten Rechtslage zu beurteilen. (BGH, Beschluss v. 7.3.2024. V ZB 46/23)

## VDIV sucht Immobilienverwaltung des Jahres

Visionäre Ideen, aus denen neue Lösungen und Angebote hervorgehen – dies ist das zentrale Thema der Ausschreibung zum „Immobilienverwalter des Jahres 2024“ des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV).

Anhand folgender Fragen ruft der Verband Verwaltungsunternehmen dazu auf, zu zeigen, wie sie sich innovativ und zukunftsfähig ausgerichtet haben: Wie muss sich die Arbeit von Immobilienverwaltungen verändern? Wie können Verwaltungen die Potenziale von Digitalisierung, Automatisierung und Prozessoptimierung nutzen? Welche Möglichkeiten bringt der Einsatz von Künstlicher Intelligenz?

Die Gewinner ehrt der Verband auf dem Festabend des 32. Deutschen Verwaltertages am 19.9.2024 in Berlin. Der Sieger erhält ein Preisgeld von 3.000 EUR, die Zweit- und Drittplatzierten erhalten 2.000 beziehungsweise 1.000 EUR. Über die Gewinner wird zudem ein Film produziert, der auf den eigenen Kanälen genutzt werden kann. Informationen zur Ausschreibung, den Teilnahmebedingungen und zur Bewerbung sind unter [vdiv.de/immobilienverwaltung/immobilienverwaltung-des-jahres](https://www.vdiv.de/immobilienverwaltung/immobilienverwaltung-des-jahres) zu finden. Bewerbungsschluss ist der 15.7.2024.



## 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 zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ und „Haufe VerwalterPraxis Gold“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

### WEG-Verwaltung: Anfechtung von Beschlüssen

Dienstag, 14.5.2024, 15:00 Uhr

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

Jeder Wohnungseigentümer hat die Möglichkeit, eine Beschlussklage mit dem Ziel zu erheben, einen Beschluss für ungültig erklären oder dessen Nichtigkeit feststellen zu lassen. Ferner kann er eine Beschlussersetzungsklage erheben. In diesem Falle hat die Verwaltung als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer jeweils die Aufgabe, die Verteidigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu führen und/oder zu organisieren – gegebenenfalls über mehrere Instanzen. Was hier jeweils zu beachten ist, beantwortet dieses Online-Seminar.

Referent: Dr. Oliver Elzer

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

## Die Rettung von Altbeschlüssen!

VRKG Dr. Oliver Elzer, Berlin

**Nach § 48 Abs. 1 Satz 1 WEG gelten §§ 5 Abs. 4, 7 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 WEG in der vom 1.12.2020 an geltenden Fassung auch für solche Beschlüsse, die vor dem 1.12.2020 gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden. Dies bedeutet im Klartext, dass bestimmte Alt-Beschlüsse zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden müssen. Um die Bindung an die bislang formlos gefassten, seit dem 1.12.2020 aber einzutragenden Beschlüsse nicht sofort entfallen zu lassen, ordnet § 48 Abs. 1 Satz 2 WEG an, dass die Bindung eines Sondernachfolgers an sämtliche Beschlüsse bis zum 31.12.2025 weiter gilt. Diese Frist läuft bald ab. In der Praxis ist daher bis Ende nächsten Jahres dafür zu sorgen, dass sämtliche wirksamen Beschlüsse, die auf einer Öffnungsklausel beruhen und vor dem 1.12.2020 gefasst wurden, nachträglich zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden müssen („Verdinglichung“).**

### 1. Schritt: Klärung, ob es eine Öffnungsklausel gibt

Die Verwaltungen müssen für die grundsätzlich anzustrebende Verdinglichung zunächst klären, ob es in der von ihnen verwalteten Wohnungseigentumsanlage eine Gemeinschaftsordnung gibt (so wird es fast immer sein) und ob diese eine oder mehrere Öffnungsklauseln enthält (das kann, muss aber nicht so sein).

#### HINWEIS:

Die Wohnungseigentümer haben eine Kompetenz, einen Beschluss zu fassen, wenn ihnen das WEG für seinen Gegenstand eine Beschlusskompetenz einräumt (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 WEG). Zum anderen kann eine Beschlusskompetenz aus einer Vereinbarung folgen (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Fall 2 WEG). Eine solche Vereinbarung, die den Wohnungseigentümern eine Beschlusskompetenz für einen Gegenstand gibt, ist im allgemeinen Sprachgebrauch eine „Öffnungsklausel“.

Die Frage, ob es eine Öffnungsklausel gibt, kann eine Verwaltung in der Regel selbst beantworten. Muss für die Überprüfung dennoch namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ein Rechtsanwalt beauftragt werden, besteht für den Vertragsschluss nach § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG eine Vertretungsmacht. Ob der Vertrag im Innenverhältnis geschlossen werden darf, bemisst sich an § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG oder einem Beschluss nach § 27 Abs. 2 WEG. In der Regel, aber nicht immer, dürfte der Vertragsschluss eine untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen.

### 2. Schritt: Bestimmung der Beschlüsse, die auf der Öffnungsklausel beruhen

Enthält eine Gemeinschaftsordnung Öffnungsklauseln, sind in einem 2. Schritt die Beschlüsse, die auf einer solchen Öffnungsklausel beru-

hen und vor dem 1.12.2020 gefasst worden sind („Alt-Beschlüsse“), von den Verwaltungen aus der Masse aller von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlüsse zu bestimmen.

Mit diesem Ziel ist die Beschluss-Sammlung, aber auch die Sammlung sämtlicher Niederschriften zu überprüfen. Es kann ferner Beschlüsse geben, die in beiden Unterlagen nicht dokumentiert sind.

#### HINWEIS:

Die Verwaltungen können mit der GdWE dafür ein Sonderhonorar vereinbaren. Ein Anspruch hierauf besteht allerdings nicht.

Die Bestimmung der entsprechenden Beschlüsse kann im Einzelfall mit Schwierigkeiten verbunden sein. Denn es ist vor allem seit dem Juli 2007 möglich, dass es neben der vereinbarten Beschlusskompetenz (= die auf der Öffnungsklausel beruhende Beschlusskompetenz) auch eine gesetzliche Beschlusskompetenz gab. Dann ist von den Verwaltungen zunächst zu klären, auf welcher Grundlage der Beschluss überhaupt fußte.

#### Beispiel:

Ein Beispiel hierfür ist die Änderung eines Umlageschlüssels zu den Betriebs- oder Verwaltungskosten in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum. Für diesen Beschluss gab es bis zum 1.7.2007 keine Beschlusskompetenz. Er konnte also nur auf einer Öffnungsklausel beruhen. Am 1.7.2007 hatte sich diese Rechtslage geändert. Durch § 16 Abs. 3 WEG a.F. erlangten die Wohnungseigentümer eine Beschlusskompetenz für diesen Bereich. Findet die Verwaltung beispielsweise in einer Niederschrift aus dem Jahre 2010 die Änderung des Umlageschlüssels für die Kosten der Reinigung des Treppenhauses, kann diese daher auf einer Öffnungsklausel beruhen, die diese Beschlüsse erlaubt, aber auch auf § 16 Abs. 3 WEG a.F. In der Praxis dürfte dies den Wohnungseigentümern häufig nicht bewusst gewesen sein. Es wird anhand der Beschlussfassung daher auch nicht deutlich sein, welcher Beschlusskompetenz sich die Wohnungseigentümer bedient haben.

### 3. Schritt: Überprüfung auf Mängel

Nach der Bestimmung, um welche Beschlüsse es geht, sind diese auf ihre Wirksamkeit hin zu untersuchen. Dabei sind formale und materielle Beschlussmängel vorstellbar. Besondere Probleme bereiten hier Öffnungsklauseln, die nicht eindeutig regeln, welches Quorum erreicht werden muss und ferner nicht bestimmen, was gilt, wenn das Quorum verpasst ist.

Außerdem kann ein Beschluss ungültig sein. Ein Beschluss, der auf einer Öffnungsklausel beruht, kann nichtig sein, wenn er gegen ein Gesetz verstößt (§ 134 BGB) oder sittenwidrig (§ 138 BGB) ist.

Die durch eine Öffnungsklausel legitimierte Mehrheitsmacht soll darüber hinaus auch durch solche Individualrechte begrenzt werden, die zwar zu den unentziehbaren Mitgliedschaftsrechten gehören, aber verzichtbar sind. Ein in solche Rechte eingreifender Beschluss soll nur dann wirksam sein, wenn die hiervon nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer zustimmen.

Zu den unentziehbaren, aber verzichtbaren („mehrheitsfesten“) Rechten eines Sondereigentümers soll die Zweckbestimmung eines Wohnungs- oder Teileigentums gehören. Aber auch ein auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel gefasster Beschluss, durch den die kurzzeitige Vermietung des Wohnungseigentums (beispielsweise an Feriengäste) verboten wird, soll nur dann rechtmäßig sein, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung erteilt haben.

**HINWEIS:**

Jedenfalls diese Fragen kann die Verwaltung in der Regel nicht selbst beantworten. Muss für die Überprüfung namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Rechtsanwalt beauftragt werden, besteht für den Vertragsschluss nach § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG eine Vertretungsmacht. Ob der Vertrag im Innenverhältnis geschlossen werden darf, bemisst sich an § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG oder einem Beschluss nach § 27 Abs. 2 WEG. In der Regel, aber nicht immer, dürfte der Vertragsschluss eine untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen.

**4. Schritt: Information der Wohnungseigentümer**

Nach der Bestimmung, um welche Beschlüsse es geht, und der Prüfung, ob sie wirksam sind, könnte eine Verwaltung eigenständig und ohne Befassung der Wohnungseigentümer nach § 7 Abs. 2 Satz 1 WEG vorgehen.

**HINWEIS:**

Nach § 7 Abs. 2 WEG bedarf es zur Eintragung eines Beschlusses im Sinne des § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG nicht der Bewilligungen der Wohnungseigentümer, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG nachgewiesen ist. Antragsberechtigt ist auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Hierin liegen 2 Erleichterungen gegenüber dem „Normalfall“.

- Die eine Erleichterung in § 7 Abs. 2 Satz 1 WEG gilt den Erfordernissen der §§ 19, 29 Abs. 1 Satz 1 GBO. Denn danach bedarf es keiner Bewilligungen der anderen Wohnungseigentümer, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG nachgewiesen ist.
- Die andere Erleichterung betrifft § 13 Abs. 1 Satz 1 GBO. Denn nach § 7 Abs. 2 Satz 2 WEG ist auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer antragsberechtigt.

So sollten Verwaltungen aber nicht handeln. Warum? Einerseits können die Wohnungseigentümer an dem Beschluss kein Interesse mehr haben. Dann wäre das Vorgehen nach § 7 Abs. 2 WEG, das allerdings nur mit gerichtlichen Kosten in Höhe von maximal 500 EUR verbunden ist, unnötig. Andererseits ist vorstellbar, dass es für den Beschluss seit dem 1.7.2007 oder seit dem 1.12.2020 eine Beschlusskompetenz gibt.

**HINWEIS:**

Dann könnten die Wohnungseigentümer den Beschluss, der auf einer Öffnungsklausel beruht, gleichsam auf gesetzlicher Grundlage „nachbeschließen“ und die Bindung von Sondernachfolgern über § 10 Abs. 3 Satz 2 WEG herbeiführen. Dieser Weg kann aber nur beschritten werden, wenn der Beschluss wirklich gefasst wird, und sollte nicht beschritten werden, wenn es droht, dass der Beschluss angefochten wird.

Vor diesem Hintergrund sollten die Verwaltungen die Wohnungseigentümer am besten noch im Jahr 2024 informieren, dass es Altbeschlüsse gibt, die gegenüber Sondernachfolgern ab dem 1.1.2026 nur wirken, wenn sie bis zum 31.12.2025 zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden.

**5. Schritt: Entscheidung der Wohnungseigentümer**

Haben die Wohnungseigentümer die notwendigen Informationen dann erhalten, haben sie durch Beschluss verbindlich für die Verwaltungen zu bestimmen, ob

- die Verwaltung die Alt-Beschlüsse auf dem Weg des § 7 Abs. 2 WEG zu einer Eintragung bringen soll,
- der Beschluss in Wegfall geraten oder
- auf gesetzlicher Grundlage nachbeschlossen werden soll.

**Beispiele:**

- Eine Gemeinschaftsordnung enthält die Klausel, wonach die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen durch Beschluss verteilt werden können. Im Jahr 1990 wird auf dieser Grundlage beschlossen, dass jeder Wohnungseigentümer „für die Kosten der heute erörterten Erhaltungsmaßnahmen selbst aufzukommen hat“. Dieser Beschluss ist nicht nachzutragen da er wegen Unbestimmtheit nichtig ist.
- Eine Gemeinschaftsordnung enthält die Klausel, wonach die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen durch Beschluss verteilt werden können. Im Jahr 1990 wird auf dieser Grundlage beschlossen, dass jeder Wohnungseigentümer für die Kosten der Erhaltungsmaßnahmen, die die Fenster seiner Wohnung betreffen, selbst aufzukommen hat. Dieser Beschluss ist grundsätzlich nachzutragen. Eine Verwaltung sollte die Wohnungseigentümer allerdings beraten, dass sie alternativ nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG vorgehen können.

**Beschlüsse seit dem 1.12.2020**

Beschlüsse, die auf einer Öffnungsklausel beruhen und nach dem 30.11.2020 gefasst worden sind („neue Beschlüsse“), sind nach § 27 Abs. 1 WEG vom Verwalter „durchzuführen“.

Zur Durchführung eines Beschlusses gehört es, dass der Verwalter namens der GdWE selbstständig nach § 7 Abs. 2 WEG namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und auf ihre Kosten für eine Eintragung des Beschlusses sorgt. Eines Beschlusses der Wohnungseigentümer oder einer Weisung bedarf es dazu nicht.

**HINWEIS:**

Etwas Anderes kann ausnahmsweise gelten, wenn eine Verwaltung weiß, dass ein Wohnungseigentümer eigenständig und zeitnah dafür sorgt, dass der Beschluss zum Inhalt des Sondereigentums wird. Ferner gilt etwas Anderes, wenn die Wohnungseigentümer Sondernachfolger nicht binden wollen und die Verwaltung entsprechend anweisen.

Die Pflicht besteht auch, wenn ein Beschluss angefochten ist. Ist dies absehbar, sollte aber eine Weisung beschlossen werden, mit der Eintragung zuzuwarten.

**Der Autor**

Dr. Oliver Elzer, Vorsitzender Richter am Kammergericht Berlin, ist ein ausgewiesener Experte im Miet- und Wohnungseigentumsrecht: als Dozent, Fachautor sowie Mitherausgeber namhafter Fachpublikationen.

[www.oliverelzer.de](http://www.oliverelzer.de)

# Organisation



## Verwalter-Monitor: KI in der Immobilienverwaltung – eine echte Perspektive

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

In diesem Jahr startete der VDIV Deutschland eine neue regelmäßige Umfrage mit dem Namen „Verwalter-Monitor“. Hier sollen aktuelle Themen schnell abgefragt werden, um daran anschließend Handlungsempfehlungen aussprechen zu können. Verwaltungen sollen mit den Ergebnissen in die Lage versetzt werden, frühzeitig zukünftige Entwicklungen aufzugreifen. Zum Start der Reihe wurden Immobilienverwaltungen bundesweit zum Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) im Unternehmen befragt. Dabei zeigte sich, dass die Integration von KI und ChatGPT im Tagesgeschäft von Immobilienverwaltungen zuletzt mehr und mehr an Bedeutung gewonnen hat und somit zunehmend die Art und Weise des Immobilienmanagements prägen wird.

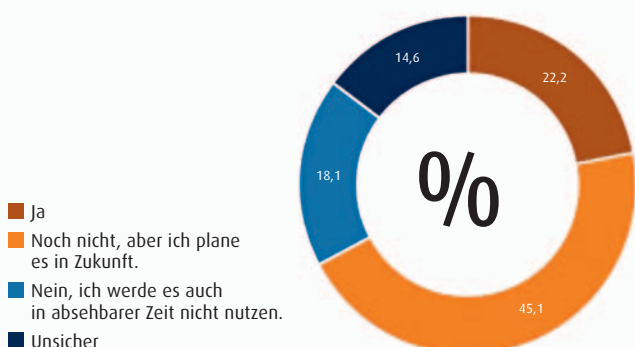
Die wachsende Komplexität und Vielfalt der Verwaltungsaufgaben erfordert effiziente und präzise Prozesse, um den Anforderungen der Eigentümergemeinschaften, des Gesetzgebers und der eigenen Unternehmensentwicklung weiterhin gerecht zu werden. Von digitalen Telefonzentralen über automatisierte Buchhaltung bis hin zur Vorhersage von Markttrends bietet KI ein breites Anwendungsspektrum, das die Produktivität steigern und die Rentabilität erhöhen kann.

Die Auswertung des „Verwalter-Monitor: KI in der Immobilienverwaltung“ gibt nun erstmals Aufschluss darüber, inwieweit das Potenzial, das KI für Immobilienverwaltungen bietet, bereits ausgeschöpft wird und wo Verwalterinnen und Verwalter Perspektiven für den Einsatz von KI sehen.

**Zwei Drittel der Befragten (67,3 %) nutzen KI oder haben es vor**  
Von den insgesamt 419 teilnehmenden Unternehmen verwenden etwa ein Viertel (22,2 %) bereits KI-Tools in ihrer Verwaltung, während ungefähr die Hälfte (45,1 %) plant, dies in naher Zukunft einzu-

### Nutzen Sie bereits ChatGPT oder andere KI basierte Tools in Ihrer Immobilienverwaltung?

(Anteile in Prozent | n = 419)



setzen. Nur ein geringer Anteil von knapp einem Fünftel (18,1 %) der teilnehmenden Unternehmen plant keinen Einsatz von KI.

Die Bereitschaft zur zukünftigen Nutzung von KI steigt mit der Unternehmensgröße. Sind es bei weniger als 400 verwalteten Einheiten (VE) 30,3 % der Unternehmen, die dem KI-Einsatz aufgeschlossen gegenüberstehen, steigt der Prozentsatz auf 75,0 bei Unternehmen mit mehr als 20.000 VE. Auch derzeit ist der Einsatz von KI bei größeren Unternehmen ausgeprägter: Bei kleinen Unternehmen mit weniger als 1.000 VE beträgt er 19,4 %, bei Verwaltungen mit 1.000 bis 2.999 VE 21,4 % und bei Unternehmen ab 3.000 VE 28,3 %.

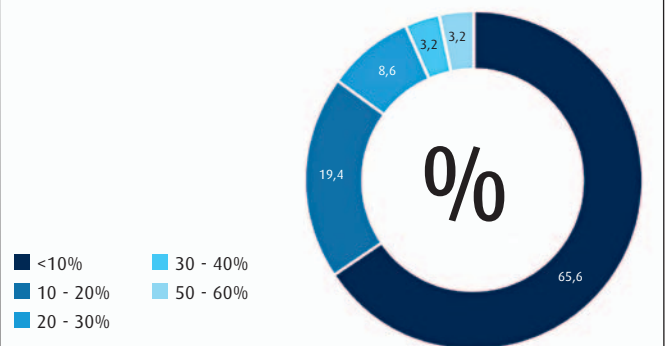
Im Durchschnitt werden KI-basierte Tools für 11,2 % der anfallenden Aufgaben eingesetzt. Obwohl dies zunächst viel erscheinen mag, werden in der Praxis häufig nur kleinere Arbeitsaufträge vollständig automatisiert. Die Mehrheit der KI-Nutzer (65,6 %) erledigt weniger als 10 % der beruflichen Aufgaben mit Unterstützung von KI.

### Kundenkommunikation bei der Automatisierung weit vorn – viele positive Erfahrungen

KI findet aktuell am häufigsten in der Kundenkommunikation Anwendung (55,4 % der Nutzer). Das bedeutet, dass bereits mehr als jedes zehnte Unternehmen (12,3 %) diese Möglichkeit nutzt. Zusätzlich zu den 55,4 % der Nutzer, die bereits KI für die Kundenkommunikation einsetzen, können sich weitere 33,3 % dies vorstellen. Von denjenigen, die KI bereits anwenden, wollen 88,8 % die Kundenkommunikation durch KI optimieren.

### Welchen Anteil Ihrer beruflichen Aufgaben erledigen Sie bereits heute mithilfe von Tools, die auf künstlicher Intelligenz basieren?

(in Prozent | n = 93)



Bei der Befragung nach weiteren Einsatzmöglichkeiten nannten 61,1 % die Klassifizierung und Weiterleitung von Service-Tickets an 1. Stelle, gefolgt von automatisierter Rechnungsgenerierung/-verarbeitung (58,9 %) sowie Terminvereinbarungen (53,3 %) wie auch Objektbeschreibungen und Inserate (32,6 %). Wobei es je nach Tätigkeitsschwerpunkt Unterschiede gibt: 41,7 % der Verwaltungen mit Schwerpunkt Mietverwaltung gaben diesen Zweck an, bei den Verwaltungen mit Schwerpunkt WEG-Verwaltung nur 25,4 %. Außerdem relevant ist die Erstellung von Content – beispielsweise von Social-Media Beiträgen und E-Mail-Kampagnen (21,7 %).

Ein Fünftel (20,7 %) der Nutzer setzt KI zur Klassifizierung und Weiterleitung von Service-Tickets ein. Die Nutzungsrate steigt mit der Unternehmensgröße an – bereits 40 % der Immobilienverwaltungen mit 3.000 bis 5.999 VE und 66,7 % der Immobilienverwaltungen mit 6.000 bis 9.999 VE gaben an, KI hierfür zu nutzen, da diese aufgrund ihres großen Bestandes deutlich mehr Anfragen erhalten. KI wird bisher am wenigsten für strategische Themen wie Marktanalysen (6,5 %) und Kundendatenanalyse (2,2 %) eingesetzt.

Unter den KI-Nutzern haben 84,9 % positive oder überwiegend positive Erfahrungen gesammelt. Wenn man nach einer Schulnote

fragt, wurden die bisherigen Erfahrungen insgesamt mit einer 1,8 bewertet.

### Zukünftiger Einsatz in ähnlichen Bereichen

Auch bei Unternehmen, die bisher keine KI-basierten Tools aktiv einsetzen, liegt der Fokus zukünftig auf dem Einsatz in der Kundenkommunikation (61,0 %) sowie dem Routineprozess der Buchhaltung und Rechnungslegung/-verarbeitung – 55,8 % der bisherigen Nicht-Nutzer können sich hier einen Einsatz vorstellen. Beim Vergleich der verschiedenen Gruppen fallen jedoch große Unterschiede in den Zustimmungswerten auf.

82,0 % derjenigen, die bisher keine KI einsetzen, es jedoch für die Zukunft planen, möchten sie für die Kundenkommunikation einsetzen. Ein Viertel (26,3 %) derjenigen, die auch in absehbarer Zeit keine KI anwenden wollen, können sich gleichwohl aber einen Einsatz vorstellen. Weiterhin können sich noch 38,2 % derer, die KI auch in absehbarer Zeit kritisch gegenüberstehen, prinzipiell keine Einsatzgebiete vorstellen. Insgesamt sagen nur 11,3 % aller bisherigen Nicht-Nutzer aus, dass sie sich generell gar keinen KI-Einsatz in ihren Unternehmen vorstellen können.

### Hauptsächlich technische Hürden bei der Anwendung

Unter den Verwaltungen, die KI nutzen, wurde vor allem die Integration in bestehende Systeme als Problem bei der Anwendung benannt (63,0 %), gefolgt von technischen Herausforderungen mit 40,2 %. Etwa ein Viertel der Nutzer (26,1 %) hatte mit zu hohen Kosten zu kämpfen. Die Ablehnung der Mitarbeitenden aus Angst vor Arbeitsplatzverlust rangiert mit nur 17,4 % der Nennungen auf dem letzten Platz.

Bei denjenigen, die noch keine KI nutzen und dies auch in absehbarer Zeit nicht planen (18,1 %), ist der häufigste Grund für eine Ablehnung der unzureichende Überblick über bestehende Lösungen auf dem Markt (51,3 %), gefolgt von einem Mangel an technischem Know-how zur Implementierung im Unternehmen (42,1 %). Mehr als ein Drittel (35,5 %) sind unsicher, wie ihre Kunden (Eigentümer oder Mieter) auf KI reagieren würden. Insbesondere kleine Unternehmen mit weniger als 400 Einheiten Verwaltungsbestand geben Unsicherheiten bezüglich des Return on Investment (ROI) (23,7 %) an. Für etwa ein Drittel (32,9 %) sind zu hohe Kosten der Grund, die sie davon abhält, entsprechende Tools einzusetzen. Im Vergleich dazu: 26,1 % der anwendenden Unternehmen hatten bei der Implementierung tatsächlich Kosten zu verzeichnen, die höher waren als erwartet.

### Welche Rolle spielt KI zukünftig in der Immobilienverwaltung?

Für die relative Mehrheit der Befragten (43,4 %) spielt KI in der Immobilienverwaltung eher eine ergänzende als eine zentrale Rolle. Ein Drittel (31,3 %) betrachtet den Einsatz von KI als evolutionär, sehen also eine schrittweise Etablierung und Standardisierung von KI. Lediglich ein Fünftel (19,8 %) sieht KI als eine revolutionäre Technologie, die die Branche maßgeblich verändern wird. Die Befragten sind sich einig, dass KI Ressourcen innerhalb des Unternehmens freisetzen wird, wobei dies für mehr als die Hälfte (55,1 %) absehbar ist, insbesondere für größere Unternehmen mit mehr als 3.000 VE (66,7 % Zustimmung in dieser Gruppe) im Vergleich zu Verwaltungen mit weniger als 3.000 VE mit 51,6 %. Die Hälfte (52,3 %) der Befragten betrachtet KI daher auch als eine Möglichkeit, das Fachkräfteproblem zu lösen. Nur eine kleine Minderheit von 2,9 % der Befragten glaubt, dass KI in der Immobilienverwaltung zukünftig gar keine Rolle spielen wird.

Betrachtet man nur die Antworten derjenigen, die bereits KI einsetzen, fallen die Einschätzungen noch positiver aus: 66,7 % erwarten

das Freisetzen von Ressourcen, 54,8 % Unterstützung beim Lösen des Fachkräfteproblems und sogar 69,9 % erwarten, dass KI als wichtiger Bestandteil der Prozesse etabliert wird. Hier sind 35,5 % der Meinung, dass KI die Branche maßgeblich verändern wird.

### Hürden überwinden und Verständnis fördern für eine (künstlich) intelligente Zukunft

Der Verwalter-Monitor KI zeigt, dass bereits ein beachtlicher Anteil der Immobilienverwaltungen entweder KI-basierte Tools einsetzt oder dies in naher Zukunft plant. Besonderer Augenmerk liegt dabei auf der Kundenkommunikation und der Automatisierung administrativer Aufgaben wie der Rechnungslegung und der Klassifizierung von Service-Tickets.

Eine überwiegende Mehrheit der Befragten berichtete von positiven Erfahrungen mit der Nutzung von KI. Dabei wurden technische Herausforderungen und die Integration in bestehende Systeme als die größten Hindernisse angesehen.

In einer Branche, die wachsenden Fachkräftemangel, steigende Anforderungen von Seiten des Gesetzgebers aber auch der Wohnungseigentümergeinschaften bewältigen muss, stellt KI ein vielversprechendes Instrument für die Zukunft der Immobilienverwaltung dar. Es ist jedoch wichtig, technische Hürden zu überwinden, die Integration in bestehende (ERP-)Systeme zu erleichtern, das Bewusstsein und Verständnis für KI sowohl bei Mitarbeitenden als auch bei Kunden zu fördern und einen unternehmerischen Plan zu entwickeln, an welchen Stellen der Einsatz von KI in der eigenen Immobilienverwaltung sinnvoll sein kann – nur so lässt sich das volle Potenzial dieser Technologie ausschöpfen.

### Infos zum Verwalter-Monitor

Der „Verwalter-Monitor: KI in der Immobilienverwaltung“ wurde vom 16. Januar bis zum 11. Februar 2024 als reine Online-Befragung durchgeführt. Insgesamt haben 419 Immobilienverwaltungen an der Umfrage teilgenommen.

In die Auswertung sind alle Fragebögen eingeflossen, in denen alle Pflichtfragen vollständig beantwortet wurden, wobei aufgrund der Frageführung nicht alle Teilnehmenden dieselben Fragen gestellt bekommen haben.

Die der Auswertung jeder Frage zugrundeliegende Grundgesamtheit lässt sich aus der ausführlichen Auswertung entnehmen, die Sie unter [vdiv.de/immobilienverwaltung/verwalter-monitor](https://vdiv.de/immobilienverwaltung/verwalter-monitor) kostenfrei herunterladen können.



### 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



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**In einer Eigentumswohnanlage darf laut Kaminkehrer bei Tausch der Wohnungsgastherme in der Dachgeschoss-Wohnung die neue Therme nach Entfall des Bestandsschutzes aufgrund zwischenzeitlich strengerer Abgasvorschriften nicht mehr an den bestehenden Gemeinschaftskamin angeschlossen werden. Der Wohnungs-Eigentümer muss alternativ ein Brennwertgerät mit eigenem Dachausgang durch den Gemeinschafts-Dachspeicher anschaffen, was zu erheblichen Mehrkosten führt. Müssen diese Mehrkosten von der GdWE oder dem Sondereigentümer getragen werden?**

Die Mehrkosten müssen von dem Wohnungseigentümer getragen werden, weil auch die neue Therme ausschließlich der Versorgung des Wohnungseigentümers der Dachgeschoss-Wohnung dient und unterstellt Sondereigentum an ihr begründet wurde.

**Ein Wohnungseigentümer möchte die Fassade zur Verlegung eines Kabels nutzen, da dies ansonsten durch ein Sondereigentum verlegt werden müsste, was diese Eigentümerin nicht gestatten möchte. Eine Verlegung durch das Treppenhaus ist nicht möglich. Kann dies mit einfacher Mehrheit beschlossen werden?**

Vorliegend handelt es sich um einen Gestattungsanspruch nach § 20 Abs. 3 WEG, der mehrheitlich beschlossen werden kann, sofern kein anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt ist. Hiervon wäre auszugehen, wenn das Kabel unter Putz verlegt wird und anschließend die Fassade wieder sach- und fachgerecht verschlossen wird.

**Die Wohnungseigentümer beschließen nach § 28 Abs. 1 WEG „über die Vorschüsse“ und nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG „über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“.**

**Die Wohnanlage umfasst 272 Wohneinheiten. Sehe ich es richtig, dass im Beschluss – zumindest in einer Anlage – die Höhe des Vorschusses, Nachschusses oder der Anpassung für jede der 272 Wohneinheiten enthalten sein muss? Anders ausgedrückt: Es reicht nicht, wenn jedem der 272 Wohnungseigentümer nur die Höhe des ihn betreffenden Vorschusses, Nachschusses oder der Anpassung mitgeteilt wird und im Beschluss die Vorschüsse/**

**Nachschüsse/Anpassungen aus den Einzelwirtschaftsplänen/ Einzelabrechnungen genehmigt werden.**

**Verstößt ein Beschluss über Vorschüsse, Nachschüsse und Anpassungen, deren Höhe der Wohnungseigentümer nicht kennt und über die er sich allenfalls durch Einsicht in die Verwaltungsunterlagen Kenntnis verschaffen könnte, nicht gegen das Rechtsstaatsprinzip?**

Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss inhaltlich bestimmt, klar und widerspruchsfrei sein. Einem Beschluss fehlt die notwendige Bestimmtheit, wenn er keine sinnvolle, in sich geschlossene und verständliche Regelung enthält, weswegen er so ausführlich wie nötig beschreiben muss, was gelten soll. Der Beschluss könnte etwa lauten: „Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 vom xx.yy.2022 (Datum der Druckfassung) werden genehmigt.“ Hier wird und muss über alle (!) Vorschüsse und alle (!) Nachschüsse Beschluss gefasst werden. Wenn der Verwalter anschließend den Eigentümern nochmals den zu zahlenden Betrag mitteilt, so ist dies unschädlich.

Unabhängig davon gilt: Nach Ansicht des BGH (v. 7.2.2018, VIII ZR 189/17) besteht sogar ein Einsichtsrecht des Mieters auch in die Daten anderer Nutzer. Dieses Recht haben auch Wohnungseigentümer. Der nunmehr in § 18 Abs. 4 WEG geregelte Individualanspruch eines jeden Wohnungseigentümers richtet sich nicht (mehr) gegen die WEG-Verwaltung selbst, sondern mit dem Inkrafttreten des WEMoG gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die die Pflicht durch ihre Verwaltung erfüllt.

**Wenn in einer WEG ein zu geringer Vorschuss beschlossen wurde, darf der Verwalter dann mit diesem Vorschuss zuerst die Erhaltungsrücklage bedienen und dann erst die Bewirtschaftung?**

Die Wohnungseigentümer beschließen nach § 20 Abs. 1 Satz 1 WEG zugleich über die Zweckbestimmung der Vorschussleistung, nicht aber über deren Zeitpunkt. D.h., dass die Vorschüsse unterjährig zur Zwischenfinanzierung laufender Kosten verwendet werden können, sofern die Zweckbestimmung erst mit Ablauf des Wirtschaftsjahres eintreten würde. Dies setzt jedoch eine Vereinbarung oder einen Ermächtigungsbeschluss voraus.

**Wir haben mit unserem Mieter einen Indexmietvertrag abgeschlossen. Was passiert, wenn der Mieter keine Zustimmung zur Indexmieterhöhung abgibt?**

Die Indexmieterhöhung ist bereits mit dem Vertragsabschluss vereinbart und bedarf keiner Zustimmung.

**Ist der Antrag auf Einbau eines Dachfensters oder einer Dachgaube ein Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer?**

Falls die Frage dahin zielt, ob diese bauliche Maßnahme – auf Kosten des Begünstigten durchzuführen – mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann: Das ist zu bejahen. Auf den Nachteil für andere Wohnungseigentümer kommt es nur an, wenn ein Einzelner unbillig benachteiligt wird (vgl. § 20 Abs. 4, 2. Alt. WEG).

Der Eingriff in die Dachhaut als Teil des gemeinschaftlichen Eigentums sollte nur gestattet werden durch Fachhandwerker auf der Basis eines vom Bauwilligen vorzulegenden Angebots. Die GdWE kann auch selbst den Auftrag erteilen und sich die Kosten vom Begünstigten vorschießen lassen. Das hat den Vorteil, dass später eventuelle Mängelansprüche von der GdWE aus eigenem Recht geltend gemacht werden könnten.

**Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: [immobilien@haufe.de](mailto:immobilien@haufe.de)**



# Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

die WEG-Reform 2020 hat die Bestimmungen zur baulichen Veränderung revolutioniert: Während es bis zum 1.12.2020 kaum möglich war, in diesem Bereich Beschlüsse zu fassen, die einer gerichtlichen Überprüfung standhalten konnten, ist es jetzt gerade umgekehrt: Heutzutage entspricht grundsätzlich jeder formal einwandfreie Beschluss einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Etwas anderes gilt nur ausnahmsweise für solche bauliche Veränderungen, die die Wohnungseigentumsanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen. Unklar ist neben der Frage, was diese Begriffe eigentlich meinen, ob es neben der durch sie aufgestellten Grenze auch auf die Angemessenheit einer baulichen Veränderung ankommt und was dieser Begriff wiederum meint. Nicht nur, aber vor allem zu diesen 3 Fragen hat sich jetzt der BGH geäußert. Es ist unsere Entscheidung des Monats, die jede Verwaltung kennen und für ihre Kunden in die Praxis umsetzen können muss.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: Vieles zur baulichen Veränderung

#### Entscheidung des Monats

**Bauliche Veränderung: Ordnungsmäßigkeit eines Baubeschlusses**

**Bei privilegierten baulichen Veränderungen ist eine grundlegende Umgestaltung einer Wohnungseigentumsanlage typischerweise nicht anzunehmen. Bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, ist außerdem von einem Regel-Ausnahme-Verhältnis auszugehen.**

**Eine unbillige Benachteiligung setzt voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte.**

**Eine nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG privilegierte bauliche Veränderung ist regelmäßig angemessen.**

BGH, Urteil vom 9.2.2024, V ZR 244/22

#### Der Fall:

Eine Wohnungseigentumsanlage besteht aus 2 im Jugendstil errichteten Häusern: Vor- und Hinterhaus. Die Wohnungen der nicht gehbehinderten Eheleute K liegen im 3. und 4. Obergeschoss des Hinterhauses, bei dem es sich um das ehemalige „Gesindehaus“ handelt. Die Fassade des „Gesindehauses“ und ein im Bereich zwischen Erd- und 1. Obergeschoss weniger als 1 m breites Treppenhaus sind im Vergleich zum Vorderhaus eher schlicht gehalten. Ein Personenaufzug ist nur im Vorderhaus vorhanden.

In einer Versammlung im Juli 2021 beantragten die Eheleute K erfolglos, die Verwaltung mit der Planung eines allgemein zugänglichen Personenaufzuges für das Hinterhaus zu beauftragen. Ein weiterer Antrag, ihnen hilfsweise und auf eigene Kosten die Errichtung eines Personenaufzuges zu gestatten, wird ebenfalls abgelehnt. Die Eheleute K beantragen daher, einen Beschluss über die Errichtung eines Personenaufzuges für das Hinterhaus gerichtlich zu ersetzen. Das AG weist diese Klage ab. Das LG gibt der Berufung gegen dieses Urteil statt. Es entscheidet wie folgt: „Es ist auf Verlangen der Miteigentümer ... und ... beschlossen, am Hinterhaus der WEG ... auf der zum Innenhof belegenen Seite einen Personenaufzug zu errichten“. Dagegen richtet sich die Revision der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

#### Das Problem:

Im Fall geht es aus Verwaltungssicht vor allem um die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Wohnungseigentümer eine privilegierte bauliche Veränderung erzwingen kann.

Dazu ist zu klären, ob § 20 Abs. 1 WEG eine Beschlusskompetenz gibt, den Bau eines Personenaufzuges zu gestatten. Ferner ist zu prüfen, ob es sich bei dem von den Eheleuten geplanten Bau um eine angemessene bauliche Veränderung handelt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dient. Schließlich muss ausgeschlossen werden, dass der Personenaufzug die Wohnungseigentumsanlage grundlegend umgestaltet oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt. Daneben stellen sich prozessuale Fragen, beispielsweise nach dem richtigen Antrag für eine Beschlussersatzungsklage und dem Prüfungsprogramm bei einem bloßen

Grundlagenbeschluss. Ferner ist zu klären, wer die „Angemessenheit“ im Sinne von § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG beweisen muss (diese Fragen und ihre Antworten sparen wir im Weiteren allerdings aus, da sie für die Verwaltungen bedeutungslos sind).

#### So hat der BGH entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Der BGH weist die Revision der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ab. Er bejaht eine Beschlusskompetenz für den von den Eheleuten angestrebten Beschluss. Ferner ist er der Ansicht, bei dem Bau des Personenaufzuges werde es sich um eine angemessene, nach § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG privilegierte bauliche Veränderung handeln. Dass der Personenaufzug die Wohnungseigentumsanlage grundlegend umgestaltet oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt, kann er wie das LG nicht erkennen.

##### 2. Beschlusskompetenz

###### 2.1. Ergebnis

Für den Beschluss gebe es eine Beschlusskompetenz, so der BGH. Zwar habe er früher angenommen, dass es keine Beschlusskompetenz gebe, wenn ein Personenaufzug – wie hier – nur einzelnen bau- und zahlungswilligen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen solle. An dieser Rechtsprechung könne nach der Neufassung der Regelungen über bauliche Veränderungen aber nicht festgehalten werden.

###### 2.2. Begründung

Denn nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht (WEG-Reform) seien die Wohnungseigentümer befugt, eine bauliche Veränderung auch dann zu gestatten, wenn die Beschlussfassung die Zuweisung einer ausschließlichen Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen gemeinschaftlichen Eigentum zur Folge habe. Dies ergebe sich aus § 21 WEG: Werde einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gestattet oder diese auf sein Verlangen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt, gebührten nach § 21 Abs. 1 Satz 2 WEG nur ihm die Nutzungen, sofern ein ausschließlicher Gebrauch des baulich veränderten gemeinschaftlichen Eigentums möglich sei. In den übrigen Fällen gebührten nach § 21 Abs. 3 Satz 2 WEG den Wohnungseigentümern, die die bauliche Veränderung beschlossen hätten, auch die Nutzungen.

###### 2.3. Entgegenstehende

###### Benutzungsregelung

Ob die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung auch dann beschließen könn-

ten, wenn mit der baulichen Veränderung entgegen einer vereinbarten Benutzungsregelung eine bestimmte Nutzung ermöglicht bzw. ausgeschlossen werden solle, sei eine andere Frage. Diese brauche indes nicht entschieden zu werden: An einer solchen Regelung fehle es.

##### 3. Personenaufzug ist privilegiert, da er dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dient und angemessen ist

###### 3.1. Ergebnis

Die vom Ehepaar K erstrebte Errichtung eines Personenaufzuges stelle eine angemessene bauliche Veränderung dar, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen diene.

###### 3.2. Dienen

Dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienten alle baulichen Veränderungen, die für die Nutzung durch körperlich oder geistig eingeschränkte Personen erforderlich oder auch nur förderlich seien. Dafür sei es ohne Belang, ob und in welchem Umfang der Wohnungseigentümer selbst oder einer seiner Angehörigen auf die Maßnahme angewiesen sei. Im Fall erleichtere die Errichtung eines Personenaufzuges für das Hinterhaus den Zugang zu den dort gelegenen Wohnungen jedenfalls für körperlich eingeschränkte Personen. Dass die Eheleute K selbst nicht gehbehindert seien, sei unerheblich.

###### 3.3. Angemessenheit

Eine privilegierte bauliche Veränderung – beispielsweise die Errichtung eines Personenaufzuges – sei regelmäßig angemessen. Denn die Angemessenheit sei nur ausnahmsweise aufgrund außergewöhnlicher baulicher Gegebenheiten oder eines außergewöhnlichen Begehrens zu verneinen, wenn die bauliche Veränderung bei der Gesamtheit der davon betroffenen Wohnungseigentümer zu Nachteilen führe, die bei wertender Betrachtung außer Verhältnis zu ihrem Zweck stünden. Nachteile, die typischerweise aufgrund einer privilegierten baulichen Veränderung eintreten würden, beispielsweise Eingriffe in die Bausubstanz, übliche Nutzungseinschränkungen des gemeinschaftlichen Eigentums, Platzbeeinträchtigungen, die unmittelbar auf der Errichtung eines Personenaufzuges beruhten und optische Veränderungen, zum Beispiel aufgrund von Anbauten, könnten die Unangemessenheit regelmäßig nicht begründen. Es müsse sich um Nachteile handeln, die über die Folgen hinausgingen, die typischerweise mit der Durchführung einer privilegierten baulichen Veränderung einhergingen. Die Angemessenheit könne auch

nicht wegen einer fehlenden körperlichen Behinderung des verlangenden Wohnungseigentümers oder einer seiner Angehörigen verneint werden.

Bei der Abwägung seien wegen § 20 Abs. 4 WEG regelmäßig auch nur solche Folgen relevant, die sich für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer negativ auswirkten. Es müsse sich zudem um Nachteile handeln, die unabhängig von der weiteren Entscheidung über die Art und Weise der Bauausführung einschließlich der konkreten baulichen Details einträten und nicht durch bestimmte Bedingungen und Auflagen gem. § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG beseitigt bzw. abgemildert werden könnten.

##### 4. Ordnungsmäßigkeit

###### 4.1. Grundsatz

Ein von den Wohnungseigentümern auf der Grundlage von § 20 Abs. 1 WEG gefasster Beschluss müsse einer ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechen. Dazu gehöre die Einhaltung der das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Sei ein unter § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG fallendes Verlangen bauordnungsrechtlich unzulässig, widerspreche dieses regelmäßig auch ordnungsmäßiger Verwaltung. Ein Anspruch auf Beschlussfassung könne dann bereits aus diesem Grund ausgeschlossen sein.

###### 4.2. Grundlegende Umgestaltung

Unter welchen Voraussetzungen im Einzelnen eine bauliche Veränderung zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnungseigentumsanlage führe, müsse nicht entschieden werden. Der Vorstellung des Gesetzgebers entsprechend sei eine grundlegende Umgestaltung jedenfalls bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung einer privilegierten baulichen Veränderung diene, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses zu beurteilen. Im Fall werde die Wohnungseigentumsanlage durch den Einbau eines Personenaufzuges an dem Hinterhaus nicht grundlegend umgestaltet. Nach den LG-Feststellungen werde die Wohnungseigentumsanlage deutlich stärker durch das „herrschaftliche“ Vorderhaus („Stuckaltbau“) als durch das Hinterhaus geprägt und der Charakter der gesamten Wohnungseigentumsanlage bleibe auch nach der Errichtung eines Personenaufzuges für das Hinterhaus erhalten.

###### 4.3. Unbillige Benachteiligung

Es gebe auch keine unbillige Benachteiligung. Diese setze voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem ver-

ständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfe. Im Rahmen der Abwägung seien die in §§ 20, 21 WEG enthaltenen Wertentscheidungen zu berücksichtigen. Dass ein überstimmter Wohnungseigentümer zum Beispiel von der Nutzung des baulich veränderten gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen werde, stelle eine regelmäßige Folge eines Beschlusses nach § 20 Abs. 1 WEG dar und begründe daher keinen erheblichen Nachteil. Der Gesetzgeber habe zudem in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG bestimmte Maßnahmen privilegiert. Diene eine bauliche Veränderung – wie hier – einem der privilegierten Zwecke, bedürfe es einer besonders schweren Benachteiligung.

Von diesen Grundsätzen gehe das LG in nicht zu beanstandender tatrichterlicher Würdigung aus. Es nehme an, dass die mit der Errichtung eines Personenaufzuges verbundene Verschattung von Wohnungen sowie etwaige Lärmstörungen nicht zu einem erheblichen Nachteil führten. Dass das LG nur solche Nachteile berücksichtigt habe, die in jedem Fall eintreten würden, sei ebenfalls nicht zu beanstanden. Es liege auf der Hand, dass Verschattungen und Lärmbeeinträchtigungen beispielsweise durch den konkreten Standort der Aufzugsanlage, durch die Größe sowie seine bauliche Gestaltung einschließlich der verwendeten Materialien bis zu einem gewissen Grad noch bei der Entscheidung über die Art und Weise der Durchführung steuerbar seien.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Information der Wohnungseigentümer

Die Verwaltungen sind namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, die Wohnungseigentümer vor einer Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung zu informieren, ob diese einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht.

Daher müssen die Verwaltungen wissen, wie ein Beschluss formal ordnungsmäßig zustande kommt, beispielsweise wie für eine bauliche Veränderung zu laden oder wie ein Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG zu fassen ist, damit er dem Grundsatz der Bestimmtheit genügt.

Die Verwaltungen müssen die Wohnungseigentümer aber auch darüber informieren können,

- wann es besser ist, eine bauliche Veränderung zu gestatten, und wann es sich anbietet, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diese selbst vornimmt/durchführt,
- unter welchen Voraussetzungen ein Wohnungseigentümer einen Anspruch auf eine

bauliche Veränderung hat (vorbehaltlich einer Vereinbarung und eines bereits gefassten Grundlagenbeschlusses bestimmen das § 20 Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 WEG),

- welche Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung zu tragen haben (vorbehaltlich einer Vereinbarung oder eines Beschlusses nach § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG bestimmen das § 21 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1) und welche Kosten erfasst sind,
- welchen Wohnungseigentümern die Nutzungen einer baulichen Veränderung gebühren (vorbehaltlich einer Vereinbarung oder eines Beschlusses nach § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG bestimmen das § 21 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 WEG) und
- wann bauliche Veränderungen nach § 20 Abs. 4 WEG ausnahmsweise nicht beschlossen und gestattet und damit auch nicht nach § 20 Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 WEG verlangt werden können (dies ist der Fall, wenn eine bauliche Veränderung, würde sie gestattet oder durchgeführt werden, die Wohnungseigentumsanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen würde).

#### HINWEIS:

Auf die Angemessenheit kommt es für die Ordnungsmäßigkeit nicht an. Sie ist von den Gerichten aber zu prüfen, wenn ein Wohnungseigentümer darauf klagt, dass ihm eine privilegierte bauliche Veränderung gestattet wird. Im Prozess kann sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dann auf eine Unangemessenheit berufen und die nachteiligen Umstände darlegen, die sich nicht bereits aus dem Begehren selbst ergeben.

##### 2. Grundlegende Umgestaltung

Der BGH vermeidet eine Definition, welche baulichen Veränderungen eine Wohnungseigentumsanlage grundlegend umgestalten. Er arbeitet allerdings heraus, dass die Gestattung einer privilegierten baulichen Veränderung eine Wohnungseigentumsanlage nur ganz ausnahmsweise grundlegend umgestaltet.

##### 3. Unbilliger Nachteil

Der BGH bemüht sich, den Begriff des „unbilligen Nachteils“ zu definieren. Im Kern gibt es danach einen solchen, wenn die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfe.

##### 4. Vornahme- oder Gestattungsbeschluss

Im Rahmen des Prozessrechts nimmt der BGH dazu Stellung, ob im Fall ein Vornahme- oder Gestattungsbeschluss gefasst werden sollte. Er meint hier, es spreche viel dafür, dass es „bei der Errichtung eines Aufzuges wegen des massiven konstruktiven Eingriffs in den Baukörper und der insoweit bestehenden Haftungsrisiken“ jedenfalls im Rahmen einer Beschlussersetzung eher ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen dürfte, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der Durchführung zu betrauen. Das dürfte für ähnliche Fälle nicht anders liegen.

##### 5. Kosten

Die Kosten einer privilegierten baulichen Veränderung sind nach § 21 Abs. 1 Satz 1 WEG von dem verlangenden Wohnungseigentümer zu tragen.

#### HINWEIS:

Dies gilt auch für Folgekosten des baulich veränderten gemeinschaftlichen Eigentums, die beispielsweise durch erhöhte Versicherungsprämien, die Wahrnehmung von Kontroll- und Überwachungspflichten oder die Wartung und Reparatur entstehen.

##### 6. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Jede Verwaltung muss wissen, dass sie im Zusammenhang mit einer baulichen Veränderung umfangreiche Informationspflichten treffen, und sie muss ihren Gegenstand kennen.
- Jede Verwaltung muss im Kern wissen, was man unter einer grundlegenden Umgestaltung, einem unbilligen Nachteil und der Angemessenheit einer baulichen Veränderung versteht.
- Jede Verwaltung muss die Wohnungseigentümer über die Kosten im Zusammenhang mit einer baulichen Veränderung informieren können.



## Zitat

**Der Mensch lebt, als würde er niemals sterben, und stirbt dann, ohne jemals gelebt zu haben.**

Dalai Lama (\*1935)

## Auch das noch

### Streufreiheit

Das richtige Streumaterial war der Streitpunkt in einem Verfahren, den das LG Oldenburg auf dem Tisch hatte.

Eine Gemeinde griff bei winterlichen Witterungsbedingungen gelegentlich zu einem Granulat-Salz-Gemisch, um Straßen und Wege passierbar zu machen bzw. zu halten. Dies behagte einem Fußgänger nicht – allerdings nicht, weil er am Streuergebnis etwas auszusetzen hätte oder gestürzt wäre, sondern, so behauptete er, die Sohlen seiner orthopädischen Schuhe durch das Granulat übermäßig stark abgenutzt würden. Wegen des Einschlusses vieler kleiner Steinchen hätten die Sohlen schließlich ausgetauscht werden müssen, so dass Schadensersatz fällig sei.

„Es gibt keinen Schotter“ sagte das LG Oldenburg (Urteil v. 14.12.2004, 5 O 3480/04) und wies die auf Zahlung von 69,90 EUR gerichtete Klage ab. Der Gemeinde sei keine Amtspflichtverletzung vorzuwerfen.

Durch das Streuen bei winterlichen Straßenverhältnissen komme sie ihrer Verkehrssicherungspflicht nach. Welches Streugut sie verwende, stehe in ihrem Ermessen; in erster Linie komme es auf den „Streuerfolg“ an. Angesichts besserer Langzeitwirkung könne es notwendig sein, neben Salz auch abstumpfende Mittel auszubringen. Teilweise werde unter Umweltaspekten sogar der vollständige Verzicht auf Streusalz gefordert. Entscheide sich eine Gemeinde für ein Granulat-Salz-Gemisch, handle sie jedenfalls nicht pflichtwidrig.

Mit gewissen Nachteilen, die das Streuen mit sich bringe, etwa kleine Lackschäden an Autos durch aufgewirbelte Steinchen, sei nun mal zu leben. Nichts anderes gelte, wenn Schuhsolen durch Streugranulat etwas stärker beansprucht werden, als dies normalerweise der Fall sei. Zudem sei ein durchschnittlicher Fußgänger froh, wenn bei Glätte durch Streumaßnahmen dafür gesorgt werde, dass er nicht zu Fall komme. Es entspreche daher der Verkehrssitte, mit den Nachteilen, die das Streuen mit sich bringe, einverstanden zu sein.

## Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



### Alle Macht den Amtsgerichten?

Der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Zuständigkeit der Amtsgerichte sieht zunächst eine Anhebung des Zuständigkeitswertes für allgemeine Zivilsachen auf 800 EUR vor, diskutiert wird sogar eine Zuständigkeitsgrenze von 10.000 EUR. Das erscheint angesichts der Geldentwertung nachvollziehbar, ist die bisherige Zuständigkeitsgrenze doch (abgesehen von der Euro-Umstellung) letztmals 1993 heraufgesetzt worden. Damit muss freilich eine Aufstockung der personellen Ausstattung verbunden sein, da eine Verdoppelung der Fälle nicht mit dem ohnehin schon knappen Personalbestand abgearbeitet werden kann.

Weit kritischer erscheint die Ausdehnung der sachlichen Zu-

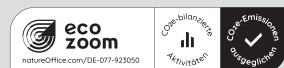
ständigkeiten insbesondere im Bereich des Nachbarrechts. Hierunter sollen auch Einwirkungen von einem gewerblichen Betrieb fallen. Damit läge der Streit etwa um drittschützende Normen des öffentlichen Rechts künftig auch bei Großprojekten wie Flughäfen, Industrieanlagen oder Infrastruktureinrichtungen im Zuständigkeitsbereich der Amtsgerichte. Der Einzelrichter müsste dann neben den laufenden Miet-, Unfall- und Werklohnstreitigkeiten komplizierte Großprojekte u. U. mit Gutachten von tausenden Seiten zu boden-, grundwasser- oder immissionsbedingten Fragestellungen bearbeiten. Schlimmstenfalls würde über die Berufung zudem ebenfalls ein Einzelrichter am Landgericht entscheiden. Über Wohl und Wehe millionen- oder gar milliardenschwerer Großprojekte würden dann 2 Einzelrichter mit ohnehin schon hochbelastetem Dezeranat entscheiden. Dass dies weder die Qualität noch die Akzeptanz der hierüber ergehenden Entscheidungen fördern wird, bedarf keiner Erörterung. Eine Förderung der Rechtspflege sieht anders aus.

### 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](mailto:online@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de](http://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](mailto:immobilien@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de/immobilien](http://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 04.06.2024.

[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)



Mat.-Nr. 06436-5141