

Ausgabe 2023

Wir freuen uns sehr, Ihnen auch in diesem Jahr wieder unsere Hausmitteilung zukommen lassen zu können. In dieser finden Sie wieder sehr viele informative Beiträge zu den allgemeinen Themenbereichen, wie dem Immobilienmarkt, dem Energiemarkt, oder anderen Neuerungen, sowie einigen neuen Gerichtsurteilen und einen weiteren Teil unseres Wohnungseigentumsrecht von A – Z.

Über uns

Zu Beginn möchten wir Ihnen aber, wie Sie es gewohnt sind, einige Neuerungen und Veränderungen innerhalb der Hemrich Hausverwaltungs-KG mitteilen.

In den letzten Jahren haben wir leider u.a. im Zuge der Corona-Pandemie einige Personalwechsel hinter uns bringen müssen, können Ihnen jedoch heute mitteilen, dass wir nunmehr wieder ein stabiles Stammpersonal haben, welches sich um die Belange Ihrer Immobilie kümmert.

Das Jahr 2022 war endlich das erste Jahr, in dem wir die vielen ausgefallenen Eigentümersammlungen nach und nach aufholen und die liegengebliebenen Themen aufarbeiten konnten. Zum 31.12.2022 hatten wir nunmehr einen Schnitt, in dem wir die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Auflagen und Verschiebungen von Terminen, Eigentümersammlungen u. ä., abschließen konnten. Wir freuen uns darauf, dass wir im Jahr 2023 wieder in einem regulären Rhythmus arbeiten können und alle Eigentümersammlungen so zu halten, wie Sie es in den Jahren vor Corona gewohnt waren. Für entstandene Verschiebungen und nicht stattgefundenen Sammlungen möchten wir uns hiermit nochmals entschuldigen und freuen uns darauf, Sie in regelmäßigen Abständen wieder zu treffen und Ihre Immobilie nach unserem Standard zu verwalten.

Das Jahr 2022 hat uns jedoch viel abverlangt, da wir in diesem Jahr nicht nur die liegengebliebenen Themen aus der Coronazeit abgearbeitet haben, sondern auch die Energiemärkte und ständig wechselnden politischen Entscheidungen unheimlich viel Zeit und Energie gekostet haben.

Hier ist u. a. zu erwähnen, dass im Laufe des Jahres 2022 die sog. Gasumlage eingeführt wurde, welche zu einem hohen Abstimmungsaufwand mit den Energielieferanten führte, um die Absicherung der Finanzierung der WEG's sicherzustellen. Da die Berechnungsgrundlage nicht die gleiche ist, wie die normalen vertriebsseitigen Abrechnungen bei den Energielieferanten sind, waren hier teilweise Abschlagserhöhungen für die Monate Oktober, November und Dezember 2022 von über 500 – 600 % möglich. Dies hat zu viel Feinjustierung und Berechnungen geführt, was dann jedoch am 30.09.2022 sich wieder „in Luft aufgelöst hat“. Hintergrund ist, dass die Bundesregierung an diesem Termin, also einen Tag vor Einführung der Gasumlage, diese wieder rückgängig gemacht hat und es somit keine Gasbeschaffungsumlage mehr gibt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Hausmitteilung ist noch nicht zu 100 % bekannt, wie es mit der Gasbilanzierungs- und Gasspeicherumlage weitergeht, inwiefern diese ebenfalls wieder ad acta gelegt wurde oder diese weiterhin zum Tragen kommt. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um rund 0,6 Cent zzgl. Mehrwertsteuer pro Kilowattstunde.

Das Thema Energie wird in Zukunft noch weiter und intensiver in den Fokus rücken, da in den nächsten Jahren aufgrund diverser politischer Entscheidungen und Gesetze hier weitere Maßnahmen notwendig sind und auch der Energieeinkauf sich nicht einfacher gestalten wird.

Nutzen Sie nunmehr die folgenden Seiten dafür, sich im Bereich der Immobilienwirtschaft weiterzubilden, die aktuellen Themen einzusehen und vor allem, sich selbst so zu positionieren, dass Sie an Ihrer Immobilie nach wie vor

Spaß haben und die Verwaltung weiterhin in unsere Hände legen.

Und wie immer gilt: Sollten Sie Fragen zu einzelnen Themen haben, stehen Ihnen Ihre Ansprechpartner gerne zur Verfügung und auch wir freuen uns weiterhin, auch in diesen sehr spannenden und aufregenden Zeiten, Ihre Immobilie zu verwalten. Denn wir möchten nicht nur verwalten, sondern Ihre Immobilie weiter gestalten.

Energiemarkt

Im Zuge der allgemeinen Preisentwicklung, sowie der Energiekrise war bereits gegen Ende des Jahres 2021 absehbar, dass sich die Energiepreise nach der Corona-Krise wieder nach oben entwickeln. Der Beginn des Krieges in der Ukraine, Ende Februar 2022, hat dann den Energiemarkt sehr stark durch- einanderge- worfen.

Durch die stark politisch orientierte Entscheidung, dass kein weiteres Gas mehr aus Russland gekauft wird, haben sich die Gaspreise in Europa sehr stark erhöht. Hierbei war zu erkennen, dass sich die Energiepreise von 2019 (vor der Corona-Krise) zu Mitte 2022 zeitweise Verzehnfachten.

Mit der Steigerung der Gaspreise haben sich sodann ebenfalls die Strompreise erhöht, da der Strompreismarkt an den Gaspreismarkt gekoppelt ist. Hierzu haben Sie im Laufe des Jahres 2022 sehr viel über die Medien erfahren können, was wir hier nicht im Detail wiederholen möchten.

Aktuell verhält es sich so, dass nahezu alle Wohnungseigentümergeinschaften und Mietobjekte, welche über eine Zentralheizung verfügen, im Rahmenvertrag der Hemrich Hausverwaltungs-KG mit der Stadtwerke Würzburg AG enthalten sind bis auf wenige neue Verwaltungen, die unterjährig dazu kamen. Diese Preise sind noch bis einschließlich 31.12.2023 im Bereich Gas und Allgemeinstrom gesichert. Für den Zeitraum ab 2024 haben wir noch keine neuen Verträge abgeschlossen, da der Markt sich aktuell nicht in dem Bereich bewegt, in dem wir die langfristigen Preise sehen.

Wir hoffen, dass nach dem Winter 2022 / 2023 eine Beruhigung einsetzt. Ob die Versorgung sodann wieder, falls der Krieg in der Ukraine vorbei ist, über eine Pipeline von Russland stattfindet, oder über das sogen. LNG-Gas aus den Arabischen Emiraten oder den USA, bleibt offen. Jedoch ist zu erwarten, dass gerade aufgrund des Gases aus den USA damit zu rechnen ist, dass erhöhte Preise zum „Standard“ werden. Zum einen handelt es sich um das sog. Fracking-Gas, welches teurer zu fördern ist als das Gas aus Russland und zum anderen ist der Transport von den USA per Schiff teurer, da das Gas zuvor verflüssigt wird und dann aus dem flüssigen wieder in den gasförmigen Aggregatzustand gebracht werden muss.

Langfristig ist nach aktueller Sicht mit erhöhten Preisen zu rechnen. Gleiches gilt für den Strommarkt, da dieser nach wie vor an den Gasmarkt gekoppelt ist. Inwiefern eine Entkoppelung des Marktes möglich ist und die Logik, dass der Strompreis immer der ist, über welches Kraftwerk am teuersten der Strom produziert wird, ist fraglich und bis heute noch unbekannt. Politisch sind Änderungen gewünscht, aber ein Vorschlag ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Hausmitteilung nicht bekannt.

Sie können sich sicher sein, dass wir alles Mögliche tun werden, um die von uns verwalteten Gebäude mit möglichst günstiger Energie auszustatten. Jedoch sind uns im Bereich der Fernwärme die Hände gebunden. Gerade hier sind wir von dem Monopolisten, der Stadtwerken Würzburg AG, abhängig. Die bereits vor der Corona-Krise gekündigten Fernwärme-Festpreisverträge wurden in Verträge mit einer Preisgleitklausel geändert, welche wir sodann abschließen mussten, um weiterhin Fernwärme beziehen zu können. Diese Verträge können daher von Seiten der Stadtwerke Würzburg AG immer wieder angepasst werden.

Für den Bereich Strom werden wir ebenfalls versuchen, möglichst günstige Verträge abzuschließen und ggf. wäre es auch in Ihrer Grundstückseinheit möglich, über andere Wege an Strom für das Gebäude zu kommen. Hierzu möchten wir gerne auf unsere Ausführungen in Bezug auf Mieterstrom in den nächsten Punkten verweisen.

Insgesamt sehen wir die Situation als schwierig und haben daher unser nächstes Eigentümer- und Verwaltungsbeiratsseminar dem Thema Energie gewidmet. Weiter Ausführungen hierzu finden sie am Ende der Hausmitteilung.

vryon GmbH Mieterstrom / E-Mobilität / Rauchwarn- melder / Heizkosten

Wie bereits in unserer letzten Hausmitteilung angekündigt, sowie in unserem letzten Eigentümer- und Verwaltungsbeiratsseminar vorgestellt, haben wir ein weiteres Unternehmen für die Energieerzeugung und Abrechnung in Mehrfamilienhäusern gegründet.

Hierbei handelt es sich um die vryon GmbH. In diesem Unternehmen bündeln wird die von uns erstellten Heizkostenabrechnungen der Objekte, welche bereits im Vorfeld die Hemrich Hausverwaltungs-KG hiermit beauftragt hatten. Dies erfolgt ausschließlich im Fernfunkverfahren und vollautomatisiert, so dass ein möglichst geringer Aufwand entsteht und die Heizkostenabrechnung so schnell wie möglich erstellt wird. Sollten Sie Interesse an einem Wechsel haben, gehen Sie gerne auf Ihren zuständigen Objektbetreuer zu.

Weiterhin rechnen wir, wie Ihnen bereits bekannt ist, E-Mobilitätslösungen ab, so dass keine Gewerblichkeit auf die Eigentümergemeinschaften oder die Hauseigentümer zukommt. Gleiches haben wir nunmehr kurzfristig ebenfalls für den Betrieb und die Abrechnung von Photovoltaikanlagen erarbeitet. Sie haben die Möglichkeit, Ihre Dachfläche an einen Investor zu vermieten, was zu Mieteinnahmen für die Eigentümergemeinschaft führt. Der Investor baut die Photovoltaikanlage und dieser Strom kann dann über die vryon GmbH in Form des sogen. Mieterstrommodells an die Bewohner verkauft werden. Investor kann hierbei ein Teil der Eigentümer sein, ein Dritter, oder die vryon GmbH selbst. Dies obliegt der Eigentümergemeinschaft / dem Eigentümer des Gebäudes. So kann durch dieses Baukastenprinzip auf jede Variante eingegangen werden.

Der Vorteil des Mieterstrommodells ist, dass in einem 2-Tarif-Modell (PV- und Reststrom) die Bewohner des Hauses den PV-Strom weitaus

günstiger einkaufen können, als wenn der Strom vollumfänglich über die Leitung bezogen wird. Jedoch ist der Stromlieferant des Bewohners dann vollständig die vryon GmbH.

Sollten Sie hierzu weitere Fragen haben, oder an diesem Modell interessiert sein, möchten wir Sie ebenfalls bitten, sich an ihren zuständigen Objektbetreuer zu wenden.

Aufgrund der hohen Unzufriedenheit mit der Fa. Objektus GmbH, welche in nahezu allen Objekten aus dem Verwaltungsbestand der Hemrich Hausverwaltungs-KG ausgestattet sind, werden wir diese Verträge zum nächstmöglichen Zeitpunkt kündigen. Da jedoch per Beschluss in den Eigentümergemeinschaften und per Entscheidung des Eigentümers in der Mietverwaltung die Ausstattung und die Wartung vergemeinschaftet wurde, werden wir auch hier eine Lösung anbieten, die zum einen zuverlässiger ist und die Wartung der Rauchwarnmelder vereinfachen wird. Hier wollen wir uns auf den jeweils im Gebäude zuständigen Messgerätevermieter, sowie Heizkostenabrechner, verlassen, welcher sodann ebenfalls die Rauchwarnmelder vermietet / verkauft. Die Wartung ist nunmehr in Form einer Funkablesung möglich, so dass die Wohnungen nicht mehr jährlich betreten werden müssen, sondern nur noch dann, falls ein Rauchwarnmelder ausgetauscht werden muss, oder ein genereller Austausch stattfindet. In den Gebäuden, in welchen die vryon GmbH die Heizkostenabrechnung übernimmt, wird auch hier eine Lösung angeboten werden. Für Gebäude mit Gasetagenheizung stehen wir selbstverständlich ebenfalls zur Verfügung.

Wie Sie hieraus ersehen können, versuchen wir, uns den gesetzlichen Gegebenheiten anzupassen und Ihnen möglichst Lösungen anzubieten, welche zum Vorteil der Eigentümergemeinschaft / des Einzeleigentümers, sowie auch dem Bewohner ist.

Sollten Sie hierzu Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Auswirkungen der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG)

Am 01.12.2022 trat die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) in großen Teilen in

Kraft. Ein wesentlicher Punkt dieser Novelle ist, dass das Nebenkostenprivileg bei den Kabel-TV-Kosten fallen wird. Für Neubauten gilt dies bereits ab sofort. Für Bestandsimmobilien gilt eine Übergangsfrist bis Mitte 2024.

Ein Großteil der Bewohner in Deutschland empfangen die TV-Grundversorgung über sogenannte Breitbandnetze. Die Kosten hierfür werden bei den Mietern über die Nebenkosten abgerechnet. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (TKG-Novelle) am 01.12.2021 fällt die Umlagefähigkeit dieser Kosten weg. Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKModG) legt nämlich fest, dass die Kosten für die Breitbandkabelverträge, die in der Regel vom Vermieter abgeschlossen wurden, zukünftig nicht mehr wie bisher über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Mit Inkrafttreten der TKG-Novelle fällt dieses sogenannte Nebenkostenprivileg, also die Umlagefähigkeit der Kosten für die Versorgung der Wohnungen mit Kabelfernsehen, weg. Wie oben bereits ausgeführt, besteht für Bestandsimmobilien eine Übergangsfrist. Ab dem 01.07.2024 können die Kosten für das Kabelfernsehen somit nicht mehr wie bisher auf die Mieter umgelegt werden.

Hintergedanke der Gesetzesnovelle ist, dass die Mieter selbst bestimmen können, welchen Anbieter sie mit der Versorgung von Kabelfernsehen beauftragen wollen.

Im Gegenzug erhalten die Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht bezüglich eventuell noch laufender Verträge für den Bezug des Kabelfernsehens.

Wie Sie wissen, besteht bei den meisten von uns verwalteten Objekten ein längerfristiger Signallieferungsvertrag mit der Firma Vodafone. Wir haben uns bereits mit der Firma in Verbindung gesetzt und Möglichkeiten besprochen, wie mit den bestehenden Verträgen umgegangen werden soll, damit für die Eigentümer und damit letztendlich auch für die Mieter weiterhin kostengünstig das Kabelfernsehen zur Verfügung gestellt werden kann. Hierfür werden wir in der nun anstehenden Versammlungssaison einen entsprechenden Tagesordnungspunkt für die Eigentümergemeinschaften vorsehen, die dies betrifft. Wir werden Ihnen in

der Versammlung die gegebenen Möglichkeiten vorstellen und ggf. die erforderlichen Beschlüsse hierzu fassen lassen.

Aktueller Immobilienmarkt

Wie Ihnen aus den letzten Hausmitteilungen bekannt ist, berichten wir gerne über den aktuellen Immobilienmarkt in Würzburg, jedoch auch teilweise bundesweit.

Für die diesjährige Hausmitteilung ist uns ein Bericht über den aktuellen Immobilienmarkt nur sehr schwergefallen, da sich im Laufe des Jahres 2022 aufgrund der hohen Inflationszahlen (im September 2022 erstmalig zweistellig mit 10 %) auch die Zinsen nach oben entwickelt haben.

War es im Jahr 2021 noch möglich eine Finanzierung mit 0,7 – 1,5 % Zinsen abzuschließen, so hat sich dies im Laufe des Jahres 2022 aufgrund der höheren Sicherheiten im Zuge der Ukraine-Krise und den sodann ebenfalls gestiegenen Leitzinsen der Europäischen Zentralbank (EZB) auf 3,0 – 4,5 % erhöht.

Hierdurch wurde ursprünglich prognostiziert, dass der Immobilienmarkt einbrechen würde und die Immobilienpreise fallen sollen. Dies war in Teilen der Bundesrepublik Deutschland ebenfalls möglich und ist teilweise auch passiert. Jedoch haben wir in Würzburg die Erfahrung machen müssen, dass sich die Preise bislang nicht nach unten entwickelt haben (Stand: Anfang Oktober 2022). Die Preise sind im letzten Monat stagniert, oder haben sich teilweise leider nach oben entwickelt.

Hintergrund für diese Entwicklung ist zum einen, dass Immobilien immer noch sehr teuer verkauft werden, da es keine andere Möglichkeit der Kapitalanlage gibt, welche mit einer gewissen Sicherheit verbunden ist. Die Aktienmärkte haben im Zuge der Ukraine-Krise sehr stark an Wert verloren und die Zinsen auf sichere Anlageformen sind noch nicht wieder zurückgekehrt. Von Vorteil ist jedoch, dass nahezu alle Banken ihre Verwahrentgelte abgeschafft haben.

Im Laufe des Septembers 2022 wurde immer mehr von Seiten der Ökonomen bekannt, dass ebenfalls im Jahr 2023 mit einer Inflation von 7

% zu rechnen ist. Da die Baupreise und Handwerkspreise sich in diesem Zuge ebenfalls anschließen werden, ist auch hier ggf. nicht mit günstigeren Immobilienpreisen zu rechnen. Im Gegenteil, es ist u. U. möglich, dass in gewissen Bereichen die Preise weiter ansteigen, da u. a. im Bereich des Neubaugeschäftes bundesweit viele Projekte storniert wurden, bzw. nicht begonnen wurden.

Wie genau sich die Immobilienpreise entwickeln werden, ist noch nicht bekannt und nahezu unmöglich vorherzusagen.

Insgesamt ist jedoch festzuhalten, dass sich die Kaufpreise tendenziell sehr stark erhöht haben, jedoch die Mietpreise nicht entsprechend angepasst werden können. Nach aktueller Rechtslage (Stand: Anfang Oktober 2022) verhält es sich so, dass Mieten alle drei Jahre um maximal 15 % nach oben angepasst werden können. Im Koalitionsvertrag der sogen. Ampel-Regierung ist jedoch ebenfalls festgehalten, dass die Erhöhung auf 11 % alle drei Jahre reduziert werden soll. Sollte diese Veränderung kommen, ist hier nochmals mit einer größeren Differenz zwischen Kauf- und Mietpreisen zu rechnen. Wie sich dies auf Kaufpreise langfristig auswirkt, ist nicht vorherzusagen. Jedoch ist aktuell zu sagen, dass sich dies in der Bestandsvermietung auf die Mietrendite nicht von Vorteil auswirken wird.

Bei Neuvermietungen ist zu berücksichtigen, dass zum 01.07.2022 von Seiten des Gesetzgebers festgelegt wurde, dass ein Mietspiegel für alle Städte mit mehr als 50.000 Einwohner Pflicht wird.

Somit ist ebenfalls in Würzburg in Zukunft mit einem Mietspiegel zu rechnen, welcher sodann für die Neuvermietung relevant wird.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesen Ausführungen einen kleinen Einblick in die wichtigen Veränderungen, sowie dem Immobilienmarkt, geben konnten und unterstützen Sie gerne im Bereich der Miet- und Sondereigentumsverwaltung bei der Vermietung Ihrer Wohnung/en.

Inforeihe Wohnungseigentumsrecht von A bis Z

In den Hausmitteilungen 2019 und 2021 wurde Ihnen bereits das Einmalseins des Wohnungseigentums vorgestellt und erläutert. Im Jahr 2021 informierten wir Sie über die wesentlichen Änderungen, die das neue Wohnungseigentumsrecht, das nun seit 01.12.2020 gilt, mit sich bringt.

In den Hausmitteilungen 2022 griffen wir die immer wieder gestellte Frage von Eigentümern auf „Ist das gemeinschaftliches Eigentum oder Sondereigentum?“.

Diese Frage klärten wir für Wohnungsabsperungen, Heizkörper, Türsprech- und Klingelanlagen, Wohnungsfenster und Balkontüren sowie für Wohnungszugangstüren.

Auf den nun folgenden Seiten wollen wir uns nun einige weitere Gebäudeteile/Wohnungsausstattungen näher ansehen und klären, inwieweit diese nach herrschender Meinung dem Sondereigentum oder dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzurechnen sind.

Natürlich gilt auch hier wieder vorab zu beachten, dass es bei der Beantwortung dieser Frage primär auf die Regelungen in der jeweiligen Gemeinschaftsordnung ankommt. Sofern hier Regelungen getroffen sind, so sind diese selbstverständlich in der Regel bindend, bzw. es ist die in der Gemeinschaftsordnung getroffene Regelung zumindest als Kostentragsregelung zu verstehen.

1. Rollläden

Rollläden sind als fassadengestaltende bauliche Elemente dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen, mit Ausnahme der innenseitig angebrachten Zugvorrichtungen und der Rollladengurte. Zu diesem Thema gibt es zwei Entscheidungen des Amtsgerichts Würzburg aus den Jahren 2015 und 2016, die Objekte aus unserem Verwaltungsbestand betrafen. So entschied das Amtsgericht Würzburg in seiner Entscheidung vom 22.01.2015, Az. 30 C 1212/14, dass Rollläden dann im Sondereigentum stehen können, wenn sie ohne Beeinträchtigung der äußeren Gestaltung montiert und demontiert

werden können. Dies wird jedoch nur selten der Fall sein.

In seiner Entscheidung vom 12.04.2016, Az. 30 C 820/2015 entschied das Amtsgericht Würzburg weiter, dass Rollladengurte (Gurtscheibe und Gurtband) keine wesentlichen Bestandteile des Gebäudes sind und daher sondereigentumsfähig sind. Diese Entscheidung ging auch in die Berufung zum Landgericht Bamberg, wurde dort jedoch dann nicht weiter entschieden.

Zusammenfassend ist also zu sagen, dass die Rollladenpanzer in der Regel gemeinschaftliches Eigentum darstellen und die innenliegenden Zugvorrichtungen, bzw. der Rollladengurt, im Sondereigentum stehen.

2. Verbrauchserfassungsgeräte

Zu den Verbrauchserfassungsgeräten zählen neben den Heizkostenverteiltern, bzw. Wärmemengenzählern auch die Kalt- und Warmwasseruhren.

Verbrauchserfassungsgeräte dienen (mit den durch sie ermittelten Verbrauchsdaten als Abrechnungsgrundlage) einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Sie sind somit zwingend gemeinschaftliches Eigentum, auch wenn sie im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume verbaut sind.

3. Versorgungsleitungen

Hier ist zwischen den Hauptversorgungsleitungen, bzw. Hauptentsorgungsleitungen und den Stichleitungen zu unterscheiden.

Hauptversorgungsleitungen, bzw. Hauptentsorgungsleitungen, die der Ver- oder Entsorgung der Wohnungseigentümergeinschaft mit Gas, Strom, Wärme, Wasser und Abwasser dienen, sind Anlagen, die als wesentliche Bestandteile des Gebäudes natürlich dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen und somit zwingend dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen sind. Ihre Zuordnung zum gemeinschaftlichen Eigentum verlieren sie erst ab dem Punkt, ab dem sie durch eine, im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Absperrvorrichtung,

von der Hauptleitung getrennt werden können. Die Wohnungsabspernung als solche – wie im letzten Jahr dargelegt – gehört natürlich noch zum gemeinschaftlichen Eigentum. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der letzten Hausmitteilung wird insoweit verwiesen.

Bei diesem Thema zeigt sich aber auch, wie kompliziert die Beantwortung dieser Frage eigentlich ist. So gibt es Gerichte, die die Zuordnung z. B. von Stichleitungen zum gemeinschaftlichen Eigentum oder zum Sondereigentum davon abhängig machen, zu welchem Eigentum die Wand, oder der Boden, durch die sie verlaufen, zu zählen sind. Nach dieser Ansicht sollen Stichleitungen, soweit sie durch nicht tragende Wände laufen, dem Sondereigentum zugeordnet werden; sobald sie aber durch tragende Wände laufen (die zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind) dem gemeinschaftlichen Eigentum. Dies gilt natürlich nur, wenn bei diesen Leitungen keine Absperrvorrichtungen vorhanden sind, die die Stichleitungen von den Hauptversorgungsleitungen trennen.

Würde man dieser Meinung folgen, würde dies zu teilweisen absurden Ergebnissen führen in dem Fall, in dem eine Leitung im Bereich einer Wohnung teilweise durch tragende und teilweise durch nicht tragende Wände verläuft. Dies kann natürlich nicht richtig sein.

4. Bodenbelag und Estrich

Einleuchtend ist noch, dass die jeweiligen Bodenbeläge im Bereich des Sondereigentums dem Sondereigentum zuzuordnen sind.

Etwas komplizierter wird es da schon bei dem darunter verlegten Estrich. Soll dieser nämlich nur der ordnungsgemäßen Verlegung des Bodenbelages dienen, so soll auch der Estrich Sondereigentum sein. Dient der Estrich dagegen der Trittschalldämmung sowie der Isolierung, so soll der Estrich gemeinschaftliches Eigentum sein.

Soweit jedoch der Estrich im zuerst genannten Fall aufgrund der Erneuerung des Bodenbelages auch erneuert werden muss, so sind die Kosten für die Erneuerung selbstverständlich auch vom Sondereigentümer zu tragen, da die

Ursache für die Erneuerung ja im Sondereigentum zu finden ist und nicht im gemeinschaftlichen Eigentum. Umgedreht gilt dann für die Fälle, in denen der Estrich auch der Trittschalldämmung und der Isolierung dient, dass bei einer zwingend erforderlichen Erneuerung des Estrichs der eventuell darüber verlegte Bodenbelag auf Kosten der Eigentümergemeinschaft erneuert werden muss.

Bezüglich der Trittschalldämmung erlauben wir uns noch folgenden Hinweis:

Grundsätzlich gilt bezüglich der Trittschalldämmung sowie der Isolierung der Maßstab des Baujahres des Objektes. Sollte jedoch später der Bodenbelag erneuert werden, oder z. B. ein nicht ausgebauter Dachboden zu einer Wohnung ausgebaut werden, so gelten dann die diesbezüglichen Vorschriften für das Jahr der Erneuerung, bzw. des Ausbaues.

5. Garten- bzw. Sondernutzungsfläche

Gärten, die zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gehören und von allen genutzt werden können, stellen natürlich grundsätzlich Gemeinschaftseigentum dar.

Häufig werden jedoch für bestimmte Gartenteile, gerade für die Wohnungen im Erdgeschoss, Sondernutzungsrechte für einzelne Eigentümer begründet.

Aufgrund eines solchen Rechtes darf der berechtigte Eigentümer die vom Sondernutzungsrecht umfassten Gartenteile alleine nutzen unter Ausschluss aller anderen Eigentümer.

Die Fläche an sich bleibt natürlich gemeinschaftliches Eigentum, da hier mangels entsprechender Abgeschlossenheit kein Teileigentum begründet werden kann, sondern lediglich ein Sondernutzungsrecht. Die zum alleinigen Gebrauch überlassenen Sondernutzungsflächen sind selbstverständlich von dem Sondernutzungsberechtigten zu pflegen.

Inwieweit Umgestaltungen vorgenommen werden dürfen, hängt vom Inhalt des jeweiligen Sondernutzungsrechtes ab.

Nach neuem Recht ist jedoch nunmehr klargestellt, dass auch bauliche Veränderungen im Bereich von Sondernutzungsflächen unter einem Genehmigungsvorbehalt stehen.

Wenn also der Sondernutzungsberechtigte gemäß der Ausgestaltung des Sondernutzungsrechtes bauliche Veränderungen grundsätzlich vornehmen darf, bedarf es trotzdem eines Beschlusses durch die Eigentümergemeinschaft, auf den der jeweilige Sondernutzungsberechtigte dann natürlich einen Anspruch hat. Aber auch hier gilt nun, dass die baulichen Veränderungen erst vorgenommen werden dürfen, wenn diese auch durch die Eigentümergemeinschaft entsprechend durch Beschluss genehmigt wurden.

Wichtige Urteile

1. WEG-Recht

„Klimagerät versus Yoga“

Herr Dr. Löffler, Richter am Amtsgericht Hannover, den viele Eigentümer von unserem letzten Beiratsseminar kennen, musste in seinem Urteil vom 22.02.2022, Az. 483 C 6872/21, feststellen, inwieweit ein Beschluss über die Genehmigung der Installation eines Split-Klimagerätes ordnungsgemäß war oder nicht. Im Rahmen einer Eigentümerversammlung wurde die Installation eines Split-Klimagerätes mehrheitlich genehmigt. Das Außengerät mit den Maßen B84/H60/T29 cm soll seitlich an der Spitzdachgaube des Objektes angebracht werden. Die Klägerin als Eigentümerin der danebenliegenden Dachgeschosswohnung wendet sich mit der Anfechtungsklage gegen diesen Beschluss. Sie ist der Ansicht, es läge keine anspruchsbegründende privilegierende bauliche Veränderung vor. Weiter behauptet sie einen Nachteil zu erleiden durch die veränderte Optik.

In seiner Entscheidung kam Herr Dr. Löffler zu dem Ergebnis, dass der getroffene Beschluss nicht zu beanstanden ist.

Zunächst liegt keine privilegierende bauliche Veränderung gem. § 20 Abs. 2 WEG vor. Vorliegend geht es aber auch nicht um einen Anspruch einer sonstigen baulichen Veränderung gem. § 20 Abs. 3 WEG.

Vielmehr bedürfen bauliche Veränderungen gemäß § 20 Abs. 1 WEG lediglich eines einfachen Mehrheitsbeschlusses (siehe § 25 Abs. 1 WEG).

Die Grenze (also die sogen. Veränderungssperre) ist allein in § 20 Abs. 4 WEG als Ausnahmeregelung geregelt. Dabei geht es jedoch nicht um einen Nachteil gem. § 14 Nr. 1 WEG alte Fassung. Würde ein solcher Nachteil für § 20 Abs. 4 WEG ausreichen, so würde es keine Erleichterung für die Genehmigung solcher baulichen Veränderungen im Vergleich zum alten Recht geben. Es war ja aber gerade der gesetzgeberische Wille, bauliche Veränderungen zu vereinfachen.

Damit solche baulichen Veränderungen jedoch nicht grenzenlos erfolgen, hat der Gesetzgeber eben § 20 Abs. 4 WEG als Ausnahmeregelung festgelegt. Ein solcher Härtefall liegt nur dann vor, wenn das Anlagegepräge des Objektes grundlegend umgestaltet wird. Eine solche grundlegende Umgestaltung wird durch das Anbringen eines Klimagerätes sicherlich nicht erfolgen.

Die zweite Grenze wäre ein unbilliges Sonderopfer eines Eigentümers. Hier muss jedoch ein viel höherer Maßstab angesetzt werden, als an die Anforderung eines Nachteils gem. § 14 Nr. 1 WEG alte Fassung. Ein solches Sonderopfer wurde im vorliegenden Fall von Herrn Dr. Löffler nicht gesehen, weswegen die Klage insoweit keinen Erfolg hatte.

„Anwalt oder kein Anwalt – das ist hier die Frage“

Immer wieder kommt es vor, dass eine Eigentümergemeinschaft Beschluss darüber fasst, ob ein Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen sowie notfalls gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragt werden soll oder nicht.

Hier stellt sich immer wieder die Frage, wann eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anwalt beauftragen darf und wann nicht.

Mit dieser Frage musste sich auch das Amtsgericht Hamburg-St. Georg in seinem Urteil vom 22.10.2021, Az. 980 b C 26/18 WEG auseinandersetzen.

Im Ergebnis stellte das erkennende Gericht fest, dass ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt mit der Durchführung von außergerichtlichen oder gerichtlichen Maßnahmen gegen einen Dritten beauftragt, nicht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn tatsächlich ein Anspruch besteht, sondern bereits dann, wenn die Eigentümersammlung das Bestehen des Anspruches für plausibel halten durften.

Bereits das OLG München (vgl. München IMR 2010, 154) kam zu dem Ergebnis, dass nur so die Rechte der Gemeinschaft gewahrt werden könnten.

Im vorliegenden Fall ging es um die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen. Da die Gemeinschaft einen Schaden seinerzeit für zumindest plausibel halten konnte, kam das Gericht zu dem Ergebnis, dass der Beschluss nicht zu beanstanden ist.

Dies ist auch richtig. Würde man voraussetzen, dass ein Beschluss nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen würde, wenn ein Anspruch gegen den Dritten tatsächlich besteht, so müsste die Eigentümergemeinschaft oder der Verwalter den Anspruch im Detail prüfen. Dies ist jedoch weder Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, noch der Hausverwaltung.

Es reicht also aus, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Anspruch wenigstens für plausibel halten durfte.

Hinzu kommt, dass viele Ansprüche gerade nicht einfach festzustellen sind. So kommt es regelmäßig vor, dass unterschiedliche Gerichte einen gleichen oder ähnlichen Sachverhalt unterschiedlich bewerten.

„Bloß nicht erhalten“

Dies dachte sich offenbar auch die Mehrheit der Eigentümer einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern, die mehrheitlich wegen Personengefährdung beschloss, für einige Ebenen eines im Eigentum der Gemeinschaft stehenden Parkhauses ein Nutzungsverbot zu verhängen.

Mit diesem Sachverhalt musste sich der BGH in seinem Urteil vom 15.10.2021, Az. V ZR 225/20 befassen.

Weil die Gemeinschaft frühere Sanierungen des Parkhauses abgelehnt hatte, gestattete sie dem Eigentümer der betroffenen Ebenen bestehende Brandschutzmängel selbst auf eigene Kosten zu beseitigen. Nach Vorlage des Nachweises über die Beseitigung dieser Mängel, sollte er die Nutzung wieder aufnehmen dürfen. Das zuständige Amtsgericht Augsburg sowie das Landgericht München I wiesen die Beschlussanfechtungsklage des betroffenen Eigentümers ab.

Anders der BGH. Das beschlossene Nutzungsverbot ist nach Ansicht des BGH rechtswidrig. Zwar könne grundsätzlich ein temporäres Nutzungsverbot aus zwingenden Gründen und in engen Grenzen beschlossen werden. Nicht möglich ist jedoch ein dauerhaftes Nutzungsverbot zu verhängen. Die Eigentümer sind nämlich verpflichtet, Maßnahmen zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das Gemeinschaftseigentum zu ergreifen, wenn das Gemeinschaftseigentum diese nicht erfüllt und einzelne Einheiten dadurch nicht bestimmungsgemäß genutzt werden dürfen oder können. Hierbei könnten sich nach BGH die Eigentümer auch nicht auf unzumutbare Kosten berufen. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn vorher entsprechende bauliche Maßnahmen mehrheitlich von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgelehnt wurden, da Negativbeschlüsse eben gerade keine Sperrwirkung entfalten. Die enge Auslegung des § 22 WEG hat weitreichende Folgen für die Eigentümergemeinschaft. Dies bedeutet nämlich, dass eine Gemeinschaft eine Anlage nicht schleppend verfallen lassen kann, um sich dann einer grundlegenden und teuren Sanierung zu entziehen.

2. Mietrecht

„Ross und Reiter nennen“

Mit seiner Entscheidung vom 22.02.2022, Az. VI ZR 14/21 hatte der VI. Zivilsenat des BGH erstmals einen mietrechtlichen Auskunftsfall zu entscheiden.

Sachverhalt war der, dass ein Mieter einen anderen Mieter beim Vermieter „angeschwärzt“ hat. Dabei ging es um „starke Geruchsbelästigungen und Ungeziefer im Treppenhaus“, die mit dem beschuldigten Mieter in Verbindung gebracht wurden.

Der angeschwärmte Mieter machte dann klageweise gegen seinen Vermieter einen Auskunftsanspruch nach Art. 15 Abs. 1 DSGVO geltend. Zwar wurde der Auskunftsanspruch vom Vermieter erfüllt, nicht jedoch der „Hinweisgeber“ mitgeteilt. Im Rahmen der Klage beharrte der Mieter auf sein Auskunftsverlangen auf Offenlegung des Hinweisgebers.

Die Klage des Mieters hatte Erfolg. Laut BGH kann das Auskunftsbegehren des Mieters auch die Angabe umfassen, welcher Mitbewohner sich beim Vermieter über ihn beschwert hat.

Bei den Angaben über „starke Geruchsbelästigungen und Ungeziefer im Treppenhaus“ handelt es sich nach BGH um personenbezogene Daten im Sinne von Art. 4 Nr. 1 Halbsatz 1 DSGVO, die den Mieter betreffen, weil diese mit der Wohnung des Mieters in Verbindung gebracht wurden. Der Umstand, dass diese Angaben erst an den Vermieter durch den Hinweisgeber herangebracht wurden, ändert nach Ansicht des BGH an dieser Einstufung nichts.

Der BGH macht jedoch auch klar, dass dieses Auskunftsrecht nicht uneingeschränkt besteht. Denn durch die Benennung des Hinweisgebers werden natürlich auch dessen datenschutzrechtlich geschützten Interessen tangiert. Somit bedarf es einer Rechtfertigung, die sich im vorliegenden Fall aus Art. 6 Abs. 1 f DSGVO ergibt, wenn keine Einwilligung des Hinweisgebers vorliegt.

Erforderlich ist laut BGH in einem solchen Fall eine Abwägung zwischen den Interessen des Vermieters und des Hinweisgebers einerseits, und dem Offenlegungsinteresse des angeschwärmten Mieters andererseits. Eine große Rolle hierfür spielt u. a. die Richtigkeit oder Unrichtigkeit der vom Hinweisgeber mitgeteilten Informationen. Es ist insbesondere Aufgabe des Vermieters, hierbei die Umstände zu beweisen, die gegen eine Benennung des Hinweisgebers sprechen. Im hier vorliegenden Fall überwogen

die Interessen des Mieters an der Offenlegung, da sich herausstellte, dass die Angaben zur Geruchsbelastigung nicht zutreffend waren.

Für den Vermieter bedeutet dies, dass er in solchen Fällen den Beschwerden gründlich nachgehen und konkrete Tatsachen zusammentragen muss, falls ein Auskunftsbegehren an ihn herangetragen wird und die vom Gericht geforderte Abwägung erforderlich werden sollte. Der Vermieter muss sich also ziemlich sicher sein, dass die mitgeteilten Informationen auch tatsächlich richtig sind und der Wahrheit entsprechen. Hier wird einige Arbeit auf die Hausverwaltungen zukommen.

„Wenn der morsche Baum weg muss“

In seinem Urteil vom 10.11.2021, Az. VIII ZR 117/20 hat sich der Bundesgerichtshof mit der Frage befasst, ob die Kosten für die Fällung eines morschen Baumes grundsätzlich umlegbare Betriebskosten darstellen oder nicht. Gemäß § 2 Abs. 2 Betriebskostenverordnung gehören zu den umlegbaren Betriebskosten auch die Kosten der Gartenpflege. Jedoch ist immer wieder streitig, welche einzelnen Kostenpositionen darunter zu subsummieren sind.

Im vorliegenden Fall ging es um die Fällung einer über 40 Jahre alten morschen Birke. Die anteiligen Kosten wurden auf den Kläger im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt. Der Mieter zahlte unter Vorbehalt und verlangte sodann Rückzahlung des Anteils der Betriebskosten für die Fällung des Baumes. Die Klage, die bereits in den Vorinstanzen keinen Erfolg hatte, blieb auch in der zugelassenen Revision erfolglos. In seiner Entscheidung stellte der BGH klar, dass auch die Kosten der Fällung eines morschen Baumes zu den Kosten der Gartenpflege zählen. § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung umfasst die Kosten der Pflege von zum Wohnanwesen gehörenden, gemeinschaftlichen Gartenflächen, die nicht dem Vermieter, oder anderen Mietern zur alleinigen oder der Öffentlichkeit zur allgemeinen Nutzung überlassen sind. Dies gilt unabhängig davon, ob der Mieter diese Gartenflächen auch tatsächlich nutzt.

Strittig war jedoch bisher, ob Baumfällkosten hierzu zählen. Der BGH führt aus, dass die Fällung und Beseitigung eines morschen Baumes regelmäßig eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege darstellt, was laut BGH bereits aus dem Wortlaut des § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung folgt. Auch wenn dort Baumfällarbeiten nicht ausdrücklich erwähnt sind, handelt es sich hierbei auch um Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. Dass in der genannten Norm lediglich die Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen und nicht die Entfernung erwähnt wird, steht einer Umlagefähigkeit von Beseitigungskosten nach Ansicht des BGHs nicht entgegen. Denn zum einen unterliegt das Entfernen von Pflanzen und Gehölzen begrifflich der „Gartenpflege“. Hierzu zählen sämtliche Maßnahmen, die objektiv den Erhalt der Gartenanlage als solche infolge seines Pflegebedarfs dienen. Nicht umlagefähig sind allein Instandhaltungskosten. Die Kosten für die Fällung eines morschen Baumes stellen nach Ansicht des BGH jedoch keine Instandsetzungskosten dar. Dass aufgrund der Verkehrsicherung der morsche Baum gefällt werden musste, ändert ebenfalls an dieser Feststellung nichts. Die Kosten fallen auch „laufend“ an, da nach Ansicht des BGH hierfür ein mehrjähriger Turnus ausreicht.

Somit ist die Frage der Umlagefähigkeit der Kosten einer Baumfällung nunmehr obergerichtlich geklärt, da ein Baum selten aus anderen Gründen gefällt werden muss. Zumindest diese Fälle, in denen ein Baum wegen seines nicht mehr gegebenen vitalen Zustandes gefällt werden muss, sind nunmehr höchst richterlich entschieden.

„Nur nicht schludern!“

Immer wieder einmal besteht der Bedarf, ein Mietverhältnis eventuell nur befristet abzuschließen.

Gerade für den Vermieter gilt, hier größte Sorgfalt walten zu lassen. In dem Fall, den das Landgericht Frankenthal mit seinem Urteil vom 26.01.2022, Az. 2 S 86/21 zu entscheiden hatte, ging es darum, ob eine schlagwortartige

Bezeichnung des Befristungsinteresses „Eigenbedarf“ ausreichend ist für eine wirksame Befristung, oder nicht.

Das Landgericht Frankenthal stellte in seinem Urteil klar, dass eine schlagwortartige Wiedergabe des Gesetzes (im vorliegenden Fall „Eigenbedarf“) für eine wirksame Befristung nicht ausreicht. Dies hat natürlich weitreichende Folgen, da mangels wirksamer Angabe des Befristungsgrundes ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde, das lediglich gem. § 573 c BGB ordentlich kündbar war. So sah es auch der Mieter und kündigte das Mietverhältnis ordentlich. Der Vermieter wies die Kündigung im Hinblick auf die vereinbarte Befristung zurück.

Das Landgericht Frankenthal gab dem Mieter recht. Mangels wirksamer Befristung sei eine ordentliche Kündigung gemäß § 575 BGB nicht ausgeschlossen gewesen. Die lediglich schlagwortartige Beschreibung des Befristungsinteresses „Eigenbedarf“ genüge jedenfalls nicht den Voraussetzungen des § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB. Nach dieser Norm muss der Vermieter dem Mieter den Grund der Befristung schriftlich mitteilen. Die Mitteilung müsse nach dem erkennenden Gericht eine so genaue Beschreibung des Befristungsinteresses enthalten, dass es von anderen Interessen unterschieden werden könne. Eine bloße schlagwortartige Wiedergabe des Gesetzestextes würde diesen Anforderungen nicht genügen.

Etwaige mündlich getroffenen Abreden sind wegen des Schriftlichkeitsgrundsatzes der Mitteilung unbeachtlich.

Für Vermieter bedeutet dies also, dass bei der Angabe von Befristungsgründen höchst sorgfältig vorgegangen werden muss. Andernfalls besteht die Gefahr, dass kein befristetes Mietverhältnis besteht, das nicht ordentlich kündbar ist, sondern dass man einen Mietvertrag über ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen hat, das regelmäßig mit den gesetzlich vorgeschriebenen Fristen gekündigt werden kann

Ausblick

Wie jedes Jahr haben wir Ihnen aus den verschiedenen Teilbereichen unserer Tätigkeit im Rahmen dieser Hausmitteilung viele Informationen liefern können.

Wir hoffen, dass wir Sie möglichst umfänglich über unser Haus, die allgemeinen Bereiche der Immobilienbranche, sowie der neuen Gesetzgebung und Rechtsprechung informieren konnten.

Nachdem Ihnen aus diversen Medien die Energiepreisproblematik bekannt ist und wir im Rahmen dieser Hausmitteilung ebenfalls sehr intensiv darauf eingegangen sind, haben wir uns dazu entschieden, unser nächstes **Eigentümer- und Verwaltungsbeiratsseminar** dem Bereich **Energie und Gebäude** zu widmen.

Das nächste Eigentümer- und Verwaltungsbeiratsseminar wird am **13.10.2023** stattfinden.

Wir arbeiten bereits mit Hochdruck an einem spannenden Programm, welches Sie über die aktuelle Rechtsprechung, insbesondere zum neuen Wohnungseigentumsgesetz, die Energiepreisentwicklung und vor allem auch die Möglichkeiten des Energiesparens und des intensiveren Nutzens der Energie im Gebäude informiert.

Wie Sie es gewohnt sind, werden wir im Laufe des Jahres 2023 immer wieder auf unser Seminar hinweisen und werden Sie darüber informieren, sobald die Anmeldung möglich ist.

Verwaltungsbeiräte und Hauseigentümer werden von uns proaktiv hierüber informiert. Sollten Sie ebenfalls über die Anmeldemöglichkeiten informiert werden wollen, so möchten wir Sie bitten, uns eine E-Mail an info@hemrich-hv.de zu senden. Dann werden wir Sie in einer Interessentenliste aufnehmen und Sie sodann hierüber per E-Mail informieren.

Weiterhin möchten wir Ihnen mitteilen, dass das nächste Eigentümer- und Verwaltungsbeiratsseminar wieder als reine Präsenzveranstaltung stattfinden wird. Eine Online-Teilnahme ist leider nicht mehr möglich.

Neben den Themen Energie und dem neuen Wohnungseigentumsrecht mit seinen ersten Rechtsprechungen, werden wir weiterhin an vielen Themen arbeiten, um die von uns verwalteten Objekte bestmöglich zu erhalten und unseren Kunden möglichst viel Arbeit in diesem Bereich abnehmen. Nachdem wir auch in den letzten Monaten und Jahren eine sehr hohe Anfragequote haben und leider immer wieder Anfragen absagen mussten aufgrund des fehlenden Fachpersonals, sind wir auch in Zukunft immer wieder auf der Suche nach zusätzlichem Personal. Sollten Sie Interesse an einer Tätigkeit in einer stetig wachsenden und besonders innovativen Hausverwaltung haben, achten Sie auf unseren Karrierebereich auf unserer Webseite www.hemrich-hv.de. Hier können Sie die aktuellen Job-Angebote einsehen. Sie können sich aber auch jederzeit initiativ bei uns bewerben - bevorzugt per E-Mail an bewerbung@hemrich-hv.de.

Unser Grundsatz soll auch in 2023 lauten:

„Wir wollen nicht nur verwalten, sondern auch gestalten.“

Ihre



Hemrich

HEMRICH Hausverwaltungs-KG

Bei der Erstellung mitgewirkt haben:
Frau Gertrud Hemrich
Herr RA Gerd Vogl
Herr Jochen Rumpel