

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert/Elzer kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Oktober 2021



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

was geschieht aufgrund der Neuregelungen durch das WeMoG mit den sog. Alt-Vereinbarungen? Sind die weiterhin gültig? Immerhin

war es der Wille der Eigentümer, mit bestimmten Regelungen dauerhaft von den Vorschriften des WEG abzuweichen. Nutzen Sie für Ihre Einschätzung die „Prüfungsschritte“ von RA Rüdiger Fritsch ab Seite 4.

Auch die Beschlussfassung über die Durchführung (privilegierter) baulicher Veränderungen kann ein schwieriges Thema sein. Dr. Olaf Riecke hat auf seinen großen Erfahrungsschatz als Dozent und Autor zum Wohnungseigentumsgesetz zurückgegriffen und dieses Thema für Sie übersichtlich aufbereitet.

Und was geschieht eigentlich mit Verwalteramt und Verwalterverträgen, wenn ein Verwalter sein einzelkaufmännisches Unternehmen zur Gründung einer GmbH ausgliedert? Ist das Verwalteramt „höchstpersönlich“ und gehen deshalb die Rechtsbeziehungen und die Verträge unter? In einer erfreulichen Entscheidung hat der BGH genau dies abgelehnt. Das kann die Unternehmensnachfolge deutlich erleichtern.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Oktober

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung – Gilt altes oder neues Recht? → Seite 4

**Recht**  
Beschlussfassung über die Durchführung (privilegierter) baulicher Veränderungen → Seite 6

**FAQ**  
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

## Deckert/Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:  
Einzelunternehmen: Umwandlung in eine GmbH → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Corona-Sonderregelungen für WEGs werden verlängert

Da das Abhalten von Eigentümerversammlungen infolge der Corona-Pandemie erschwert ist, gelten seit Ende März 2020 Sonderregelungen für Wohnungseigentümergeinschaften, die einen Fortbestand der Verwaltung auch ohne Eigentümerversammlung gewährleisten sollen. Die Regelungen waren zunächst bis zum 31.12.2021 befristet. Nun wurde die Geltung der Sonderregelungen bis zum 31.8.2022 verlängert. Das hat der Bundestag in seiner letzten Sitzung der abgelaufenen Legislaturperiode beschlossen.

Nach den nun verlängerten Sonderregelungen bleibt der zuletzt bestellte WEG-Verwalter auch nach Ablauf der Bestellungszeit im Amt, bis er abberufen wird oder die Wohnungseigentümer einen neuen Verwalter bestellen. Zudem gilt der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan auch dann bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort, wenn die Wohnungseigentümer zuvor keine Fortgeltungsklausel beschlossen hatten. Hierdurch soll die Finanzierung der Gemeinschaft gesichert werden.

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) kritisierte, dass es ohne Eigentümerversammlungen zu einem Beschlussfassungs- und Sanierungsstau komme. Der Verband erneuerte seinen Appell an den Gesetzgeber, reine Online-Eigentümerversammlungen zu ermöglichen, um Wohnungseigentümergeinschaften handlungsfähiger und flexibler zu machen.



### Weiterführende Informationen:

Coronavirus – Eigentümerversammlungen und Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie → **13716361**

## Wohnen in Teileigentumseinheit kann zulässig sein

Eine als Teileigentum ausgewiesene Einheit darf grundsätzlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden; umgekehrt darf eine als Wohnungseigentum ausgewiesene Einheit grundsätzlich nicht zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.

Die Wohnnutzung einer Teileigentumseinheit kann aber ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die zulässige Nutzung des Teileigentums. Maßgeblich hierbei sind die Verhältnisse in der konkreten Anlage.

So ist dem BGH zufolge die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken bei typisierender Betrachtungsweise jedenfalls dann nicht störender als die vorgesehene Nutzung und deshalb zulässig, wenn es an einer einschränkenden Zweckbestimmung für das Teileigentum fehlt, die Teileigentumseinheit in einem separaten Gebäude (mit getrennter Kostenregelung) gelegen ist und auch die übrigen Sondereigentumseinheiten ausschließlich der Wohnnutzung dienen. (BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 284/19)

In einer früheren Entscheidung (BGH, Urteil v. 23.3.2018, V ZR 307/16, Der Verwalter-Brief April 2018, Seite 2) hatte der BGH klargestellt, dass

die Wohnnutzung einer Teileigentumseinheit in einem ausschließlich beruflich oder geschäftlich genutzten Gebäude regelmäßig störender als die vorgesehene Nutzung und damit unzulässig ist.



### Weiterführende Informationen:

Teileigentum → **637208**

## Was zur Wohnfläche zählt, ist Vereinbarungssache

Welche Flächen einer Wohnung zur vereinbarten Wohnfläche zählen sollen, ist einer Vereinbarung der Vertragsparteien zugänglich. Diese können auch solche Flächen einbeziehen, die anhand bestehender Regelwerke wie der Wohnflächenverordnung oder der II. Berechnungsverordnung nicht oder nicht vollständig zählen würden, so der BGH in einem aktuellen Beschluss.

Im entschiedenen Fall war laut Mietvertrag eine Wohnung im „Erd- und Unter- und Zwischengeschoss“, mit einer Größe von „ca. 180 Quadratmetern“ vermietet. Dies entsprach der Grundfläche der Räume. Wegen unzureichender Beleuchtung wären die Räume im Kellergeschoss bei einer Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung nicht voll anzusetzen und die Wohnfläche nur mit 144 Quadratmetern zu veranschlagen. Die Mieter halten die Flächendifferenz für einen Mangel und fordern Miete zurück.

Der BGH verneint einen Mangel. Der Begriff der Wohnfläche sei auslegungsbedürftig und habe keinen feststehenden Inhalt. Für die Auslegung könnten grundsätzlich die für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Regelungen herangezogen werden, es sei denn, die Parteien hätten dem Begriff eine abweichende Bedeutung beigemessen. Einer Vereinbarung, welche Flächen in die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen sind, komme damit Vorrang zu. Eine solche Vereinbarung sahen die Bundesrichter hier als gegeben an. (BGH, Beschluss v. 22.6.2021, VIII ZR 26/20)

### PRAXIS-TIPP:

Eine Beschaffenheitsvereinbarung im Mietvertrag über die Wohnfläche ist nur für die Frage maßgeblich, ob ein Mangel vorliegt, der zu einer Minderung führt. Für eine Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietverfahren und die Betriebskostenabrechnung ist eine Vereinbarung über die Wohnfläche hingegen stets unbeachtlich und es kommt allein auf die nach objektiven Kriterien (etwa anhand der Wohnflächenverordnung oder der II. Berechnungsverordnung) ermittelte tatsächliche Wohnfläche an.



### Weiterführende Informationen:

Wohnfläche (Miete) → **639607**

Wohnflächenrechner → **7753154**

## Inhalt einer Indexmietklausel

Mit der Vereinbarung einer Indexmiete können Vermieter und Mieter die Miethöhe an die allgemeine Preisentwicklung (abgebildet durch den Verbraucherpreisindex für Deutschland) koppeln. In einer aktuellen Entscheidung hat der BGH klargestellt, welche Angaben nicht zwingend in einer Indexmietklausel enthalten sein müssen.

So ist es jedenfalls bei einer Klausel, die das Recht zur Anpassung der Miete an eine bestimmte prozentuale Änderung des Verbraucherpreisindex knüpft, nicht erforderlich, ein Basisjahr des Index anzugeben. An-

ders als bei einer sogenannten Punkteklause, bei der maßgebend ist, ob die Indexentwicklung einen bestimmten Punktwert erreicht, ist die Festlegung eines Basisjahres im Mietvertrag für die spätere Berechnung der Mietänderung unerheblich. Der Index wird in der Regel alle 5 Jahre umbasiert und für die Mietänderung ist allein der zum Zeitpunkt der Erhöhungserklärung geltende Index maßgeblich.

Ebenso beeinflusst es die Wirksamkeit der Indexklause, wenn nicht angegeben ist, woran die Wartefrist des § 557b Abs. 2 Satz 1 BGB, nach dem die Miete während der Geltung einer Indexmiete jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben muss, anknüpft. Ob die Wartefrist eingehalten ist, wird erst mit der konkreten Erhöhungserklärung relevant. Die Wartefrist ist eine gesetzliche Voraussetzung für die Wirksamkeit der konkreten Änderungserklärung, nicht jedoch für die eigentliche Vereinbarung einer Indexmiete.

Schließlich muss in der Indexklause auch nicht ausdrücklich angegeben sein, ob sich die Bruttomiete oder die Nettokaltmiete prozentual zum Verbraucherpreisindex ändert. Dies ergibt sich aus der konkreten Mietstruktur. So erstreckt sich die Indexierung bei einer Nettokaltmiete mit abzurechnenden Betriebskostenvorauszahlungen lediglich auf die Nettokaltmiete. (BGH, Urteil v. 26.5.2021, VIII ZR 42/20)

### Weiterführende Informationen:

Indexmiete → **638806**

## Immobilienverwalter des Jahres 2021

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) hat auf dem 29. Deutschen Verwaltertag in Berlin den Immobilienverwalter des Jahres 2021 geehrt. Gesucht waren in diesem Jahr Immobilienverwaltungen, die in dem von ihnen verwalteten Wohnungsbestand und in der Büroorganisation verstärkt auf Nachhaltigkeit achten und ihre Arbeitsabläufe auf eine neue, effiziente Basis stellen.

Am meisten überzeugte die Jury das Engagement der in Hannover ansässigen Gundlach GmbH & Co. KG Haus- und Grundstücksverwaltung für Nachhaltigkeit und Effizienz. Bei Planungs- und Investitionsentscheidungen sowohl im Unternehmen als auch in der Verwaltung der Immobilien würden systematisch und initiativ auch ökologische Anforderungen berücksichtigt, heißt es in der Begründung. Hierdurch sollten im Unternehmensverbund umweltfreundliche und gesund Arbeits- und Wohnumfelder geschaffen werden.

Den 2. Platz belegte Dick Immobilienmanagement e.K. mit Büros in Rostock und Berlin. Durch ein Qualitäts- und Umweltmanagementsystem, Umstellung auf vollständig digitale Arbeitsweise sowie eine ISO-Zertifizierung habe das Unternehmen einen Effizienzgewinn von über 20 Prozent erzielt. Zudem habe das Unternehmen durch Umstellung der Fahrzeugflotte und den Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen für die verwalteten Objekte beachtliche Anstrengungen zur Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen unternommen.

Der 3. Platz ging an Polzin Immoservice GmbH & Co. KG aus dem niedersächsischen Geestland. Hier lobte die Jury eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie, die zu Finanzplanung, Personalmanagement, Mobilität und Energieeffizienz konkrete Maßnahmenkataloge umfasse.

Auch 2022 zeichnet der VDIV den Immobilienverwalter des Jahres aus. Die Ausschreibung wird sich dem Verband zufolge um das Thema „Nachwuchs und Ausbildung“ drehen.



## Haufe Online-Seminare

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

### Betriebskosten in der Praxis

Donnerstag, 11.11.2021, 10:00 Uhr

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

Die Betriebskostenabrechnung gibt oft Anlass zu Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter. Bereits bei Abschluss des Mietvertrages sind die richtigen Grundlagen hinsichtlich der Mietstruktur zu berücksichtigen. Dieses Seminar hilft Vermietern und Verwaltern mit praxisbewährten Tipps und Hinweisen, einen leichten Einstieg ins Thema zu finden. Sie lernen nicht nur die notwendigen Abrechnungs- und Ausschlussfristen und alle umlagefähigen Betriebskostenpositionen und Verteilerschlüssel kennen, sondern auch den richtigen Umgang mit Einwendungen des Mieters und seinem Einsichtsrecht.

Referentin: *RAIN Birgit Noack*

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

### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

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

# Verwalterthema des Monats

## Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung – Gilt altes oder neues Recht?

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

**Da die Bestimmungen des WEG grundsätzlich dispositiv sind, können durch Vereinbarung abweichende Regelungen getroffen werden, mit denen dauerhaft von den Vorschriften des WEG abgewichen werden soll. Mit Blick auf das WEMoG stellt sich die Frage, ob sog. Alt-Vereinbarungen auch über den 1.12.2020 hinaus weiterhin Bestand haben.**

### 1. Die Auslegungsregel des § 47 WEG

Da das WEMoG zahlreiche Vorschriften geändert, gestrichen und durch neue ersetzt hat, ist fraglich, ob Alt-Vereinbarungen, die naturgemäß die Änderungen des WEG nicht berücksichtigen, gegenüber dem neuen Recht weiter Vorrang haben. Wäre dies uneingeschränkt der Fall, würden wesentliche Elemente des neuen Rechts unterlaufen. § 47 WEG soll daher sicherstellen, dass in der Regel die geänderten Vorschriften des neuen WEG sog. Alt-Vereinbarungen vorgehen (vgl. § 47 S. 2 WEG).

#### § 47 WEG

Vereinbarungen, die vor dem 1.12.2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16.10.2020 (BGBl. I S. 2187) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1.12.2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

§ 47 WEG lässt jedoch offen, dass sich ausnahmsweise ein Wille zur dauerhaften Fortgeltung der Alt-Vereinbarung ergeben kann. Nachfolgend werden die Prüfungsschritte erläutert, um festzustellen, ob eine Alt-Vereinbarung fortgilt oder nicht.

### 2. Regelt die Vereinbarung etwas abweichend vom neuen WEG?

Zunächst ist zu fragen, ob die Alt-Vereinbarung wirklich etwas abweichend vom neuen WEG regelt. Nur dann ist § 47 WEG anwendbar.

#### Beispiel:

Die Gemeinschaftsordnung v. 17.8.2017 regelt:  
„Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters.“

Da Verwalter V die Zustimmung zur Veräußerung der Wohnung des E an den K ohne Grund verzögert, verklagt E den V auf Erteilung der Zustimmung.

Nach der Vereinbarung ist der Verwalter für die Erteilung der Veräußerungszustimmung zuständig. Gem. § 18 Abs. 1 WEG n.F. ist für Verwaltungshandlungen nur noch die Wohnungseigentümergeinschaft zuständig, was unmittelbare Ansprüche der Eigentümer gegenüber dem Verwalter ausschließt. Da § 12 WEG jedoch im Wesentlichen un-

verändert geblieben ist, steht § 47 WEG einer Fortgeltung der Alt-Vereinbarung nicht entgegen; nach wie vor ist der Verwalter in Anspruch zu nehmen (vgl.: AG Heidelberg, Urteil vom 19.3.2021, 45 C 2/21; SEHR/Elzer, Die WEG-Reform 2020, § 14 Rn. 3).

#### ERGEBNIS:

Altvereinbarungen gelten gem. § 47 WEG fort, wenn diese Regelungen betreffen,

- die durch das WEMoG nicht geändert wurden (auch wenn an neuem Ort geregelt) oder
- zu denen das neue WEG, wie früher auch, keine explizite Aussage trifft.

Das gilt z. B. für

- Umlageschlüssel/Kostenregelungen/Erhaltungspflichten
- Zustimmung zu baulichen Veränderungen (Dachgeschossausbau etc.)
- Vereinbarungen zu Mehrhausanlagen/Untergemeinschaften
- Gebrauchs- und Nutzungsregelungen/Hausordnung/Sondernutzungsrechte
- Nebenregelungen zu Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung/Erhaltungsrücklage
- Vereinbarte Öffnungsklauseln (siehe aber hierzu § 48 Abs. 1 WEG)
- Vereinbarte Zustimmungsrechte oder -pflichten des Verwalters

### 3. Wiederholt die Vereinbarung bloß das damalige WEG?

Liegt eine vom neuen Recht abweichende Vereinbarung vor, ist zu prüfen, ob diese lediglich den (damaligen) Gesetzesstand im Zeitpunkt ihrer Errichtung wiederholt.

#### Beispiel:

Die Gemeinschaftsordnung v. 23.6.2006 regelt:  
„Die Einberufungsfrist der Eigentümerversammlung beträgt 1 Woche.“

Verwalter V lädt unter Einhaltung einer Frist von 1 Woche zur Eigentümerversammlung ein. Eigentümer E rügt, dass die Ladungsfrist zu kurz sei, da gem. § 24 Abs. 4 S. 2 WEG n.F. die regelmäßige Ladungsfrist 3 Wochen beträgt.

Da der im Zeitpunkt der Errichtung der Gemeinschaftsordnung geltende § 24 Abs. 4 S. 2 WEG a.F. (gültig bis 30.6.2007) eine Ladungsfrist von 1 Woche vorsah, wiederholt die Vereinbarung bloß den damaligen Gesetzesstand. Hieraus folgt gem. § 47 S. 2 WEG, dass kein Wille erkennbar ist, dass die Vereinbarung ungeachtet späterer Änderungen des WEG fortbestehen sollte; es gilt somit die neue Ladungsfrist von 3 Wochen.

#### ERGEBNIS:

Eine Altvereinbarung gilt gem. § 47 WEG nicht fort, wenn sie lediglich die (damalige) gesetzliche Regelung wiederholt.

### 4. Enthält die Vereinbarung eine mit dem neuen WEG kompatible Abweichung?

Liegt eine vom neuen Recht abweichende Vereinbarung vor, ist zu prüfen, ob diese nicht eine Abweichung gegenüber dem damaligen Recht enthält, die mit der Zielrichtung des neuen Rechts kompatibel ist.

#### Beispiel:

Die Gemeinschaftsordnung v. 23.6.2006 regelt:  
„Die Frist der Einberufung der Eigentümerversammlung beträgt 2 Wochen.“

Verwalter V lädt unter Einhaltung einer Frist von 2 Wochen zur Eigentümerversammlung ein. Eigentümer E rügt, dass die Ladungsfrist zu kurz sei, da gem. § 24 Abs. 4 S. 2 WEG n.F. die regelmäßige Ladungsfrist 3 Wochen beträgt.

§ 24 Abs. 4 S. 2 WEG n.F. will die Eigentümer durch die auf 3 Wochen verlängerte Ladungsfrist besserstellen (vgl.: SEHR/Riecke, Die WEG-Reform 2020, § 6 Rn. 19). Die Altvereinbarung bezweckt dies (2 Wochen gegenüber 1 Woche) ebenso, geht also mit der Zielrichtung des WEMoG konform, auch wenn sie hinter der Neuregelung zurückbleibt. Daher ist kein Wille erkennbar, wonach die Alt-Vereinbarung weiter gelten sollte.

#### Beispiel:

Die Gemeinschaftsordnung v. 17.8.2018 regelt:

„Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen Eigentümer mehr als die Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile vertreten.“

Verwalter V ist der Meinung, dass er keine Beschlussfähigkeit mehr feststellen müsse, da diese für Versammlungen seit dem 1.12.2020 nicht mehr vorgesehen ist.

Ziel des § 25 WEG n.F. ist es, die Durchführung von Versammlungen zu erleichtern (vgl.: SEHR/ Riecke, Die WEG-Reform 2020, § 6 Rn. 89). Weil die erleichternde Altvereinbarung (Verzicht auf die Einschränkung „stimmberichtigte“ Eigentümer) mit der Zielrichtung des WEMoG konform geht, auch wenn sie dahinter zurückbleibt, gilt gem. § 47 WEG das neue Recht (AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28.5.2021, 980a C 1/21).

#### ERGEBNIS:

Eine Altvereinbarung gilt gem. § 47 WEG nicht fort, wenn sie eine mit der Neuregelung des WEMoG kompatible Abweichung gegenüber dem (damaligen) Gesetzestand bezweckt, auch wenn sie hinter der Neuregelung zurückbleibt. Es gilt neues Recht.

### 5. Enthält die Vereinbarung eine mit dem neuen WEG inkompatible Abweichung?

Liegt eine vom damaligen Recht abweichende Vereinbarung vor, kann diese aber auch mit der Zielrichtung des neuen Rechts nicht konform gehen.

#### Beispiel:

Die Gemeinschaftsordnung v. 23.6.2006 regelt:

„Die Einberufungsfrist der Eigentümerversammlung beträgt 4 Wochen.“

Verwalter V lädt unter Einhaltung einer Frist von 3 Wochen gem. § 24 Abs. 4 S. 2 WEG n.F. zur Eigentümerversammlung ein.

Sieht die Alt-Vereinbarung in Abweichung von der damaligen gesetzlichen Regelung (Ladungsfrist 1 Woche) eine sogar über die Neuregelung des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG n.F. (Ladungsfrist 3 Wochen) hinausgehende Ladungsfrist von 4 Wochen vor, gilt die Alt-Vereinbarung fort, da sie den Willen einer über die Intention des WEMoG hinausgehenden dauerhaften Besserstellung der Eigentümer vorsieht.

#### Beispiel:

Die Gemeinschaftsordnung v. 17.8.2018 regelt:

„Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums bedürfen der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer.“

Verwalter V verkündet mit Blick auf § 20 Abs. 1 WEG n.F. einen bloß mehrheitlich gefassten Beschluss.

Die in der Alt-Vereinbarung abweichend von § 22 Abs. 1 WEG a.F. getroffene Regelung, die die Zustimmung sämtlicher Eigentümer vorsieht, weicht erschwerend von der Zielrichtung des neuen § 20 Abs. 1 WEG ab, der die Gestattung baulicher Veränderungen mittels einfacher Mehrheit erleichtern will. Die Alt-Vereinbarung zeigt somit einen dauerhaften mit dem WEMoG nicht kompatiblen Regelungswillen und gilt fort.

#### ERGEBNIS:

Eine Altvereinbarung gilt gem. § 47 WEG fort, wenn sie

- eine Verschärfung gegenüber dem alten Recht bezweckt und dies mit der Zielrichtung des neuen WEG inkompatibel ist oder
- eine Erleichterung gegenüber dem alten Recht enthält, die über die Zielrichtung des neuen WEG hinausgeht und deshalb auch mit diesem inkompatibel ist.

### 6. Enthält die Vereinbarung eine dem neuen WEG fremde Regelung?

Einen Sonderfall stellen solche Alt-Vereinbarungen dar, die besondere Bestimmungen zu Sachverhalten treffen, die im alten WEG nicht explizit geregelt waren und zu denen das neue Recht aber nun Bestimmungen enthält.

#### Beispiel:

Die Gemeinschaftsordnung v. 17.8.2018 regelt:

„Die Vertretung in der Eigentümerversammlung ist nur unter Vorlage einer Vollmacht in Schriftform zulässig.“

Verwalter V lässt Mieter M, der eine Vollmacht des Eigentümers E als Fax-Kopie vorlegt, zur Versammlung zu, da § 25 Abs. 3 WEG n.F. regelt, dass Vollmachten nur noch der Textform bedürfen.

Die Alt-Vereinbarung zur Schriftform enthält nur scheinbar eine verschärfende Abweichung. Zwar sah das alte WEG keine Formvorschrift vor, die Pflicht des Versammlungsleiters, sich die Vollmacht in Schriftform nachweisen zu lassen, folgte indes aus § 174 S. 1 BGB. Insofern wiederholt die Alt-Vereinbarungen nur die damalige Rechtslage, so dass ihr angesichts der Erleichterung des § 25 Abs. 3 WEG n.F. kein „Versteinerungswille“ entnommen werden kann. Wird jedoch eine Verschärfung (öffentliche Beglaubigung) vereinbart, ist ein Wille zur dauerhaften Fortgeltung anzunehmen.

### 7. Ergebnis

- Eine Altvereinbarung gilt gem. § 47 WEG nicht fort, wenn sie mangels früherer Regelung im WEG nur eine scheinbare Verschärfung gegenüber der damaligen Rechtslage bezweckt, so dass kein Fortgeltungswille anzunehmen ist.
- Eine Altvereinbarung gilt jedoch gem. § 47 WEG fort, wenn sie mangels früherer Regelung im WEG eine explizite Verschärfung gegenüber der damaligen Rechtslage bezweckt, so dass ein Fortgeltungswille anzunehmen ist.

#### DER AUTOR

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





## Beschlussfassung über die Durchführung (privilegierter) baulicher Veränderungen

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

### 1. Einfache bauliche Veränderung

Bei der einfachen baulichen Veränderung war zum alten Recht lange umstritten, ob der Verwalter bei einfacher Mehrheit und Gegenstimmen beeinträchtigter Wohnungseigentümer einen Positivbeschluss verkünden durfte/musste. Dazu entschied der BGH (Urteil v. 29.05.2020, V ZR 141/19), dass der Versammlungsleiter zumindest nicht pflichtwidrig handelte, wenn er einen solchen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG a.F. als zustande gekommen verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG a.F. bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Seit 1.12.2020 genügt nach § 20 WEG jetzt generell schon ein einfacher Mehrheitsbeschluss. Das neue WEG hat diesen früheren Zitterbeschluss quasi legalisiert.

### 2. Individualanspruch auf privilegierte bauliche Veränderung

Gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 WEG bestehen Individualansprüche jedes einzelnen Wohnungseigentümers, privilegierte bauliche Veränderungen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums zu verlangen.

#### HINWEIS:

Gemäß §§ 20 Abs. 1, 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG kann aber dann zur „Abwehr“ eines solchen Alleingangs auch beschlossen werden, solche baulichen Veränderungen zeitnah auf Kosten sämtlicher Wohnungseigentümer oder nur des Bauwilligen durch die WEG durchzuführen.

Gemäß 20 Abs. 2 S. 2 WEG haben Wohnungseigentümern die Möglichkeit, über die Durchführung solcher baulichen Maßnahme im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG) mit einfacher Mehrheit zu beschließen.

### 3. Art und Durchführung der baulichen Maßnahme

Der einzelne Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf eine bestimmte Art und/oder Durchführung der privilegierten baulichen Maßnahme.

Die Wohnungseigentümer können zwar nicht das „Ob“ der Maßnahme bestimmen, aber im Rahmen des „Wie“ auf der Grundlage des ihnen zustehenden Direktionsrechts etwa detaillierte Vorgaben für die bauliche Durchführung machen, die der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen hat (z. B. die Verwendung bestimmter Materialien).

Nach § 21 Abs. 1 S. 1 WEG hat ein Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung zu tragen, die ihm nach § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG „gestattet“ wurde oder die er nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 - 4 WEG verlangt hat und die für ihn von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) durchgeführt wurde.

Dies gilt sowohl für die reinen Maßnahme- als auch für die Folgekosten.

### 4. Nutzungen

Nach § 21 Abs. 1 S. 2 WEG gebühren die Nutzungen nur dem Wohnungseigentümer, der die Kosten tragen muss.

#### HINWEIS:

Diese Kostentragungspflicht geht kraft Gesetzes auf den Sonderrechtsnachfolger (insbes. Käufer) des aktuellen Wohnungseigentümers, dem die Maßnahme genehmigt wurde, über.

### 5. Doppelt-qualifizierte Mehrheit

Wohnungseigentümer können mit doppelt-qualifizierter Mehrheit gemäß §§ 20 Abs. 1, 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG („mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile“) z. B. beschließen, neue Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge auf Kosten sämtlicher Wohnungseigentümer zu errichten, sofern dies nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.

Umstritten ist dabei schon, ob die erforderliche Mehrheit von mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen (also ohne Enthaltungen!) zwingend nach dem gesetzlichen Kopfprinzip oder nach einem ggf. abweichend vereinbarten Stimmprinzip (z. B. nach MEA oder Einheiten) zu ermitteln ist. Letzteres trifft zu. Im Einzelfall ist deshalb abweichend das in der Gemeinschaftsordnung oder später wirksam vereinbarte Stimmrechtsprinzip anzuwenden.

#### HINWEIS:

Ein Wohnungseigentümer, der Eigentümer mehrerer Wohnungseigentumsrechte ist, ist bei Stimmkraftbemessung nach Einheiten mehrfach stimmberechtigt. Er muss auch nicht einheitlich abstimmen.

Umstritten ist weiter, ob sich bei der doppelt-qualifizierten Mehrheit aus dem der 2/3-Quote vorangestellten Wort „mehr“ ergibt, dass (auch) **mehr als** 50 % sämtlicher Miteigentumsanteile zustimmen müssen oder ob auch 50 % ausreichen. Diese Frage ist noch völlig offen. Die Gesetzesbegründung („so großer Teil der Wohnungseigentümer“) ist schon fragwürdig, da das Gesetz nur auf die abgegebenen (!) Stimmen abhebt, was den Demokratiedanken entkräftet und angesichts der Beschlussfähigkeit jeder Versammlung im Extremfall sogar zur Entscheidungsmacht des einzelnen Eigentümers führen kann (vgl. Kritik bei Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 21 Rn. 20).

#### Beispiel:

Bei einem Stimmrecht nach MEA und einem Mehrheitseigentümer, der über mehr als 2/3 der Miteigentumsanteile verfügt, hängt das Erreichen des Quorums stets allein von ihm ab, freilich mit der Folge, dass bei seiner Ja-Stimme alle, also auch er mit sämtlichen seiner Einheiten, die Kosten tragen müssen. Derartige Verhältnisse bestehen immer in der Gründungsphase von Wohnungseigentum bei Teilung durch einen Bauträger.

### 6. Irrtum über Mehrheitsverhältnisse

Wenn der Versammlungsleiter sich aufgrund der o. g. Ansichten und Unsicherheiten aus der späteren Sicht des Gerichts über die Mehrheitsverhältnisse getäuscht hat, so ist der Positiv-Beschluss über die bauliche Veränderung, der nach den §§ 20, 25 Abs. 1 WEG mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden kann, trotzdem wirksam, selbst wenn der Versammlungsleiter irrtümlich die Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG bejahte oder verneinte. Eine solche falsche Beschlussverkündung kann weder mit der Anfechtungsklage noch mit der

Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG angegriffen werden, wenn nur das Zustandekommen des Beschlusses als solches korrekt verkündet wurde (Abramenko in Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, SEHR, § 5 Rn.86).

Diesen o.g. Unsicherheiten sieht sich der Versammlungsleiter in der Eigentümerversammlung gegenüber, auf der ein Beschluss nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG gefasst werden soll.

## 7. Gestattung von Individualmaßnahmen

Was ist nun bei Gestattung der Durchführung von Individual-Maßnahmen zu beachten?

Der Beschluss setzt ein hohes Maß an inhaltlicher Bestimmtheit voraus; d. h. allein aus dem Beschlusstext selbst (oder zumindest aus präzise formulierten Urkunden und sonstigen Unterlagen, die genau zu bezeichnen und als Anlage zum Versammlungsprotokoll zu nehmen sind) muss jeder (auch der künftige) Wohnungseigentümer erkennen können, was konkret wie und auf welche Weise baulich geändert werden soll.

Dies bedeutet insbesondere bei technisch komplexen Maßnahmen, dass durch Vorlage geeigneter Unterlagen konkret u. a. belegt werden muss: das technische und handwerkliche Konzept zur Umsetzung der Maßnahme, Benennung der zu beauftragenden Fachunternehmen, die möglichst genaue Beschreibung von Ort/Verlauf der Maßnahmen wie Installationen, Leitungsführungen pp., die möglichst genaue Spezifikation der technischen Eigenschaften der zu errichtenden bzw. zu verändernden Anlagen und Einrichtungen (Produktbezeichnung, Hersteller, Fabrikat, technische Spezifikation, Leistungsaufnahme, Stromverbrauch, Betriebsgeräusche, Material, Form, Farbe etc.).

## 8. Risiko „Trittbrettfahrer“

Für die bauwilligen Eigentümer, die ggf. bereits mit „JA“ gestimmt haben, kann die unangenehme Folge entstehen, dass „Trittbrettfahrer“ durch Enthaltungen oder Nein-Stimmen das Erreichen der doppelt-qualifizierten Mehrheit verhindern, womit die Kosten nun entgegen deren bisheriger Erwartung/Annahme gemäß § 20 Abs. 3 WEG nur noch auf die Einheiten - nicht Personen/Sondereigentümer - entfallen für die mit JA abgestimmt wurde.

Dem könnte wie folgt entgegengewirkt werden: Beim Abstimmungs-procedere werden zuerst die (jeweils namentlich festzuhaltenden) Nein-Stimmen sowie die Enthaltungen abgefragt. Sodann wird festgestellt, dass alle, die sich nicht gemeldet haben, mit Ja stimmen (vom BGH abgeseignetes Subtraktionsverfahren).

## 9. Beschluss unter Vorbehalt

Eine Beschlussfassung kann unter einen Vorbehalt oder eine Bedingung gestellt werden. Ein Beschluss über eine Weisung der Eigentümer zur Beschlussumsetzung an den Verwalter ist keine Option.

Eine bedingte Beschlussfassung ist nach §§ 158 ff. BGB zulässig und darf nicht mit der unzulässigen bedingten Verkündung eines Beschlusses verwechselt werden. Der Beschluss über die bauliche Maßnahme ist unbedingt zu verkünden, er wird allerdings nur unter der im Beschluss festgelegten Bedingung eines bestandskräftigen Beschlusses über die **gemeinschaftliche** Kostentragung wirksam. Nach dem Basis-Beschluss (Baubeschluss) muss der Verwalter dann mit der Umsetzung/Durchführung des Beschlusses warten, bis ein entsprechender Kostenbeschluss existiert (nach weitergehender Ansicht sogar bestandskräftig geworden ist). Dafür müssen die Wohnungseigentümer zunächst einen solchen Folge-Beschluss über die Kosten fassen, sodann darf dieser Beschluss nicht (erkennbar) angefochten worden sein.

Die Durchführung sollte nicht von der „Bestandskraft des Beschlusses“ abhängig gemacht werden. Unwägbarkeiten, die der Verwalter nicht abschätzen kann, ergeben sich etwa aus der Möglichkeit der Wieder-

einsetzung in den vorigen Stand (§ 45 Satz 2 WEG) oder falschen Auskünften des Gerichts.

## Formulierungsvorschlag:

„Der Verwalter soll den Bau-Beschluss .... nur umsetzen, wenn seine Anfrage beim zuständigen Amtsgericht .... - gestellt frühestens 6 Wochen nach Beschlussfassung - ergibt, dass dort keine Beschlussanfechtungsklage hinsichtlich des Bau- und des Kostenbeschlusses vorliegt.“

## 10. Bau- und Verteilungs-Doppel-Beschluss

Lehmann-Richter/Wobst (WEG-Reform 2020, Rn. 1108 ff.) haben einen Bau- und Verteilungs-Doppel-Beschluss (**Kurzfassung**) entworfen:

„Es werden folgende Beschlüsse gefasst, deren Wirksamkeit voneinander abhängt:

1. Die Dämmung des Daches wird verbessert (nähere Bestimmungen).
2. Die Kosten und Nutzungen werden auf alle Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt.“

Die **Langfassung** (Lehmann-Richter/Wobst Rn. 1111b) lautet:

Nr.1 „Die Fassade wird energetisch verbessert (nähere Bestimmungen). Die Wirksamkeit des Beschlusses hängt von der Wirksamkeit eines noch in dieser Versammlung zu fassenden Beschlusses ab, mit dem die Kosten und Nutzungen auf alle Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt werden.“

Nr.2 „Die Kosten und Nutzungen werden auf alle Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt.“

Bei diesem Vorgehen wird die bauliche Veränderung nur beschlossen, wenn auch mit der doppelt-qualifizierten Mehrheit die Kostenbeteiligung aller Wohnungseigentümer feststeht. Die Regelung in § 21 Abs. 3 S. 1 WEG kann nämlich sonst zu taktischem Stimmverhalten verführen, wenn die Maßnahme keine exklusive Nutzungen mit sich bringt, die den mit Ja-stimmenden Eigentümern als Ausgleich für die Kosten der Maßnahmen dienen können.

## 11. Modernisierende Instandsetzung (Sonderfall)

Schon ihre rechtliche Einordnung im Rahmen des neuen WEG ist streitig. Für die Amortisation solcher Maßnahmen nach § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG ist in Anlehnung an die Rechtsprechung des BGH (Urteil v. 11. 11. 2020, VIII ZR 369/18) zum Mietrecht nicht der Gesamtbetrag der Maßnahme anzusetzen. Kosten für (reine) Erhaltungsmaßnahmen sind bei der Bestimmung des relevanten Bauaufwands abzuziehen, d. h. ein (zeitanteiliger) Abzug der angefallenen Kosten ist insoweit vorzunehmen, als Bauteile oder Einrichtungen, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab)genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden.

## 12. Fazit

Den Verwalter treffen neue Informations- und Hinweispflichten. Er sollte zumindest darauf beruhende mit dem WEMOG konform gehende Beschlussvorschläge unterbreiten.

### 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.



## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**Es soll ein großer, ordentlicher Abstellraum separat vermietet werden. Sollte dieser besser als Hobbyraum oder als Abstellraum im Mietvertrag gestaltet werden? Ziel ist, diesen Mietvertrag über den Abstellraum so zu gestalten, dass er mit dem Mietvertrag über eine bestimmte Wohneinheit dergestalt verbunden ist, dass zwar 2 Verträge bestehen, diese aber nur zusammen gekündigt und angemietet werden können.**

Bei der Beantwortung dieser Frage wird unterstellt, dass es sich um ein Mehrfamilienhaus im Privateigentum handelt. Der Wohnraummietvertrag und der Mietvertrag über den Abstellraum können selbstverständlich durch entsprechende vertragliche Regelungen so gestaltet werden, dass sie nur zusammen gemietet und gekündigt werden können.

Sollte es sich hingegen um eine Wohnungseigentumsanlage handeln ist zu beachten, dass der zu vermietende Raum nur gemäß der in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung genannten Zweckbestimmung genutzt werden darf. Ist der Raum in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung als Abstellraum ausgewiesen, sollte dieses Teileigentum auch zur ausschließlichen Nutzung als Abstellraum vermietet werden.

**In einem Objekt sollen die Mieten nach über 12 Jahren erhöht werden. Die Erhöhung wird auf Widerstand stoßen. Der örtliche einfache Mietspiegel wurde seit 2008 nicht mehr aktualisiert und ist kaum mehr anwendbar. Hilfsweise könnte der Mietspiegel der Nachbargemeinde angewendet werden, der aber ebenfalls erheblich abweicht. Vergleichsmieten von 3 ähnlichen Wohnungen im Stadtteil zu finden ist schwierig. Im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht 2021 wurden anhand von 2 Musterwohnungen durchschnittliche Mieten für die Stadt erhoben, die m.E. zutreffend sind.**

**Kann ich mich im Mieterhöhungsverlangen alternativ auf die Daten des Oberen Gutachterausschusses berufen und/oder welchen Weg empfehlen Sie, um unter diesen Umständen ein Mieterhöhungsverlangen durchzusetzen?**

Gemäß § 558a Abs. 2 BGB kann zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens insbesondere Bezug genommen werden auf einen Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

oder entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, wobei die Benennung von 3 Wohnungen genügt.

Es ist daher davon auszugehen, dass die für die 2 Musterwohnungen vorhandenen Daten zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens nicht ausreichen.

**Der Abrechnungszeitraum für einen Mieter war vom 01.10. bis zum 30.09. Der Abrechnungszeitraum der WEG wurde, bedingt durch die Aufteilung in eine WEG, auf das Wirtschaftsjahr geändert.**

**Ich habe die Verwaltung zum 01.07.2021 übernommen und soll nun die Abrechnung für den Mieter vom 01.10.2019 bis zum 30.09.2020 erstellen. Die Heizkostenabrechnung wurde aber vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 und vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 erstellt. Kann ich nun eine Betriebskosten-Abrechnung vom 01.10.2019 - 31.12.2019 und eine 2. Abrechnung vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 erstellen? Wobei die Frist für 2019 ja bereits abgelaufen ist.**

Liegt ein sachlicher Grund zur Änderung des Abrechnungszeitraums vor, kann der Vermieter diesen durch eine Erklärung gegenüber dem Mieter ändern. Da der Mieter allerdings im Vorwege wissen muss, wie zukünftig abgerechnet wird, hat der Vermieter den Wechsel vor Beginn des neuen Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Vor diesem Hintergrund ist für den bereits abgelaufenen Zeitraum vom 01.10.2019 bis zum 30.09.2020 eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen.

Gemäß § 556 Abs. 3 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Demnach wäre zum jetzigen Zeitpunkt (01.09.2021) die Frist für eine Abrechnung vom 01.10.2019 bis zum 30.09.2020 noch nicht abgelaufen.

**Wohnungseigentümer L hat die Terrasse ohne vorherige Rücksprache mit den anderen Eigentümern vergrößert und somit in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen. Die Eigentümer verlangen nun entweder den Rückbau oder eine Miete für die unzulässig genutzte Fläche des Gemeinschaftseigentums.**

**Wenn geklagt werden muss, klagt dann die Gemeinschaft gegen alle incl. Eigentümer L und werden dann auch die Kosten auf alle incl. Eigentümer L verteilt?**

Nach dem geschilderten Sachverhalt hat der Eigentümer mit der Vergrößerung der Terrasse ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer eine bauliche Veränderung vorgenommen.

Sofern auch keine anderweitige Legitimationsgrundlage aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorhanden ist, wonach der Eigentümer zur Erweiterung der Terrasse berechtigt wäre, kann dieser von der Wohnungseigentümergeinschaft zur Beseitigung aufgefordert und danach ggf. auf Rückbau verklagt werden.

Verklagt die WEG die Eigentümerin L auf Rückbau, muss L in einem Gerichtsverfahren sowohl die eigenen Kosten als Beklagte als auch die Kosten anteilig auf Klägerseite (als Mitglied der WEG) mitbezahlen.

Obsiegt die WEG in dem Verfahren, hat L dieser die gesetzlichen Kosten zu erstatten. Von dieser Kostenerstattung würde L dann auf Klägerseite insoweit als Mitglied der WEG profitieren.

Würde die WEG die Klage verlieren, bekäme L als Beklagte die Kosten des Verfahrens von der Klägerin erstattet, müsste aber als Mitglied der WEG auf Klägerseite anteilig mitbezahlen.

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



# Deckert/Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

für jede Verwalterin und jeden Verwalter, die ihr Unternehmen nicht als Kapital- (z. B. GmbH oder AG) oder als Personengesellschaft (etwa OHG oder KG) organisiert haben, stellt sich irgendwann die Frage, was passiert, wenn die Unternehmensgründerin oder der Unternehmensgründer das Unternehmen in andere, jüngere Hände geben will. Eines der vielen Probleme besteht darin, dass das Amt des Verwalters häufig als „höchstpersönlich“ angesehen wird. Gliedert daher ein Verwalter als ersten Schritt für eine Unternehmensnachfolge sein einzelkaufmännisches Unternehmen zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft aus, gehen nach Ansicht Vieler das Verwalteramt in den verwalteten Wohnungseigentumsanlagen und sämtliche Verwalterverträge unter. Diese Sichtweise erschwert eine Unternehmensnachfolge. Sie ist jetzt Vergangenheit. Die insoweit erfreuliche Entscheidung des BGH, die diese Frage klärt und Folgefragen anspricht, haben wir dieses Mal zum Gegenstand der Entscheidung des Monats gemacht.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Einzelunternehmen:  
Umwandlung in eine GmbH**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Entscheidung des Monats

**Einzelunternehmen:  
Umwandlung in eine GmbH**

**Bei der Ausgliederung eines zum Verwalter bestellten einzelkaufmännischen Unternehmens zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft (hier: GmbH) gehen das Amt und der Verwaltervertrag in aller Regel im Wege der Rechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über. Der Umstand, dass eine natürliche Person zum Verwalter bestellt wurde, gibt Verwalteramt und -vertrag kein höchstpersönliches Gepräge.**

BGH, Urteil v. 2.7.2021, V ZR 201/20

#### Der Fall:

Die Wohnungseigentümer bestellen im November 2014 die K bis zum Juni 2018 zur Verwalterin. Im August 2017 gliedert K ihr einzelkaufmännisches Unternehmen, das als solches im Handelsregister eingetragen ist, zur Neugründung einer K-GmbH (nachfolgend GmbH) aus.

Auf der Versammlung vom Mai 2018 fassen die Wohnungseigentümer dann folgenden Beschluss: „Der bestehende Verwaltervertrag und die Verwalterbestellung der K-GmbH werden bis zum 30. Juni 2021 verlängert“. Diesen Beschluss greift ein Wohnungseigentümer an. Im Hinblick auf diesen Rechtsstreit lädt die K-GmbH zu einer außerordentlichen weiteren Eigentümersammlung. Hier soll den Wohnungseigentümern erneut Gelegenheit gegeben werden, in Kenntnis der Klageschrift nochmals über die Verwalterbestellung und

den Verwaltervertrag zu beschließen. Auf der Versammlung wird der Beschluss erneut gefasst. Auch diesen greift der Wohnungseigentümer an. Er rügt u.a., dass bei der Bestellung keine Alternativangebote vorlagen.

#### Das Problem:

Im Kern geht es um die Frage, was mit dem Verwalteramt und dem Verwaltervertrag geschieht, wenn ein Verwalter sein Unternehmen in eine GmbH ausgliedert. Ferner geht es um die Nebenfrage, ob es sich bei der Bestellung nach einer Umwandlung um eine Erst- oder Wiederbestellung handelt.

#### So hat der BGH entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Der BGH ist zu der 1. Frage der Ansicht, Verwalteramt und -vertrag gingen im Falle einer Umwandlung eines im Handelsregister eingetragenen einzelkaufmännischen Unternehmens in eine GmbH auf diese über. Bei der 2. Frage meint er, es handele sich um eine Wiederbestellung. Es müssten daher trotz der Umwandlung grundsätzlich keine Alternativangebote eingeholt werden.

##### 2. Maßgeblich ist das Umwandlungsgesetz

Für das allein maßgebliche Umwandlungsgesetz komme es entscheidend darauf an, ob das Verwalteramt und der Verwaltervertrag als höchstpersönliche Rechtsverhältnisse anzusehen seien. Diese Frage sei zu verneinen, und zwar auch dann, wenn eine natürliche Person mit den Aufgaben des Verwalters betraut ist. Denn die Stellung des Verwalters rechtfertige nicht die generelle Annahme eines höchstpersönlichen Rechtsverhältnisses. Das Amt des Verwalters sei zwar mit Pflichten und Befugnissen verbunden, deren sachge-

rechte Wahrnehmung und Erfüllung erhebliche Bedeutung für die Wohnungseigentümer haben könnten. Den Wohnungseigentümern werde es daher regelmäßig darauf ankommen, einen fachkundigen Verwalter zu bestellen, dem sie die ordnungsmäßige Wahrnehmung der mit dem Amt verbundenen Aufgaben zutrauen.

Das Vertrauen in Eignung und Befähigung des ausgewählten Verwalters sei aber, wenn der Inhaber eines im Handelsregister eingetragenen Unternehmens zum Verwalter bestellt werde, regelmäßig nicht darauf gerichtet, dass dieser die Verwaltungsaufgaben höchstpersönlich wahrnehme. Vielmehr werde sich das Vertrauen im Regelfall auf die Expertise und Leistungsfähigkeit des von dem Verwalter geführten Geschäftsbetriebes richten.

Dieses Vertrauen werde nicht schon dadurch enttäuscht, dass der Verwalter sein einzelkaufmännisches Unternehmen in eine neu gegründete Kapitalgesellschaft ausgliedere, namentlich dann, wenn der Verwalter als Gesellschafter und Geschäftsführer weiterhin maßgeblichen Einfluss auf die neu gegründete Gesellschaft nehme. Das werde besonders deutlich, wenn der Einzelkaufmann, der mehrere Wohnungseigentumsanlagen verwalte, Mitarbeiter beschäftige, denen die Betreuung bestimmter Objekte zugewiesen sei. In einem solchen Fall bedinge die Umwandlung von vornherein keinen personellen Wechsel in der Bearbeitung.

### 3. Ergänzende Vertragsauslegung

Eine ergänzende Vertragsauslegung führe zu keinem anderen Ergebnis. Denn es fehle bereits an einer planwidrigen Lücke in dem Verwaltervertrag, die Voraussetzung für eine ergänzende Vertragsauslegung sei.

Zudem entspreche eine ergänzende Auslegung des Verwaltervertrags dahingehend, dass dieser von der Rechtsnachfolge ausgenommen sei, nicht dem hypothetischen Willen der Parteien – und zwar weder dem des Verwalters noch dem der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der Umstand, dass eine juristische Person nur beschränkt hafte, ändere daran nichts. Denn der Einzelkaufmann, der sein Unternehmen ausgliedere, unterliegt nach §§ 156, 157 UmwG für 5 Jahre der Nachhaftung für Verbindlichkeiten.

### 4. Möglichkeiten nach einer Umwandlung

Dem Vertrauen der Wohnungseigentümer in die Person des Verwalters könne durch das Recht zu dessen Abberufung und zur außerordentlichen Kündigung des Verwaltervertrags ausreichend Rechnung getragen werden. Dabei könne dahinstehen, ob die Ausgliederung schon für sich genommen einen wichtigen Grund darstelle, der zur außerordentlichen Kündigung des Verwaltervertrags berechtige.

Denn ein solches Recht bestehe jedenfalls dann, wenn es zu einem personellen Wechsel komme und die Fortführung der Verwaltung durch die Kapitalgesellschaft unter der neuen Geschäftsführung den Wohnungseigentümern nicht zuzumuten sei. Insoweit seien keine hohen Anforderungen zu stellen.

### 5. Alternativangebote

Den Wohnungseigentümern hätten auch keine alternativen Angebote wegen eines neuen Sachverhaltes vorliegen müssen.

Da das Verwalteramt und der Verwaltervertrag von der K auf die K-GmbH übergegangen seien, habe es sich nicht um eine Erst-, sondern um eine Wiederbestellung gehandelt. Zur Vorbereitung einer Wiederbestellung der bisherigen Verwaltung müssten Alternativangebote aber nur dann eingeholt werden, wenn sich seit der Amtsführung des Verwalters relevante Veränderungen wie Qualitätsdefizite oder eine Verschlechterung des Verhältnisses zwischen Verwaltung und Wohnungseigentümern ergeben hätten oder wenn Anhaltspunkte dafür bestünden, dass dieselben Leistungen von anderen Verwaltungen spürbar kostengünstiger zu erhalten seien.

Dass ein Verwaltungsunternehmen auf einen anderen Rechtsträger ausgegliedert werde, bilde keinen neuen Sachverhalt. Die Ausgliederung führe zwar zu einem Wechsel des Rechtsträgers, ggf. aber nicht zu einem Wechsel der handelnden Personen. Auch der Umstand, dass es sich bei der Verwaltung nach der Ausgliederung um eine in der Haftung beschränkte Gesellschaft handele und die Wohnungseigentümer keinen unmittelbaren Einfluss darauf haben, wer dort Geschäftsführer ist, ändere nichts.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Die Rechtslage vor der Entscheidung

Nach § 152 Satz 1 UmwG kann das von einem Einzelkaufmann betriebene Unternehmen, dessen Firma (= Unternehmensname) im Handelsregister eingetragen ist, zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft (in der Regel eine GmbH oder AG) ausgegliedert werden. Die Rechtsfolgen richten sich nach § 158 UmwG i. V. m. §§ 153 ff. UmwG sowie nach den §§ 123 ff. UmwG. Mit der Eintragung im Handelsregister geht das von der Ausgliederung umfasste Vermögen des einzelkaufmännischen Unternehmens einschließlich der Verbindlichkeiten im Wege der „partiellen Gesamtrechtsnachfolge“ auf den übernehmenden Rechtsträger über. Von dem Übergang ausgenommen sind höchstpersönliche Rechte und Pflichten des Unternehmensträgers.

Bislang ist umstritten, ob die Verwalterstellung und der Verwaltervertrag höchstpersönliche Rechte und Pflichten sind:

- Die ganz überwiegend vertretene Ansicht lehnt die Rechtsnachfolge der Kapitalge-

sellschaft in das Verwalteramt und den Verwaltervertrag des Einzelkaufmanns ab (exemplarisch Jennißen in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 26 Rn. 18b; MüKoBGB/Zschieschack, 8. Aufl., § 26 WEG Rn. 14). Diese Stimmen argumentieren, der Verwaltervertrag sei von einem persönlichen Vertrauensverhältnis geprägt und das Verwalteramt habe einen höchstpersönlichen Charakter, wenn eine natürliche Person zum Verwalter bestellt ist. Mit der Umwandlung verlören die Wohnungseigentümer außerdem ihren Einfluss auf die Person des Verwalters, da eine Mitwirkungsmöglichkeit bei der Auswechslung von Gesellschaftern und Geschäftsführern der juristischen Person nicht bestehe.

- Nach einer Minderansicht gehen Verwalteramt und -vertrag bei der Ausgliederung des einzelkaufmännischen Unternehmens auf die neu entstehende Kapitalgesellschaft hingegen über (etwa Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 26 Rn. 33). Diese Sichtweise macht im Kern geltend, die Teilnehmer des Rechtsverkehrs erwarteten im Allgemeinen nicht, dass der Inhaber des im Handelsregister eingetragenen Unternehmens die Aufgaben des Verwalters höchstpersönlich wahrnehme.

Der BGH hat sich der Minderansicht angeschlossen. Er stellt auch klar, dass der Verwalter Mitarbeiter haben darf und diesen grundsätzlich seine WEG-Pflichten übertragen kann.

#### HINWEIS:

Die Klärung hat für alle Unternehmen, die durch einen Einzelkaufmann oder eine Einzelkauffrau geführt werden, eine nicht zu überschätzende positive Bedeutung. Denn jetzt ist eine Klarheit herbeigeführt, dass eine bloße Ausgliederung nichts an der Kontinuität von Verwalteramt und -vertrag ändert.

Allerdings bleibt es dabei, dass die Wohnungseigentümer die Ausgliederung natürlich zum Anlass nehmen können, einen Verwalter abzurufen. Darüber hinaus können sie auch den Verwaltervertrag aus wichtigem Grunde beenden, wenn es zu einem Wechsel in der Unternehmensführung kommt, etwa wenn die Tochter Geschäftsführerin wird und auf diese Weise die Mutter oder den Vater „beerben“ soll. Aber selbst dann, wenn diese Möglichkeit nicht besteht, endet der Verwaltervertrag nach § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG ein halbes Jahr nach dem Beststellungszeitraum.

### 2. Verschmelzungen

Nichts anderes gilt im Übrigen für den Fall der Verschmelzung einer zur Verwalterin bestellten juristischen Person, beispielsweise einer

GmbH, mit einer anderen juristischen Person, z. B. einer anderen GmbH. Auch in diesem Falle gehen das Verwalteramt und der -vertrag im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über.

### 3. Bestellung, Wiederbestellung und Alternativangebote

Die Einholung von Alternativangeboten hat den Zweck, den Wohnungseigentümern bei der Neubestellung eines Verwalters, der für sie wichtige und weitreichende Funktionen wahrnimmt und regelmäßig für mehrere Jahre bestellt wird, eine Wahl auf einer fundierten Tatsachengrundlage zu ermöglichen.

Die Wohnungseigentümer sollen durch die Alternativangebote in die Lage versetzt werden, einen tragfähigen Vergleich zwischen den Angeboten der Bewerber anzustellen und die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote zu beurteilen sowie ggf. Erkundigungen über die Bewerber einzuziehen und sich ein Bild darüber zu verschaffen, ob der jeweilige Bewerber fachlich geeignet ist, die Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten.

Nach herrschender, vom BGH jetzt wiederholter Ansicht ist es für die Ordnungsmäßigkeit eines Wiederbestellungsbeschlusses dennoch grundsätzlich nicht erforderlich, vor der Beschlussfassung Angebote anderer Personen einzuholen. Etwas anderes soll aber gelten, wenn sich der „Sachverhalt“ verändert hat. So soll es u. a. liegen, wenn:

- der Amtsinhaber seine Pflichten „nicht mehr so effizient“ wahrnimmt, wie dies bisher der Fall war;
- sich das Verhältnis zwischen dem bislang Bestellten und den Wohnungseigentümern „aus anderen Gründen verschlechtert“ hat;
- der Verwaltervertrag geändert werden soll;
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die vom bislang Bestellten angebotenen Leistungen von anderen Personen spürbar günstiger angeboten werden.
- Etwas anderes soll nach der jetzt vorliegenden Entscheidung – und einer parallel liegenden (BGH, Urteil v. 2.7.2021, V ZR 202/20) – hingegen dann gelten, wenn der bislang Bestellte bloß seine Rechtsform ändert.

#### HINWEIS:

In der Praxis wird immer wieder gefragt, ob die Verwaltung von Mitbewerbern Alternativangebote einholen muss. Diese Frage ist zu bejahen. Denn es ist Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, für die der Verwalter handelt, jeden denkbaren Beschluss der Wohnungseigentümer umfassend vorzubereiten. Der Bestellungsbeschluss und der Beschluss über einen Verwaltervertrag bilden hier keine Ausnahme.

### 4. Ladungsprobleme

Der Anfechtungskläger hatte im Übrigen auch einen Ladungsmangel gerügt. Er meinte vor dem Hintergrund seiner Ansicht, das Verwalteramt sei trotz der Ausgliederung bei K verblieben, die K-GmbH sei eine bloß faktische Verwalterin und nicht dazu befugt gewesen, zur Versammlung zu laden.

Auch dieser Rüge erteilte der BGH eine Absage. Die Erklärung eines Beschlusses für ungültig scheidet nämlich in der Regel aus, wenn feststehe, dass sich der Beschlussmangel nicht auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt habe. Anders verhalte es sich nur bei schwerwiegenden Verstößen, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Wohnungseigentümers in gravierender Weise ausgehebelt werde oder wenn die Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums systematisch missachtet, etwa Einladungen zu Versammlungen immer wieder sehenden Auges und bewusst von einem dazu nicht ermächtigten und auch sonst nicht befugten Wohnungseigentümer ausgesprochen würden.

Nach diesem Maßstab könne die Rüge keinen Erfolg haben. Denn der Kläger habe nicht dargelegt, dass sich der von ihm geltend gemachte Ladungsmangel auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt habe. Ferner habe er nicht geltend gemacht, dass die K-GmbH trotz einer von ihr erkannten Unwirksamkeit der Ausgliederung sehenden Auges immer wieder unbefugt zu Versammlungen eingeladen habe.

#### HINWEIS:

Auch diese Botschaft ist für Verwaltungen wichtig. In der Praxis lässt sich nämlich immer wieder beobachten, dass ein Verwalter zu einer Versammlung einlädt, obwohl der Beststellungszeitraum bereits im Vorjahr abgelaufen ist.

Hier darf man den BGH so verstehen, dass die Ladung zwar rechtswidrig ist, aber nicht unbedingt zu einem Erfolg einer Anfechtungsklage führt.

Eine professionelle Verwaltung darf es allerdings gar nicht so weit kommen lassen. Denn es muss immer Klarheit darüber herrschen, wann der Beststellungszeitraum und wann der Verwaltervertrag enden. Und es muss ferner stets dafür gesorgt werden, dass die Wohnungseigentümer vor dem Ende des Beststellungszeitraums oder des Verwaltervertrags eine Entscheidung treffen können, wie es weiter geht. Dies gilt selbstverständlich auch dann, wenn eine Verwaltung kein Interesse mehr daran hat, ihre Tätigkeit in einer Wohnungseigentumsanlage fortzusetzen.

### 5. Verhaltensempfehlungen an Verwalterinnen und Verwalter

- Jede Einzelkauffrau und jeder Einzelkaufmann sollten sich rechtzeitig die Frage stellen, wie es mit dem Verwaltungsunternehmen weitergeht, wenn man selbst nicht mehr an vorderster Front tätig sein will. Für diesen Fall zeigt die aktuelle Entscheidung auf, dass man u. a. frühzeitig eine Kapitalgesellschaft gründen und darin das eigene Unternehmen aufgehen lassen kann. Dies gilt gerade dann, wenn man selbst noch eine Zeitlang im Unternehmen tätig sein und die Geschäftsführung übernehmen will. Denn nach der Ausgliederung bleiben Verwalteramt und Verwaltervertrag für alle verwalteten Wohnungseigentumsanlagen weiterhin im Unternehmen.
- Jedes Verwaltungsunternehmen muss sich den besonderen Herausforderungen des WEMoG und den Änderungen des § 26 WEG stellen. Hierzu gehört es, den Verwaltervertrag angemessen so anzupassen, dass man nach einer frühzeitigen Abberufung nicht sein blaues Wunder erlebt.

## WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Gebäudeversicherung: Selbstbehalt

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 20.5.2021, 2-13 S 149/19

Der Selbstbehalt bei einer Gebäudeversicherung ist im Schadensfall nicht anteilig zwischen geschädigtem Sondereigentümer und der ebenfalls geschädigten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aufzuteilen. Denn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trägt den Selbstbehalt allein.

#### Gemeinschaftsordnung: Auslegung I

LG Köln, Urteil v. 12.11.2020, 29 S 25/20

Eine Vereinbarung, wonach der Raumeigentümer verpflichtet ist, die seinem Sondereigentum unterliegenden Räume mit „allen Bestandteilen und jeglichem Zubehör“ auf eigene Kosten in ordnungsmäßigem Zustand zu halten, kann nicht dahingehend ausgelegt werden, dass mit „allen“ Bestandteilen das gemeinschaftliche Eigentum gemeint ist.



## Auch das noch

### Die Ausladung

Eine etwas unkonventionell formulierte Einladung zu einer Eigentümerversammlung war der Streitpunkt in einem Fall, den das AG Hannover auf dem Tisch hatte. Der Verwalter hatte in der Einladung dazu aufgefordert, nicht zu erscheinen, sonst müsse die Versammlung sofort abgebrochen werden. Hintergrund waren Beschränkungen infolge der Corona-Pandemie. Der Einladung waren Vollmachten für die Verwaltung beigelegt. In der vom Verwalter schließlich allein abgehaltenen Versammlung wurde mittels erteilter Vollmachten beschlossen, die Hausordnung zu ändern. Hiergegen erhob ein Wohnungseigentümer Anfechtungsklage.

„Eine Ausladung in der Einladung ist ein Ding der Unmöglichkeit“, sagte das AG Hannover (Urteil v. 7.1.2021, 480 C 8302/20) und erklärte den Beschluss für nichtig. Eine Formulierung der Einladung, die kein Wahlrecht biete, gleichwohl zu erscheinen, sondern einem Verbot gleichkomme, greife in den Kernbereich des Wohnungseigentums ein. Hierzu gehöre das Recht, an den Eigentümerversammlungen teilzunehmen. Ob die Versammlung auch hätte abgehalten werden können, wenn alle Eigentümer erschienen wären, könne dahinstehen, zumal die Änderung der Hausordnung nicht so dringlich gewesen sei, dass unbedingt im Vollmachtenwege darüber hätte abgestimmt werden müssen.

## Zitat

**Es gibt Berge, über die man hinübermuss, sonst geht der Weg nicht weiter.**

Ludwig Thoma (1867 – 1921), realistisch satirischer deutscher Schriftsteller

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



### Kosten der Schlichtung

In seiner Sorge um die Funktionsfähigkeit der Gerichte und den sozialen Frieden hat der Gesetzgeber bekanntlich ein vorprozessuales Schlichtungsverfahren für viele Streitigkeiten zur Pflicht gemacht. Wer es nicht durchführt, hat seinen Prozess schon verloren, da es Voraussetzung für die Zulässigkeit seiner Klage ist. Über den Sinn dieser Hürde mag man unterschiedlicher Meinung sein. Nunmehr hat der BGH aber entschieden, dass selbst nach einem gewonnenen Prozess nur die Kosten der Gütestelle, nicht aber die einer anwaltlichen Vertretung zu erstatten sind. Denn die Schlichtung diene nicht der Vorbereitung, sondern der Abwendung eines Rechtsstreites. Zu-

dem könnten die Parteien das Verfahren in aller Regel persönlich bewältigen.

Diese Entscheidung mag rechtlich gut vertretbar sein. Dem rechtsuchenden Bürger dürfte sie kaum zu erklären sein. Ohne anwaltliche Beratung wird er häufig noch nicht einmal wissen, dass er ein Schlichtungsverfahren durchführen muss. Wenn der Staat dem Bürger aber gerichtliche Hilfe ohne eine solche vorprozessuale Güteverhandlung von vorneherein verweigert, mutet es schon fast zynisch an, die dort anfallende Anwaltsvergütung nicht als Kosten des Prozesses anzusehen. Nochmals übertroffen wird diese Argumentation durch den Hinweis, der Rechtssuchende könne das Schlichtungsverfahren ja ohne Anwalt bewältigen. Damit wird ihm in einem bewusst zur Erledigung des Streites konzipiertem Vorverfahren der Beistand genommen, auf den er zur Einschätzung seiner Risiken und Chancen angewiesen ist. Soll das einem Rechtsstaat, der ansonsten gerade den Anspruch der weniger vermögenden Bürger auf Zugang zu den staatlichen Gerichten betont, würdig sein?

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Deckert/Elzer kompakt

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

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

ANSCHRIFT:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0761 898-0  
E-Mail: [online@haufe.de](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:  
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,  
Birte Hackenjös, Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies, Björn Waide

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen  
Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg  
Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,  
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 5.11.2021.

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



917836481008553  
Mat.-Nr. 06436-5115