

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Oktober 2019



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

Digitalisierung ist ein Schlüsselwort für die Optimierung von Arbeitsprozessen und die unternehmerische Weiterentwicklung.

Auch in Immobilienverwaltungen hält sie zunehmend Einzug. Denn das digitale Ökosystem für Immobilienverwaltungen wird immer größer und mannigfaltiger. Die technische Transformation bietet große Potenziale – doch sie stellt die Branche gleichermaßen vor hohe und bisher nie gekannte Herausforderungen. Es beginnt bei der Verwaltungssoftware, die von Entscheidungsträgern häufig als zu teuer empfunden wird. Dabei hat man häufig den Eindruck, dass die falsche Vorstellung besteht, dass alle in die Auswahl einbezogenen Programme irgendwie das Gleiche können. Viele und vor allem junge Unternehmen entscheiden sich dann häufig für die preiswert scheinende Lösung. Erst später und meist zu spät reift die Erkenntnis, dass man vermutlich eine Fehlentscheidung getroffen hat, weil man die billigste, aber nicht die preiswerteste Lösung gekauft hat.

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
Die richtige Software auswählen → Seite 4

Organisation
Schnittstellenproblematik erschwert zunehmend Digitalisierung von Immobilienverwaltungen → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Zur Beschlusskompetenz für Vertragsstrafen → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Vertretung juristischer Personen in der Eigentümerversammlung

Eine Bestimmung in der Teilungserklärung, nach der sich Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung nur durch den Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können, ist regelmäßig dahin auszulegen, dass sie auch für juristische Personen gilt und den Kreis der Personen, die als Vertreter juristischer Personen in der Eigentümerversammlung auftreten können, einschränkt. Zweck solcher Vertretungsklauseln ist es, die Versammlungen der Wohnungseigentümer von gemeinschaftsfremden Einwirkungen freizuhalten. Deshalb sollen sich die Wohnungseigentümer nur durch bestimmte, dem eigenen Kreis nahestehende Personen vertreten lassen dürfen. Dieser Zweck der Beschränkung besteht auch gegenüber Wohnungseigentümern, die juristische Personen sind.

Juristische Personen können sich in einem solchen Fall aber nicht nur durch ihre organschaftlichen Vertreter, sondern auch durch einen ihrer Mitarbeiter vertreten lassen. Der Zweck, gemeinschaftsfremde Einwirkungen zu verhindern, wird dadurch nicht gefährdet.

Eine solche Vertretungsklausel ist ferner regelmäßig ergänzend dahin auszulegen, dass sich eine juristische Person in der Eigentümerversammlung auch von einem Mitarbeiter einer zu demselben Konzern gehörenden (weiteren) Tochtergesellschaft vertreten lassen darf, wenn diese für die Verwaltung der Sondereigentumseinheiten zuständig ist. (BGH, Urteil v. 28.6.2019, V ZR 250/18)

Weiterführende Informationen:

Vertretung in der Eigentümerversammlung → **2118129**

Immobilienverwalter des Jahres 2019

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland; vormals DDIV) hat auf dem 27. Deutschen Verwaltertag in Berlin den Immobilienverwalter des Jahres 2019 geehrt. Für die Auszeichnung hatte der Verband nach Verwaltungen gesucht, die in Zeiten des Fachkräftemangels mit innovativen Ideen und Konzepten Mitarbeiter gewinnen und halten.

Den 1. Platz belegte die Nunovo Immobilienverwaltung GmbH aus Otobrunn. Das Unternehmen hatte bereits in einer frühen Phase eine Personalabteilung aufgebaut, eine firmeninterne Akademie für die Mitarbeiterweiterbildung eingerichtet und ein Bonussystem für die Angestellten zur Werbung von Mitarbeitern eingeführt. Außerdem bietet das Unternehmen seinen Mitarbeitern überdurchschnittliche Fixgehälter und die Option auf einen Home-Office Tag pro Woche. Zudem hat das Unternehmen eine Cloud-Lösung für die Personalverwaltung und das Bewerbermanagement und eine Cloud-basierte Software zur Messung der Mitarbeiterzufriedenheit und Verbesserung der Teamarbeit eingeführt.

Die Kirchhoff & Kollegen Wohnungsverwaltung GmbH aus Köln, die den 2. Platz belegte, überzeugte die Jury mit flexiblen Arbeitszeiten, einer Gewinnbeteiligung und Bonusleistungen für Mitarbeiter, ein Mentoring-Programm für neue Kollegen und eine aktive Feedback-Kultur.

Den 3. Platz belegte die Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH aus Berlin. Das Unternehmen hat lebenslanges Lernen als Bestandteil einer mitarbeiterorientierten Unternehmenskultur etabliert und bietet seinen Mitarbeitern flexible Arbeitszeiten, eine betriebliche Altersvorsorge und ein Jobticket. Außerdem nimmt das Unternehmen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf in den Blick.

Störende Bäume dürfen stehenbleiben, wenn Grenzabstand stimmt

Ein Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, auf dem Grundstück befindliche Bäume zu fällen, wenn sich der Nachbar durch Laubfall, Pollenflug und andere natürliche Immissionen gestört fühlt, sofern die Bäume den landesrechtlichen Grenzabstand einhalten. Das hat der BGH klargestellt. Die Bundesrichter verneinen auch einen Anspruch des Nachbarn gegen den Eigentümer des „Baum-Grundstücks“ auf Zahlung einer Entschädigung für die Monate, in denen von den Bäumen besonders starke Immissionen ausgehen.

Wenn die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandsregelungen eingehalten seien, sei von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks auszugehen. Komme es trotz Einhaltung der Abstandsgrenzen zu natürlichen Immissionen auf dem benachbarten Grundstück, sei der Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Bäume stehen, hierfür regelmäßig nicht verantwortlich. (BGH, Urteil v. 20.9.2019, V ZR 218/18)

Weiterführende Informationen:

Nachbarrechtliche Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken
→ **11840263**

Rheinland-Pfalz erlässt neue Mietpreisbremse

Die rheinland-pfälzische Landesregierung hat neue Verordnungen zur Mietpreisbremse und zur Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen beschlossen.

Die neue Mietpreisbegrenzungsverordnung ordnet an, dass die Städte Mainz, Landau, Trier und Speyer als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gelten, in denen die Mietpreisbremse greift. Von der bisherigen Verordnung, die eigentlich erst im Oktober 2020 ausgelaufen wäre, waren nur die drei erstgenannten Städte umfasst, nicht aber Speyer. Zudem gab es nach einem Urteil des LG Mainz Zweifel an der Wirksamkeit der bisherigen Verordnung.

Die neue Kappungsgrenzenverordnung verlängert die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren in den Städten Mainz, Landau, Trier und Speyer. Die bisherige Verordnung, die dieselben Städte erfasst, wäre noch bis Februar 2020 gelaufen und wird durch die neue Verordnung ersetzt. Beide Verordnungen haben eine Laufzeit von fünf Jahren.

Weiterführende Informationen:

Mietpreisbremse in den Bundesländern → **8388521**
Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in den Bundesländern
→ **7689630**

Kappungsgrenze und verlängerte Kündigungssperrfrist in Hessen

Eine neue Verordnung zur Mietpreiskapung für neu abgeschlossene Mietverhältnisse gilt bereits seit 28.6.2019 in 31 hessischen Städten und Gemeinden. In einer weiteren Verordnung wird nun in denselben Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen von 20 auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren gesenkt. Einen entsprechenden Entwurf hat das Landeskabinett gebilligt. Die bisher geltende Verordnung, die 29 Kommunen erfasst, läuft am 17.10.2019 aus. 13 Städte und Gemeinden sind neu auf der Liste, 11 Kommunen fallen heraus.

An gleich zwei Stellschrauben dreht das Land bei der Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Zum einen wird für deutlich mehr Kommunen als bisher eine über die reguläre dreijährige Frist hinausgehende Sperrfrist für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen gelten, nämlich in den 31 Städten und Gemeinden, die auch von der Mietpreiskapung und der Absenkung der Kappungsgrenze erfasst sind. Bisher gilt in neun Städten und Gemeinden eine längere Kündigungssperrfrist. Zum anderen wird die Sperrfrist für Veräußerungen nach dem 31.8.2019 von fünf auf acht Jahre verlängert.

Die neuen Regeln gelten ab dem 8.10.2019.

In Mietspiegel sollen künftig sechs statt vier Jahre einfließen

Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete und damit auch für Mietspiegel soll von vier auf sechs Jahre verlängert werden. Das Bundeskabinett hat hierfür den „Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“ verabschiedet. Ziel des Gesetzes ist, die Auswirkungen kurzfristiger Schwankungen des Mietwohnungsmarktes auf die Vergleichsmiete zu verringern und den Anstieg der Mieten zu verlangsamen.

Bisher fließen in den Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit auch von Mietspiegeln der Städte und Gemeinden nur Mietverträge ein, die in den vorangegangenen vier Jahren abgeschlossen wurden. Der Anstieg der Mieten in den vergangenen Jahren hat sich damit auch in den Mietspiegelwerten niedergeschlagen.

Neben Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen ist auch die Mietpreiskapung für neu abgeschlossene Mietverträge an die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete gekoppelt. In Gebieten mit Mietpreiskapung darf die Miete in neu abgeschlossenen Mietverträgen maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete war eine der Maßnahmen, die bereits auf dem Wohnungsgipfel im September 2018 beschlossen worden waren. Nun muss der Bundestag über das Gesetz beraten.

Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung bei Wohnraum – ortsübliche Vergleichsmiete → **625744**



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.

Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich

Do., 17.10.2019, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Dieses Online-Seminar gibt einen Überblick über den richtigen Versicherungsschutz rund um Immobilie, Wohnungseigentümergeinschaft und Immobilienverwaltung. Sowohl die Sach- und Haftpflichtversicherungen im Immobilienbereich als auch die Absicherung des Verwalters selbst sind Gegenstand des Seminars.

Referentin: Sabine Leipziger

Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger und ordnungsmäßige Ersterstellung der Wohnanlage

Mi., 27.11.2019, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

In diesem Online-Seminar werden die verschiedenen Klauseln in Erwerbsverträgen zur Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung beleuchtet. Gegenstand ist auch die neuere Rechtsprechung zu Beschlussfassungen im Rahmen der Abnahme sowie zur ordnungsmäßigen Ersterstellung der Wohnanlage. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf die Verteilung von Kosten der baulichen Maßnahmen zur Ersterstellung gelegt.

Referent: Rechtsanwalt Marco J. Schwarz

Anmeldung unter onlinetraining.haufe.de/immobilien

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

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

Die richtige Software auswählen

Jörg Wirtz, InRaCon, Eschenlohe

„Also diese Verwaltungssoftware ist ja viel zu teuer!“ ist eine Aussage, die man sehr häufig von Entscheidungsträgern nicht nur aus der Immobilienbranche hört. Dabei wird, so hat man oft den Eindruck, vorausgesetzt, dass alle in die Auswahl einbezogenen Programme irgendwie das Gleiche können. Viele und vor allem junge Unternehmen entscheiden sich häufig für die preiswert scheinende Lösung. Erst später und meist zu spät reift die Erkenntnis, dass man vermutlich eine Fehlentscheidung getroffen hat, weil man die billigste, aber nicht die preiswerteste Lösung gekauft hat.

Unsere in der Praxis immer wieder gemachten Erfahrungen zeigen, dass die Vorgehensweisen zur Auswahl eines neuen Verwaltungsprogramms nicht immer die notwendige Professionalität zeigen. Man wendet sich an die „üblichen Verdächtigen“, lässt sich die Programme vorstellen und hat dabei sicherlich auch einige Erwartungen an die Funktionalität des Verwaltungsprogramms schriftlich fixiert. Auch die oft erlebte Hinzuziehung eines EDV-Spezialisten, der Datenbankarchitekturen, Systemvoraussetzungen usw. kenntnisreich beurteilen kann, ist sicherlich kein Fehler, aber regelmäßig nicht ausreichend.

Aufbruch in die digitale Welt

Gerade der aktuelle Aufbruch in eine zunehmend digitale Welt macht einerseits deutlich, dass viele der gängigen Verwaltungsprogramme den aktuellen Anforderungen und Möglichkeiten, wie elektronische Vorgangsverwaltung, WEB-Portale, Kundenkommunikation und Mobile-Anwendungen, weit hinterherhinken. Andererseits wird die Auswahl des am Besten geeigneten Systems noch schwieriger und die Hinzuziehung von weiteren Spezialisten, wie Prozessberater und Datenschützer, erst recht dringend erforderlich.

Die ursprünglichen kaufmännischen Kernaufgaben einer Immobilienverwaltung (Buchen, Abrechnen, Mahnen), die von den klassischen Programmen unterstützt werden, sollten jedoch nicht mehr als maximal 20 % der verfügbaren Arbeitszeit erfordern. Damit ist es naheliegend, dass sich Optimierungsmaßnahmen auf den technisch infrastrukturellen Bereich der Verwaltungsaufgaben konzentrieren sollten. Die hier zu lösenden Aufgabenstellungen erfordern infolge von immer umfangreicheren gesetzlichen Vorgaben zunehmende Aufmerksamkeit. Diese zunehmenden Aufgaben könnten jedoch ebenso wirkungsvoll durch Digitalisierungsmaßnahmen unterstützt werden.

Aktuelle Situation analysieren

Um hier den richtigen Weg zu finden, ist zunächst eine genaue Zustandsanalyse erforderlich. Unter Einbeziehung Ihrer Key-User sollten Sie feststellen, wie gut (oder schlecht) das aktuell verwendete Verwaltungsprogramm Ihre Verwaltungsarbeit unterstützt. Dabei kann eine erste Übersicht der Soll-Ist-Situation hilfreich sein.

www.haufe.de/immobilien

On-premise oder Cloud

Zusätzlich muss natürlich die grundlegende Frage beantwortet werden, ob Sie künftig lieber mit einer klassischen (on-premise) Lösung arbeiten wollen, sei es, dass der Server nach wie vor in Ihrer Verwaltung betrieben wird oder Sie über eine VPN-Verbindung auf Ihre Software in einem Rechenzentrum zugreifen wollen oder ob Sie konsequent in die Cloud gehen wollen und eine vollständige WEB-Applikation bevorzugen. Auch wenn der WEB-Applikation aus unserer Sicht die Zukunft gehört und die meisten der hier verfügbaren Anwendungen modern, ansprechend und benutzerfreundlich gestaltet sind, ist die Auswahl zurzeit noch sehr überschaubar.

Beurteilung der Zukunftsfähigkeit

Bei der Prüfung Ihrer aktuellen Lösung sollte neben den oben genannten Funktionsbewertungen auch die Beurteilung der Zukunftsfähigkeit durchgeführt werden. Dabei sollten folgende Fragen im Vordergrund stehen:

- Wie stellt sich die Innovationsfreude des Herstellers dar?
- Wie schnell/gut wurde auf gesetzliche Änderungen reagiert?
- Existiert eine Entwicklungsplanung für die kommenden Jahre?
- Werden Schnittstellen zu ergänzenden Systemen angeboten?
- Wie groß/finanzstark ist der Hersteller?
- Sind erforderliche Unternehmensnachfolgen gesichert?

Das Ergebnis der Untersuchung sollte die Fragen beantworten, ob

- die aktuelle Software alleine weiterbetrieben werden soll,
- die aktuelle Software durch Module ergänzt werden kann (Portal, Vorgangsbearbeitung o. Ä.) oder
- eine vollständig neue Lösung gesucht werden sollte, sei es als „Univerrallsolution“ oder als Modullösung unterschiedlicher „Spezialsysteme“.

Eigene Verwaltungsprozesse betrachten und bewerten

Um eine endgültige Auswahl treffen zu können, sind die nachfolgend empfohlenen Arbeiten aus unserer Sicht unabdingbar und haben sich zudem bereits mehrfach in der Praxis bewährt. Dazu müssen zunächst die eigenen Verwaltungsprozesse betrachtet und bewertet werden. Sind diese Prozesse

- wirksam, transparent und nachvollziehbar definiert?
- bezogen auf die aktuelle Situation optimiert?
- von allen Mitarbeitern gleich umgesetzt?

Wenn Sie diese Fragen nicht mit „Ja“ beantworten können, dann sollten Sie diese Arbeiten zunächst unter Einbeziehung der betroffenen Personen in Angriff nehmen. Nur wenn die Prozesse Ihrer Verwaltung entsprechend definiert sind, können Sie auch gezielt die Anforderungen ermitteln und bewerten, die Sie an eine Softwarelösung stellen sollten. Wenn schlecht oder nicht definierte analoge Prozesse digitalisiert werden, dann werden daraus schlecht oder nicht definierte digitale Prozesse. Anforderungen an Softwareprodukte werden zwangsläufig unscharf und ein Teil der sich aus den Digitalisierungsmaßnahmen ergebenden Chancen kann nicht genutzt werden.

Zudem können Sie, sofern Ihre Prozesse definiert sind, die Einführung einer neuen Softwarelösung deutlich vereinfachen und beschleunigen. Notwendige Anpassungen der neuen Software an die Anforderungen Ihres Unternehmens können gezielter und damit effizienter durchgeführt werden. Alle Beteiligten, seien es Ihre Mitarbeiter/Innen, Ihre betroffenen externen Partner und nicht zuletzt die Mitarbeiter Ihres Softwarepartners werden, davon profitieren.

Wie sollte genau vorgegangen werden?

1. Prozesslandschaft aufstellen.

Alle in Ihrer Verwaltung erforderlichen Verwaltungsprozesse werden dazu wie z.B.: „Neues Verwaltungsobjekt integrieren“, „Handwerker-auftrag vergeben“, „Versicherungsfall bearbeiten“, „Objektbegehung durchführen“ oder „Kündigung Mietvertrag bearbeiten“

2. Alle Prozesse werden wie folgt definiert (Mindestanforderung):

- Wie wird der Prozess ausgelöst?
- Welches Ergebnis soll der Prozess erzielen?
- Welche einzelnen Prozessschritte sind zu bearbeiten?
- Wer soll die jeweiligen Prozessschritte bearbeiten?
- Welche Hilfsmittel stehen den Bearbeitern zur Verfügung?

3. Wie können die einzelnen Prozessschritte durch den Einsatz von Soft- oder Hardware wirkungsvoll unterstützt werden?

(Detaillierte Anleitungen und Hilfen finden Sie im Buch „Prozessoptimierung für Immobilienverwaltungen“, erschienen im Haufe Verlag)

Beispiel

Auf diese Art werden Sie eine individuelle „Wunschliste“ zusammenstellen. Erfahrungsgemäß können schnell mehrere hundert Einzelwünsche zusammenkommen. Nachfolgend ein Beispiel aus einem konkreten Auswahlprojekt, bezogen auf den Prozess „Handwerkerauftrag vergeben“:

- Beim Anlegen eines Reparaturauftrags kann im System (Vertragssteckbrief) geprüft werden, wie hoch die jeweilige Freigabegrenze ist. Diese wird als Ergänzung für die Auftragserteilung vorgeschlagen und kann durch Bearbeiter nach unten korrigiert werden (Auftragstext: „Sie erhalten eine Freigabe bis max. ... Euro“).
- Bei der Vergabe von Aufträgen werden Handwerker vorgeschlagen, die dem Objekt zugeordnet sind, bzw. die eine Gewährleistungspflicht im betroffenen Objekt haben.
- Im Vertragssteckbrief sind Regelungen hinterlegt, in welchem Umfang der Verwaltungsbeirat/Eigentümer bei der Auftragsvergabe zu beteiligen ist.
- Es erfolgt eine Warnmeldung, dass bei Auftragserteilung eine Unterdeckung des Kontos auftreten wird und eine Zuführung aus der Rücklage erforderlich wird.
- Das System überprüft, ob im betroffenen Gewerk/Objekt/Wohnung eine Gewährleistung besteht und warnt den jeweiligen Bearbeiter.
-

Bewertungsmatrix aufstellen

Selbstverständlich sollten wir uns darüber im Klaren sein, dass zurzeit kaum ein System auf dem Markt ist, das alle Forderungen vollständig erfüllt. Zudem erfordert eine solch umfangreiche Liste den Einsatz einer Methode, um den Überblick zu bewahren und Wichtiges vom Unwichtigeren zu unterscheiden. Also muss die erstellte „Wunschliste“ klassifiziert werden. Bewährt hat sich die folgende Systematik:

- Kill-Kriterium (unverzichtbare/essentielle Forderung)
- Soll-Kriterium (Forderung ist wichtig, ein Verzicht würde Ineffizienzen schaffen)
- Kann-Kriterium (sinnvolle Funktion, aber nicht dringend benötigt)

Beispiel Auswahlliste

Lösung/Aufgabe/Beschluss	Produkt 1	Produkt 2	Kriterium
Volle Funktionalität der Vorgangsverwaltung? <ul style="list-style-type: none"> ■ Termine ■ Aufgaben ■ Dokumente (intern erstellen) ■ Extern (integrieren per Drag and Drop) ■ Bearbeitungshistorie ■ Wiedervorlage 	ja, alles vorhanden, per Drag and Drop Zuordnung externer Dokumente möglich	ja	kill

Vorgangsart kann während der Bearbeitung geändert werden	ja	ja	muss
Wiedervorlagen müssen so gesetzt werden können, dass Urlaube oder andere Abwesenheiten erkannt werden können und eine entsprechende Warnmeldung mit Vorschlag eines Alternativtermins erfolgt.	ja, Vertretungen können in den Stammdaten gesetzt werden, dann werden Termine weitergeleitet und bedarfsweise auch bei der vertretungsetzenden Person angezeigt.	nein, ist auf dem Plan	muss
...

Mithilfe dieser Bewertungsmatrix können Sie nun die Produkte, die Sie in die engere Wahl gezogen haben, bewerten. Überlassen Sie dazu nicht dem Vertriebsmitarbeiter das Vorgehen, sondern lenken Sie die Produktpräsentation durch Ihren Anforderungskatalog. Nachdem alle Produkte vorgestellt und bewertet wurden, ergibt sich ein verdichtetes Gesamtbild, das so oder ähnlich aussehen kann:

		Produkt 1		Produkt 2	
	Summe	Menge	Quote	Menge	Quote
Menge Kill	5	5	100 %	5	100 %
Menge Muss	87	35	40 %	81	93 %
Menge Kann nachfragen	35	5	14 %	25	71 %
		0		0	

Auch in diesem Beispiel konnte keine 100%-Lösung gefunden werden. Es wird jedoch auf den ersten Blick klar, welches Produkt in diesem Fall den Zuschlag erhalten hat, zumal es auch zum attraktiveren Preis angeboten wurde.

Angebote/Kosten vollständig bewerten

Bei der Bewertung der vorliegenden Angebote sollte in jedem Fall eine Betrachtung über einen längeren (empfohlen: 5 Jahre) Zeitraum erfolgen und die folgenden Aufwände bewertet werden:

- Anschaffungs-/Lizenzpreis (es existieren hier die unterschiedlichsten Modelle) oder alternativ
- Preis pro Verwaltungs-/Abrechnungseinheit
- Einführungs- und Schulungskosten
- Wartungsgebühren
- Kosten für ggfs. erforderliche Anpassungsarbeiten
- Hardware-/Rechenzentrumskosten

Eine solche mittelfristige Kostenberechnung entlarvte mehr als einmal scheinbar sehr günstige Angebote (scheinbar nur wenige Cent pro Verwaltungseinheit/Monat) als wesentlich teurer als das Gegenangebot mit einem Einmalpreis im fünfstelligen Bereich.

Wir haben die Erfahrung gemacht, dass bei systematischer Auswahl und Analyse regelmäßig Produkte mit dem höheren Abdeckungsgrad ausgewählt wurden, auch wenn Sie teurer waren als die Vergleichsprodukte. Letztendlich waren es dann doch die preiswerteren Lösungen, da der Mehrpreis innerhalb weniger Monate durch Effizienzgewinne mehr als kompensiert wurde.

Fazit

Auch die hier vorgestellte Methode kann nicht gewährleisten, dass alle Ihre Wünsche in Erfüllung gehen. Aber Sie können sicher sein, dass Sie die Software ausgewählt haben, die am besten zu Ihnen passt und eine Fehlentscheidung vermieden wurde. Auch wenn die beschriebene Methode aufwendig erscheint und Kosten verursacht, eine Fehlent-

scheidung ist bei weitem teurer und begleitet sie nachhaltig. Sicherlich haben Sie bereits die Aussage gehört, dass die wiederholte Fehlentscheidung im Bereich Software die sicherste Möglichkeit ist, ein Unternehmen in den Ruin zu treiben.

Zuschüsse nutzen

Vorsicht und systematisches Vorgehen ist also angebracht. Nicht ohne Grund werden diese Arbeiten durch staatliche Digitalisierungszuschüsse mit bis 11.000 Euro/Unternehmen gefördert. Für Ihre Fragen zum Vorgehen und zur Realisierung der Zuschüsse stehen wir als akkreditierte Digitalisierungsberater gerne zur Verfügung.

DER AUTOR

Jörg Wirtz berät speziell Immobilienverwaltungen bei der Optimierung ihrer Prozesse und bei der Zertifizierungsvorbereitung (u. a. ISO 9001, GEFMA 700ff., TÜV-geprüfte Immobilienverwaltung). Buchautor u. a. „Prozessoptimierung für Immobilienverwaltungen“ (Haufe). www.inracon.de



prozessualer Strukturen freisetzen würde, kann noch keine Rede sein. Vielmehr befinden sich die Immobilienverwaltungsunternehmen in einer Umbruchphase.

Je größer, desto digitaler

Die Größe der Unternehmen steht in einem klaren Zusammenhang mit dem Grad der Digitalisierung: Je größer die Verwaltungen sind, desto häufiger verwenden sie flächendeckend digitale Lösungen und weisen nur noch wenige Medienbrüche auf. So setzen knapp 60 % der Verwaltungen mit weniger als 400 betreuten Einheiten professionelle Verwaltungssoftware umfassend ein, während dieser Wert bei Firmen mit mehr als 3.000 verwalteten Einheiten auf 82 % ansteigt. Die Zurückhaltung kleinerer Verwaltungsunternehmen in Digitalisierungsfragen dürfte insbesondere auf 2 Faktoren zurückzuführen sein. Zum einen ist die Personaldecke in diesen Unternehmen in der Regel gering, so dass wenig zeitliches Potenzial für die aufwendige Implementierung neuer Lösungen besteht. Zum anderen sind die Anlaufkosten für die Umstellung auf digitale Prozesse aufgrund negativer Skaleneffekte für kleine Unternehmen vergleichsweise höher als für große Verwaltungen. Trotz dieser grundlegenden Zurückhaltung von kleineren Unternehmen zeigt sich, dass eine deutliche Mehrheit der Unternehmen mindestens erste digitale Grundlagen implementiert hat und einzelne Prozesse digital abgebildet. So haben fast 80 % der Unternehmen ihre Stammdaten in digitaler Form abgelegt.

Nahezu jedes der befragten Unternehmen nutzt bei der Verwaltung von Stammdaten, Erstellung von Wirtschaftsplänen oder bei Schriftverkehr und Kommunikation ganz oder zumindest teilweise digitale Lösungen. Deutlich mehr Zurückhaltung zeigen Immobilienverwaltungen hier in den Bereichen optische Zeichenerkennung (OCR-Scans), Controlling oder Abwicklung von Versicherungsfällen. Die Digitalisierung unternehmensübergreifender Prozesse, beispielsweise elektronische Rechnungsstellung, findet bislang den geringsten Zuspruch: Nur etwa 5 % der Unternehmen gaben an, dies umfassend zu nutzen.

Kosten und digitale Anwendungen

Um zu erfahren, in welcher Höhe Unternehmen Mittel für IT-Maßnahmen aufwenden, hat der VDIV nach deren Anteil am Jahresumsatz gefragt. Da eine klare Splittung der IT-Kosten in die Bestandteile für die eigentliche Digitalisierung, wie die Anschaffung eines ERP-Systems oder Kundenportals, und in klassische IT-Aufwendungen, wie Serverkosten, im Rahmen einer quantitativen Auswertung nur schwer möglich ist, wurde ausschließlich nach dem IT-Budget gefragt. Es umfasst in der Regel sowohl klassische als auch innovative Aufwände für digitale Technologien.

Firmen, die weniger als 150 Einheiten verwalten, wenden mit rund 10 % einen verhältnismäßig hohen Anteil ihres Jahresumsatzes hierfür auf. Der Branchendurchschnitt liegt nur bei knapp 8 %. Unterteilt nach den detaillierten Größenklassen lässt sich eine Degression anhand der Unternehmensgrößen mit Ausnahme der Unternehmen mit 150 bis 400 verwaltete Einheiten erkennen. Je größer das Unternehmen, umso geringer ist der Anteil des IT-Budgets am Umsatz, was vor allem auf erzielte Skaleneffekte zurückzuführen ist. Werden die IT-Ausgaben auf die einzelnen verwalteten Einheiten übertragen, belaufen sich die Kosten unabhängig vom Digitalisierungsgrad der Unternehmen mehrheitlich auf weniger als 10 Euro pro Einheit und Jahr.

Steigende Kundenzufriedenheit, sinkende Arbeitsbelastung und Kosten

Die Verteilung der Kundenzufriedenheit korreliert eng mit dem Digitalisierungsgrad der befragten Unternehmen. Bei den bereits stark digitalisierten Verwaltungen sind gut 80 % der Meinung, dass die Digitalisie-

Organisation



Schnittstellenproblematik erschwert zunehmend Digitalisierung von Immobilienverwaltungen

Martin Kaßler, Geschäftsführer Verband der Immobilienverwalter Deutschland, Berlin

Digitalisierung ist ein Schlüsselwort für die Optimierung von Arbeitsprozessen und die unternehmerische Weiterentwicklung. Auch in Immobilienverwaltungen hält sie zunehmend Einzug. Denn das digitale Ökosystem für Immobilienverwaltungen wird immer größer und mannigfaltiger. Die technische Transformation bietet große Potenziale – doch sie stellt die Branche gleichermaßen vor hohe und bisher nie gekannte Herausforderungen.

Hierzulande hat mehr als ein Viertel der Verwaltungsunternehmen digitale Technologien bereits flächendeckend in den Arbeitsalltag integriert. Das zeigt eine aktuelle Erhebung vom Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland, ehemals DDIV), an der über 400 Immobilienverwaltungen teilnahmen. Zahlreiche Verwaltungsprogramme werden genutzt sowie weitere Software für die Lösung von Einzelprozessen. Dennoch: Von einem digitalen Geschäftsmodell, das große Potenziale für die Steigerung der Effizienz und die Optimierung

zung einen positiven Effekt in Bezug auf die Kundenzufriedenheit hat. Dem gegenüber stellen rund 85 % der Unternehmen mit nur geringem Digitalisierungsgrad kaum Vorteile für die Kundenzufriedenheit fest. Zudem verspürten fast drei Viertel dieser Gruppe nach der Implementierung von Digitalisierungsmaßnahmen keine Arbeitsentlastung – zum Teil registrierten sie sogar ein erhöhtes Arbeitspensum. Demgegenüber steigt mit wachsender Erfahrung und flächendeckendem Einsatz digitaler Applikationen die gespürte Entlastung stetig. So berichten über 90 % der stark digitalisierten Verwaltungen von einer Verringerung des Arbeitspensums. Daraus kann abgeleitet werden, dass sich Investitionen in digitale Technologien mittel- bis langfristig positiv auf die Arbeitsbelastung auswirken. Gleichzeitig lohnt es sich, entsprechende Schulungsmaßnahmen für Mitarbeiter zu organisieren. Das erhöht nicht nur die digitale Kompetenz des Unternehmens, sondern führt zu einer geringeren Arbeitsbelastung.

Kosteneinsparungen durch die Einführung von digital gesteuerten Arbeitsabläufen stellen bislang nur stark digitalisiert arbeitende Unternehmen mehrheitlich fest. In allen anderen Clustern überwiegt, wenn auch mit höherer digitaler Kompetenz abnehmend, die Gruppe derjenigen, die keine Kosteneinsparungen für sich erkennen kann. Die Zahlen lassen auf eine positive Korrelation zwischen dem Digitalisierungsreifeegrad des Unternehmens und der daraus folgenden Kostenreduktion schließen. Marktteilnehmer, die diese Anfangsinvestitionen scheuen oder nicht aufbringen können oder wollen, riskieren nicht nur technologisch den Anschluss zu verlieren, sondern langfristig den Verlust von betriebswirtschaftlichen Skaleneffekten, Kunden und qualifizierten Mitarbeitern.

Potenziale der Digitalisierung

In der Vereinfachung von Dokumentenverwaltung und Archivierung, Schriftverkehr und Kundenkommunikation und dem Einsatz einer professionellen Verwaltungssoftware sehen Immobilienverwaltungen die größten Potenziale der Digitalisierung. Dagegen identifiziert bislang weniger als die Hälfte der Umfrageteilnehmer für sich Vorteile bei der Erstellung von Wirtschaftsplänen, dem Controlling interner Kennzahlen oder bei unternehmensübergreifenden Prozessen mit Dienstleistern. Zudem werden Big Data, Blockchain und Cloud-Lösungen skeptisch gesehen. Nicht einmal ein Drittel der Befragten meint, durch deren Implementierung Prozessoptimierungen zu erzielen. Allerdings gewinnen Cloud-Lösungen mit steigendem Digitalisierungsreifeegrad an Akzeptanz. Stehen nur geringfügig digitalisiert arbeitende Unternehmen dem Einsatz einer webbasierten Software noch zu fast drei Vierteln skeptisch gegenüber, befürworten knapp zwei Drittel der hoch digitalisierten Verwaltungen solche Cloud-Lösungen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Befragten nach wie vor On-Premise-Software bevorzugen, also eine lokale, serverbasierte Software-Lösung. Diese wird vom Lizenznehmer in eigener Verantwortung auf seiner Hardware betrieben. Er behält so die vollständige Kontrolle über seine Daten und Prozesse, ist unabhängig von Dienstleistern und muss nach dem Kauf keine Mietgebühren bezahlen.

Smarte Gebäude

Die Digitalisierung beschränkt sich nicht nur auf Vorgänge und Strukturen im Verwaltungsunternehmen, sondern beeinflusst mit verschiedener Soft- und Hardware auch den Gebäudebestand. So arbeitet heute bereits mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen mit intelligenten Verbrauchszählern (Smart Meter) in den von ihnen verwalteten Beständen – wobei sich der Einsatz proportional zur wachsenden Zahl der verwalteten Einheiten erhöht. Auch Fernüberwachung der Haustechnik sowie digitale Heizungssteuerung sind bereits vergleichsweise häufig im Einsatz. In diesen Bereichen werden auch für die Zukunft die größten Potenziale gesehen, gefolgt von digitalen Schließanlagen.

Was bremst die Digitalisierung?

Die Nutzung und Integration digitaler Technologien stellt Immobilienverwaltungen vor unterschiedliche Hürden. Als größtes Hindernis auf dem Weg zur umfassenden Digitalisierung wird dabei die Schnittstellenproblematik angesehen. Denn oftmals lässt sich die ERP-Software der Unternehmen nicht ohne Weiteres in die digitalen Funktionen anderer Anbieter integrieren, wie über zwei Drittel der Umfrageteilnehmer angaben. Dieser großen Herausforderung muss sich die Branche stellen – und entsprechende Lösungsansätze entwickeln. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der dringend notwendige Digitalisierungsprozess weiterhin nur langsam vorangeht oder endgültig stockt.

Die Rolle des VDIV

Als die Interessenvertretung professioneller Haus- und Immobilienverwaltungen hat es sich der VDIV Deutschland zur Aufgabe gemacht, die Digitalisierung in und mit der Branche aktiv zu begleiten und zu fördern. Neben dem Herausarbeiten von Hemmnissen und Chancen, stößt der VDIV Pilotprojekte an und wirkt an führender Stelle an einer dringend benötigten Lösung der Schnittstellenproblematik mit. Dazu gehört zunächst der Dialog der Branche mit Entwicklern und Anbietern entsprechender Applikationen.

Zu diesem Zweck gründete der VDIV bereits vor einiger Zeit die AG Digitalisierung, die zunächst ein Anforderungsprofil für externe digitale Systeme aus Sicht der Immobilienverwaltungen entwickelte. Hierfür eruierte sie mögliche Themenfelder in der Praxis, die zukünftig vollautomatisiert und ohne großen Schnittstellenaufwand bei der Implementierung von neuer Software für integrierte Prozesse in der Verwaltung umgesetzt werden sollen. Anspruch ist es, neue Produkte von PropTech-Unternehmen zur Verbesserung der Dienstleistungen und Produktvielfalt von Immobilienverwaltungen besser in die Prozessabläufe der Unternehmen zu integrieren. Deshalb wurden in einem zweiten Schritt ERP-Softwarehersteller, PropTech- und Abrechnungsunternehmen aus dem VDIV-Partnerkreis mit diesen Anforderungen vertraut gemacht, um eine Sensibilisierung für die Bedürfnisse und Erwartungen von Immobilienverwaltungsunternehmen an Software und Dienstleistungen vor dem Hintergrund der Schnittstellenproblematik zu erreichen.

Machbarkeitsstudie zu einer einheitlichen Schnittstelle

Möglich machen soll dies eine bundesweit einheitliche Datenaustausch-Plattform für Immobilienverwaltungen. Auf dem Weg zu diesem Ziel haben die Beteiligten der AG Digitalisierung eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung einer einheitlichen Schnittstelle zwischen und innerhalb der Softwareumgebung von Immobilienverwaltungen sowie deren Dienstleistungsunternehmen und entsprechenden Drittunternehmen in Auftrag gegeben. Ende des Jahres 2019 sollen erste Ergebnisse zu den Potenzialen und Voraussetzungen eines solchen Branchenstandards vorliegen. Sie sind ein wichtiger Schritt für die weitere Professionalisierung der Branche.

➤ Weiterführende Informationen:

Die vollständige Auswertung der Digitalisierungsumfrage hat der VDIV Deutschland in seinem 7. Branchenbarometer veröffentlicht, welches über www.vdiv.de bezogen werden kann.

DER AUTOR

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer vom Verband der Immobilienverwalter



Deutschland und der VDIV Management GmbH. Der VDIV vertritt mittlerweile 3.000 professionelle Immobilienverwaltungen. Die Unternehmen verwalten dabei etwa 7 Millionen Wohneinheiten.



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Inwieweit kann überhaupt noch seit Bestehen des § 270a BGB wirksam beschlossen werden, dass Eigentümer, die in einer Gemeinschaft nicht am SEPA-Verfahren teilnehmen, mit individuellen Zusatzgebühren belastet werden dürfen?

Eine beschlossene beziehungsweise im Verwaltervertrag geregelte Sondervergütung des Verwalters für die Bearbeitung von Zahlungen, die nicht per Lastschrift eingezogen werden, ist nach wie vor zulässig. Sie muss jedoch angemessen sein. Das ist jedenfalls dann nicht mehr der Fall, wenn sie pro Wohnung und Monat mehr als 5,00 Euro beträgt oder bei 3,00 Euro je Buchung.

Wie ist die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum bei Strom- und TV-Leitungen. Ab welcher technischen Einrichtung sind Leitungen o.ä. Sondereigentum? Sind z. B. Stromleitungen ab dem Sicherungskasten in der Wohnung Sondereigentum? Und wann beginnt beim Sicherungskasten selbst das Sondereigentum? Ab den Sicherungen oder ab dem FI-Schalter? Ähnliche Fragen stellen sich bei Telefon und TV-Leitungen?

Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Das gilt auch dann, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient. Versorgungsleitungen, die sich im räumlichen Bereich eines Sondereigentums befinden und ohne Eingriff in das Gemeinschaftseigentum verlegt werden können, sind von den jeweiligen Abzweigungen an dem Sondereigentum zuzuordnen.

Eine WEG besteht aus 4 Wohneinheiten. Das Haus ist in den 70er Jahren erbaut worden. Damals gab es 2 Hauptwasserstränge. Einen für die linke und einen für die rechte Haushälfte. So wurde bis jetzt auch abgerechnet. Je Haushälfte gab es einen Kalt- und Warmwasserzähler und einen Wärmezähler. Die jeweilige Gesamtsumme wurde dann durch 2 (2 Wohnungen pro Seite) geteilt. Die Wohnungen waren jeweils von der Personenzahl her gleich besetzt. Die Hauseigentümer waren damit auch zufrieden.

Jetzt hat sich die Situation etwas geändert. Eine Wohnung wurde verkauft. In der verkauften Wohnung A wohnen jetzt zum ei-

nen deutlich mehr Personen als in der dazugehörigen Einheit B. Zudem haben die neuen Wohnungseigentümer immer wieder langfristigen Besuch, der länger als 4 Wochen am Stück bleibt und entsprechend auch spürbar mehr Wasser verbraucht.

Das stört die Eigentümerin von Einheit B, da die Wasserverbrauchskosten nun nicht mehr gerecht verteilt werden können. Es kann für die Wohnung A keine durchschnittliche Personenzahl ermittelt werden.

Per Zufall hat die Eigentümerin aus Einheit B jetzt bei einer Badrenovierung alte Zähler und Absperrventile entdeckt, die ihre komplette Wohnung inkl. Aussenwasserhahn absperrten.

Es stellen sich folgende Fragen. Dürfen durch die Abrechnungsgesellschaft aktuelle Zähler eingebaut werden? Kann die Abrechnung dann für Wohnung A – Wasserverbrauch gesamt abzüglich Wasserverbrauch Wohnung B – gerechnet werden? Wer trägt die Kosten für den gemeinsamen Wasserzähler, der den Gesamtverbrauch der Haushälfte zählt? Ist für das alles ein Beschluss durch die Eigentümergemeinschaft notwendig?

Gemäß § 16 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer abweichend von § 16 Abs. 2 WEG durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Die Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung entspricht daher im Allgemeinen ordnungsmäßiger Verwaltung und kann grundsätzlich mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Hierzu zählt auch der damit zusammenhängende Einbau von Verbrauchserfassungsgeräten. Der zu beschließende Kostenverteilungsschlüssel muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Sind Gaszähler (6 Stück im Flur des Kellers), die einzelnen Gaseta- genheizungen dienen, im Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum?

Diese Frage kann abschließend erst nach Prüfung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung beantwortet werden. Grundsätzlich ist es jedoch möglich, Sondereigentum an Heizungsanlagen zu begründen, die sich im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums befinden und nur der Versorgung einer Wohnung dienen.

Bei einer WEG-Versammlung kam es durch einen Miteigentümer zu massiven Störungen. Es gab durch ihn dauernd Unterbrechungen durch unqualifizierte Äußerungen und persönliche Angriffe, sodass eine normale Versammlung nur unter großen nervlichen Belastungen möglich war. Welche Möglichkeiten hat der Versammlungsleiter, um eine ruhige, geordnete Versammlung wiederherzustellen?

Die Versammlungsleitung hat für einen geordneten und reibungslosen Ablauf der Versammlung zu sorgen. Ein Eigentümer kann jedoch nur dann von der Versammlung ausgeschlossen werden, wenn eine geordnete Durchführung auf andere Weise nicht mehr möglich ist. Dies setzt in jedem Fall eine massive und nachhaltige Störung der Versammlung trotz Androhung des Ausschlusses voraus. Der Ausschluss kann durch Geschäftsordnungsbeschluss oder im Rahmen des Hausrechts des Versammlungsleiters erfolgen.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

das Wohnungseigentumsgesetz ist zuletzt im Sommer 2007 in einem größeren Maß umgestaltet worden. Eine der Bestimmungen, die bei dieser Gelegenheit ins Gesetz eingefügt wurden, ist § 21 Abs. 7 WEG. Die Vorschrift behandelt zum einen Beschlüsse zum Hausgeldinkasso. Zum anderen gibt sie eine Beschlusskompetenz, einem Wohnungseigentümer die Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder die Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand aufzuerlegen.

In den Gesetzesmaterialien wird als ein Anwendungsbereich des § 21 Abs. 7 WEG die Einführung von Vertragsstrafen bei einem Verstoß gegen eine Vermietungsbeschränkung genannt. Ganz überwiegend wird dieser Hinweis allerdings als ein „Versehen“ betrachtet und den Wohnungseigentümern eine Kompetenz, Vertragsstrafen zu beschließen, abgesprochen. Mit der Entscheidung, die wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben, klärt der Bundesgerichtshof für die Praxis, was gilt.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Zur Beschlusskompetenz für Vertragsstrafen**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Zur Beschlusskompetenz für Vertragsstrafen

Die Wohnungseigentümer besitzen nach der Bestimmung des § 21 Abs. 7 WEG keine Beschlusskompetenz, Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen einzuführen.

BGH, Urteil vom 22.3.2019, V ZR 105/18

Der Fall:

Die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentumsanlage sieht vor, dass Wohnungseigentümer zur Vermietung ihres Sondereigentums nur berechtigt sind, wenn der Verwalter zustimmt. Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn gegen die Vermietung kein „wichtiger Grund“ vorliegt. Im Jahr 2012 ergänzen die Wohnungseigentümer diese Vereinbarung durch einen Beschluss. Nach diesem soll ein Wohnungseigentümer, der ohne Zustimmung vermietet, verpflichtet sein, der Gemeinschaft als Strafe grundsätzlich 500 Euro zu zahlen. Dieser Betrag soll wenigstens 2.000 Euro betragen, wenn gegen die Vermietung ein „wichtiger Grund“ vorliegt.

Ein Wohnungseigentümer missachtet diese Bestimmung und vermietet sein Sondereigentum in wenigstens 6 Fällen ohne Zustimmung des Verwalters kurzzeitig an arabische Gäste („Medizintouristen“). Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt vor diesem Hintergrund von ihm die Zahlung von 12.000 Euro. Das Amtsgericht (AG) gibt der Klage statt. Das Landgericht (LG) ändert das Urteil und weist die Klage ab. Es ver-

neint eine Zahlungspflicht. Der Beschluss sei wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig. Gegen diese Sichtweise wendet sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor dem Bundesgerichtshof (BGH).

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob die Wohnungseigentümer eine Beschlusskompetenz besitzen, einem Wohnungseigentümer eine Geldstrafe aufzuerlegen, wenn er einer Verhaltenspflicht nicht genügt.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Die Wohnungseigentümer haben keine Kompetenz, zu beschließen, eine Vertragsstrafe anzuordnen, wenn ein Wohnungseigentümer gegen eine Vermietungsbeschränkung verstößt, so der BGH.

2. Ein Beschluss ohne Beschlusskompetenz ist nichtig

Nach § 23 Abs. 1 WEG seien durch Beschlussfassung solche Angelegenheiten zu ordnen, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden könnten; andernfalls bedürfe es einer Vereinbarung. Sei eine Angelegenheit weder durch das Wohnungseigentumsgesetz noch durch Vereinbarung der Beschlussfassung unterworfen, fehle es an einer Beschlusskompetenz. Ein dennoch gefasster Beschluss sei nichtig.

3. Mögliche Grundlage für eine Beschlusskompetenz

Als Grundlage für eine Beschlusskompetenz komme im Fall § 21 Abs. 7 WEG in Betracht. Dieser Vorschrift zufolge könnten die Woh-

nungseigentümer die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

4. Verneinung dieser Grundlage

a) Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs

Soweit den Wohnungseigentümern in § 21 Abs. 7 Fall 1 WEG erlaubt werde, „die Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs“ durch Stimmenmehrheit zu regeln, spreche viel dafür, dass sich diese Fallgruppe nur auf Zahlungspflichten beziehe. Unterlassungspflichten erfasse er jedenfalls nicht. Insoweit gehe es nämlich nicht um eine Regelung von Verzugsfolgen. Ein Verstoß gegen eine Unterlassungspflicht habe in der Regel und so auch im Fall nicht den Eintritt des Verzugs, sondern die Unmöglichkeit zur Folge. Aus diesem Grund knüpfe die Verwirkung einer Vertragsstrafe im Falle einer Unterlassungspflicht im BGB gerade nicht an den Verzug, sondern an die Zuwiderhandlung an. Dementsprechend enthalte der angegriffene Beschluss auch keine Regelung über Verzugsfolgen; vielmehr sei die Vertragsstrafe mit der Zuwiderhandlung (nämlich dem Abschluss des Mietvertrags ohne die erforderliche Zustimmung der Verwalterin) verknüpft.

b) Kosten für eine Nutzung oder einen Verwaltungsaufwand

Die Bestimmung des § 21 Abs. 7 WEG sei aber auch insoweit nicht einschlägig, als über die Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschlossen werden könne. Denn die Zahlungspflicht knüpfe offenkundig weder an eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums noch an einen besonderen Verwaltungsaufwand an. Sie habe vielmehr Strafcharakter und solle die Wohnungseigentümer dazu anhalten, ihrer Pflicht zur Einholung der Zustimmung nachzukommen.

c) Die Gesetzgebungsgeschichte

Richtig sei, dass nach der Gesetzesbegründung Vertragsstrafen zulässig sein sollen. Diese sei aber unerheblich. Denn in der Gesetzesbegründung sei lediglich ein „unglückliches“ Beispiel gewählt worden.

d) Umzugskostenpauschalen

Soweit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Übrigen auf die Bestimmung einer Umzugskostenpauschale verweise, gehe ihr Hinweis ins Leere. Umzugskostenpauschalen ließen sich nämlich – anders als Vertragsstra-

fen der in Rede stehenden Art – als „Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums“ einordnen.

5. Vorbeugender Unterlassungsanspruch kann Abhilfe schaffen

In der Sache könne Verstößen gegen vereinbarte Vermietungsbeschränkungen im Übrigen durch einen vorbeugenden Unterlassungsanspruch begegnet werden.

Das bedeutet für Sie:

1. Vereinbarungen zum Sondereigentum

Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, welcher Gebrauch des Sondereigentums erlaubt ist. Eine dieser Vereinbarungen ist das vollständige Verbot, sein Sondereigentum zu vermieten. Es kann auch vereinbart werden, an bestimmte Personen nicht zu vermieten. Schließlich kann auch das Verbot vereinbart werden, nicht kurzfristig zu vermieten, z. B. nicht kürzer als 1 Jahr. Im Fall ist die Vermietung nicht vollständig verboten noch ist bestimmt, an wen vermietet werden darf noch ist angeordnet, wie lange vermietet werden darf. Es ist aber vereinbart, dass eine Vermietung nur zulässig sein soll, wenn der Verwalter ihr zustimmt. Gleichsam umgekehrt kann auch vereinbart werden, dass das Sondereigentum zu vermieten ist, z. B. an Feriengäste, an Hotelgäste, an Personen, die der Betreuung bedürfen oder an Studenten.

HINWEIS:

Sieht – wie im Fall – eine Vereinbarung vor, eine Zustimmung solle erteilt werden, wenn gegen das künftige Verhalten kein „wichtiger Grund“ spricht, ist diese Bestimmung letztlich denkbar unklar und im Einzelfall streitig. Um die Regelung mit Leben zu erfüllen, sollte der Verwalter die Wohnungseigentümer bitten, ihn anzuweisen, was sie unter einem solchen Grund verstehen wollen. Etwa der Umstand, dass ein Wohnungseigentümer an „Medizintouristen“ vermietet, ist grundsätzlich kein wichtiger Grund (im Fall war es anders, da dort auch beschlossen worden war, was als wichtiger Grund gelten soll, nämlich kurzfristige Vermietungen).

2. Vereinbarungen, die Pflichten des Verwalters anordnen

Die im Fall zu betrachtende Vereinbarung legt dem jeweiligen Inhaber des Verwalteramtes als Pflicht auf, zu prüfen, ob ein wichtiger Grund gegen eine Vermietung vorliegt. Solche Vereinbarungen, also Pflichten, die das Gesetz nicht kennt, können sehr viel Arbeit und Ärger bereiten, sind aber gar nicht selten. Nach herrschender, wenn auch umstrittener Ansicht muss der

Verwalter diese Pflichten erfüllen. Er muss also nicht zustimmen, diese – weiteren – Pflichten zu erfüllen. Mögliche, unter den Wohnungseigentümern vereinbarte Pflichten sind u. a.:

- Die Bestimmung des Inhalts von Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, etwa ein anderer Umlageschlüssel.
- Die Zustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG für eine Veräußerung.
- Die Zustimmung für einen abweichenden Gebrauch, etwa zum Gebrauch eines Wohnungseigentums zur Ausübung eines Gewerbebetriebs oder Berufs.
- Die Zustimmung zu einer Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung.
- Die Überwachung von Gebrauchsbestimmungen.
- Die Verteilung der Gebrauchsrechte an Kellern oder die Zuweisung von Stellplätzen.
- Die Bestimmung der Inhalte einer Hausordnung.
- Die Auswahl eines Versicherers.
- Die Zustimmung für eine bauliche Veränderung.
- Die Abhaltung von Versammlungen für „Untergemeinschaften“.
- Die Erstellung „hausbezogener“ Wirtschaftspläne und Abrechnungen.

HINWEIS:

Die nicht einmal vollständige Liste zeigt die Vielfalt der Aufgaben, die die Wohnungseigentümer dem Verwalter auferlegen können. Jeder Verwalter, der die Verwaltung einer Wohnungseigentumsanlage übernimmt, muss daher vor seinem Vertragsangebot und Vereinbarung etwaiger Sondervergütungen sehr aufmerksam die Gemeinschaftsordnung nach solchen weiteren Aufgaben durchsehen. Wird dies versäumt, sind die Aufgaben mit der pauschalen Vergütung abgedeckt.

3. Die Bestimmung des § 21 Abs. 7 WEG

a) Überblick

Die Bestimmung des § 21 Abs. 7 WEG gibt den Wohnungseigentümern für eine Vielzahl von Beschlüssen, vor allem solchen im Rahmen des Hausgeldinkassos, eine Beschlusskompetenz. Ferner ermöglicht sie es, Wohnungseigentümern die Kosten für bestimmte Nutzungen (gemeint ist der Gebrauch) und für die Verursachung von Verwaltungskosten aufzuerlegen. Die Beschlüsse nach § 21 Abs. 7 WEG sind dabei „normale“ Beschlüsse und daher in den Wegen des § 23 WEG zu fassen. Sie bedürfen einer einfachen Mehrheit der Ja-Stimmen nach dem jeweils geltenden Stimmrechtsprinzip. Stimmberechtigt ist jeder Wohnungseigentümer.

Wie andere Beschlüsse müssen sie ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen und ermessensfehlerfrei sein. Ferner müssen sie „bestimmt“ gefasst sein und müssen den Gleichbehandlungsgrundsatz beachten. In welcher Höhe eine verlangte Pauschale, ein Entgelt oder höhere Zinsen ordnungsmäßig sind, ist Frage des Einzelfalls. Eine zu hohe Pauschale/zu hohes Entgelt kann als Eingriff in elementare Rechte eines Wohnungseigentümers im Einzelfall nichtig sein. Regelmäßig ist ein entsprechender Beschluss allerdings nur anfechtbar.

b) Vertragsstrafen für Unterlassungspflichten

Der Gesetzgeber hatte die Vorstellung, § 21 Abs. 7 WEG in der Konstellation „Folgen des Verzugs“ ermögliche die Einführung einer Vertragsstrafe bei einem Verstoß gegen Vermietungsbeschränkungen (BT-Drucksache 16/887, S. 27 rechte Spalte). Diesem – stets fragwürdigen – Denken erteilt der BGH eine Absage. Er verdammt Vertragsstrafen allerdings noch nicht vollständig, sondern nur, soweit sie auf die „Einhaltung von Vermietungsbeschränkungen“ bezogen sind, also die Pflicht, etwas zu unterlassen. Es ist freilich kaum damit zu rechnen, dass Wohnungseigentümer eine Vertragsstrafe für etwas anderes anordnen. Außerdem liegt in jedem Unterlassen auch ein Tun.

4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- a) Jeder Verwalter sollte sich für jede von ihm verwaltete Wohnungseigentumsanlage mit den dort getroffenen Vereinbarungen zum Sondereigentum befassen und klären, welcher Gebrauch und welche Nutzungen den Wohnungseigentümern danach erlaubt oder verboten sind. Nach vielen Stimmen ist es eine Geschmacksfrage, ob der Verwalter den Wohnungseigentümer offenbart, wenn ihm Verstöße bekannt werden. Ich selbst halte es hingegen für seine Pflicht, die Wohnungseigentümer zu informieren und den entsprechenden Wohnungseigentümer oder/und seinen Mieter zur Einhaltung der Vereinbarungen anzuhalten.
- b) Jeder Verwalter muss wissen, welche Pflichten die Wohnungseigentümer an sein Amt geknüpft haben.
- c) Jeder Verwalter sollte eine besondere Pflicht mit einer Sondervergütung gleichsam „spiegeln“ oder die pauschale Vergütung angemessen erhöhen. Die besonderen Pflichten könnten im Einzelfall sehr arbeitsintensiv sein und dürfen nicht unterschätzt werden.
- d) Jeder Verwalter muss sich mit § 21 Abs. 7 WEG beschäftigen. Dieser erlaubt den Wohnungseigentümern wichtige Beschlüsse zum Hausgeldinkasso. Ferner

ermöglicht er es, einem Wohnungseigentümer, der besondere Kosten verursacht, diese aufzuerlegen. Darauf sollte nirgendwo verzichtet werden. Beispiele: Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass ein Wohnungseigentümer seine Schulden auch im Wege des Buchgelds (= Geldforderungen gegen Kreditinstitute) erfüllen darf/muss. Ergänzend kann die Einrichtung von Daueraufträgen beschlossen werden. Weiter kann beschlossen werden, dass die Wohnungseigentümer am SEPA-(Basis-) Lastschriftverfahren teilnehmen. Weiter kann die Fälligkeit von Forderungen auf Hausgeld bestimmt werden und es können Verfall- oder Vorfälligkeitsklauseln bestimmt werden. Möglich ist auch die Anordnung eines höheren, als des gesetzlichen Zinssatzes. Grundsätzlich können auch alle Sondervergütungen auf den Verursacher „abgewälzt“ werden.

- e) Im geeigneten Einzelfall sollte der BGH-Hinweis aufgegriffen werden. Danach ist ein Wohnungseigentümer, der gegen eine Vereinbarung verstößt, nach § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB vorbeugend auf Unterlassung in Anspruch zu nehmen. Verstößt er gegen ein solches Urteil, kann dann gegen ihn z.B. ein Zwangsgeld und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, Zwangshaft verhängt werden.

! Weiterführende Informationen:
Vertragsstrafen → **2284182**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Unterbliebene Kostenbelastung nach § 49 Abs. 2 WEG sperrt nicht materiell-rechtlichen Schadensersatzanspruch

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 15.3.2018, 2-13 S 6/16)

Auch wenn das Gericht dem Verwalter die Verfahrenskosten nicht nach § 49 Abs. 2 WEG auferlegt hat, führt dies nicht dazu, dass die Wohnungseigentümer vom Verwalter verursachte Verfahrenskosten nicht gegen diesen geltend machen können. Hat der Verwalter jedenfalls ein Beschlussanfechtungsverfahren verursacht, können die Wohnungseigentümer auch dann Kostenerstattung gegenüber dem Verwalter geltend machen, wenn das Gericht von einer Anwendung des § 49 Abs. 2 WEG

abgesehen hatte, weil es die Voraussetzungen hierfür als nicht gegeben erachtet hatte).

Verpflichtung zum Streichen der im Bereich des Sondereigentums vorhandenen Fenster kann nicht beschlossen werden

(LG Dortmund, Urteil v. 24.4.2018, 1 S 109/17)

Es besteht keine Beschlusskompetenz zur Verpflichtung der Wohnungseigentümer, die sich im Bereich ihres Sondereigentums befindlichen Fenster selbst streichen oder für die Malerarbeiten auf eigene Kosten selbst Unternehmer beauftragen zu müssen.

! Weiterführende Informationen:
Verwalter (Verfahrenskostenschuldner)
→ **1717913**

Negativbeschluss: Antrag auf Beschlussersetzung auch nach Ablauf der Klagefrist möglich

(AG Kassel, Urteil v. 17.5.2018, 800 C 4100/17)

Hat ein Wohnungseigentümer gegen einen Negativbeschluss zunächst nur einen Anfechtungsantrag gestellt, fehlt diesem nicht deshalb das Rechtsschutzinteresse, weil der Wohnungseigentümer erst nach Ablauf der Frist zur Erhebung der Anfechtungsklage diese um einen Verpflichtungsantrag erweitert. Der Verpflichtungsantrag ist nämlich nicht an diese Frist gebunden. Auch im Übrigen existiert keine Vorschrift, die eine Verpflichtungsklage einer Frist unterwirft. Sie kann also jederzeit erhoben werden.

! Weiterführende Informationen:
Negativbeschluss → **636908**
Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**

Stimmverbot des Verwalters als Vertreter von Wohnungseigentümern, gegen die Klage erhoben werden soll

(AG Oranienburg, Urteil v. 20.2.2018, 21 C 307/17)

Der Verwalter verstößt gegen die Bestimmung des § 25 Abs. 5 WEG, wenn er von ihm übertragenen Stimmrechtsvollmachten von Wohnungseigentümern Gebrauch macht, gegen die die Einleitung eines Gerichtsverfahrens beschlossen werden soll. Der vom Stimmrecht ausgeschlossene Wohnungseigentümer zählt für die Beschlussfähigkeit im Sinne des § 25 Abs. 3 WEG nicht mit.

! Weiterführende Informationen:
Stimmrechtsverbote → **1240908**



Auch das noch

Geblendet

Um ungewünschte Nebenwirkungen von Solarzellen stritten zwei Nachbarn in einem Fall, den das OLG Düsseldorf auf dem Tisch hatte. Ein Grundstückseigentümer hatte das Dach seines Hauses großzügig mit Modulen einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Diese erzeugten allerdings nicht nur Strom, sondern auch Bluthochdruck auf dem Nachbargrundstück. Dessen Eigentümer bemängelte nämlich, dass die Module das Sonnenlicht häufig genau in seine Richtung reflektierten, wodurch er geblendet werde. Dies beeinträchtigte ihn sehr. Ein vom Gericht hinzugezogener Sachverständiger stellte fest, dass es an 130 Tagen im Jahr zu größeren Blendwirkungen von bis zu zwei Stunden kommen könne. „Umweltfreundliche Stromerzeugung berechtigt nicht zum Blenden“, sagte das OLG Düsseldorf (Urteil v. 21.7.2017, I-9 U35/17) und verurteilte den Betreiber der Anlage, für Abhilfe zu sorgen. Auch wenn der Gesetzgeber erneuerbare Energien für besonders förderungswürdig erachte, seien Beeinträchtigungen, die von entsprechenden Anlagen ausgingen, nicht grundsätzlich hinzunehmen. Vielmehr komme es auf den Einzelfall und die konkrete Situation vor Ort an. Im vorliegenden Fall sei das Maß dessen, was der Nachbar hinnehmen müsse, deutlich überschritten.

Zitat

Wer weiß was er will, will was er braucht.

Erhard Horst Bellermann (*1937), dt. Bauingenieur, Dichter und Aphoristiker

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Alter Wein ...

Schon die Begründung der eigenen Gesetzgebungskompetenz des Berliner Gesetzgebers für einen Mietendeckel mutet mehr als eigenwillig an. Träfe diese Auffassung zu, wäre nicht nur die diesbezügliche, ausführliche Prüfung des BGH zur Hessischen Mietendeckelungsverordnung (BGH, Urteil v. 17.7.2019, VIII ZR 130/18) schlicht überflüssig. Vielmehr müsste man künftig in jedem Bundesland mit einem eigenen Mietrecht rechnen. Nicht viel besser steht es mit der handwerklichen Qualität des Gesetzesentwurfs. Die Deckelung der Miete auf 30 % des Mietereinkommens wird die Wohnungssuche niedriger und mittlerer Einkommen massiv behindern, da bei

konkurrierenden Gutverdienern eben keine Deckelung zu befürchten steht. Nicht weniger hinderlich wird für Familien die Berechnung der Obergrenze anhand der angemessenen Wohnfläche sein, da ein alleinstehender Mieter nur weniger Wohnfläche beanspruchen kann. Hier wird eine überdimensionierte Wohnung also zum größten Teil bei der Deckelung gar nicht berücksichtigt.

Wer so schlechte Gesetze plant, hat Anlass, ein Gesetzesvorhaben insgesamt zu überdenken. Würde eine dirigistische, mit verordneten Niedrigmieten operierende Wohnungspolitik tatsächlich angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen, hätten wir in der DDR blühende Landschaften beobachten können. Der Berliner Senat, der nunmehr für 920 Mio. Euro Wohnraum zurückkauft, den er vor 5 Jahren für 375 Mio. Euro an einen Immobilieninvestor verscherbelt hat (Tagesspiegel v. 28.9.2019), wird diese eigene Förderung des (Groß-)Kapitalismus durch pseudo-sozialistische Interventionspolitik nicht reparieren können.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2019 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group

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

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware
Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,
Registergericht Freiburg, HRB 5557;
Martin Laqua

Geschäftsführung: Isabel Blank,
Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner,
Joachim Rotzinger, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies
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
Internet: 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 06.11.2019.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4095