

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Februar 2014



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

ist der Koalitionsvertrag ein „Paket groben Unfugs“ für die Immobilienwirtschaft,

wie dies der Eigentümerverband Haus und Grund verlautbaren ließ? Im „Verwalterthema des Monats“ versuchen wir, die immobilienrelevanten Themen des Koalitionsvertrags näher zu beleuchten. Bemerkenswert auch, was ursprünglich im Koalitionsvertragsentwurf enthalten war und dann später doch wieder gekippt wurde.

Eine sehr interessante und für Verwalter beruhigende Entscheidung hat das AG Bonn getroffen. Danach muss der Verwalter nicht überprüfen, ob die Berechtigung für den Einzug von Hausgeld durch Eigentumswechsel endet. Und zwar auch dann nicht, wenn er vom Verkauf einer Wohnung erfahren hat. Der Verwalter kann erwarten, dass ihm die Umstände von den Beteiligten genannt werden, die den Wechsel der Hausgeldschuldnerschaft begründen.

Ich wünsche Ihnen ein erfolgreiches Jahr

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Februar

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Der Koalitionsvertrag ein „Paket groben Unfugs“? → Seite 4

Technik
Sanierungsfall Tiefgarage – Teil 4 → Seite 7

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Hausgeldeinzug und Eigentumswechsel → Seite 9

Deckert erklärt: Begründung des Wohnungseigentums → Seite 10

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

SEPA-Übergangsfrist soll verlängert werden

Die EU-Kommission will die Übergangsfrist für die Umstellung auf das SEPA-Verfahren um 6 Monate verlängern. Einem Vorschlag von EU-Kommissar Michel Barnier zufolge soll es zwar beim 1.2.2014 als offiziellem Fristende bleiben, allerdings sollen die bisherigen Zahlungsverfahren noch bis Ende Juli 2014 funktionsfähig bleiben. Die Kommission begründete den Vorschlag damit, dass die Umstellung in vielen EU-Staaten noch nicht so weit fortgeschritten sei, um einen reibungslosen Zahlungsverkehr auch nach dem 1.2.2014 zu gewährleisten.

Das Europaparlament und der Rat der EU müssen dem Vorschlag noch zustimmen. Bei Redaktionsschluss dieser Ausgabe war deren Zustimmung noch offen.

PRAXIS-TIPP:

Wer die SEPA-Umstellung – aus welchen Gründen auch immer – nicht bis Ende Januar abgeschlossen hat, sollte nun auf einen schnellstmöglichen Abschluss der Umstellung hinarbeiten. Selbst wenn die Frist wie vorgeschlagen verlängert wird, sollte dies keineswegs als „Ruhekissen“ dienen.



Weiterführende Informationen:

SEPA-Umsetzung → **3594028**

Großstadt-Mietspiegel gilt nicht für kleine Nachbargemeinde

Ist für eine Gemeinde kein Mietspiegel vorhanden, kann unter Umständen auch ein Mietspiegel einer anderen Gemeinde herangezogen werden, um eine Mieterhöhung zu begründen. Dies setzt voraus, dass die Gemeinden vergleichbar sind.

Eine Gemeinde mit 4.500 Einwohnern ist nicht mit einer benachbarten Großstadt mit 500.000 Einwohnern vergleichbar. Eine Vergleichbarkeit ist auch dann nicht gegeben, wenn die Wohnqualität in den ruhigeren Randgebieten der Großstadt mit derjenigen der kleinen Nachbargemeinde vergleichbar ist. Die fehlende Vergleichbarkeit kann auch nicht durch einen prozentualen Abschlag auf die Mieten der Großstadt ersetzt werden.

Verwendet der Vermieter dennoch den Mietspiegel der Großstadt, um eine Mieterhöhung in der kleinen Nachbargemeinde zu begründen, ist das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam. Die Folge ist, dass eine auf das unwirksame Verlangen gestützte Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung unzulässig ist. (BGH, Urteil v. 13.11.2013, VIII ZR 413/12)



Weiterführende Informationen:

Mietspiegel → **668296**

Musterschreiben Mieterhöhung → **2937626**

Nur bei ordnungsgemäßer Rückgabe läuft Verjährung

Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter verjähren innerhalb von 6 Monaten, nachdem der Vermieter die Wohnung zurückerhalten hat. Voraussetzung für den Beginn der Verjährung ist allerdings, dass der Mieter die Wohnung ordnungsgemäß an den Vermieter zurückgegeben hat. Die Übergabe des Schlüssels an den Hausmeister ist nicht ohne Weiteres eine ordnungsgemäße Rückgabe in diesem Sinne. Nur wenn der Hausmeister vom Vermieter beauftragt ist, die Wohnung zurückzunehmen, führt dies zum Lauf der Verjährung. Ansonsten beginnt die Verjährung erst, wenn der Vermieter von der Rückgabe erfährt. (BGH, Urteil v. 23.10.2013, VIII ZR 402/12)

PRAXIS-TIPP:

Der Beginn der kurzen Verjährung setzt nicht voraus, dass das Mietverhältnis beendet ist. Auch wenn die Rückgabe vorzeitig erfolgt, beginnt für die Ansprüche des Vermieters die Verjährung bereits mit der Rückgabe. Hingegen ist für den Beginn der Verjährung von Ansprüchen des Mieters auf Aufwendungsersatz oder auf Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen das Ende des Mietverhältnisses maßgeblich.



Weiterführende Informationen:

Verjährung → **639445**

Kein Vorkaufsrecht des Mieters bei ungeteiltem Verkauf

Wenn an vermietetem Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet wird, entsteht zugunsten des Mieters ein Vorkaufsrecht (§ 577 Abs. 1 BGB). Der Mieter kann dann anstelle des Käufers in den Kaufvertrag eintreten.

Hingegen hat der Mieter kein Vorkaufsrecht an seiner Mietwohnung, wenn ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück zuerst verkauft wird und die Erwerber erst danach Wohnungseigentum begründen. Das gilt in der Regel auch dann, wenn die Erwerber die neu geschaffenen Einheiten jeweils selbst nutzen wollen („Erwerbermodell“). Dies hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung klargestellt.

Im Einzelfall kann das Vorkaufsrecht allerdings auch bei dieser Konstellation entstehen, nämlich dann, wenn ein Rechtsmissbrauch festzustellen ist. Das setzt voraus, dass die Kaufvertragsparteien bewusst auf eine an sich beabsichtigte Teilung durch den Veräußerer verzichten und die Teilung den Erwerbern überlassen, nur um das Vorkaufsrecht auszuschalten. Es reicht aber nicht aus, dass der Verkäufer von der Teilungsabsicht der Erwerber weiß. (BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 96/12)

PRAXIS-TIPP:

Stehen auf Erwerberseite mehrere Personen oder eine Personengesellschaft, sind die Mieter für eine Dauer von 3 Jahren seit der Veräußerung vor einer Kündigung wegen Eigenbedarfs geschützt. Diese Neuerung wurde mit der Mietrechtsänderung 2013 eingeführt. In Gebieten mit Wohnraumknappheit kann diese Schutzfrist durch Rechtsverordnung auf bis zu 10 Jahre verlängert werden.



Weiterführende Informationen:

Vorkaufsrecht des Mieters → **639505**

Gesamtkosten in der Betriebskostenabrechnung

In der Betriebskostenabrechnung muss der Vermieter die Gesamtkosten einer Abrechnungsposition auch dann vollständig angeben, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig sind. Es reicht nicht aus, nur die um die nicht umlagefähigen Anteile schon bereinigten Kosten anzugeben. Dasselbe gilt, wenn der Vermieter Kosten, die sich auf eine größere Wirtschaftseinheit als die der Abrechnung zugrunde gelegte Einheit beziehen, in einem internen Rechenschritt auf die einzelne Wirtschaftseinheit umrechnet und in der Abrechnung lediglich die auf diese Weise bereinigten Kosten mitteilt.

Anders verhält es sich, wenn ein Unternehmen (z. B. ein Hausmeisterdienst), das für die gesamte Wirtschaftseinheit beauftragt ist, für jedes Haus eine gesonderte Rechnung stellt. In diesem Fall muss der Vermieter nur den Rechnungsbetrag angeben, der das jeweilige Haus betrifft. (BGH, Urteil v. 9.10.2013, VIII ZR 22/13)

Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung, Checkliste → **932763**

Betriebskostenabrechnung – Form und Inhalt → **2613053**

Widerruf der Untervermietungs-erlaubnis

Der Vermieter einer Wohnung kann das Mietverhältnis nicht deshalb fristlos kündigen, weil er dem Mieter gegenüber eine Erlaubnis zur Untervermietung widerrufen hat und der Mieter die Wohnung nach dem Widerruf nicht sogleich räumt.

Offen ließ der BGH, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen ein Mieter nach dem Widerruf einer Untervermietungs-erlaubnis überhaupt verpflichtet ist, ein bestehendes Untermietverhältnis zu beenden, das aufgrund der früheren Erlaubnis rechtmäßig begründet worden ist, und für den Auszug des Untermieters zu sorgen. Im unterschiedlichen Fall kam es hierauf nicht an, weil der Mieter gegen den Untermieter bereits einen Räumungsprozess führte und damit eine gegenüber dem Vermieter eventuelle bestehende Pflicht jedenfalls erfüllt hat. (BGH, Urteil v. 4.12.2013, VIII ZR 5/13)

Weiterführende Informationen:

Untermiete – Erlaubnis und Rechtsverhältnisse → **639416**

Untervermietungserlaubnis hat Grenzen

Der Mieter einer Wohnung ist nur dann berechtigt, die Wohnung oder Teile davon unterzuvermieten, wenn ihm der Vermieter dies erlaubt hat. Der Vermieter kann die Erlaubnis generell oder für bestimmte Personen als Untermieter erteilen.

Aber auch wenn der Vermieter die Untervermietung an beliebige Personen gestattet, enthält dies aber nicht ohne Weiteres die Erlaubnis, die Wohnung tageweise als Ferienwohnung an Touristen unterzuvermieten. Die Überlassung der Wohnung an beliebige Touristen unterscheidet sich von einer gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung. Sie ist deshalb nicht ohne Weiteres von einer Erlaubnis zur Untervermietung umfasst. (BGH, Urteil v. 8.1.2014, VIII ZR 210/13)



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.

Anmeldung unter www.online-training-immobilien.haufe.de

Grundkurs WEG-Verwaltung

Modul 1: Start in den Verwalter-Alltag

Di., 11.2.2014, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Modul 2: Abrechnung und Wirtschaftsplan

Di., 18.2.2014, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Modul 3: Eigentümerversammlung

Mi., 19.2.2014, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Der Grundkurs WEG-Verwaltung informiert praxisnah und anschaulich über die Themen Verwalteralltag, Abrechnung und Wirtschaftsplan sowie Eigentümerversammlung. Die Module behandeln jeweils inhaltlich abgeschlossene Themen und sind einzeln buchbar.

Referent: Steffen Haase

BGH kompakt: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick

Do., 20.2.2014, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Mit diesem Online-Seminar erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten BGH-Urteile zum Mietrecht. Unterhaltsam und leicht verständlich werden Sie durch den „Urteilsdschungel“ geleitet. Darüber hinaus erhalten Sie wertvolle Praxis- bzw. Vertragstipps, z. B., warum Sie auf keinen Fall eine Parkett-Abschleif-Klausel in Ihren Mietvertrag schreiben sollten.

Referent: RA Thomas Hannemann

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

Wenn Sie „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „ImmobilienVerwaltung plus/pro“, „Hausverwaltungsmanagement plus/pro“, „ImmoXpress plus/pro“ 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

Der Koalitionsvertrag ein „Paket groben Unfugs“?

Martin Kaßler, DDIV Berlin

185 Seiten Umfang hat der im November ausgehandelte Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD. Gemessen daran fallen die für die Bau- und Immobilienwirtschaft relevanten Seiten gering aus, dürften aber in Wirkung und Bedeutung nicht zu unterschätzen sein. Im Fokus der Berichterstattung stand zunächst die abschlagsfreie Rente mit 63 Jahren nach 45 Beitragsjahren, die Ausweitung der Mütterrenten und die Einführung eines allgemeinen gesetzlichen Mindestlohns von 8,50 Euro. Themen, die in der Bevölkerung mehrheitlich ankamen, wie die „Forschungsgruppe Wahlen“ herausfand. Doch was kostet das alles? Wirtschaftswissenschaftler rechnen heute schon mit Mehrausgaben von 23 Mrd. Euro und sind überzeugt, dass dies nicht ohne höhere Defizite oder Steuererhöhungen mittelfristig umsetzbar sei. Kein Wunder also, dass letztlich Vieles, was zusätzliches Geld kostet, aus dem Vertrag fiel, auch angekündigte Vorhaben der Immobilienwirtschaft.

Doch was erwartet die Immobilienwirtschaft? Brechen tatsächlich schwere Zeiten an und ist der Koalitionsvertrag ein „Paket groben Unfugs“, wie dies der Eigentümerverband Haus & Grund bezeichnete?

Die im Wahlkampf heiß gelaufene Mietpreisbremse soll tatsächlich kommen, die als Kompensation angesehene degressive AfA hingegen nicht. Quasi als „Sahnehäubchen“ ist nun eine Modernisierungumlage geplant, die nur bis zur Amortisation der Kosten beim Mieter erhoben werden soll. Fast alles, was zusätzlich Geld kosten würde, wie die Erhöhung des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms oder die Wiedereinführung der degressiven AfA, wurde in der Nacht vor Verkünden des Koalitionspapieres gestrichen. Glaubt man einigen Verbänden und Teilen der Immobilienwirtschaft, brechen düstere Zeiten für die Wohn- und Immobilienwirtschaft an. Ist dem so?

Verwalter politisch aufgewertet – Makler vor dem Bestellerprinzip

Zunächst einmal muss festgehalten werden, dass die neue Bundesregierung die wichtige Rolle des Verwalters im Handlungsdreieck Altersvorsorge, Energiewende und Verbraucherschutz anerkannt hat. Die Absichtserklärung zur Einführung von Mindestqualifikationen und Pflichtversicherungen für Verwalter ist zu begrüßen. Dies kann nicht hoch genug gewürdigt werden. Auch die Ankündigung, die automatisierte Einsichtnahme ins Datenbankgrundbuch regeln zu wollen, ist ein Durchbruch für die Verwalterbranche. Weiterhin soll das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm entschlackt und aufgestockt werden. Es liegt auf der Hand, dass der Verwalterbranche insgesamt gute Zeiten bevorstehen, wenn zugleich der Professionalisierungsgrad im Unternehmen Schritt hält.

Ganz anders stellt sich dies beim Makler dar. Mit dem Bestellerprinzip und einem vielerorts abnehmenden Vermittlungsvolumen (auch aufgrund der hohen Anzahl an Maklerfirmen), wird es wohl eine Markt-

bereinigung geben. Eigentümer werden zudem bei Wiedervermietung zukünftig mehr denn je die Leistung des Verwalters in Anspruch nehmen wollen.

Mietpreisbremse: Stillstand oder Wachstumsmotor?

Neu ist sie nicht, die Mietpreisbremse. Bereits mit dem im Mai 2013 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetz wurde in § 558 Abs. 3 BGB eine neue Regelung zur Kappung des Preisanstiegs eingeführt. Danach bestimmen Landesregierungen per Rechtsverordnung längstens für 5 Jahre Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Bereits im Wahlkampf, aber auch in den Koalitionsverhandlungen, stand eine flächendeckende Regelung in Rede, wonach die Mieten bei Wiedervermietungen nur 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürften. Glücklicherweise rückte man davon ab, wohl auch weil sich die Erkenntnis durchsetzte, dass dies nicht verfassungskonform wäre. Die bundesdeutsche Geschichte kennt bereits staatliche Eingriffe durch Mietpreisgrenzen, u. a. nach beiden Weltkriegen, als erkennbar Wohnungsnot herrschte. Erst in den 1960er Jahren hob man dies dann wieder auf. Anders sieht es nun wohl aus, wenn partiell Wohnungsknappheit nachgewiesen werden kann. Verfassungsrechtler werden sich wohl die nächsten Jahre (wieder) damit beschäftigen dürfen, wie Artikel 14 des Grundgesetzes ausgelegt werden muss. Dort heißt es: „Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.“ Dort findet man aber auch die Sätze: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Was sind angespannte Wohnungsmärkte?

Hinterfragt man den Inhalt der entsprechenden Passagen im Koalitionsvertrag, bleibt einiges unklar: Wie lassen sich denn „angespannte Wohnungsmärkte“ definieren und nachweisen? Gilt sie ähnlich wie bei der Kappungsgrenzenverordnung für die gesamte Kommune, einzelne Gemeindeteile und einige Straßenzüge? Gibt es – zugegeben etwas überzeichnet – für Makler als Kompensation für das Bestellerprinzip neue Einkommensquellen, indem Wohnungsinteressenten bei einer Besichtigung in ihrer Zahl protokolliert und beglaubigt werden? Und wenn ja, wo wäre die Grenzziehung, bei 20 Interessenten pro Besichtigungstermin? Welche Indikatoren sind wirklich ausschlaggebend? Reicht der Anstieg der Nachfrage oder ist der Ausweis einer überproportionalen Zunahme an Modernisierungen im Vergleich zur Verringerung des Angebots an preiswertem Wohnraum von Bedeutung? Ist es womöglich die Mietpreisentwicklung in Abgrenzung zu den Lebenshaltungskosten? Und wie lassen sich die Differenzen in Mietspiegel vernünftig darauf abwandeln? Das sind nur einige Fragen, die geklärt werden müssen.

Sollte tatsächlich ein belastbarer Kriterienkatalog gefunden werden, muss die Ausweisung entsprechender Gebiete durch die Kommunen an einen „Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels in den Gebieten gekoppelt werden“. Was könnten das für Maßnahmen sein, wo nachweislich eine Unterversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum festgestellt wird? Eine rege Neubautätigkeit wäre naheliegend, wohl aber nur als Lückenbebauung. Das kann es nicht sein.

Wirtschaftsweise gegen Mietpreisbremse

Dass die Mietpreisbremse flächendeckend Schule macht, dürfte ausgeschlossen sein. Von daher bleibt abzuwarten, ob und wie die derzeit vorliegende Absichtserklärung überhaupt in der Praxis umgesetzt werden kann. Sollte es zum faktischen Einfrieren von Mieten kommen, führt dies in der Folge dazu, dass das Angebot an neuen Mietwohnungen abnimmt und stattdessen Wohnraum nur noch zum Verkauf angeboten wird. Der Bau von selbstnutzenden Eigentumswohnungen ist

damit weiter attraktiv, bezahlbare Mietwohnungen für sozial schwächere Mieter entstehen dadurch nicht.

Mieterschutz ist richtig, aber er darf nicht als „Bremshebel“ zur Verhinderung des Marktes missverstanden werden.

Bereits Ende Oktober 2013 sprach sich die Bundesbank deutlich gegen dieses Vorhaben aus und auch die 5 Wirtschaftsweisen kritisierten in ihrem aktuellen Jahresgutachten Mietobergrenzen bei Wiedervermietungen: „Die steigende Wohnraumnachfrage in Großstädten stellt eine ordnungs- und sozialpolitische Herausforderung dar. [...] Der Versuch, das Problem durch Obergrenzen für neu abzuschließende Mietverträge zu lösen, ist jedoch kontraproduktiv und daher abzulehnen. Kurzfristig würde damit der Preis durch indirekte und oft diskriminierend wirkende Zuteilungsmechanismen ersetzt. Mittel- und langfristig nähme die Knappheit sogar zu.“

Modernisierung nur noch bis zur Amortisation der Kosten?

Ein weiteres Investitionshemmnis dürfte die Ankündigung sein, die Modernisierungsumlage „längstens bis zur Amortisation der Material- und Handwerkerkosten“ zu begrenzen und von 11 % auf 10 % abzusenken. Damit wären Mieterhöhungsmöglichkeiten nur noch in Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete möglich. Das Ziel der Energiewende rückt damit in weite Ferne wie auch die Berücksichtigung des demografischen Wandels. Vermieter werden sich bei laufenden Mietverhältnissen nur noch auf Instandhaltung und Instandsetzung begrenzen. Die bei Auszug eines Mieters vielfach vorgenommenen Modernisierungen könnten dann ebenso wenig hinreichend bei einer Wiedervermietung berücksichtigt werden. Und was passiert, wenn eine WEG beschließt, umfassend zu modernisieren, aber die Berechnungsgrundlage sich im Nachhinein als falsch herausstellt? Wer haftet dafür und wie reagieren Eigentümer und Mieter? Zählen bei einer Aufnahme eines Darlehens auch Zins und Tilgung zwingend zur Amortisation und nicht nur Planungs-, Material- und Handwerkerkosten?

Bereits heute gehen etliche Studien davon aus, dass sich umfassende Modernisierungsmaßnahmen oft erst nach mehr als 15 Jahren rechnen. Wie man nach diesem Zeitraum die Miete wieder um 10 Prozent verringern will, wo bereits der nächste Sanierungs-/Modernisierungs-Zyklus ansteht, erscheint erklärungsbedürftig und stößt womöglich in neue Dimensionen bei den Aufbewahrungspflichten vor.

Unabhängig davon werten große Teile der Immobilienwirtschaft das Ausbleiben der degressiven AfA als weiteren Hemmschuh bei künftigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

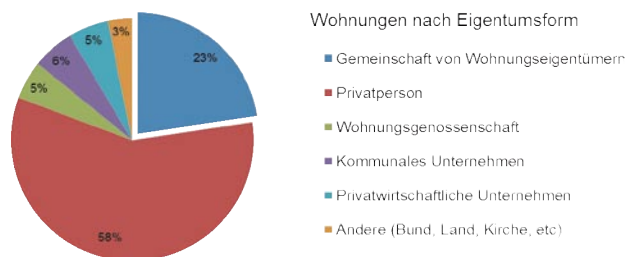
Grunderwerbsteuer bundesweit vereinheitlichen und absenken

Laut Angaben des Statistischen Bundesamts steigt der Wohnungsneubau weiter und das Jahr 2012 mit rund 240.000 neuen Einheiten wird weit übertroffen. Ein lang anhaltend geringes Zinsniveau, robuste Einkommen und ein anhaltender Boom in Sachwerte werden dafür sorgen, dass die Attraktivität von Immobilien weiter anhält. Allerdings sollte die Bundesregierung dafür die Rahmenbedingungen weiter verbessern. Wenn sich schon eine Große Koalition findet, dann sollte sie auch Großes leisten.

Steigende Zahl von WEG-Wohnungen stärkt Rolle des Immobilienverwalters

Ergebnisse Zensus 2011¹:

- Insgesamt 41,3 Mio. Wohnungen in 19 Mio. Gebäuden in Deutschland
- mehr als 9,3 Mio. Eigentumswohnungen = 22,6 % aller Wohnungen
- 43 % mehr Eigentumswohnungen als angenommen (Regierung ging von 6 Mio. Wohnungen aus)
- 1,8 Mio. Wohnungseigentumsgemeinschaften (10 % aller Gebäude in Deutschland)
- Eigentumswohnung ist damit zweitwichtigste Eigentumsform nach dem Eigenbesitz von Wohnhäusern
- WEGs besitzen mehr als doppelt so viele Wohnungen wie Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungen zusammen



¹ Statistisches Bundesamt (2013): Zensus 2011

CDU/CSU und SPD sind in jedem Bundesland an der Regierung beteiligt, warum denkt man nicht gemeinsam über einen bundesweit einheitlichen Grunderwerbsteuersatz nach, ohne Ausnahmetatbestände? Zwar hören bekanntlich beim Geld die Freundschaften auf, aber man kann ja im Gegenzug über kreative Gegenfinanzierungen durch den Bund sprechen.

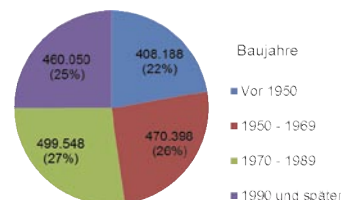
Plädoyer für noch mehr Wohnungseigentum: Chancen für den Immobilienverwalter?

70 % aller Familien hegen den Traum von einer eigenen Immobilie. Als Rückzugsort und Lebensbereich bieten die eigenen vier Wände Schutz und Komfort und geben Sicherheit bis ins hohe Alter. Bund und Länder sollten daher auch mehr Anreize setzen, wie sie künftig selbstgenutztes, neugebautes und energieeffizientes Wohnungseigentum besser fördern und bezuschussen. Der Mietermarkt wäre durch Auszug in das Wohneigentum entlastet, die freiwillige Altersvorsorge gestärkt und Deutschland würde beim Wohneigentum im europäischen Vergleich nicht ewig hinterherhinken. Das zahlt sich auch aus, wenn der wirtschaftliche Aufschwung eines Tages ausbleibt. Die dann abbezahlten eigenen vier Wände entlasten die Sozialkassen, wahren den Rechtsfrieden und sind mit Abstand die beste Form der Vermögensbildung. Vor wenigen Monaten brachte der Zensus Überraschendes ans Licht.

Herausforderung: Hoher Sanierungsbedarf vor allem bei WEG

➤ Ziel Energiewende: Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050

- 75 % aller WEG-Gebäude vor 1990 entstanden¹
- 78 % aller Gebäude in Deutschland gelten als unsaniert²
- 20 % (2,7 Mio.) aller Öl- und Gasheizwertgeräte sind stark veraltet (25 Jahre und älter)³
- Gedämmte Außenwände: 25 % aller Mehrfamilienhäuser, 16,5 % aller WEG-Gebäude⁴
- Bundesregierung strebt Sanierungsquote von 2 % pro Jahr an
- Aktuelle: → 0,8 % Modernisierungsrate der Gebäudehülle
→ 0,19 % Vollsanierungen pro Jahr
→ 2,25 % energetische Teilmaßnahmen⁵



Heizungsart	Gebäude
Fernheizung (Fernwärme)	1.025.344
Etagenheizung	1.224.856
Blockheizung	187.419
Zentralheizung	15.061.603
Einzel- oder Mehrraumöfen/ Nachtspeicherheizung	1.449.973
Keine Heizung im Gebäude/Wohnung	111.675

¹ Statistisches Bundesamt (2013): Zensus 2011

² BMVBS (2012): Vergleichswerte für Verbrauch bei Wohngebäuden.

³ Shell BDH Hauswärme-Studie (2013): Klimaschutz im Wohnungssektor – wie heizen wir morgen?

⁴ IWU, BEI (2010): Datenbasis Gebäudebestand

⁵ GdW (2012): Jahresstatistik

WAS ENTHÄLT DER KOALITIONSVERTRAG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT?

Für die Immobilienwirtschaft

- Mietpreisbremse: Für 5 Jahre dürfen Mieten auf „angespannten Wohnungsmärkten“ bei Wiedervermietung nur um 10 % im Vergleich zum Mietspiegelwert steigen, Bestandsmieten alle drei Jahre um maximal 15 %. Erstvermietung in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sind davon ausgeschlossen.
- Die Modernisierungumlage wird von 11 % auf 10 % abgesenkt. Sie darf nur so lange erhoben werden, bis sich die Modernisierungskosten amortisiert haben.
- Die Härtefallklausel im Mietrecht (§ 559 Abs. 4 BGB) soll verändert werden.
- „Verbesserung“ des Wohngelds durch Anpassung der Leistungshöhe und Miethöchstbeiträge an Mieten- und Einkommensentwicklung.
- Ein neues Förderprogramm „Altersgerechtes Wohnen“ soll aufgelegt werden. Eine Summe wird nicht genannt.
- Das KfW-Programm zur energetischen Gebäudesanierung soll aufgestockt, verstetigt und deutlich vereinfacht werden.
- Energieberatung – auch für Haushalte mit geringem Einkommen – wird ausgebaut.
- Städte können Konversionsflächen verbilligt für den Wohnungsbau abgeben. Das Gesamtvolumen wird auf 100 Mio. Euro innerhalb von 4 Jahren begrenzt.
- Die Städtebauförderung wird um 600 Mio. Euro auf 700 Mio. Euro im Jahr angehoben.
- Für Makler soll künftig bei der Beauftragung das Bestellerprinzip („wer bestellt, bezahlt“) gelten. Ebenso ein Sachkundenachweis.
- Der Mietspiegel wird realitätsnaher und auf eine „breitere Basis“ gestellt, indem der Berechnungszeitraum von 4 auf 10 Jahre erweitert wird.
- Nur noch die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche soll Grundlage für die Höhe der Miete und Betriebskosten sein. Bisher war eine Abweichung von 10 % möglich.
- Bund unterstützt Länder beim sozialen Wohnungsbau mit jährlich 518 Mio. Euro bis Ende 2019.

Für Immobilienverwaltungen speziell

- Bei Einführung des Datenbankgrundbuchs soll das Recht des Verwalters auf Einsichtnahme geregelt werden.
- Berufliche Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen sollen verankert werden.
- Geplant ist der Ausbau des Verbraucherschutzes in der Immobilienverwaltung.

Das fiel aus dem Koalitionsvertrag

- Die degressive AfA. Im Entwurf stand, dass diese für 5 Jahre in angespannten Wohnungsmärkten eingeführt wird.
- Die „Verbesserung“ der staatlich geförderten Eigenheim-Rente („Wohn-Riester“).
- Entfallen ist die Formulierung: „Die Fördermittel des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms erhöhen wir verlässlich auf dann insgesamt jährlich 2 Mrd. Euro.“
- Nicht mehr genannt ist der Betrag von 150 Mio. Euro jährlich für das Programm „Soziale Stadt“.
- Die geplante Energie- und Heizkostenkomponente beim Wohngeld ist nicht mehr enthalten.

Danach gibt es in Deutschland 43 % mehr Eigentumswohnungen als angenommen. Über 9,3 Mio. Eigentumswohnungen und mehr als 1,8 Mio. Eigentümergemeinschaften werden verzeichnet - mehr als doppelt soviel Wohneinheiten, als kommunale und genossenschaftliche Unternehmen auf sich vereinen.

So wichtig z. B. der soziale Wohnungsbau und die Entwicklung von Stadtzentren, Stadteilprojekten etc. ist, so notwendig wird es in Zukunft sein, das Augenmerk verstärkt auf Wohnungseigentümergeinschaften zu legen. Soll tatsächlich ein klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden, müssen Zuschuss- und Darlehensformen für die WEG neu definiert werden. Gleichsam ist das Antragsprocedere auf Bedürfnisse der WEG anzupassen, wobei es gilt, die gesetzlich definierten Quoren für eine Zustimmung zu derartigen Baumaßnahmen unverändert zu lassen. Es reicht nicht, nur im Koalitionsvertrag anzukündigen, das KfW-Programm zur energetischen Gebäudesanierung aufzustocken, zu verstetigen und deutlich zu vereinfachen. Bund und Länder werden die nächsten Jahre neue Anreize für WEG setzen müssen, um die Energiewende zu erreichen. Es ist daher gut und richtig, dass das „alte“ Bundesbauministerium 2012 die Studie „Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen“ vergab, deren Ergebnisse Mitte des Jahres vorliegen sollen. Der DDIV hat dabei als Sachverständiger für die Branche auf die praktischen Probleme bei energetischer Sanierung hingewiesen. Diese können nur behoben werden, wenn Rolle und Funktion des Verwalters seitens des Bundes und der Länder anerkannt und gestärkt werden. Anreize gilt es eben auch für den Verwalter zu setzen, so wie dies der DDIV fordert, bspw. in Form einer Sondervergütung durch die KfW. Was für Energieberater gilt, sollte auch dem Verwalter zugutekommen, schließlich ist er es, der den langwierigen Prozess einer energetischen Sanierung begleitet. Und hier haben WEG den größten Nachholbedarf, wie Statistiken zeigen.

Unbestritten ist, dass die Branche vor einem Umbruch steht. Stetig steigende Anforderungen durch den Gesetzgeber, „Google-Erfahrene“-Eigentümer und für viele nur ungenügend darstellbare Vergütungsstrukturen führen in der Folge zur Konzentration. Es gilt spätestens jetzt zu hinterfragen, wo das eigene Unternehmen 2020 stehen soll. Die Perspektiven sind gut. Es gilt sich darauf einzustellen. Und hoffentlich orientiert sich die Eigentümergemeinschaft dann mehr denn je an der Qualität der angebotenen Leistung als am Preis.

DER AUTOR

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter, der mittlerweile mehr als 1.700 professionelle Immobilienverwaltungen in 10 Landesverbänden auf sich vereint.





Sanierungsfall Tiefgarage – Teil 4

Dipl.-Ing. Rainer Eger, Königsbrunn

Neben einer kompetenten Fachfirma für die Betonsanierungsarbeiten sind im Regelfall weitere Sonderfachleute und Fachgewerke zu beauftragen. Je nach Art und Umfang der geplanten Sanierung entscheidet der Planer im Vorfeld über Erfordernis und Zuordnung der Gewerke. Sind im Zuge einer Tiefgaragensanierung beispielsweise nur wenige Meter Entwässerungsleitung auszutauschen, so kann diese Leistung durchaus im Leistungsverzeichnis für die Sanierungsarbeiten berücksichtigt werden. Muss jedoch das komplette Entwässerungssystem ausgetauscht werden, ist es sinnvoller, eine Installationsfirma zu beauftragen.

Sonderfachleute

Statiker: Aufgabe des Statikers ist z. B. die Berechnung von Hilfskonstruktionen, Notabstützungen sowie Berechnung von Zusatzbewehrungen. Die Verfahrensweise ist von Art und Umfang der Sanierung abhängig und vom Planer in der Vorplanungsphase festzulegen. Bei größeren Maßnahmen ist es oft hilfreich, den Statiker bereits in der Vorplanungsphase mit einzuschalten, während es bei kleineren Maßnahmen ausreichend sein kann, diese Leistung im Rahmen der Sanierungsleistung über das LV Betonsanierungsarbeiten ausführen zu lassen.

SiGeKo: Von vielen als „Plagegeist“ empfunden, ist der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) bei Betonsanierungsarbeiten in der Regel Pflicht (Arbeitsschutzgesetz). Insbesondere die Höchstdruckwasserstrahl (HDW)-Arbeiten werden aufgrund der hohen Drücke bis 3.000 bar als gefährliche Arbeiten eingestuft. Die Beauftragung erfolgt i.d.R. bauseits. Die Planer verfügen über entsprechende Adressen.

HLSE-Planer: Bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen kann es sinnvoll sein, einen HLSE-Planer einzuschalten.

Brandschutz: Je nach Umfang der Sanierungsmaßnahme kann die Einschaltung eines Brandschutzsachverständigen erforderlich werden.

Weitere mögliche Gewerke:

Elektriker: Im Zuge einer Sanierung werden oft überfällige Erneuerungsarbeiten an der Elektroinstallation vorgenommen.

Installationsarbeiten HLS: Auch erforderliche Umbau- oder Erneuerungsarbeiten an HLS-Installationen sind von ausgewiesenen Fachfirmen auszuführen.

Schutzanlagen: Darunter fallen Brandmeldeanlagen aller Art, Sprinkleranlagen, CO₂-Warnanlagen, Brandschutztore usw. Montagearbeiten an diesen Bauteilen müssen immer separat von zugelassenen spezialisierten Firmen ausgeführt werden. Im Regelfall erledigen dies die Firmen, die auch die entsprechenden Wartungsarbeiten an diesen Einrichtungen ausführen. Zu beachten ist die Abnahme vor Wiederinbetriebnahme.

Schlosser: Oftmals sind im Instandsetzungsfall Änderungen an Metallbauteilen, wie z.B. Garagentore, Trennwände, Zäune und Metalltüren erforderlich. Hier ist im Vorfeld festzulegen, welche Arbeiten z. B. gleich im LV Betonsanierungsarbeiten berücksichtigt werden.

Insbesondere bei Garagentoren empfiehlt sich nach Beendigung der Sanierungsarbeiten auch eine Revision der Tore mit Austausch defekter Rollen und Wartungsarbeiten.

Doppelparkeranlagen: Für eine Sanierung sind diese Bauteile häufig ein kostenintensives Hindernis. Nach unserer Erfahrung gibt es 2 sinnvolle Möglichkeiten. Entweder es wird um den Bereich der Doppelparkeranlagen ein großer Bogen gemacht und diese Bereiche - statische Unbedenklichkeit vorausgesetzt - dann saniert, wenn z. B. eine Erneuerung oder grundlegende Revision ansteht. Oder die Teile werden ausgebaut und nach Beendigung der Sanierung wieder eingebaut, was allerdings sehr kostenintensiv ist. Im Regelfall werden die Arbeiten an die Wartungsfirma oder an spezialisierte Fachbetriebe vergeben.

Spengler- / Dachdeckerarbeiten: Im Einzelfall können diese Gewerke vorkommen, z. B. für Verblechungen, Abdichtungsarbeiten etc. Im Regelfall werden diese Leistungen im LV Betonsanierungsarbeiten erfasst. Die vorstehende Aufstellung ist individuell zu ergänzen.

PRAXIS-TIPP:

Kosten für Sonderfachleute und Nebengewerke sind (rechtzeitig) zu berücksichtigen!

Oftmals wird nur über die reinen Sanierungskosten diskutiert, die im Normalfall auch den größten Posten bilden. Trotzdem sind die o. g. Leistungen bereits in der Vorberechnung zu erfassen, bis hin zu evtl. Maßnahmen zur Anmietung und Wiederherstellung von BE-Flächen, Wasser- und Stromverbrauch, Schlüsseldienste und dergleichen.

Objektüberwachung (Bauleitung):

Die Sanierungsmaßnahme ist organisiert, die Verträge vergeben. Auch die Objektüberwachung sollte zu diesem Zeitpunkt geregelt sein und wird im Regelfall vom Planer übernommen. Allerdings kann es auch Fälle geben, wo Planung und Bauleitung z. B. aus Gründen der räumlichen Entfernung getrennt werden. Oft wird dann die Bauleitung durch einen lokal ansässigen Ingenieur ausgeführt und der Planer übernimmt dann z. B. die Oberbauleitung.

Auszug über die Leistungen der Bauüberwachung in Kurzform:

- Standsicherheit
- Übereinstimmung LV
- Koordinierung Sonderfachleute und Gewerke
- Baustellenakte
- Ortstermine / Baustellenbesprechungen / Bauleitung
- Baubegleitende Prüfungen, Untersuchungen
- Aufmaßprüfung, Rechnungsprüfung
- Technische Abnahme

Sanierungsvorbereitung bauseits

Auch die verwaltungstechnischen Vorbereitungen sind zu erwähnen. Hierzu gehören z. B. organisatorische Vorbereitung, Informationsschreiben an die Nutzer, Koordinierung von Besprechungen mit Vertretern der WEG, Bearbeitung von Anfragen seitens der Bewohner, Hinweise zum Personenschutz während der Sanierungsmaßnahme usw.

Ausblick

Der nächste Teil der Serie Sanierungsfall Tiefgarage befasst sich mit der praktischen Ausführung.

DER AUTOR

Dipl. Ing. Rainer Eger plant und begleitet seit über 20 Jahren Maßnahmen der Beton- und Bauwerkinstandsetzung.
www.eger-ing.de





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Eine Eigentümerin hat ihrem Lebensgefährten eine Generalvollmacht für alle Belange gegeben. Dieser treibt die Gemeinschaft in unzählige Prozesse. Darf der Lebensgefährte an der Eigentümerversammlung teilnehmen, wenn die Eigentümerin ebenfalls daran teilnimmt? Ist dies eine Umgehung des Prinzips der Nichtöffentlichkeit? Darf auch noch zusätzlich der Anwalt der Eigentümerin daran teilnehmen? Was passiert, wenn die übrigen Eigentümer dem Lebensgefährten als auch dem Anwalt die Teilnahme verweigern?

Da die Gesamtheit der Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse an der vertraulichen Behandlung ihrer internen Angelegenheiten hat, ist die Wohnungseigentümerversammlung nicht öffentlich.

Da durch die Ermächtigung eines Bevollmächtigten zur Ausübung des Teilnahmerechts keine Verdopplung der Mitgliedschaftsrechte eintreten darf, ist eine gleichzeitige Teilnahme von Vollmachtgeber und Bevollmächtigtem nicht zulässig. Beschlüsse, die unter Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit zustande kommen, sind auf Anfechtungsklage für ungültig zu erklären, wenn sich die Ursächlichkeit des Verstoßes nicht ausschließen lässt.

Die Teilnahme von Beratern oder Beiständen eines Eigentümers ist nur zulässig, wenn dies aus einem in der Person des entsprechenden Eigentümers liegenden beachtlichen Grund (z. B. hohes Lebensalter oder Krankheit) geboten erscheint. Im Übrigen ist es den Wohnungseigentümern zumutbar, sich vor Beginn der Eigentümerversammlung durch eine Person ihres Vertrauens beraten zu lassen.

Verweigern die übrigen Eigentümer bei Anwesenheit der Eigentümerin sowohl deren Lebensgefährten als auch deren Rechtsanwalt die Teilnahme an der Eigentümerversammlung und wird die dennoch stattgefundene Teilnahme auf der Versammlung gerügt, so ist der Beschluss in jedem Fall wegen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit anfechtbar.

Der Verwalter sollte daher zwingend die Nichteigentümer des Saales verweisen.

Mit dem Ziel Geld zu sparen, möchten die Eigentümer eines 8-Parteien-Mehrfamilienhauses die morschen Balkonbretter (gem. Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum) selbst austauschen. Ist das zulässig? Was ist zu beachten?

Gemäß § 21 Abs. 1, 3, 5 Nr. 2 WEG sind die Wohnungseigentümer in erster Linie selbst für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig. Die Befugnis des Verwalters aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist demgegenüber subsidiär.

Grundsätzlich können die Wohnungseigentümer daher in Eigenregie die morschen Balkonbretter austauschen. Da gerade bei Balkonen die Sicherheit und die den Wohnungseigentümern obliegende Verkehrssicherungspflicht eine große Rolle spielt, ist die Durchführung durch einen Fachmann zwingend zu empfehlen. Demzufolge ist von der Durchführung der in Rede stehenden Instandsetzungsmaßnahme durch die Wohnungseigentümer abzuraten.

Wer hat die Kosten für das Wiederherrichten der Terrassenplatten zu tragen, wenn der Unterbau (Gemeinschaftseigentum) einer Dachterrasse wegen Undichtigkeit (alterungsbedingt) saniert werden muss und dabei die Terrassenplatten (Sondereigentum) zerstört werden? Kann die Eigentümergemeinschaft durch Beschluss dem geschädigten Sondereigentümer seinen möglichen Ersatzanspruch nehmen?

Gemäß § 14 Nr. 4 HS. 2 WEG ist dem Sondereigentümer der Schaden zu ersetzen, der ihm durch die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums entsteht. Anspruchsberechtigt ist der geschädigte Sondereigentümer. Anspruchsgegner ist die Wohnungseigentümergeinschaft. Da es sich um einen individuellen Anspruch eines Eigentümers handelt, hat die Wohnungseigentümergeinschaft keine entsprechende Beschlusskompetenz, dem Eigentümer den Anspruch auf Schadenersatz zu nehmen. Ein etwaiger Beschluss wäre aufgrund der fehlenden Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft nichtig.

Hat eine Eigentümerin, die bereits in den Räumlichkeiten des Verwalters die Unterlagen einsieht, darüber hinaus zusätzlich einen Anspruch auf Anfertigung von Kopien zur Mitnahme oder Nachsendung? Genügt es, wenn der Verwalter der Eigentümerin ein Abfotografieren der betreffenden Unterlagen anbietet?

Das Recht des Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen ist grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben. Sind die Verwaltungsunterlagen umfangreich, darf der Einsichtnehmende Ablichtungen mittels eines eigenen Kopiergeräts anfertigen. Aus demselben Grund kann der Einsichtnehmende gegen Kostenerstattung (angemessen 0,30 Euro je Kopie) ebenso das Fertigen und Aushändigen von Kopien verlangen. Der Einsichtnehmende muss sich daher nicht mit der Möglichkeit, die Verwaltungsunterlagen abzufotografieren zu können, zufriedengeben, wenn er die Anfertigung von Fotokopien wünscht.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

Ihre Verwalterarbeit können Sie nur ordentlich erledigen, wenn Ihnen die dafür notwendigen Informationen vorliegen. Dabei stellt sich häufig die Frage: Darf ich abwarten, bis mir die relevante Information zugetragen wird oder muss ich selbst Nachforschungen anstellen?

Mit diesem Problem war der Verwalter auch in dem Fall konfrontiert, der der „Entscheidung des Monats“ zugrunde liegt. Hier zog der Verwalter nach wie vor vom Bauträger-Verkäufer das Hausgeld per Lastschrift ein, obwohl ihn dieser vom Verkauf der Wohnung informiert hatte. Die Information, wann das Eigentum tatsächlich auf den Erwerber überging, ließ er dem Verwalter allerdings nicht zukommen. Hätte sich der Verwalter hier selbst informieren müssen? Hat der Verkäufer hier einen Anspruch auf Rückzahlung der nach seiner Ansicht zu Unrecht eingezogenen Hausgelder?

Ein erfolgreiches Jahr 2014 ohne viele Streitereien wünscht

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Hausgeldeinzug und Eigentumswechsel**

Deckert erklärt: **Begründung des Wohnungseigentums**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Hausgeldeinzug und Eigentumswechsel

Der Verwalter muss nicht überprüfen, ob die Berechtigung für den Einzug von Hausgeld durch Eigentumswechsel endet; dies auch dann nicht, wenn er vom Verkauf einer Wohnung erfahren hat.

AG Bonn, Urteil v. 7.6.2013, 27 C 43/13

Der Fall:

Der aufteilende und Wohnungseigentum begründende ehemalige Alleineigentümer (Bauträgerverkäufer) nimmt in entstandener Gemeinschaft den Verwalter auf Rückzahlung von ihm geleisteter Hausgelder in Anspruch. Er hatte die Wohnungen nach und nach an verschiedene Erwerber veräußert. Der Verwalter zog die monatlichen Hausgelder absprachegemäß per Lastschrift ein. Hatte der Bauträger eine Einheit verkauft, teilte er dies dem Verwalter jeweils mit. Wann das Eigentum auf die Erwerber überging, gab er dem Verwalter allerdings nicht bekannt. Dieser zog nun bei ihm weiterhin das Hausgeld für bereits veräußerte Einheiten ein. Aus diesem Grund forderte der Bauträger vom Verwalter die Rückzahlung der nach seiner Ansicht zu Unrecht vereinnahmten Hausgelder.

Das Problem:

Das AG Bonn hatte darüber zu entscheiden, ob der Verwalter nach den Verkaufsmittellungen

den Hausgeldeinzug hätte einstellen bzw. den jeweiligen Zeitpunkt des Eigentumswechsels von sich aus hätte ermitteln müssen.

So hat das AG Bonn entschieden:

Der Bauträgerverkäufer kann keine Rückzahlung der abgebuchten Hausgelder vom Verwalter verlangen. Dieser hat seine Pflichten aus dem Verwaltervertrag nicht verletzt. Es gehört nicht zu den Sorgfaltspflichten im Rahmen einer Verwaltungstätigkeit, jeweils zu überprüfen, ob die Berechtigung für den Einzug von Geldern bereits durch Eigentumswechsel endete.

Es ist nicht nachvollziehbar, wieso der Verkäufer seine Einzugsermächtigung nicht einfach widerrufen hat, zumal ihm am ehesten sowohl der Zeitpunkt des Verkaufs als auch der Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bekannt sein musste. Es war hier durchaus sachnäher, einen solchen Widerruf bzw. eine Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Verkäufer zu erwarten. Von einer pflichtwidrigen Handlungsweise des Verwalters kann daher nicht gesprochen werden. Ein Verwalter muss nicht überprüfen, wann eine tatsächliche Umschreibung verkauften Wohnungseigentums im Grundbuch erfolgt, zumal dies schon bei üblichem Verlauf durchaus Monate bis Jahre dauern kann. Die Frist kann sich noch zusätzlich verlängern, wenn z. B. einer der Erwerber in Zahlungsschwierigkeiten gerät oder aus anderen Gründen Schwierigkeiten bei der Abwicklung des Kaufvertrags entstehen sollten.

Auch ist ein Verwalter nicht bereichert, wenn er – wie hier – Hausgelder auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft eingezogen hat.

Das bedeutet für Sie:**1. Entstehung der WEG beim Bauträger-Verkauf**

Beim üblichen Verkauf neuen Wohnungseigentums durch den Bauträger hat der bisherige Alleineigentümer im Regelfall auch den Ersterwalter bestellt. Diese einseitige Verwalterbestellung wird im Interesse der entstehenden Wohnungseigentümergeinschaft als rechtlich zulässig erachtet. Die erste Amtszeit des Verwalters darf maximal 3 Jahre betragen.

Von handlungsverpflichtendem Amtsbeginn des Verwalters ist im Zweifel nach Verkauf und Übergabe/Abnahme eines ersten bewohn- bzw. nutzbar fertiggestellten Sondereigentums auszugehen, d. h. einer dann bereits entstandenen mindestens zweiköpfigen „Gemeinschaft“, bestehend aus dem Bauträgerverkäufer als Noch-Alleineigentümer und dem bereits besitzenden Ersterwerber. Man spricht insoweit von einer werdenden/faktischen Gemeinschaft. Auch eine solche „Vorgemeinschaft“ muss ordnungsgemäß nach WEG verwaltet werden.

In der Folgezeit vergrößert sich diese Anfangsgemeinschaft durch weitere Sondereigentums-Übergaben. Auch solche Ersterwerber besitzen bereits antizipiert alle Rechte und Pflichten wie förmliche Eigentümer. Wird nun ein erster werdender/faktischer Eigentümer (Erstkäufer) im Grundbuch formell als neuer Wohnungs- oder Teileigentümer eingetragen, ist mit diesem Zeitpunkt die endgültige Wohnungseigentümergeinschaft entstanden und in Vollzug gesetzt. Auch dann behalten andere werdende Eigentümer ihre bisherige faktische Eigentümerstellung.

Kommt es nun zu Veräußerungen nach förmlich in Vollzug gesetzter Gemeinschaft, erlangen spätere Käufer nach bisher vorherrschender Meinung die Eigentümerstellung mit allen Rechten und Pflichten erst mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Neuerlich wird in der Literatur aber die Auffassung vertreten, auch in solchen Fällen einer Erstveräußerung noch durch den Bauträgerverkäufer ebenfalls noch Grundsätze eines faktischen Eigentümers anzuwenden (vgl. auch BGH v. 11.5.2012, V ZR 196/11, Der Verwalter-Brief September 2012, S. 2).

2. Hausgeldinkasso des Verwalters

In der Anfangsphase einer bauträgerseits begründeten Wohnungseigentümergeinschaft muss der Ersterwalter im Rahmen seiner Inkasso-verpflichtung zunächst prüfen und entscheiden, wer Hausgeldvorschüsse zu leisten hat.

Die Anspruchsgrundlage für Vorschusszahlungen ergibt sich entweder aus bereits in der Gemeinschaftsordnung getroffenen Vereinbarungen oder aus schon in der faktischen Gemeinschaft beschlossenen Einzelwirtschaftsplänen. Ausschließlich zahlungspflichtig sind

die werdenden Eigentümer (Erstkäufer) ab dem Zeitpunkt einer Übergabe/Abnahme ihrer Einheit, d. h. im Regelfall nach kaufvertraglich vereinbartem Besitz-, Lasten- und Nutzungsübergang (Sondereigentums-Abnahmeprotokoll!). Der Verwalter ist insoweit darauf angewiesen, Mitteilungen über Besitzwechsel vom Bauträgerverkäufer (ggf. auch von Käufern) zu erhalten, um die richtige Schuldnerschaft rechtzeitig abklären zu können.

Zahlt ein faktischer Eigentümer ab Besitzübergang die ihn nach Fälligkeit treffenden Hausgeldvorschüsse nicht, ist und bleibt er alleiniger Schuldner; insoweit haftet dann der Bauträgerverkäufer als „Noch-Eigentümer“ nicht wieder subsidiär. Hausgeldschuldner bleibt der Bauträgerverkäufer allein für seine noch nicht verkauften und auch noch nicht übergebenen Sondereigentumseinheiten.

Ist dann die Gemeinschaft durch Eintragung eines werdenden Eigentümers (Ersterwerbers) im Grundbuch endgültig in Vollzug gesetzt und kommt es nunmehr zu weiteren Erstveräußerungen durch den Bauträger oder bereits zu Weiterveräußerungen durch Erstkäufer, werden solche Neukäufer wie erwähnt erst mit förmlicher Eigentumsumschreibung im Grundbuch in die Wohnungseigentümergeinschaft eingegliedert und sind damit auch erst mit ihrer Eigentumseintragung hausgeldzahlungspflichtig. M. E. wäre es durchaus angemessen, zumindest auf weitere Erstverkäufe durch den Bauträgerverkäufer ebenfalls noch die Grundsätze der faktischen Anfangsgemeinschaft anzuwenden.

Bei Weiterverkäufen durch faktische Eigentümer oder durch bereits im Grundbuch als Eigentümer eingetragene Erstkäufer sind ggf. bei etwaigen Hausgeldrückständen solcher Verkäufer etwaige Vereinbarungen einer Gesamtschuldhaftung (auch seitens der Käufer) zu beachten.

Aus Sicht der Gemeinschaft als Hausgeldgläubiger ist allerdings festzuhalten, dass grundsätzlich kaufvertraglich getroffene interne Zahlungsabsprachen für eine Gemeinschaft keine rechtliche Bedeutung besitzen; auch von nichtverpflichteter Seite geleistete Zahlungen können jedoch Erfüllungswirkung erzeugen und müssen dann im vertraglichen Kauf-Innenverhältnis ausgeglichen werden.

3. Richtige Entscheidung des AG Bonn

Vorliegend ging es um Hausgeld-Vorschussverpflichtungen im Zuge von Wohnungsverkäufen durch den Bauträger. Wenn in den Gründen von Eigentumswechsel und tatsächlicher Umschreibung im Grundbuch die Rede war, entspricht es durchaus h. M., dass ein inkasso-verpflichteter Verwalter nicht den konkreten formellen Eigentumsübergangszeitpunkt im Grundbuch selbst ermitteln und überprüfen

muss, und zwar auch dann nicht, wenn er vom Verkauf einer Wohnung in bereits formell entstandener Gemeinschaft Mitteilung erhalten haben sollte.

Dies entspricht auch der Rechtsprechung des LG München I sogar bei Kenntnis des Verwalters von Verkäufen aufgrund vereinbarter Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG (Urteil v. 22.2.2013, 36 T 1970/13). Ein Verwalter darf darauf vertrauen, von einem Verkäufer oder einem Käufer eine Nachricht über das Datum der Umschreibung im Grundbuch zu erhalten. Eine Schadensersatzverpflichtung zur Rückzahlung besteht hier verwalterseits nicht, auch keine bereicherungsrechtliche Eigenhaftung für in das gemeinschaftliche Vermögen geleistete Hausgeldvorschüsse.

Geht es allerdings um den Wechsel der Hausgeldschuldnerschaft vom Bauträger auf einen faktischen Ersterwerber (Besitz-, Lasten- und Nutzungsübergang), ist der Verwalter darauf angewiesen, von den Beteiligten genau diesen Zeitpunkt mitgeteilt zu erhalten. Bei seinen Hausgeldforderungen muss er sich dann auch an solche mitgeteilten Daten halten, insbesondere im Falle eines Hausgeld-Lastschriftinzugs.

Erhält der Verwalter allein Mitteilung über Erstverkäufe, auch ohne Widerruf bisheriger Einzugsermächtigung des Bauträgerverkäufers, bestehen keine Rückzahlungsansprüche des Bauträgerverkäufers zumindest gegen den Verwalter, der weder einen Besitzwechsel einer verkauften Wohnung auf einen faktischen Eigentümer oder gar das Datum der Eigentumsumschreibung kennt. Rechnerische Ausgleichsansprüche entstehen hier allenfalls zwischen dem Bauträgerverkäufer und der Gemeinschaft oder auch zwischen Verkäufer und Käufer nach Kaufvertragsregelung.

! Weiterführende Informationen:

Eigentümerwechsel → **636435**

Hausgeld → **636649**

Deckert erklärt**Begründung des Wohnungseigentums**

Wohnungseigentum kann auf 2 Arten begründet werden: entweder durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum oder durch Teilung. Andere Formen der Begründung gibt es nicht.

Grundsätzlich kann Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG lediglich an einem Grundstück und nicht an mehreren rechtlich selbstständigen Grundstücken gebildet werden. Konsequenz: Soll sich das Wohnungseigentum

auf mehrere Grundstücke erstrecken, müssen diese vor Bildung von Wohnungseigentum gemäß § 890 Abs. 1 BGB zu einem Grundstück vereinigt bzw. nach § 890 Abs. 2 BGB zugeschrieben werden.

Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

Die vertragliche Einräumung von Sondereigentum und damit die Begründung von Wohnungseigentum ist nur möglich, wenn die Personen, die Sondereigentum erwerben sollen, bereits Miteigentümer des Grundstücks sind oder jedenfalls gleichzeitig Miteigentum durch Auffassung und Eintragung im Grundbuch erwerben. In der Praxis hatte die vertragliche Begründung von Wohnungseigentum deutlich an Bedeutung verloren.

Da Wohnungseigentum die Verbindung von Miteigentumsanteilen mit Sondereigentum ist, müssen immer Miteigentumsanteile am Grundstück i. S. d. Bruchteilseigentums des § 741 BGB vorhanden sein oder gebildet werden. Wollen z. B. Beteiligte, die hinsichtlich eines Grundstücks in gesamthänderischer Bindung stehen (BGB-Gesellschaft, Erbengemeinschaft, Gütergemeinschaft), entsprechend ihrer Beteiligung für die einzelnen Mitglieder Wohnungseigentum begründen, müssen sie erst eine Auseinandersetzung in Bruchteilseigentum vornehmen, um dann nach § 3 WEG ihre dabei entstehenden Miteigentumsanteile mit Sondereigentum verbinden zu können. Der Teilungsvertrag bedarf gemäß § 4 WEG der notariellen Beurkundung, zur Wirksamkeit der Rechtsänderungen bedarf es darüber hinaus der Eintragung im Grundbuch (§ 4 Abs. 1 WEG).

Begründung durch Teilung

Der Eigentümer eines Grundstücks kann gem. § 8 WEG durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile teilen, und zwar so, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist. Die Teilung wird mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam (§ 8 Abs. 2 WEG).

Auch ein bereits bestehendes Wohnungseigentumsrecht kann in analoger Anwendung des § 8 WEG im Wege der „Unterteilung“ seinerseits wieder geteilt werden.

Die Teilung gem. § 8 WEG, die auch als sog. Vorratsteilung bezeichnet wird, findet vor allem durch Bauträger praktische Anwendung, die als Eigentümer zu bebauender Grundstücke Eigentumswohnungen errichten und verkaufen.

Die Teilungserklärung durch den Grundstückseigentümer bedarf der notariellen Beurkun-

dung oder öffentlicher Beglaubigung (vgl. § 29 GBO). Der Teilungserklärung an das Grundbuchamt ist der Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung beizufügen (§ 7 Abs. 4 WEG). Die Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 8 WEG durch den Grundstückseigentümer unterliegt nicht dem Zustimmungserfordernis von Grundpfandrechtsgläubigern. Dies gilt auch im Hinblick auf die Rangklassenprivilegierung des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG für dort genannte Ansprüche der späteren Wohnungseigentümergeinschaft.

! Weiterführende Informationen:

Abgeschlossenheit → **636102**

Sondereigentum → **637134**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Jahresabrechnung: Allein negative Stellungnahme des Beirats macht Genehmigungsbeschlussfassung nicht anfechtbar

LG Berlin, Urteil v. 19.4.2013, 55 S 170/12 WEG

Nach Auffassung des Verwaltungsbeirats war die vom Verwalter erstellte Jahresabrechnung in einzelnen Bereichen fehlerhaft, insbesondere sei die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage nicht nachvollziehbar. Im Übrigen stand nicht ausreichend Zeit für eine umfassende Prüfung der Jahresabrechnung und der Abrechnungsbelege zur Verfügung. Er empfahl daher in der Eigentümerversammlung von einer Genehmigungsbeschlussfassung abzusehen. Die Jahresabrechnung wurde dennoch durch Beschluss mehrheitlich genehmigt. Einer der Wohnungseigentümer hatte daraufhin entsprechende Anfechtungsklage erhoben.

Auch wenn der Verwaltungsbeirat eine negative Stellungnahme zur Jahresabrechnung abgegeben hat, widerspricht die beschlussweise Genehmigung der Jahresabrechnung jedenfalls aus diesem Grund nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Die Klage war allerdings insoweit erfolgreich, als der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung wegen fehlerhafter Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage zumindest teilweise für ungültig erklärt wurde.

! Weiterführende Informationen:

Jahresabrechnung → **HI636759**

Beirat → **HI636277**

Anspruch auf Briefkasten in Ferienwohnanlage

LG Itzehoe, Urteil v. 12.4.2013, 11 S 98/12

Der Eigentümer einer Wohnung innerhalb einer Ferienwohnanlage begehrt die Befugnis zur Montage eines eigenen Briefkastens. Bislang verfügt die Wohnungseigentumsanlage lediglich über einen gemeinsamen Briefkasten. Zu diesem haben auch nur einige Wohnungseigentümer einen Schlüssel. Der Briefkasten wird dann nach Bedarf von diesen Eigentümern geleert und der Inhalt auf dem Tresen der Rezeption der Ferienwohnanlage ausgelegt. Der Wohnungseigentümer ist insoweit der Auffassung, durch diese Praxis werde gegen das Postgeheimnis verstoßen.

Die Klage war erfolgreich. Der Anspruch auf Montage des Briefkastens ergibt sich aus § 21 Abs. 4 WEG. Nach dieser Bestimmung kann jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Einer ordnungsgemäßen Verwaltung in diesem Sinne entspricht es, dass eine Anbringung von Briefkästen im Hauseingangsbereich durch diejenigen Wohnungseigentümer, die einen solchen für sich beanspruchen, zumindest solange zu dulden ist, bis sich die Wohnungseigentümer zu der Installation einer Briefkastenanlage für das gesamte Objekt entschlossen haben. Allein eine solche Entscheidung entspricht dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen.

! Weiterführende Informationen:

Briefkasten → **HI636350**

Ferienobjekte → **HI636513**

Laptop statt Parabolantenne!

LG Frankfurt/Main, Beschluss v. 21.5.2013, 2-13 S 75/12

Ein Anspruch auf Duldung einer Parabolantenne kann auch dann entfallen, wenn die grundsätzliche Möglichkeit besteht, Fernsehprogramme kostenfrei via Internet empfangen zu können.

! Weiterführende Informationen:

Antenne (WEG) → **636176**



Auch das noch

Kopfnuss

Um Zentimeter stritten sich der Käufer einer neuen Wohnung und der Bauträger. Der Käufer bemängelte, die Durchgangshöhe der Wohnungstür sei mit 1,91 m zu niedrig. Da er sehr groß sei, stoße er sich beim Betreten der Wohnung den Kopf, wenn er nicht aufpasse. Der Durchgang müsse 2,13 m, mindestens aber 2,01 m hoch sein.

„Es gibt nur zwei Zentimeter obendrauf“, sagte das LG Köln (Urteil v. 23.1.2009, 37 O 57/07) und sah nach der Anhörung eines Sachverständigen eine Durchgangshöhe von 1,93 m als ordnungsgemäß an. Der Sachverständige hatte ausgeführt, dass eine Befragung diverser Türhersteller ergeben habe, dass der Trend zwar zu höheren Türen gehe, die Mehrzahl der Türen aber noch für Öffnungen von 2,01 m Höhe verkauft werde. Abzüglich Zarge, Dichtung und Toleranzen verbleibe normalerweise eine Durchgangshöhe von 1,93 m. Dies sei noch als dem Stand der Technik entsprechend anzusehen.

Standpunkt

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



Entspannt bleiben?

Jahreswechsel: Entspannen, die weihnachtlichen Wünsche von ‚Ruhe und Besinnlichkeit‘ umsetzen, Zeit für Familie und Persönliches, Luft holen, sich sammeln für den Aufbruch. Klingt gut. Wie sieht die Praxis aus? Steueroptimierter Zahlungsverkehr zum Jahreswechsel für die Einnahmen-Überschuss-basierten Hausabrechnungen, Ärger über vorgezogene Hausgeldzahlungen mit Abgrenzungsproblemen, Ausstellen der Mietenüberschussjahresabrechnungen, Erfassen der Zählerstände und Abwicklung der Energieabrechnungen, dazu noch Kontonummerabweichungen bei SEPA und neues Lastschriftankündigungsreglement. Wo bleiben da die guten Vorsätze und neuen Ideen? Verwaltungsarbeit ist doch Routine, nach den Abrechnungen die Berichtssaison, dann die Beschlussabarbeitung, die Zustandskontrollen, die Abrechnungen usw. Manchen macht das lethargisch. Woher kommt die Motivation für die Arbeit?

Zitat

Die Schwärmerei für die Natur kommt von der Unbewohnbarkeit der Städte.

Bertolt Brecht (1898-1956), deutscher Dramatiker und Dichter

Cartoon



In der Branche und den Verwaltungsbetrieben gibt es wenig selbst gestaltete Neuerungen. Man hetzt den von außen gestellten Anforderungen an Technik, Recht und Zahlungsverkehr hinterher und fühlt sich gelegentlich ohnmächtig, die Mengen und Anforderungen der damit verbundenen Arbeiten gegenüber dem Kunden auch darzustellen. Wenn doch wenigstens viele Eigentümer zu den Jahrestreffen kommen würden und die Verwaltungsarbeit wertschätzten.

Natürlich: Die Umstände sind schuld an diesem Trott ..., nicht man selber. Oder ist da doch eine Antriebslosigkeit in unserer Gesellschaft? „Wir haben den Porsche nicht erfunden, weil es den schon gab, ein 2. Wirtschaftswunder wurde von uns nicht erwartet. Zu einer technischen Revolution hatten wir auch nicht richtig Lust“, schreibt Thadaeusz bei der KfW. Themen wie Entschleunigung und Sabbatjahr gab es früher nicht, Burnout war unbekannt. Sind das Zeichen von Aufbruchlosigkeit? Und wie wird das in Zukunft, wenn mit den sinkenden Bewerberzahlen auch die Anforderungen an die Mitarbeiter sinken werden? Junge Ärzte, hört man aus Kliniken, diskutierten heute schon weniger über das Gehalt als über persönliche Freiräume für Entspannung und sog. Lebensfreude. Das Nötige tun, nicht das Mögliche - „passt schon“. Dazu noch Spaß haben. Aber bringt uns das wirklich weiter?

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2014 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3990
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,
Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Randolf Jessl, 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, Fax: 0761 898-3434
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
Satz: Schimmel Satz & Graphik GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: Druckerei Kesselring GmbH,
Postfach 1664, 79306 Emmendingen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 6.3.2014.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5038