

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Mai 2019



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

kommt es Ihnen auch wie ein Déjà-vu vor, wenn wieder mal der Slogan „Wer bestellt, der bezahlt“ zu hören ist. Denn jetzt steckt

das Bestellerprinzip für Kaufimmobilien in der Gesetzgebungs-Pipeline der Bundesjustizministerin Barley. Der Referentenentwurf soll Käufer von Immobilien entlasten. Geplant ist: Die Kosten für den Makler beim Erwerb selbst genutzten Wohnraums zu senken.

Die Branche ist gespalten. Denn arbeitet der Immobilienmakler künftig nur noch für den Verkäufer? Ist dann nicht zu befürchten, dass die Provision auf den Kaufpreis draufgeschlagen wird? Das wiederum erhöht die Grunderwerbsteuer und die zahlt der Immobilienkäufer ans Finanzamt! Honi soit qui mal y pense...

Hier wie da ist das letzte Wort noch nicht gesprochen. Und höchstrichterlich ist bisher nicht entschieden: Haftet der Verwalter für einen nicht ordnungsmäßigen Beschluss auf Schadensersatz? Was er tun muss, das zeigen wir Ihnen in dieser Ausgabe - mit handfesten Verhaltensempfehlungen dazu.

Ein erfolgreiches Vermitteln wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Mai

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 5

Verwalterthema des Monats

Von wem bekommt der Makler seine Provision?

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen - unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Beschlussfassung - Haftung des Verwalters

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Rückschnitt überhängender Äste? Der Anspruch verjährt in 3 Jahren

Der Anspruch eines Grundstückseigentümers auf das Zurückschneiden überhängender Äste vom Nachbargrundstück aus § 1004 Abs. 1 BGB unterliegt der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren (§§ 195, 199 BGB). Das hat der BGH aktuell entschieden.

Bei einer Störung durch überhängende Zweige handelt es sich nicht um eine einheitliche Dauerhandlung, die den rechtswidrigen Zustand fortlaufend aufrechterhält, sodass die Verjährungsfrist gar nicht in Gang kommt, oder um wiederholte Störungen, die jeweils neue Ansprüche begründen. Vielmehr entsteht der Anspruch auf Beseitigung der Störung in dem Moment, in dem die Beeinträchtigung des Eigentums infolge des Wachstums der Äste einsetzt.

Nimmt der Nachbar den störenden Zustand länger als 3 Jahre hin, kann er die Beseitigung im Interesse des Rechtsfriedens, der durch die Verjährung geschaffen werden soll, nicht mehr verlangen. Vor einem unerwarteten Rechtsverlust ist der Nachbar dadurch geschützt, dass der Lauf der Verjährungsfrist von seiner Kenntnis der Störung abhängt.

Schließlich ist die Verjährung auch nicht nach § 26 Abs. 3 NRG BW ausgeschlossen. Diese Vorschrift schließt zwar die Verjährung des Anspruchs auf Zurückschneiden von Hecken und die Beseitigung überhängender Zweige aus. Dies erfasst aber nur Ansprüche, die sich aus dem Nachbarrechtsgesetz ergeben, nicht aber sich unmittelbar aus § 1004 Abs. 1 BGB ergebende Beseitigungsansprüche. (BGH, Urteil v. 22.2.2019, V ZR 136/18)

PRAXIS-TIPP:

Schutzlos ist ein Grundstückseigentümer, der die Beseitigung überhängender Äste aufgrund von Verjährung nicht mehr verlangen kann, nicht. Unabhängig von dem der Verjährung unterliegenden Anspruch aus § 1004 BGB steht dem Grundstückseigentümer ein Selbsthilferecht aus § 910 BGB zu. Danach darf er die vom Nachbargrundstück herüberraagenden Zweige abschneiden und behalten.



Weiterführende Informationen:

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

Beseitigungsanspruch des Grundstückseigentümers bei Beeinträchtigung durch überhängende Zweige → **9225570**

WEG kann Kurzzeitvermietung nicht per Mehrheitsbeschluss verbieten

Wohnungseigentümer können die kurzzeitige Vermietung von Eigentumswohnungen, etwa an Feriengäste, nicht auf der Grundlage einer Öffnungsklausel in der Teilungserklärung durch Mehrheitsbeschluss verbieten. Hierzu bedarf es einer Vereinbarung. Dasselbe gilt für ein generelles Vermietungsverbot.

Wenn Einheiten zu Wohnzwecken dienen, liegt hierin eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter. Eine Öffnungsklausel ermöglicht es im Ausgangspunkt zwar, Vereinbarungen mit qualifizierter Mehrheit zu ändern. Allerdings sind bestimmte Rechte der Sondereigentümer „mehrheitsfest“, das heißt, diese können nur mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer geändert werden.

Die Zweckbestimmung eines Wohnungs- oder Teileigentums ist ein solches mehrheitsfestes Recht, denn sie gibt vor, wie eine Einheit genutzt werden darf und ist für deren Wert elementar. Durch ein Verbot sämtlicher oder auch nur bestimmter Vermietungen würde in die Zweckbestimmung des Wohnungseigentums eingegriffen. Auch bei Geltung einer Öffnungsklausel bedarf es daher für ein Verbot der Zustimmung aller betroffenen Eigentümer. Betroffen sind dabei sämtliche Eigentümer und nicht nur diejenigen, die bereits vermieten. (BGH, Urteil v. 12.4.2019, V ZR 112/18)

PRAXIS-TIPP:

Auch wenn eine Vereinbarung über das Verbot von (Kurzzeit-)Vermietungen mangels Zustimmung sämtlicher Eigentümer nicht zustande kommt, sind Eigentümer, die Störungen durch Kurzzeitvermietungen abwenden wollen, nicht schutzlos. Kommt es zu Überbelegung, Verstößen gegen die Hausordnung oder Lärmbelästigung durch Feriengäste, kann dies einen Unterlassungsanspruch nach § 15 Abs. 3 WEG begründen. Der Umstand allein, dass die (kurzzeitigen) Mieter den anderen Bewohnern unbekannt sind, stellt für sich genommen aber keine Störung dar.



Weiterführende Informationen:

Öffnungsklausel → **950807**

Anfechtung der Beiratswahl ist 750 EUR wert

In den vergangenen Jahren hat sich der BGH wiederholt damit befasst, wie bestimmte gerichtliche Anliegen von Wohnungseigentümern finanziell zu bewerten sind (siehe Der Verwalter-Brief Juli/August 2017, Seite 2). Bedeutung hat dies dafür, ob gegen ein Urteil des Amtsgerichts eine Berufung vor dem Landgericht möglich ist bzw. ein landgerichtliches Urteil ohne Zulassung der Revision mit einer Nichtzulassungsbeschwerde vor dem BGH angefochten werden kann. Für eine Berufung muss der Beschwerdeführer eine Beschwerde von mehr als 600 EUR geltend machen, die Nichtzulassungsbeschwerde ist erst ab einer Beschwer von über 20.000 EUR möglich.

Wird die Bestellung des Verwaltungsbeirats erfolglos angefochten, ist das wirtschaftliche Interesse des klagenden Eigentümers in aller Regel auf 750 EUR zu schätzen. Es liegt damit über der für eine Berufung erforderlichen Summe von über 600 EUR.

Zur erfolglosen Anfechtung eines Beschlusses über die Entlastung des Verwaltungsbeirats hat der BGH bereits entschieden, dass sich das wirtschaftliche Interesse des klagenden Eigentümers nach dem regelmäßig mit 500 EUR anzusetzenden Wert bemisst, den die künftige vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat hat, zuzüglich des klägerischen Anteils an etwaigen Ersatzansprüchen gegen den Verwaltungsbeirat, auf die der Eigentümer die Anfechtung des Entlastungsbeschlusses stützt.

Geht es aber um die Wahl des Verwaltungsbeirats, ist das Interesse an einer weiteren vertrauensvollen Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat nicht der richtige Bezugspunkt. Ein Bestellungsbeschluss ist auf die unmittelbare Begründung wohnungseigentumsrechtlicher Be-

fugnisse und Pflichten gerichtet. Mit dem Bestellungsbeschluss und der Bereitschaft des Bestellten zur Übernahme des Amtes wird die Rechtsstellung als Mitglied des Verwaltungsbeirats begründet. Den Bestellten treffen dann die Organpflichten und -rechte. Das ist bei der Bemessung des wirtschaftlichen Interesses eines Eigentümers, der erfolglos einen Beschluss über die Bestellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats angefochten hat, zu berücksichtigen.

Dieses Interesse ist in aller Regel auf 750 EUR zu schätzen. Es übersteigt damit das Interesse an einer künftigen vertrauensvollen Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat um 50 % und trägt mit der Anhebung des Betrags der Begründung der Organstellung des Verwaltungsbeirats Rechnung.

Andererseits berücksichtigt die Schätzung die lediglich unterstützende Funktion des Beirats. Der Betrag liegt unterhalb des Interesses, das ein Eigentümer hat, der erfolglos die Bestellung des Verwalters angefochten hat. Dieses Interesse ist mit 1.000 EUR zu bemessen. (BGH, Beschluss v. 17.1.2019, V ZB 121/18)

Weiterführende Informationen:

Berufung → **1717901**

Gesamtgemeinschaft kann über Schicksal der für Untergemeinschaften vom Verwalter getrennt gebildeten Instandhaltungsrücklagen entscheiden

Sind in der Teilungserklärung Untergemeinschaften mit eigenen Beschlusskompetenzen bezüglich Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung auf Kosten der jeweiligen Untergemeinschaft gebildet und führt der Verwalter für die jeweiligen Untergemeinschaften eigene Instandhaltungsrücklagen, besteht eine Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft, wonach Beträge für Erhaltungsmaßnahmen, die den in den jeweiligen Wirtschaftsplänen gebildeten Kostenansatz für „Reparaturen“ übersteigen, über die jeweilige Instandhaltungsrücklage gebucht werden. (AG Solingen, Urteil v. 8.12.2017, 15a C 32/17)

Weiterführende Informationen:

Mehrhausanlage → **636849**

Instandhaltungsrücklage → **636736**

Obdachlosenunterkunft im Teileigentum

Die tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft ist in der Regel keine Nutzung zu Wohnzwecken, sondern eine heimähnliche Unterbringung, die grundsätzlich in Teileigentumseinheiten erfolgen kann.

In einer Wohnungseigentumsanlage in Berlin betreibt eine gewerbliche Mieterin mehrerer Teileigentumseinheiten eine Einrichtung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit. Hierbei werden Obdachlose auf der Grundlage eines Vertrags mit dem Bezirksamt tageweise untergebracht und betreut. In der Regel teilen sich 2 Personen einen Raum. Die Räume sind nicht abschließbar und können von Mitarbeitern der Einrichtung jederzeit betreten werden. Küche, Toilette und Bad sind als Gemeinschaftseinrichtung ausgerichtet. Gelegentlich wird Obdachlosen vorübergehend für einen längeren Zeitraum Unterkunft gewährt. Die Teileigentumseinheiten sind in der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichnet.

Nach § 15 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der unter anderem den Vereinbarungen entspricht. Indes liegen die Voraussetzungen für einen Unterlassungsanspruch auf dieser Grundlage nicht vor. Die Nutzung der Teileigentumseinheiten als Einrichtung zur tageweisen Unterbringung von Obdachlosen ist keine Wohnnutzung. Eine Nutzung als Heim oder heimähnliche Einrichtung dient nicht zu Wohnzwecken, wie der BGH bereits entschieden hat.

Eine solche Nutzung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt. Dies ist bei der Nutzung für eine tageweise Unterbringung wohnungsloser Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft der Fall. Die Anzahl und Fluktuation der untergebrachten Personen machen eine heimtypische Organisationsstruktur erforderlich. Die Bewohner können ihre Haushaltsführung nicht selbst gestalten, auch dann, wenn einzelne Personen länger untergebracht werden. So müssen Zimmer und Betten zugewiesen werden und es gibt Verhaltensregeln, etwa für die Nutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und zu Ruhezeiten. All dies deutet auf eine heimtypische Organisation hin.

Anders wäre es, wenn abgeschlossene Wohnapartments mit eigenen Sanitäreinrichtungen und eigenen Kochgelegenheiten eingerichtet wären, die Räume im Rahmen befristeter oder unbefristeter Mietverträge überlassen würden und die Betreuung der Bewohner auf eine niederschwellige Begleitung angelegt wäre.

Gemessen daran dient die Nutzung der Teileigentumseinheiten nicht zu Wohnzwecken. Durch die tageweise Unterbringung der obdachlosen Personen in Zweibettzimmern mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Sanitäreinrichtungen findet eine Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft statt. Die Unterbringung ist heimtypisch organisiert, eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises ist nicht möglich. Es sind Regeln für die Nutzung der Einrichtung aufgestellt und die untergebrachten Personen werden von den Mitarbeitern der Einrichtung kontrolliert und betreut.

Wenn eine Einheit nach der Teilungserklärung nicht zu Wohnzwecken dient, darf sie grundsätzlich nur zu Zwecken genutzt werden, die nicht dem Wohnen zuzuordnen sind. Um solche Zwecke geht es hier. Die Nutzung der Teileigentumseinheiten als Unterkunft für Obdachlose ist auch nicht deshalb unzulässig, weil die Einheiten in der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichnet sind. Aus der Teilungserklärung geht nicht eindeutig hervor, dass hiermit eine ausschließliche Zweckbestimmung verbunden sein sollte.

Die Gemeinschaft kann ihr Unterlassungsbegehren auch nicht darauf stützen, dass die von der Einrichtung zur tageweisen Unterbringung obdachloser Personen ausgehenden Beeinträchtigungen über das hinausgehen, was eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung von Teileigentum typischerweise mit sich bringt. Hält sich eine Nutzung von Wohnungs- und Teileigentum im Rahmen der Zweckbestimmung, kann sich ihre Unzulässigkeit nicht aus dem Charakter der Anlage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen ergeben. Diese Kriterien sind zu unbestimmt, um die Grenzen einer sich im Rahmen der Zweckbestimmung haltenden Nutzung zu bestimmen.

Das bedeutet wiederum nicht, dass die anderen Wohnungseigentümer jede von einer zulässigen Nutzung von Wohnungs- und Teileigentum ausgehende Beeinträchtigung hinnehmen müssen. Wenn es zu Störungen kommt, kann jeder Eigentümer nach § 14 Nr. 1 WEG deren Unterlassung verlangen. Er hat aber keinen Anspruch nach § 15 Abs. 3 WEG, die Nutzung an sich, also auch in störungsfreier Ausgestaltung, zu

unterlassen. Der Anspruch auf Unterlassung von Störungen kann durch eine Unterlassungsklage und - als letztes Mittel - durch die Entziehungsklage nach §§ 18 und 19 WEG durchgesetzt werden. (BGH, Urteil v. 8.3.2019, V ZR 330/17)

Weiterführende Informationen:

Gebrauch und Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

→ **12032147**

Veräußerungszustimmung ist nur zeitlich begrenzt widerruflich

In vielen Wohnungseigentümergeinschaften bedarf die Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums der Zustimmung des Verwalters oder einer anderen Person. In diesem Fall obliegt dem Zustimmungspflichtigen die Prüfung, ob in der Person des Erwerbers ein wichtiger Grund besteht, der gegen die Veräußerung spricht.

Unklar war bisher, bis zu welchem Zeitpunkt eine erteilte Zustimmung widerruflich ist, namentlich, ob die Zustimmung bereits mit ihrer Abgabe, mit dem Abschluss des zur Veräußerung verpflichtenden Vertrags (z. B. Kaufvertrag) oder erst dann unwiderruflich wird, wenn beim Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung beantragt ist.

Der BGH hat sich in einem aktuellen Beschluss für den Mittelweg entschieden. Demnach kann eine wirksam gewordene Zustimmung nicht mehr widerrufen werden, sobald der zur Veräußerung verpflichtende Vertrag abgeschlossen ist. (BGH, Beschluss v. 6.12.2018, V ZB 134/17)

Weiterführende Informationen:

Veräußerungszustimmung → **637319**

Wohnungseigentümer haften nicht für sog. Sozialverbindlichkeiten

Wohnungseigentümer haften gegenüber anderen Wohnungseigentümern nicht anteilig gemäß ihren Miteigentumsanteilen für Ansprüche, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren. Für diese sog. Sozialverbindlichkeiten muss allein die WEG entstehen. Einzelne Eigentümer haften nicht.

Hintergrund in diesem Fall ist folgender: Ein Miteigentümer verauslagt die Versicherungsprämie. Tilgt ein Wohnungseigentümer Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, kann er von der Gemeinschaft Ersatz seiner Aufwendungen verlangen. Hierüber besteht Einigkeit, wobei bezüglich der Anspruchsgrundlage verschiedene Auffassungen vertreten werden. Teilweise wird ein Ersatzanspruch gegen die Gemeinschaft auf die Grundsätze der berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag gestützt, teilweise wird § 110 HGB herangezogen oder ein gesetzlicher Forderungsübergang nach § 774 BGB angenommen. Aus all diesen Anspruchsgrundlagen gegen die Gemeinschaft ergibt sich aber grundsätzlich kein Erstattungsanspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer, weil der tilgende Eigentümer für den Verband tätig wird, der gemäß § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG Schuldner der Verbindlichkeit ist, und nicht für die übrigen Wohnungseigentümer.

Die anderen Wohnungseigentümer schulden auch keine Erstattung aus Bereicherungsrecht unter dem Gesichtspunkt einer Befreiung von ihrer anteiligen Haftung gemäß § 10 Abs. 8 WEG, denn die Zahlungen sind auf Verbindlichkeiten des Verbands erfolgt, sodass ein Bereicherungsausgleich in diesem Verhältnis erfolgen müsste.

Auch aus § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer

einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft haftet, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind, kann der Eigentümer keinen Anspruch herleiten. Zwar können Verbindlichkeiten der Gemeinschaft auch gegenüber einem Wohnungseigentümer bestehen, sodass eine generelle Beschränkung der Vorschrift auf Dritte nicht gerechtfertigt ist. Soweit der Wohnungseigentümer gegen den Verband Ansprüche hat, die in keinem Zusammenhang mit seiner Stellung als Wohnungseigentümer stehen, sondern in gleicher Weise auch von Dritten erworben werden können, wie dies beispielsweise bei dem Verkauf einer Sache an den Verband der Fall ist, haften im Ausgangspunkt (auch) die übrigen Wohnungseigentümer für diese Verbindlichkeit.

Anders ist es, wenn der Anspruch des Wohnungseigentümers gegen den Verband seine Grundlage im Gemeinschaftsverhältnis hat, er also untrennbar mit der Stellung als Wohnungseigentümer zusammenhängt. Auf solche sog. Sozialverbindlichkeiten ist § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG nicht anwendbar. Um nicht der Haftung gemäß § 10 Abs. 8 WEG unterfallende Sozialverbindlichkeiten handelt es sich etwa bei einem Anspruch auf Auszahlung eines Guthabens aus einer Jahresabrechnung oder bei einem Anspruch auf Aufwendungsersatz, wenn ein Eigentümer Verbindlichkeiten des Verbands getilgt hat.

Alles in allem scheidet eine Haftung der GbR gemäß § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG und damit auch der Gesellschafter für die vom anderen Eigentümer verauslagten Versicherungsbeiträge aus. (BGH, Urteil v. 26.10.2018, V ZR 279/17)

PRAXIS-TIPP:

Ein Durchgriff des Wohnungseigentümers gegen die anderen Eigentümer kommt bei einer Sozialverbindlichkeit selbst dann nicht in Betracht, wenn das Verbandsvermögen zur Erfüllung des Anspruchs nicht ausreicht. In einem solchen Fall muss der Eigentümer eine Beschlussfassung des Verbandes zur Finanzierung (z. B. Sonderumlage) herbeiführen. Wenn ein Beschluss nicht zustande kommt, kann er Beschlussersetzungsklage erheben.

Weiterführende Informationen:

Haftung (WEG): Wohnungseigentümer → **2659771**

Fortgeltung eines Wirtschaftsplans kann beschlossen werden

Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan der WEG bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten soll. Eine generelle Regelung, dass jeder künftige Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten soll, bedarf hingegen der Vereinbarung.

Der Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplans und dessen Gültigkeit bis zur Verabschiedung eines neuen Wirtschaftsplans ist nicht nichtig. Den Eigentümern fehlt es für einen solchen Beschluss nicht an der erforderlichen Beschlusskompetenz. Zwar bedarf eine abstrakt-generelle Regelung mit dem Inhalt, dass jeder künftige Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten soll, einer Vereinbarung und kann nicht per Beschluss getroffen werden. Die Wohnungseigentümer besitzen aber die Kompetenz, zu beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten soll. Das folgt aus § 28 Abs. 5 WEG.

Ein beschlossener Wirtschaftsplan der WEG ist die Grundlage für die Vorschusspflicht der Wohnungseigentümer. Mit Ende des Wirtschafts-

jahres, für das der Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wurde, endet die Vorschusspflicht der Wohnungseigentümer. Das hat zur Folge, dass eine Liquiditätslücke entsteht, wenn über den neuen Wirtschaftsplan erst im laufenden Folgejahr beschlossen wird, etwa weil sich die Beschlussfassung verzögert oder weil der neue Wirtschaftsplan erst mit der Abrechnung für das vergangene Jahr beschlossen werden soll. Es besteht daher ein praktisches Bedürfnis dafür, dass die Wohnungseigentümer die Fortgeltung des aktuellen Wirtschaftsplans beschließen können, um Liquiditätsempässe zu vermeiden.

Dem steht auch § 28 Abs. 1 WEG nicht entgegen. Diese Vorschrift ordnet lediglich an, dass der Wirtschaftsplan jeweils für ein Kalenderjahr aufzustellen ist. Dem ist kein Verbot zu entnehmen, durch die Anordnung der Fortgeltung des Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan Vorsorge für eine stets ausreichende Liquiditätsgrundlage der Gemeinschaft zu treffen.

Die Eigentümer müssen die Fortgeltung des Wirtschaftsplans auch nicht befristen, denn auch ein unbefristeter Fortgeltungsbeschluss entbindet den Verwalter nicht von der Pflicht, auch für das Folgejahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, über den die Wohnungseigentümer dann zu beschließen haben. Der Sinn einer Fortgeltungsklausel liegt darin, Finanzierungslücken bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans zu vermeiden, nicht aber im Verzicht auf einen solchen. Kommt der Verwalter seiner Pflicht, einen neuen Wirtschaftsplan aufzustellen, nicht nach, können die Eigentümer diesen Anspruch gerichtlich durchsetzen. Ein Fortgeltungsbeschluss steht dem nicht entgegen. (BGH, Urteil v. 14.12.2018, V ZR 2/18)

! Weiterführende Informationen:
Wirtschaftsplan → **637573**

Parken erlaubt, soweit keine Beeinträchtigung anderer; schrankenlose Gartengestaltung berechtigt auch zum Fällen von Bäumen

Werden durch das Parken eines Kfz die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer nur unwesentlich beeinträchtigt, widerspricht ein Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung, der kategorisch eine Nutzung der im Gemeinschaftseigentum befindlichen Zuwegung durch das Abstellen von Fahrzeugen am Ende der Zufahrt verbietet. Ist den Wohnungseigentümern in der Teilungserklärung die Befugnis eingeräumt, über die Gartengestaltung der ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gemeinschaftsflächen frei entscheiden zu können, umfasst dies auch die Befugnis, dort befindliche Bäume zu fällen. (AG Hamburg, Urteil v. 24.5.2017, 22a C 89/16)

! Weiterführende Informationen:
Stellplatz → **1485827**
Ordnungsgemäße Verwaltung → **636944**
Gemeinschaftseigentum → **636555**
Teilungserklärung → **637212**
Sondernutzungsrecht → **2698715**



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.

BGH kompakt 2019: Die wichtigsten Mietrechts-Urteile

Di., 21.5.2019, 14.00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 EUR zzgl. MwSt. (116,62 EUR inkl. MwSt.)

Für alle Vermieter-Alltags-Fragen gibt es bereits ein BGH-Urteil. Profitieren Sie jetzt von wenig bekannten, vermietetfreundlichen Praxis-Entscheidungen, z. B. wenn es ums Betriebskosten abrechnen, Wohnflächen ermitteln oder Miete zahlen geht. Dazu viele Tipps rund um die Kautions-, Schimmelgefahr- und Wärmebrücken- oder den Eigenbedarf.

Dieses Online-Seminar informiert unterhaltsam und leicht verständlich über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Mietrecht, die Verwalter und Vermieter kennen sollten. Ein hilfreiches Skript zum Download ist inbegriffen.

Referent: RA Thomas Hannemann

Video: WEG-Recht kompakt 2019: Die wichtigsten Urteile

Beitrag 98,00 EUR zzgl. MwSt. (116,62 EUR inkl. MwSt.)

In diesem Video informiert Sie der bekannte WEG-Experte Rechtsanwalt Thomas Hannemann über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Wohnungseigentumsrecht, die Sie als Verwalter oder Beirat kennen sollten! Über viele weitere Urteile werden Sie vom Experten praxisgerecht, kurz und leicht verständlich informiert. Darüber hinaus erhalten Sie konkrete Handlungsvorschläge, wie Sie mit den Urteilen idealerweise umgehen.

Referent: RA Thomas Hannemann

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

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

Wenn Sie „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „Haufe PowerHaus“, „Haufe-FIO 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

Von wem bekommt der Makler seine Provision?

Autor: Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV

„Wer bestellt, der bezahlt“ – Gilt die seit 2015 in der Wohnraumvermietung gültige Maxime künftig auch beim Immobilienkauf? Bereits im August 2018 hatte die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Dr. Katarina Barley angekündigt, die Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienerwerb prüfen zu wollen. Im Nachgang zum Wohngipfel der Bundesregierung, der am 21.9.2018 stattfand, hielten die Koalitionspartner in ihrem Eckpunktepapier fest: „Die Bundesregierung strebt eine Senkung der Kosten für den Erwerb selbst genutzten Wohnraums bei den Maklerkosten an.“ Aus Sicht der Bundesjustizministerin war klar: Das Bestellerprinzip beim Immobilienkauf kommt. Ende Januar 2019 legte sie einen entsprechenden Referentenentwurf im Bundeskabinett vor. Die Branche ist gespalten.

Käufer sollen entlastet werden

Das Ziel ist: Käufer bei den Nebenkosten des Immobilienerwerbs zu entlasten. Zudem soll das Bestellerprinzip beim Immobilienkauf zu „einem stärkeren Preis- und Qualitätswettbewerb zwischen den Maklerunternehmen“ führen und die „faktische Zwangslage“ von Kaufinteressenten beheben, in der sich diese dem Entwurf zufolge häufig befinden: Aufgrund des speziell in Ballungsräumen knappen Angebots hätten Interessenten keine andere Wahl als den festgelegten Provisionssatz zu zahlen, obwohl sie weder bei der Wahl des Maklers noch bei der Verhandlung der Provisionshöhe involviert waren.

HINWEIS: FAKTISCHES AUSSCHIEDEN AUS DEM BEWERBERKREIS

In besonders angespannten Wohnungsmärkten sei es sogar üblich, dass der Käufer die volle Provision alleine trage. „Wer sich weigert, scheidet faktisch aus dem Bewerberkreis aus“, heißt es im Referentenentwurf.

Zudem habe „die derzeitige Praxis zur Folge, dass eine Preisfindung nach Marktgrundsätzen vollständig ausbleibt.“ Müsse allein der Erwerber für die Provision aufkommen, sähen Verkäufer häufig keinen Grund, über die Höhe der Provision zu verhandeln oder sich im Vorfeld über die Qualifizierung des Maklers zu informieren. Durch das Bestellerprinzip entstünde ein stärkerer Preis- und Qualitätswettbewerb zwischen den Maklerunternehmen, „weil die Pflicht zur Zahlung der Maklercourtage nicht mehr auf den Käufer abgewälzt werden kann und dies zur Folge haben wird, dass der Verkäufer den Makler auch unter Preis- und Leistungsaspekten auswählt.“

Das Bundesjustizministerium führt zudem an, dass inzwischen auch in Bundesländern, in denen die Provision grundsätzlich zwischen Makler und Verkäufer geteilt werde, „aufgrund des knappen Angebots an Immobilien häufig einseitig dem Verkäufer entgegengekommen“ wird.

Die Ausweitung des Bestellerprinzips sei laut Ministerium erforderlich, „um das soziale Gleichgewicht auf dem Immobilienmarkt zu sichern“.

HINWEIS: BUSSGELD BIS 30.000 EUR

Verstöße gegen die Regelung würden mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 30.000 EUR geahndet. Nach spätestens 5 Jahren soll die Neuregelung dann evaluiert werden.

Während das Ministerium laut Referentenentwurf „Einsparungen von bis zu 3 Milliarden EUR“ für die Erwerber erwartet, rechnet es bei Maklern mit Umsatzeinbußen von jährlich zwischen 600 und 752 Millionen EUR. Die Schätzung basiert auf der Annahme, dass zum einen weniger Verkäufer Makler beauftragen und zum anderen niedrigere Provisionssätze als bislang ausgehandelt werden dürften. Generell bleibt der Entwurf aber den Nachweis schuldig, wie er zu diesen Zahlenkonstellationen kommt, da es keinerlei Herleitung dafür gibt.

Kontroverses Stimmungsbild bei Maklervereinigungen

Die Meinung der Makler zum Vorstoß der Bundesministerin ist äußerst uneinheitlich, sowohl bei Verbänden als auch Unternehmen. Der deutsche Ableger der Royal Institution of Chartered Surveyors (**RICS Deutschland**) begrüßt klar die Ausweitung des Bestellerprinzips auf Wohnimmobilienkäufe. Dieses Vorgehen sei transparent, fair und zudem international geübte Praxis – und helfe damit dem deutschen Markt, sich weiter zu professionalisieren. In der für die Vermarktung gültigen Richtlinie des weltweit tätigen Berufsverbands „Real Estate Agency and Brokerage 3rd edition“ ist das Bestellerprinzip bereits seit geraumer Zeit verankert. Auch das international tätige Makler- und Beratungshaus JLL befürwortet das Bestellerprinzip und verweist ebenfalls auf die internationale Praxis.

Der **RDM Ring Deutscher Makler** hingegen lehnt die Bestrebungen rundweg ab. Er kündigte noch vor Veröffentlichung eines Entwurfs eine Verfassungsbeschwerde gegen eine entsprechende Gesetzesänderung an und legte eine Stellungnahme der Kanzlei Bub, Gauweiler & Partner aus München vor, die einen Verstoß gegen die in Art. 12 des Grundgesetzes festgeschriebene Berufsfreiheit konstatiert und die Wirksamkeit des Bestellerprinzips zur Senkung der Erwerbsnebenkosten in Frage stellt. Die Maklervereinigung **bvfi** hingegen spricht sich für eine Teilung der Provision zwischen Verkäufer und Käufer aus. Hierauf hatten sich seine Mitglieder beim Bundeskongress im Februar 2019 einstimmig verständigt. Er schlägt zudem vor, die Courtage für den Käufer auf 3 % zu begrenzen, die für den Verkäufer könnte frei ausgehandelt werden. Gleichzeitig warnt er davor, dass Makler mit der Einführung des Bestellerprinzips ausschließlich dem Verkäufer und der Maximierung des Verkaufserlöses verpflichtet seien. Bei einer verbindlichen Teilung der Courtage hingegen wäre der Makler Mittler zwischen beiden Parteien. Dem stimmt auch der Franchisemakler Engel & Völkers zu: Wenn schon etwas an der gängigen Praxis geändert werden müsse, wäre dieser Schritt zu bevorzugen.

Nachdem sich der Maklerverband **IVD** zunächst klar gegen eine gesetzliche Regelung der Provisionspflicht positionierte, hat er sich mittlerweile dem Vorschlag zur verpflichtenden Aufteilung der Provision zwischen Verkäufer und Käufer angeschlossen. Gleichzeitig startete er die Petition „Das Bestellerprinzip ist eine Lüge“, mit der er die Bundesregierung auffordern will, die bestehende Vertragsfreiheit beizubehalten.

Das heterogene Meinungsbild dieser Marktteilnehmer spiegelt sich auch in einer kürzlich durchgeführten Umfrage der *Immobilien Zeitung* wider, an der knapp 1.000 Personen teilnahmen. 48 % von ihnen begrüßten die Ausweitung des Bestellerprinzips, 20 % sprachen sich für das Teilen der Provision zwischen Verkäufer und Käufer aus. Damit erkennen gut zwei Drittel der Teilnehmer einen möglichen Reformbedarf

bei der herrschenden Praxis, während 32 % keine Erforderlichkeit für eine gesetzliche Änderung sehen. Marktüblich ist es derzeit in 9 der 16 Bundesländer, die Provision hälftig zwischen Verkäufer und Käufer aufzuteilen, in 2 weiteren Bundesländern variiert die Praxis je nach Region zwischen hälftiger Aufteilung und voller Übernahme durch den Käufer (siehe Tabelle).

Bundesland	Maklerprovision gesamt	Anteil Käufer	Anteil Verkäufer
Baden-Württemberg	7,14 %	3,57 %	3,57%
Bayern	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Berlin	7,14 %	7,14 %	0,00 %
Brandenburg	7,14 %	7,14 %	0,00 %
Bremen	7,14 % oder 5,95 %	3,57 % oder 5,95 %	3,57 % oder 0,00 %
Hamburg	6,25 %	6,25 %	0,00 %
Hessen	5,95 %	5,95 %	0,00 %
Mecklenburg-Vorpommern	5,95 %	5,95 %	0,00 %
Niedersachsen	7,14 % oder 4,76–5,95 %	3,57 % oder 4,76–5,95 %	3,57 % oder 0,00 %
Nordrhein-Westfalen	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Rheinland-Pfalz	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Saarland	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Sachsen	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Sachsen-Anhalt	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Schleswig-Holstein	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Thüringen	7,14 %	3,57 %	3,57 %

Die Politik ist gespalten

Ähnlich gespalten wie die Maklerlandschaft zeigt sich auch die Bundespolitik. Während die **Grünen** - die sich bereits im Sommer 2018 für die Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienkauf und zudem die Deckelung der Maklerprovision auf 2 % aussprachen (BT-Drs. 19/4557) - die Pläne der Bundesjustizministerin begrüßen, reagiert der **SPD**-Koalitionspartner ambivalent. So schien **CSU**-Bundesinnenminister Horst Seehofer hausintern wohl zunächst Sympathie zum Referentenentwurf zu bekunden, so klang dies kurze Zeit später schon anders. Der im Bundesinnenministerium dafür nunmehr zuständige Parlamentarische Staatssekretär Marco Wanderwitz ist vom Barleyschen Ansatz nicht überzeugt. „Wir sehen keine positiven Effekte durch die Maklerumlage“, heißt es. Beim Wohngipfel habe es hierzu nur einen Prüfauftrag gegeben, und man sei nach der Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, „dass dieses Instrument untauglich ist und es viele andere Instrumente gäbe, die deutlich geeigneter wären, zu Entlastungen beim Thema Kosten des Wohnungseigentumserwerbs zu kommen“. Hierzu zählten eine Begrenzung oder Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer.

Noch deutlicher wird der stellvertretende rechtspolitische Sprecher der **CDU/CSU**-Bundestagsfraktion und Mietrechtsexperte Dr. Jan-Marco Luczak: „Wenn wir gesetzlich vorschreiben, dass die Maklerprovision ausschließlich vom Verkäufer zu tragen ist, besteht die Gefahr, dass diese auf den Kaufpreis aufgeschlagen wird“. Zudem gehe das Bundesjustizministerium beim Argument der „faktischen Zwangslage“ von einer falschen Ausgangslage aus. Diese Situation treffe nur auf Ballungsräume mit angespannten Wohnungsmärkten zu, in vielen Regionen würden händleringend Käufer gesucht. Nötig sei deshalb eine Lösung, „die für alle Wohnungsmärkte in Deutschland angemessen ist und nicht nur für München oder andere Ballungsräume“. Dass Barley den Referentenentwurf der Presse zuspilte, bevor sie mit dem Koalitionspartner sprach, wurde von Unionsmitgliedern zudem als unkollegial eingestuft.

Kritik kommt auch von der **FDP**: „Da die Maklerkosten beim Bestellerprinzip auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden, erweist Ministerin Barley dem Hauskäufer einen Bärendienst.“

Unterstützung bekommt Barley nur von den **LINKEN**. Die stellvertretende Fraktionsvorsitzende Carem Lay äußerte sich gegenüber den Medien: „Wer bestellt, muss auch bezahlen“.

Bestellerprinzip - eine neue Chance für Makler...

Unterstützung aus einer ganz anderen Ecke erhält die Bundesjustizministerin vom **Institut der deutschen Wirtschaft Köln** (IW Köln). Dort kommt das Ergebnis einer aktuellen Studie zu dem Schluss, dass in Ländern mit Bestellerprinzip die Maklercourtage geringer ist als in Deutschland, wo vielfach 6 % (zzgl. Mehrwertsteuer) erhoben werden. In den Niederlanden und Schweden beispielsweise liegt die Provision unter 2 %, im Vereinigten Königreich nur wenig höher. Ursächlich hierfür sei insbesondere, dass Verkäufer Angebote mehrerer Makler einholen und so wesentlich besser über die Provisionshöhe verhandeln könnten. Auch die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages eruierten bereits 2018, dass in Ländern mit Bestellerprinzip die Provisionshöhen häufig deutlich geringer ausfielen als in Deutschland.

Die Gefahr, dass die Courtage über den Kaufpreis vollständig an den Erwerber weitergegeben wird, beurteilt das IW Köln als gering. Dies gelte „zum einen, weil die Makler neben der Preismaximierung das Ziel verfolgen, die Immobilien möglichst zeitnah zu verkaufen, und zum anderen, weil der Käufer auf alternative Angebote, etwa das Wohnen zur Miete, ausweichen kann.“

Zwar sei nicht auszuschließen, dass nach Einführung des Bestellerprinzips zunächst weniger Makler beauftragt werden, da Käufer versuchen könnten, Kosten zu sparen.

HINWEIS: WICHTIGE ROLLE DES MAKLERS

Internationale Erfahrungen aber zeigten, dass Makler in allen Märkten eine wichtige Rolle spielten: „In Ländern mit Bestellerprinzip werden viel mehr Immobilien von Maklern verkauft als in Deutschland. Die Käufer wollen tendenziell lieber vom Profi kaufen, aber eben nur, wenn sie das finanziell verkraften können.“ Der Anteil der von Maklern inserierten Angebote läge außerhalb Deutschlands häufig bei über 80 %, während er hierzulande nur 50 bis 60 % betrage. Insofern könnte auch in Deutschland der Anteil der von Maklern angebotenen Objekte steigen.

Zudem bietet für Makler laut IW Köln auch die Beratung der Käufer finanzielle Potenziale, wenn die Leistungen transparent und zu pauschalen Kosten angeboten werden. Die Maklerlandschaft könnte somit durchaus von der Einführung des Bestellerprinzips für den Immobilienerwerb profitieren.

... oder für Immobilienverwalter?

Eine im Juli 2018 deutschlandweit durchgeführte Kurzumfrage des **DDIV** ergab, dass Erwerber rund 30 % weniger zahlen, wenn die Eigentumswohnung über einen Immobilienverwalter vermittelt wird statt über einen klassischen Makler.

HINWEIS: PROVISIONSSÄTZE VON IMMOBILIENVERWALTERN DEUTLICH GERINGER

Die Provisionssätze von Immobilienverwaltungen bei der Vermittlung von Wohneigentum liegen nahezu deutschlandweit unterhalb der marktüblichen Werte. In Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen beispielweise erheben Immobilienverwaltungen eine um rund 30 % günstigere Gebühr als Makler. In Bayern beträgt die Differenz sogar über 35 %.

So erhöhen Immobilienverwaltungen den Wettbewerb bei der Wohnungsvermittlung, was auch einen preisdämpfenden Charakter haben kann und damit punktuell zur finanziellen Entlastung des Käufers beitragen kann.

Aus Sicht des DDIV ist die angestrebte Regelung kritisch zu betrachten. Schließlich ist es durchaus wahrscheinlich, dass Verkäufer die Provisionszahlung künftig einpreisen - wodurch Erwerber höhere Mittel für die Grunderwerbsteuer und Notargebühren aufbringen müssten. Zudem ist die Verhältnismäßigkeit zu prüfen, ob das Bestellerprinzip sich tatsächlich beim Kauf von Wohneigentum bewährt.

Womöglich wäre dem Käufer mehr geholfen, wenn es ein verbindliches Schriftformerfordernis beim Maklervertrag gäbe und die Verpflichtung zur Transparenz und ausdrückliche Zustimmung bei Doppeltätigkeit geben würde, um Interessenkollisionen zu vermeiden.

Sofern man tatsächlich die Käuferprovision reduzieren will, spricht sich der DDIV für eine hälftige Teilung der Courtage auf freier Verhandlungsbasis aus.

Sinkende Kaufpreise?!

Ob die Kaufpreise freilich dadurch sinken, bleibt fraglich. Hier wird auch weiter das Marktprinzip von Angebot und Nachfrage gelten.

Zu geringe Neubauzahlen sind das eigentliche Problem. Dabei sind in erster Hinsicht Bund, Länder und Kommunen gefordert: mehr Bauland bereitzustellen, schnellere Baugenehmigungen auf den Weg zu bringen und den Wust an Vorschriften zu minimieren.

Weiterer Verlauf – Wahlkampf und Halbzeitbilanz der Regierung

Mit ihrem Vorstoß, das Bestellerprinzip auf Wohneigentum auszuweiten, dürfte die SPD auf die Schärfung ihres sozialdemokratischen Profils abzielen – so wie auch mit den Themen Grundrente, Arbeitsbedingungen bei Paketdiensten oder Korrekturen bei Hartz IV. Von Bedeutung ist dieser Schritt sowohl mit Blick auf die Europawahl mit Bundesjustizministerin Barley als Spitzenkandidatin der SPD als auch auf die anstehenden Landtagswahlen. Noch in diesem Jahr wird in Bremen (26. Mai), Brandenburg und Sachsen (jeweils 1. September) und Thüringen (27. Oktober) über die Zusammensetzung der Landtage entschieden.

Zudem dürfte die weitere Entwicklung Einfluss auf die für Herbst 2019 geplante „Halbzeitbilanz“ der Bundesregierung haben. Die sog. Revisionsklausel hatte die SPD während der Koalitionsverhandlungen vertraglich festhalten lassen – überprüft werden sollen die Ergebnisse der Koalition zur Mitte der Legislaturperiode.

Angesichts der konträren Auffassungen in der Regierung könnte die Zeit bis zur Sommerpause als zu knapp angesehen werden, um eine Einigung beim Thema Bestellerprinzip zu erzielen. Das wird man aber erst nach der öffentlichen Anhörung im Deutschen Bundestag wissen, die für den 8. Mai terminiert ist. Sicher dürfte jedoch sein, dass der vorliegende Entwurf vom Koalitionspartner CDU/CSU so nicht mitgetragen werden dürfte.

DER AUTOR

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter und der DDIVservice GmbH. Der DDIV vertritt mittlerweile mehr als 2.800 professionelle Immobilienverwaltungen. Die Unternehmen verwalten dabei über sechs Millionen Wohneinheiten.



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

1. Auf den Gemeinschaftsflächen im Treppenhaus und auf Fluren werden vermehrt Gegenstände abgestellt.

■ Welche Rechte hat der Verwalter, um die Räumung der Bereiche zu erzwingen? (Gibt es Unterschiede zwischen Mieter und Eigentümer?)

■ Gibt es Ausnahmen z. B. für Kinderwagen, Rollatoren?

2. Ich habe Anfang des Jahres eine Liegenschaft übernommen, deren vorherige Verwaltung seit ca. 30 Jahren für 2 Bauabschnitte (Abschnitt II wurde 2 Jahre später gebaut) getrennte Konten, Abrechnungen und Rücklagenbildung angelegt haben. D. h. es wurden Untergemeinschaften gebildet, die es laut Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung nicht gibt. Ich möchte nun alles vereinheitlichen, d. h. 1 Abrechnung erstellen und u. U. die Rücklagen zusammenlegen.

Ist dies ohne weitere Beschlüsse möglich?

1. Grundsätzlich ist es weder Mietern noch Eigentümern erlaubt, private Gegenstände auf Gemeinschaftsflächen abzustellen. Die Hausverwaltung sollte daher die betreffenden Personen z. B. durch ein Rundschreiben oder einen Aushang im Hausflur unter Fristsetzung zur Beseitigung auffordern und ggf. eine kostenpflichtige Entsorgung der abgestellten Gegenstände androhen.

Für Kinderwagen und Rollatoren kann es Ausnahmen geben. Dies kommt jedoch auf die Umstände des Einzelfalls an, z. B. ob die Größe des Hausflurs das Abstellen zulässt und andere Bewohner hierdurch nicht oder nur unwesentlich behindert werden. Auch dürfen keine Rettungswege versperrt werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob keine andere zumutbare Abstellmöglichkeit zur Verfügung steht.

2. Enthält die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung keine spezielle Regelung zu Untergemeinschaften, ist zu prüfen, ob in der Vergangenheit ein Beschluss i.S.v. § 16 Abs. 3 WEG gefasst wurde. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, ist einheitlich abzurechnen.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

eine der Fragen, die Verwalter in den letzten Jahren auf vielen Praktiker-Veranstaltungen immer wieder bewegt und Gegenstand von vielen Vorträgen war, ist die, ob ein Verwalter für einen nicht ordnungsmäßigen Beschluss auf Schadensersatz haftet, der zwar nicht richtig, aber anfechtbar ist. Vor allem geht es um Beschlüsse, die zu unbestimmt sind. Was muss ein Verwalter insoweit tun? Muss er sich wie eine Schranke vor die Wohnungseigentümer stellen? Muss er sie zu ihrem Glück geradezu zwingen? Schuldet er wenigstens eine rechtliche Beratung? Oder kann er die Wohnungseigentümer einfach gewähren lassen? Eine höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Punkt steht leider weiterhin aus. Es gibt aber immer wieder beachtenswerte Rechtsprechung aus der „Linie“. Eine dieser Entscheidungen haben wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht. Sie ist nicht das letzte Wort. Sie spricht aber wichtige Aspekte an und sollte jedem Verwalter bekannt sein.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Beschlussfassung - Haftung des Verwalters**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Beschlussfassung - Haftung des Verwalters

Wird ein Beschlussantrag aus den Reihen der Wohnungseigentümer im Anschluss an eine Diskussion formuliert, der entweder gerade noch oder nicht mehr hinreichend bestimmt gefasst ist, so handelt der gewerbliche Verwalter nicht grob fahrlässig, wenn er nicht sofort eine „rechtliche Adhoc-Bewertung“ vornimmt.

(LG Hamburg, Beschluss v. 13.9.2018, 318 T 13/18)

Der Fall:

Verwalter V kündigt zur Tagesordnung eine Diskussion und Beschlussfassung über Arbeiten an der Tiefgaragendecke sowie über die Finanzierung dieser Arbeiten an. Im Rahmen der Diskussion, was zu tun und wie die Maßnahme zu finanzieren ist, formulieren die Wohnungseigentümer selbst den dann zur Abstimmung gestellten Beschlussantrag. Gegen diesen Beschluss geht ein Wohnungseigentümer vor. Mit Erfolg. Denn das Amtsgericht (AG) hält den Beschluss für zu unbestimmt und jedenfalls für anfechtbar. Die Kosten dieses Rechtsstreits erlegt das AG dem V auf. Das AG sieht das grobe Verschulden des V darin, die Wohnungseigentümer nicht auf die Risiken einer Beschlussfassung über einen spontan aus der Versammlung heraus formulierten und damit ggf. nicht hinreichend bestimmten Beschlussantrag hingewiesen zu haben.

Zudem sei der konkrete Beschluss nicht im Einladungsschreiben angekündigt worden. V hält diese Entscheidung nicht für richtig und legt gegen die Kostenentscheidung daher sofortige Beschwerde ein.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob ein Verwalter bei einem von den Wohnungseigentümern schlecht formulierten Beschluss seine Pflichten als Verwalter verletzt und daher auf Schadensersatz haften kann. Daneben stellt sich die Frage, ob ein Verwalter bereits mit der Ladung einen konkreten Beschluss ankündigen muss.

So hat das Landgericht (LG) Hamburg entschieden:

1. Das Ergebnis

Nach Ansicht des LG hat V seine Pflichten jedenfalls weder vorsätzlich noch grob fahrlässig verletzt. Zur Frage einer Pflichtverletzung und zur Frage leichter Fahrlässigkeit bezieht es jeweils keine Stellung.

2. Schilderung der Grundsätze

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) eröffne § 49 Abs. 2 WEG dem Gericht aus prozessökonomischen Gründen die Möglichkeit, dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, wenn die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst worden sei und ihn insoweit ein grobes Verschulden treffe. § 49 Abs. 2 WEG erlaube damit, einen materiell-rechtlichen Schadensersatzanspruch des unterlegenen Wohnungseigentümers wegen der Verletzung von Pflichten bei der Verwaltung im Rahmen der Kostenentscheidung durchzusetzen. Ob das Gericht hiervon Gebrauch mache, liege in seinem Ermessen.

3. Anwendung der Grundsätze

V könnten danach – anders als vom AG angenommen – nicht die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden. Ein Vorsatz des V, die Wohnungseigentümer zu schädigen, sei nicht erkennbar. Auch eine grobe Fahrlässigkeit könne nicht bejaht werden. Eine solche setze voraus, dass der Handelnde die erforderliche Sorgfalt nach den gesamten Umständen in ungewöhnlich grobem Maße verletze und dasjenige nicht beachte, was jedem hätte einleuchten und sich aufdrängen müssen. Es müsse sich um eine auch subjektiv schlechthin unentschuld bare Pflichtverletzung handeln, wobei generell an einen erfahrenen Berufsverwalter bei der Ausübung seiner Tätigkeit höhere Anforderungen zu stellen seien als an einen nicht professionell tätigen Verwalter aus der Reihe der Wohnungseigentümer. So liege es im Fall nicht. Das AG überdehne mit seiner gegenteiligen Ansicht die Pflichten eines gewerblich handelnden Verwalters. Denn in Bezug auf die Frage der Bestimmtheit des Beschlusses sei es jedenfalls nicht als grob fahrlässig anzusehen, wenn der Verwalter einen unbestimmten Beschluss „fassen lasse“. Entgegen der AG-Auffassung sei dem Verwalter „in der Regel“ auch keine „rechtliche Adhoc-Stellungnahme“ abzuverlangen, ob ein Beschluss nach den anerkannten Auslegungsgrundsätzen gerade noch oder nicht mehr hinreichend bestimmt sei. Ein solches Verhalten könne unter bestimmten Umständen zwar den Vorwurf der Fahrlässigkeit begründen, nicht aber den groben Fahrlässigkeit.

Das bedeutet für Sie:

1. Ankündigung eines konkreten Beschlusstextes

Das AG hatte dem Verwalter vorgeworfen, den konkreten Beschluss nicht bereits im Einladungsschreiben angekündigt zu haben. Diesen Vorwurf hatte es zu Unrecht erhoben. Denn von Gesetzes wegen ist es gerade nicht erforderlich, bereits mit der Ladung zu einer Versammlung den genauen Inhalt eines beabsichtigten Beschlusses oder einen konkreten Beschlusstext mitzuteilen. Eine „Vorformulierung“ der geplanten Beschlüsse ist zwar möglich, aber nicht erforderlich.

HINWEIS: VORFORMULIEREN DES BESCHLUSSTEXTES

Kündigt ein Verwalter bereits mit der Ladung einen konkreten Beschluss an, muss er sich bewusst sein, dass die Wohnungseigentümer stets berechtigt sind, von solch einem angekündigten (= vorgeschlagenen) Beschlussantrag abzuweichen, soweit sich dadurch der Beschlussgegenstand nicht ändert und er etwas „anderes“ wird. Auf diese Möglichkeit sollte immer bei der Vorformulierung eines Beschlusses hingewiesen werden.

2. Vorbereitung eines konkreten Beschlusstextes

Jedem Verwalter muss klar sein, dass zu jedem von ihm angekündigten Beschlussgegenstand auch ein Beschluss gefasst werden kann. Diese Beschlussfassung der Wohnungseigentümer ist immer sorgfältig vorzubereiten. Der Verwalter muss sich im Vorfeld der Versammlung also genau überlegen, wie ein Beschluss zu einem Beschlussgegenstand lauten könnte und sollte. Diese Vorbereitung ist unabdingbarer Teil der Pflichten eines gewerblich tätigen Verwalters.

HINWEIS: BESCHLUSS ÜBER ERHALTUNGSMASSNAHME

Geht es um eine Maßnahme, für die man Mittel braucht – also grundsätzlich bei jedem Beschluss, bei dem ein Vertrag geschlossen wird –, ist immer mit zu bedenken, ob es diese Mittel schon gibt, also, ob sie z. B. der Instandhaltungsrückstellung entnommen werden können oder im Übrigen in die Wirtschaftsplanung eingestellt sind oder ob durch eine Sonderumlage oder einen Verbraucherkreditvertrag weitere Mittel beschafft werden müssen. Liegt es so, gehören natürlich auch diese weiteren Gegenstände auf die Tagesordnung. So entspricht etwa eine Beschlussfassung über eine Erhaltungsmaßnahme keiner ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn nicht auch beschlossen wird, wo die Mittel für diese herkommen sollen.

Ein Verwalter muss wissen, wann ein Beschluss unbestimmt ist. Ist es so, muss er den Wohnungseigentümern darüber berichten und vor den Risiken unbestimmter Beschlüsse warnen. Zwar mag man dem LG zustimmen, ein Verwalter handle letztlich wenigstens nicht grob fahrlässig, wenn er den Wohnungseigentümern einen Beschluss „durchgehen“ lässt, der nicht ausreichend bestimmt ist. Indes ist die inhaltlich ungenaue Formulierung von Beschlussanträgen gerade ein anerkanntes Beispiel für eine Kostenhaftung des Verwalters wegen groben Verschuldens. Jedenfalls ist dieses Verhalten aber grundsätzlich leichtfertig und also fahrlässig. Bei einer leichten Fahrlässigkeit ist zwar nicht der Anwendungsbereich von § 49 Abs. 2 WEG eröffnet. Neben diesem ist aber immer auch eine Haftung aus § 280 Abs. 1 BGB nach Abschluss einer Anfechtungsklage möglich. Diese greift schon bei leichter Fahrlässigkeit und wird durch § 49 Abs. 2 WEG nicht gesperrt.

3. Beratung

Jeder gewerblich tätige Verwalter schuldet den Wohnungseigentümern in Bezug auf einen Beschlussgegenstand eine Beratung. Verletzt er diese Pflicht, mag der Verwalter, wie es das LG annimmt, nicht grob fahrlässig han-

deln. Seine Pflichten verletzt er aber, sodass auch hier eine Haftung nach § 280 Abs. 1 BGB in Betracht kommt. Denn der Verwalter muss bereits mit der Ladung, aber auch in der Versammlung, Hinweise, Auskünfte und Informationen geben, damit die Wohnungseigentümer sachgerecht über den konkreten Gegenstand beschließen können. Dem Verwalter obliegen zwar keine Pflichten, rechtliche Hinweise zu erteilen oder die Wohnungseigentümer zu belehren. Notwendig sind aber Hinweise und Informationen u. a. zu folgenden Punkten:

- Beschlusskompetenz
- Beschlussgegenstand
- zu erreichende Mehrheit
- Haftungsrisiken einzelner Wohnungseigentümer bei einer vom Vorgesehenen abweichenden, aber absehbaren Entwicklung
- Beschlussfolgen (drohende Anfechtung, Folgebeseitigungsansprüche, Gesetzesverstoß)
- Ordnungsmäßigkeit einer Maßnahme
- Stellungnahme und Abfassung eines konkreten Beschlussantrags, der zur Abstimmung gestellt werden kann und bestimmt genug ist (daran fehlte es im Fall)
- Stimmrecht der Wohnungseigentümer und Irrtümer hierüber
- abzuwägende Punkte für die Ermessensentscheidung
- Schilderung von Handlungsalternativen
- Schilderung, was gilt, wenn über einen Gegenstand nicht beschlossen wird
- Stellungnahme zum Anfechtungsrisiko
- Gesetzeslage

4. Umformulierung von Beschlussanträgen der Wohnungseigentümer

Es gehört zu den Pflichten des gewerblich tätigen Verwalters, einen Beschlussantrag, den ein Wohnungseigentümer für die Tagesordnung angemeldet und selbst formuliert hat, eigenständig auf seine Bestimmtheit hin zu prüfen. Er muss den Wohnungseigentümern insoweit also Hinweise geben, ob er selbst diesen Beschlussantrag für ausreichend bestimmt hält. Ferner muss er den Beschlussantrag auf seine Durchführbarkeit und Vollständigkeit hin prüfen.

HINWEIS: ERHALTUNGSBESCHLUSS

Wie jeder Beschluss muss z. B. ein Erhaltungsbeschluss für seine Ordnungsmäßigkeit „bestimmt“ sein. Dazu muss er, wird kein zweistufiges Verfahren gewählt, u. a. Folgendes erkennen lassen:

- Was soll genau an welchem Bauteil gemacht werden?
- Welche Kosten gibt es prognostisch?
- Wie werden die Kosten aufgebracht? (kann auch Gegenstand eines weiteren Beschlusses sein)

- Wer soll die Erhaltungsmaßnahme aufgrund welchen Angebots durchführen?
- Wann wird die Erhaltungsmaßnahme durchgeführt? (jedenfalls, wenn es vermietende Wohnungseigentümer gibt, mit Blick auf § 555a BGB)

5. Anfechtung einer Kostenentscheidung

Das LG problematisiert zu Recht nicht die Möglichkeit des Verwalters, eine ihm ungünstige Kostenentscheidung in einem Anfechtungsrechtsstreit anzufechten. Denn der BGH hat bereits geklärt, dass ein Verwalter grundsätzlich befugt ist, die amtsgerichtliche Kostenentscheidung im Wege der sofortigen Beschwerde anzufechten. Wird allerdings erstmals im Berufungsrechtszug eine Kostenentscheidung zulasten des Verwalters getroffen, soll nur die Rechtsbeschwerde und diese nur dann statthaft sein, sofern diese zugelassen worden ist.

! HINWEIS: BERUFUNG VOR SOFORTIGER BESCHWERDE

Wenn der mit den Kosten belastete Wohnungseigentümer-Verwalter als unterlegene Partei des Rechtsstreits Berufung gegen das Urteil einlegen kann, so ist diese gegenüber einer Beschwerde vorrangig.

Der Verwalter sollte beachten, dass er sich bei der sofortigen Beschwerde eines Rechtsanwalts bedienen muss. Dieser Rechtsanwalt kann aber nicht der sein, den der Verwalter bereits für die beklagten Wohnungseigentümer als Vertreter ausgesucht hat. Denn das Interesse der beklagten Wohnungseigentümer muss es sein, die Klage zu gewinnen, jedenfalls aber nicht die Kosten einer verlorenen Klage tragen zu müssen. Die Wohnungseigentümer müssen also darauf hoffen, dass sich das Gericht im „Falle des Falles“ der Bestimmung des § 49 Abs. 2 WEG bedient und dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Der Rechtsanwalt, der vor Gericht dieses Interesse vertreten muss, kann nicht zugleich namens des Verwalters dafür kämpfen, dass seine Mandanten die Kosten des Rechtsstreits tragen müssen. Denn das wäre Parteiverrat.

6. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter sollte wissen, dass er den Wohnungseigentümern nicht bereits mit der Ladung einen konkreten Beschlusstext mitteilen muss. Verfäht ein Verwalter anders, sollte er mit der Ladung darauf hinweisen, dass den Wohnungseigentümern das Recht zusteht, vom angekündigten Text abzuweichen, sofern sie im Kern beim Beschlussgegenstand bleiben.

- Jeder Verwalter sollte sich bei jedem in einer Versammlung zur Abstimmung anstehenden Beschlussgegenstand Gedanken machen, wie ein Beschluss zu diesem Gegenstand lauten müsste, der hinreichend bestimmt und vollständig ist.

! Weiterführende Informationen:

Beschluss → **636307**

Eigentümersammlung: Vorbereitung und Einberufung → **636406**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Vergleichsangebote: Ausnahmsweise können sie entbehrlich sein

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 17.5.2018, 2-13 S 26/17)

Alternativangebote für eine Auftragsvergabe müssen ausnahmsweise dann nicht eingeholt werden, wenn das Auftragsvolumen gering ist oder sich aus anderen Umständen Anhaltspunkte für die Wohnungseigentümer ergeben, dass das vorgelegte Angebot sich im Rahmen des Üblichen bewegt.

! Weiterführende Informationen:

Instandhaltung und Instandsetzung: Aufgaben des Verwalters → **2551731**

Bei Sanierungsmaßnahmen muss die ausführende Firma im Beschluss benannt sein; Risiken einer Kreditaufnahme müssen vor Beschlussfassung erörtert werden

(AG Marl, Urteil v. 19.3.2018, 34 C 8/17)

Bei Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung muss hinreichend bestimmt sein, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen, auch wenn der Sanierungsumfang nicht exakt feststeht. Von wesentlicher Bedeutung ist darüber hinaus, dass im Beschluss geregelt ist, welches Unternehmen die Sanierungsmaßnahme durchführen soll. Die Tatsache, dass es den in der Versammlung anwesenden Eigentümern klar gewesen ist, welche Firma die Arbeiten durchführen soll, genügt nicht. Insbesondere für Rechtsnachfolger ist nicht ohne weiteres erkennbar, wer die Maßnahmen durchführen soll. Vor der Beschlussfassung über eine Kreditaufnahme muss wegen des in die Zukunft verlagerten Risikos der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer die im Innenverhältnis bestehende Nachschusspflicht der

Wohnungseigentümer Gegenstand der Erörterung in der Wohnungseigentümersammlung gewesen sein.

! Weiterführende Informationen:

Instandhaltung und Instandsetzung: Aufgaben des Verwalters → **2551731**
Kreditaufnahme in der WEG → **2594013**

Instandsetzung: Bei „Selbstbeauftragung“ muss der Verwalter von § 181 BGB befreit sein und für seine Beauftragung durch eindeutigen Beschluss sorgen

(LG Flensburg, Urteil v. 2.2.2018, 2 O 123/15)

Können Instandhaltungsmaßnahmen auch durch das Unternehmen des Verwalters durchgeführt werden, muss der Verwalter vor seiner Beauftragung von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sein. Eine konkludente Befreiung vom Selbstkontrahierungsverbot liegt in der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über eine mögliche Auftragserteilung an das Verwaltungsunternehmen. Der Verwalter hat jedoch vor Auftragsvergabe einen Beschluss darüber herbeizuführen, welches Unternehmen konkret beauftragt werden soll.

! Weiterführende Informationen:

Beschluss → **636307**

Selbstkontrahierungsverbot → **637128**

Instandsetzung: Werklohnhaftung des Architekten bei fehlender Ermächtigung zur Auftragserteilung

(AG Düsseldorf, Urteil v. 13.12.2017, 232 C 99/17)

Beauftragt ein (Innen-)Architekt ohne Ermächtigung des Verwalters zur Abgabe von Erklärungen namens der Wohnungseigentümergeinschaft Werkunternehmer mit Instandsetzungsmaßnahmen, die keine Notmaßnahmen darstellen, haftet er dem Werkunternehmer auf Werklohn. Ansprüche des Werkunternehmers gegen die Eigentümergeinschaft wegen einer ungerichtfertigten Bereicherung bestehen in derartigen Fällen nicht.

! Weiterführende Informationen:

Instandhaltung und Instandsetzung (WEG) → **636749**



Auch das noch

Spiegelverkehrt

Ein fehlerhafter Bauplan sorgte in einem Fall, den das OLG Karlsruhe auf dem Tisch hatte, für kostspieligen Ärger. Ein Unternehmen hatte einen Architekten beauftragt, den Bau einer Produktionsstraße mit Lackieranlage zu überwachen und übergab ihm entsprechende Pläne. Was zunächst keiner merkte: Im Plan für das Fundament war die vorgesehene Produktionsrichtung spiegelverkehrt eingezeichnet, in der Reihenfolge „Trocknen – Lackieren – Reinigen“. Erst als reichlich Beton verarbeitet war, fiel der Fehler auf. Mit über 50.000 EUR schlug die anstehende Korrektur zu Buche. „Der Schaden ist halbe-halbe zwischen Bauherrn und Architekt zu verteilen“, sprach das Oberlandesgericht (Urteil v. 2.3.2017, 8 U 152/15). Den Einwand des Architekten, er müsse nicht wissen, wie eine Lackieranlage im Einzelnen funktioniere, und habe den Fehler daher nicht erkennen müssen, ließ es nicht gelten. Auch ohne Spezialwissen sei klar, dass Lackiergut erst gereinigt, dann lackiert und zuletzt getrocknet werde, und nicht umgekehrt. Da der fehlerhafte Plan aber vom Auftraggeber stamme, sei auch dieser nicht unschuldig an der Misere und müsse deshalb ebenfalls mit 50 Prozent „in die Bütt“.

Zitat

Nicht alles was zählbar ist, zählt auch wirklich; nicht alles, was zählt, kann man auch zählen.

Albert Einstein (1879 – 1955), deutscher Physiker und Nobelpreisträger

Cartoon



Standpunkt

Dipl.-Kfm. Peter W. Patt, Fachverwalter,
RHENUS Verwaltung GmbH, Chemnitz



Ich nehm' das mal mit

Nur wenige Eigentümer kennen die gesetzlichen Regeln für Beschlussfassungen. Viele sammeln ihre Probleme und bringen sie zur jährlichen Eigentümerversammlung mit. Aber wenn es keinen konkreten Tagesordnungspunkt in der Einladung gab, kann regelmäßig kein Beschluss zur Problemlösung gefasst werden. Verwalter nehmen sich solcher Hinweise dann unter „Sonstiges“ an. Ohne Protokollierung und ohne Beschlussbuch drohen die Hinweise unterzugehen. Ähnlich geschieht das in hektischen Verwalterbüros mit laufenden Kundenanrufen „Ich hab' da mal ein Problem“. Anders als Briefe und Faxe sind auch E-Mails schnell gelöscht. Für das Verschieben und Vergessen von Arbeit gibt es ebenso viele Ursachen wie Begriffe: mal sehen, kümmere mich drum,

demnächst, mañana (spanisch), bei Gelegenheit, geht seinen Gang (sozialistisch) u.v.a.m. Neu taucht das dem Kunden zugewandt klingende „Ich nehm' das mal mit“ auf. Man sollte bei solchen Phrasen damit rechnen, dass nichts passiert. „Aber gut, dass wir mal darüber geredet haben.“

Vielleicht ist ja auch wirklich gut, darüber geredet zu haben, denn unausgesprochene Wünsche können selten befriedigt und nicht bekannte Mängel schwerlich repariert werden. Verwalter sind auf die Schwarmintelligenz der Eigentümer angewiesen, zumindest bei der Identifikation und Weitergabe von Problemen. Und dann darf es nicht beim Reden bleiben. Verwalter sind lösungsorientierte Sachwalter, die aus den angesprochenen Aufgaben zwischen solchen abwägen, die nach der Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag eigenständig gelöst werden können und müssen, und solchen, die beschlussfähige Tagesordnungspunkte erfordern. Manches ist vielleicht auch gar nicht wichtig. Entscheidung setzt jedenfalls Kenntnis voraus. Kenntnis stammt aus Reden und Beobachten. Reden wir also mehr miteinander.

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, Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

UST-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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 ab 11.06.2019.

www.haufe.de/immobilien



9178364810085531

Mat.-Nr. 06436-4091



19004