

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

März 2014



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

Post bearbeiten, das ist ja nichts Neues. Stimmt. Aber unterschätzen Sie trotzdem nicht, wie viel Optimierungspotenzial in diesem Thema steckt. Dabei geht es nicht nur um Zeitersparnis, sondern auch um eine Erhöhung der Sicherheitsstandards. Lassen Sie sich von unserem „Verwalterthema des Monats“ inspirieren.

Eher etwas Neues ist dagegen für viele das Thema Wärmecontracting. Das Mietrechtsänderungsgesetz hat hier jetzt klare Rahmenbedingungen zur Umlagefähigkeit geschaffen. Und damit könnte Wärmecontracting für Sie eine interessante Lösung für den aktuellen Sanierungsstau bei Heizungsanlagen darstellen.

Arbeitssicherheitsbetreuung. Haben Sie sich damit schon einmal intensiver befasst? Hinter diesem Begriff verbirgt sich ein viel zu wenig bekanntes Risiko für den Verwalter. Wir stellen Ihnen zwei Möglichkeiten vor, wie Sie dieses Risiko managen können.

Einen baldigen Frühlingsbeginn und erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im März

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
Prozesse in der Immobilienverwaltung: Posteingang optimal bearbeiten → Seite 4

**Technik**  
Wärmecontracting: Professionelle und effiziente Wärmelieferung bei geringen Investitionen → Seite 6

**Organisation**  
Verkanntes Risiko: Arbeitssicherheitsbetreuung → Seite 7

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

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Eigentümer können Funk-Ablesegeräte einführen → Seite 9

Deckert erklärt: Behinderter Wohnungseigentümer → Seite 11

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## SEPA-Übergangsfrist bis Ende Juli verlängert

Die Verlängerung der Übergangsfrist für die Umstellung des Zahlungsverkehrs auf das SEPA-Verfahren um sechs Monate ist beschlossene Sache. Das EU-Parlament hat Anfang Februar einem entsprechenden Vorschlag der EU-Kommission zugestimmt, nachdem sich bereits die EU-Staaten auf eine Zustimmung geeinigt hatten.

Die Nutzung der bisherigen Formate im Zahlungsverkehr ist somit noch bis zum 1.8.2014 möglich. Ob Kundeneinreichungen im Altverfahren angenommen werden, liegt dabei in der Entscheidung der Bank des Einreichers. Unabhängig von der beschlossenen Fristverlängerung können Verbraucher noch bis zum 1.2.2016 Kontonummer und Bankleitzahl anstelle von IBAN und BIC nutzen.

Von der Verlängerung nicht betroffen ist das ausschließlich zwischen Unternehmen eingesetzte Verfahren der Abbuchungsauftragslastschrift. Hier muss ab sofort die SEPA-Firmenlastschrift eingesetzt werden.

### **! Weiterführende Informationen:**

SEPA-Umsetzung → **3594028**

## Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat seine bisherigen Anwendungsregeln zur Steuerermäßigung für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen (§ 35a EStG) überarbeitet. In weiten Teilen hält das BMF an seinen bisherigen Aussagen fest, in Teilbereichen gibt es jedoch beachtenswerte Änderungen.

Nach wie vor gilt, es werden keine Beschäftigungsverhältnisse zwischen zusammenlebenden Ehegatten, Eltern und Kindern sowie Lebenspartnern anerkannt. Erstmals weist das BMF darauf hin, dass die steuerliche Anerkennung auch dann ausgeschlossen ist, wenn eine Person (z. B. eine GmbH) zwischengeschaltet wird.

Handwerkliche Tätigkeiten im Rahmen einer Neubaumaßnahme können nach wie vor nicht abgezogen werden. Aufgrund einer geänderten Definition der Neubaumaßnahme sind nun aber auch Maßnahmen im Zusammenhang mit einer neuen Wohn- bzw. Nutzflächenschaffung in einem vorhandenen Haushalt steuerlich begünstigt. Handwerkerleistungen dürfen auch dann nicht (mehr) aberkannt werden, wenn die Baumaßnahme den Gebrauchswert der Immobilie nachhaltig erhöht. Somit sind nun z. B. auch Handwerkerleistungen in Zusammenhang mit einem Dachausbau oder der Errichtung eines Wintergartens begünstigt.

Aufwendungen für Gutachterleistungen können nach wie vor nicht abgezogen werden. Hierunter sind nun ausdrücklich Mess- und Überprüfungsarbeiten, Legionellenprüfungen, Kontrollen von Aufzügen oder Blitzschutzanlagen, Feuerstättenschauen und andere technische Prüfungen gefasst, auch wenn sie durch Kaminkehrer oder Schornsteinfeger erbracht werden. Für Schornsteinfegerleistungen gilt eine Übergangsregelung: Bis einschließlich 2013 können die Leistungen eines

Schornsteinfegers noch in voller Höhe als Handwerkerleistung abgezogen werden. Ab 2014 ist eine Aufteilung in begünstigte Handwerkerleistungen (Kehr-, Reparatur- und Wartungsarbeiten) und nicht begünstigte Gutachterleistungen (Mess- und Überprüfungsarbeiten sowie Feuerstättenschauen) erforderlich.

Schließlich stellt das BMF klar, dass bei Maßnahmen, die auch nur teilweise öffentlich gefördert sind, ein Abzug der Handwerkerkosten komplett ausgeschlossen ist. Werden jedoch mehrere Einzelmaßnahmen durchgeführt, kann ein Kostenabzug für den ungeforderten Teil erfolgen. (BMF, Schreiben v. 10.1.2014, IV C 4 - S 2296-b/07/0003 :004)

### **! Weiterführende Informationen:**

Haushaltsnahe Dienstleistungen: Was ist haushaltsnah? → **5101011**

## Längere Bindung an Mietvertrag trotz unwirksamer Befristung möglich

Die Befristung eines Wohnraummietvertrags ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (s. nachfolgender Praxis-Tipp). Haben Vermieter und Mieter eine Befristung vereinbart, ohne dass ein gesetzlicher Befristungsgrund vorliegt, ist die Befristung unwirksam und das Mietverhältnis gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Gleichzeitig zeigt die (unwirksame) Befristung den Willen beider Vertragsparteien, dass das Mietverhältnis jedenfalls für diese Zeit Bestand haben soll. Dann kann die unwirksame Befristung im Wege ergänzender Vertragsauslegung als beiderseitiger Kündigungsverzicht einzustufen sein, sodass eine ordentliche Kündigung frühestens zum Ablauf der unwirksam vereinbarten Mietzeit möglich ist. (BGH, Urteil v. 11.12.2013, VIII ZR 235/12)

### **! PRAXIS-TIPP:**

Ein Wohnraummietvertrag kann nicht ohne Weiteres mit einer Befristung versehen, d. h. auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden. Eine Befristung ist nur möglich, wenn der Vermieter

- nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will (Eigenbedarf),
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder
- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Bereits bei Vertragsschluss muss dem Mieter der Befristungsgrund schriftlich mitgeteilt werden.

### **! Weiterführende Informationen:**

Zeitmietvertrag – Voraussetzungen → **923572**

Kündigungsausschluss → **1136266**

## Mobilfunkantenne auf dem Dach nur mit Zustimmung aller Eigentümer

Das Anbringen einer Mobilfunkantenne auf dem Dach einer Wohnungseigentumsanlage ist eine bauliche Veränderung. Diese erfordert nach § 22 Abs. 1 i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer, da alle Eigentümer beeinträchtigt sind.

Wegen des allgemein bekannten wissenschaftlichen Streits darüber, ob von Mobilfunkanlagen Gefahren ausgehen und der sich daraus ergebende

nen Befürchtungen besteht zumindest die ernsthafte Möglichkeit, dass sich der Miet- oder Verkaufswert von Eigentumswohnungen mindert. Dies ist eine Beeinträchtigung, die ein verständiger Wohnungseigentümer nicht ohne Zustimmung hinnehmen muss.

Unerheblich für die Beurteilung des Konflikts unter den Wohnungseigentümern ist, ob die geplante Anlage die einschlägigen Grenzwerte für Strahlenimmissionen einhält. (BGH, Urteil v. 24.1.2014, V ZR 48/13)

#### **! Weiterführende Informationen:**

Bauliche Veränderung: Grundsätze → **636256**

## Fenster und Türen: Im Zweifel muss die WEG ran

Für die Instandhaltung und -setzung des Gemeinschaftseigentums ist grundsätzlich die Wohnungseigentümergeinschaft verantwortlich. Abweichend hiervon kann diese Pflicht per Teilungserklärung oder Vereinbarung teilweise auf die einzelnen Wohnungseigentümer übertragen werden. Dies ist z. B. denkbar für Teile des Gemeinschaftseigentums, die sich im Bereich des jeweiligen Sondereigentums befinden, wie Fenster oder Wohnungstüren.

Allerdings müssen Vereinbarungen, die Wohnungseigentümern die Instandsetzung und -haltung von Teilen des Gemeinschaftseigentums auf eigene Kosten auferlegen, klar und eindeutig sein. Verbleiben Zweifel an der Reichweite der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht der einzelnen Eigentümer, bleibt die Gemeinschaft für diese Maßnahmen zuständig. (BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 46/13)

#### **! Weiterführende Informationen:**

Instandhaltung und Instandsetzung → **636749**

## Antrag auf Grundsteuererlass bis Ende März möglich

Vermieter, die unverschuldet erhebliche Mietausfälle verzeichnet haben, können einen Teilerlass der Grundsteuer beanspruchen. Wenn die Mieterträge um mehr als 50 % hinter dem normalen Rohertrag einer Immobilie zurückgeblieben sind, werden 25 % der Grundsteuer erlassen. Hat eine Immobilie überhaupt keinen Ertrag abgeworfen, beträgt der Erlass 50%. Für den Erlassantrag sind die Steuerämter der Städte und Gemeinden zuständig, in den Stadtstaaten die Finanzämter. Anträge für 2013 können noch bis zum 31.3.2014 gestellt werden.

Der Erlass ist immer dann möglich, wenn die Mietausfälle in Leerstand, allgemeinem Mietpreisverfall oder struktureller Nichtvermietbarkeit begründet sind. Auch außergewöhnliche Ereignisse wie Wohnungsbrände oder Wasserschäden, die zu Mietausfällen führen, berechtigen zu einem Grundsteuererlass. Voraussetzung für einen teilweisen Erlass der Grundsteuer ist allerdings, dass der Vermieter die Mietausfälle nicht selbst verschuldet hat. Bei nicht vermieteten Wohnungen sind daher ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen erforderlich. Diese sollten Vermieter sorgfältig dokumentieren, damit sie die Schaltung von Vermietungsanzeigen in Zeitungen oder im Internet sowie Makleraufträge nachweisen können.

#### **! Weiterführende Informationen:**

Grundsteuer → **638741**



## 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](http://www.online-training-immobilien.haufe.de)**

#### **WEG-Recht kompakt: Die wichtigsten Urteile im Überblick**

Di., 11.3.2014, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Dieses Online-Seminar informiert über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Wohnungseigentumsrecht, die Verwalter kennen sollten. Dazu zählen z. B. die neueste Entscheidung des BGH zur Frage, ob Versorgungsleitungen zum Gemeinschaftseigentum zählen. Oder das Urteil, dass Rauchmelder in der Regel kein Sondereigentum sind und die Wohnungseigentümer den Einbau beschließen können. Ein hilfreiches Skript zum Download ist inbegriffen.

*Referent: RA Thomas Hannemann*

## Verwalter-Brief Online-Archiv

Der Verwalter-Brief wird Ihnen regelmäßig mit der Post zugestellt. Doch Sie können auch elektronisch darauf zugreifen. Im Online-Archiv finden Sie jeweils zu Monatsbeginn bereits vor dem Postversand die aktuelle Ausgabe; außerdem sind dort sämtliche bisher erschienenen Ausgaben hinterlegt. Das Online-Archiv erreichen Sie auf [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) unter dem Menüpunkt „Zeitschriften“ in der Navigationsleiste unten auf der Seite.

Um auf die 5 neuesten Ausgaben zugreifen zu können, melden Sie sich oben rechts unter „Anmelden“ mit Ihren Zugangsdaten an. Die älteren Ausgaben sind ohne Login abrufbar. Im Online-Archiv können Sie zwischen klassischen pdf-Dateien und Online-Blätter-Dateien wählen.

#### **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

## Prozesse in der Immobilienverwaltung: Posteingang optimal bearbeiten

Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

**So vielfältig wie die Medien sind, so vielfältig werden sie genutzt. Täglich müssen Massen von Informationen erfasst, bewertet und bearbeitet werden. Die Informationen kommen per Post, per Mail, per Fax und telefonisch und gefühlt immer dann, wenn man sie am wenigsten gebrauchen kann. Die Informationen kommen als Rechnung, Schriftsatz, Beschwerde, Beschlussanfechtung, Vertrag, Kostenvoranschlag, Notfallmeldung oder vielleicht auch einmal als Lob. Es gehört zu Ihrem Verantwortungsbereich und es ist Ihre Aufgabe, diese Flut zu erfassen, zu bewerten und so zu kanalisieren, dass sie entsprechend ihrer Bedeutung schnellstmöglich bearbeitet wird.**

### Kanalisation und zentrale Informationsverarbeitung

Bereits am Anfang entsteht das erste Problem. Wie kann es gelingen, alle Informationen zu kanalisieren und möglichst an einer Stelle zentral zu erfassen? Wie kann man es ermöglichen, dass keine wichtige Information verloren geht oder zu spät bearbeitet wird?

Bei eingehender Post und bei Faxen ist dies noch verhältnismäßig leicht mit einer zentralen Poststelle zu regeln. Bei kleineren Verwaltungen ist die Definition eines entsprechenden Aufgabenbereichs eine bewährte Lösung.

### Vorgehensweise bei Mails

Aber wie kann das mit Mails gelingen? Natürlich kann man mit einer zentralen Adresse [post@musterverwaltung.de](mailto:post@musterverwaltung.de) alle eingehenden Mails zentral erfassen, um sie nach einer ersten Sichtung und Bewertung zu verteilen. Bei zunehmender Größe Ihrer Verwaltung wird dieses Verfahren jedoch schnell an seine Grenzen stoßen. Es werden hier nicht unerhebliche Arbeitszeiten erforderlich sein, bei denen Aufwand und Nutzen in einem schlechten Verhältnis stehen. Es ist in diesem Fall nach unserer Auffassung zweckmäßiger, wenn jeder Bearbeiter seine eigene Mailadresse erhält. Wenn Sie jedoch ganz sichergehen wollen, dann lassen Sie Ihr System so einstellen, dass von jeder eingehenden Mail eine Kopie in einem Sicherungspostfach gespeichert wird.

#### PRAXIS-TIPP: OPTIMIERUNG DES MAILPROGRAMMS

Nutzen Sie die Konfigurationsmöglichkeiten Ihres Mailprogramms. Es werden automatisch Sicherungskopien angelegt und viele Mails können automatisiert in die dafür vorgesehenen Verzeichnisse verschoben werden. Die Hinzuziehung eines Softwareexperten kann viel Arbeit ersparen und gleichzeitig Sicherheit und Rückverfolgbarkeit erhöhen.

### Geschäftsführung als „Engstelle“

Als verantwortlicher und verantwortungsbewusster Geschäftsführer wollen und sollen Sie natürlich den Überblick über die eingehende Post behalten. Schließlich wollen Sie wissen, was in Ihrer Verwaltung

„läuft“. Dies führt häufig zu ersten, wenn vielleicht auch nur kurzen Verzögerungen bei der Postbearbeitung. Immer wieder treffen wir auf Regelungen, die vorsehen, dass alle eingehende Post ausnahmslos zunächst der Geschäftsführung vorzulegen ist. Diese Regelung wird ab einer bestimmten Verwaltungsgröße an seine Grenzen stoßen, da die verantwortlichen Personen kaum mehr in der Lage sind, die anfallende Post neben der sonstigen Arbeit vollständig zu sichten.

Neben der zusätzlichen Arbeitsbelastung besteht zudem die Gefahr, dass die zuständigen Bearbeiter ihre Post verzögert erhalten und sich für sie dadurch das Bearbeitungszeitfenster unnötig verkleinert.

Empfehlenswert ist hier ein ähnliches Vorgehen wie bei der Konfiguration Ihres Mailsystems. Legen Sie deshalb entsprechende Regeln zur Sortierung der Post fest:

- alle eingehenden Rechnungen > .... Euro
- alle eingehenden Rechnungen zu Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten
- alle Anfragen bezüglich einer Verwaltungsübernahme
- alle Schreiben zu Rechtsfällen
- alle Beschwerden, Beschlussanfechtungen
- alle Verbandsnachrichten zur aktuellen Rechtsprechung
- .....

#### PRAXISTIPP: UNZUFRIEDENE EIGENTÜMER

Alle Informationen, die auf Unzufriedenheit Ihrer Eigentümer hindeuten, sollten Sie spätestens dann zur Chefsache machen, wenn in absehbarer Zeit eine Wiederbestellung ansteht und Sie auf die Fortführung Ihrer Verwaltungstätigkeiten Wert legen. Dies heißt nicht zwingend, dass Sie alles selber erledigen müssen. Es ist nicht immer das beste Signal, wenn alle Probleme und unliebsamen Angelegenheiten an die Geschäftsführung „rückdelegiert“ werden können. Wenn Sie nicht aus rechtlichen Gründen die Bearbeitung persönlich durchführen müssen, sollten Sie sich aber in jedem Fall über den weiteren Ablauf auf dem Laufenden halten lassen.

### Eingesetzte Technik

Natürlich ist es für alle bislang genannten Tätigkeiten nicht unwichtig, welche Technik Sie beim Posteingang verwenden. Arbeiten Sie mit Posteingangs-, Postausgangsbuch und Postmappe? Oder verwenden Sie bereits ein Dokumentenmanagementsystem (DMS), vielleicht mit integriertem Workflow zur Bearbeitung und Lenkung des Posteingangs?

Im letztgenannten Fall können Sie selbstverständlich zumindest stichprobenweise auf jeglichen Schriftverkehr zugreifen, ohne die weitere Bearbeitung durch Ihre Sachbearbeiter zu verzögern. Aber auch hier ist die Definition von Benachrichtigungsregeln wie oben genannt sinnvoll.

### Vorteile eines Dokumentenmanagementsystems (DMS)

An dieser Stelle sei ein kurzer Ausflug zur Bewertung des Einsatzes von DMS erlaubt. Wir hören vielfach das Argument, dass das Scannen und die Verschlagwortung von Dokumenten zu zeitaufwendig sei. Dieses Argument scheint bei isolierter Betrachtungsweise auch zutreffend zu sein. Bewertet man aber den gesamten Prozess, relativiert sich dieses Argument sehr schnell. Beim herkömmlichen Verfahren ist die Führung eines Postbuches, alternativ das Kennzeichnen des Schriftstücks mit einem Posteingangsstempel, erforderlich. Weiterhin muss es sortiert, verteilt, bearbeitet und abschließend im Verwalterdreikampf (Knicken, Lochen, Abheften) abgelegt werden.

Im Gegensatz dazu müssen Scans nicht zwingend verschlagwortet werden. Einige leistungsfähige Systeme erledigen das bereits per „Drag and Drop“. Bei näherer Betrachtungsweise müssen zudem nur verhältnismäßig wenige Schriftstücke aus Rechtsgründen als Originale abgelegt wer-



den. Hier können deutliche Zeitgewinne durch reduzierte Ablageaufwände realisiert werden und im weiteren Verlauf werden Dokumente, die in der EDV (möglichst im Verwaltungsprogramm) abgelegt sind, schneller gefunden, als wenn diese in den Akten gesucht werden müssen. Die Möglichkeit der Volltextsuche ermöglicht es zudem auch, fehlerhaft abgelegte Dateien zu finden. Bei falsch abgelegten Dokumenten ist diese Suche in den Ordnern nur selten vom Erfolg gekrönt.

### Optimierungsmöglichkeiten bei der Rechnungsbearbeitung

Doch zurück zum Posteingang. Ein nicht unwesentlicher Teil der eingehenden Post werden Rechnungen sein. Unabhängig vom Einsatz eines DMS ist eine sorgfältige Rechnungsprüfung in jedem Fall vor der Freigabe und Anweisung des Rechnungsbetrags erforderlich. Das in der Praxis häufig angetroffene System sieht vor, dass der zuständige Objektbetreuer zunächst eine formale und rechnerische Überprüfung durchführt, um bedarfsweise abschließend noch eine inhaltliche Überprüfung durchzuführen. Anschließend werden die Rechnungen zur Buchung und Überweisung weitergeleitet. Sofern bei diesem Vorgang fehlerhafte Rechnungen identifiziert werden, werden diese zur Korrektur an den Rechnungsleger zurückgesendet. Auch wenn dieses Vorgehen zunächst gut und vernünftig klingt, birgt es doch einige Effizienzpotenziale.

Wir empfehlen jedem Verwaltungsunternehmen zu prüfen, inwieweit erste formale Prüfungen nicht bereits bei der Posteingangserfassung durchgeführt werden können. Die Überprüfung der korrekten Rechnungsadressierung und der Rechnungsnummer sind sicherlich Aufgaben, die auch ohne tiefgreifende Fachkenntnisse zuverlässig durchgeführt werden können. Jede fehlerhafte Rechnung, die bereits hier identifiziert wird, entlastet die im Prozess nachgeschalteten Mitarbeiter. Beim näheren Hinsehen können noch weitere Effizienzpotenziale identifiziert werden. Es erscheint uns problemlos möglich zu sein, alle regelmäßigen Rechnungen (Rechnungen zu Regelleistungen und zur Versorgung und Betreuung der Objekte, Versicherungsbeiträge, Abschlagszahlungen) direkt an die Buchhaltung weiterzuleiten. Die bestehenden Vertragsverhältnisse sollten auch den Buchhaltungskräften bekannt sein. Zudem ist eine Plausibilitätsprüfung bei Verbuchung auf das jeweilige Konto leicht möglich.

Dieses Vorgehen wird Ihre Objektbetreuer erheblich entlasten, da nur noch objektbezogene Rechnungen zu Reparaturen, Versicherungsschäden oder anderen Einmalleistungen zu bearbeiten sind. Auch wenn diese Rechnungen erfahrungsgemäß regelmäßig von den Objektbetreuern nicht eingehend überprüft werden, bedingen die Sichtung und Abzeichnung Arbeitszeiten, die sinnvoller eingesetzt werden können.

### Nachvollziehbarkeit steigert die Effizienz

Kann nunmehr der Prüfungsumfang beim Objektbetreuer deutlich reduziert werden, stellt sich dennoch die Frage, wie effizient die verbleibenden Arbeiten durchgeführt werden. Sie sollten sich also fragen, wie aufwendig der Zugriff auf die erteilten Aufträge ist, denen entnommen werden kann, ob die vorliegende Rechnung zu Recht und in der vereinbarten Höhe gestellt wurde.

Werden Aufträge in jedem Fall schriftlich nachvollziehbar erteilt? Und sei es, sofern unmittelbares Handeln erforderlich war, dass sie im Nachhinein per Vermerk oder nachträglicher Mail dokumentiert wurden? Werden diese Beauftragungen, in welcher Form sie auch immer erteilt werden, so bereitgehalten, dass ein unmittelbarer Zugriff zur Rechnungskontrolle möglich ist? Können Sie oder andere Mitarbeiter im Zweifelsfall auf die Auftragsablage eines kurzfristig ausgefallenen Bearbeiters zurückgreifen?

Wenn Sie eine der Fragen mit Nein beantworten müssen, empfehlen wir die Reorganisation der betroffenen Arbeitsprozesse oder die Schulung der Mitarbeiter.

### Prüfstempel hilft

Wer auch immer die Rechnungsprüfungen durchführt, sollte die Erledigung nachvollziehbar durchführen. Dazu ist die Verwendung eines Prüfstempels mit mindestens folgenden Kategorien empfehlenswert:

<input type="checkbox"/> Formal I.O.	_____
<input type="checkbox"/> Rechnerisch I.O.	_____
<input type="checkbox"/> Inhaltlich I.O.	_____
Kontierung:	_____
Zusatzleistung abrechnen:	_____
<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja:	_____

Dies gilt sinngemäß auch für das papierlose Verfahren mittels DMS.

### Umgang mit fehlerhaften Rechnungen

Was sollte aber nun mit den fehlerhaften Rechnungen geschehen? Die Rücksendung mittels Standardschreiben, auf dem die festgestellten Fehler nur noch angekreuzt werden müssen, klingt zunächst vernünftig. Einfacher, schneller und günstiger ist nach unserer Auffassung jedoch die Information des Absenders per Standardmail. Die fehlerhafte Rechnung wird nicht zurückgesendet, sondern bis zur Stornierung/Gutschrift und Neuausstellung für die weitere Bearbeitung gesperrt. Auch hier macht sich die Überlegenheit einer papierlosen Bearbeitung bemerkbar. In diesem Fall kann die gescannte Rechnung mit wenigen Mausclicks beim Rechnungsleger reklamiert werden.

Selbst wenn immer wieder argumentiert wird, dass viele Handwerker/Nachunternehmer auf diesem Gebiet Nachholbedarf haben, ist dies nach unserer Auffassung keine triftige Begründung. Auch wenn Sie ein Herz für Ihre zuverlässigen Kleinbetriebe haben, ist ein Fax schneller und billiger zu erstellen und zu versenden als ein Brief.

### Aktualisierung der Verwaltungsunterlagen

Neben den ausführlich behandelten Rechnungen darf ein weiterer wichtiger Punkt nicht übersehen werden: Die Aktualisierung der Verwaltungsunterlagen. Selbstverständlich werden Änderungen und Ergänzungen zu bestehenden (vertraglichen) Regelungen auch auf dem Postweg kommuniziert. Dies können unter anderem sein:

- Beschlüsse mit Dauerregelungscharakter,
- Änderungen zu Versicherungs-, Verwalter-, oder Wartungsverträgen,
- Änderungen der technischen Gebäudeausstattung nach Modernisierungsmaßnahmen,
- Änderungen oder Ergänzungen der in den Objekten eingesetzten Verleger oder
- Beschlüsse mit Auswirkungen auf die Teilungserklärung.

In jedem Fall muss darauf geachtet werden, dass diese sinnvoll verarbeitet werden. Das bloße Abheften in den Objektordnern bzw. Speichern in den jeweiligen Verzeichnissen ist regelmäßig nicht ausreichend und kann fatale Folgen haben.

### ➤ Weiterführende Informationen:

EDV-Einsatz in Eigentümergebersammlung und Verwalterbüro  
→ 636399

#### DER AUTOR

Jörg Wirtz ist Geschäftsführer der InRaCon GmbH und berät speziell Immobilienverwaltungen bei der Optimierung ihrer Prozesse und bei der Zertifizierungsvorbereitung (u. a. ISO 9001, GEFMA 700ff., TÜV-geprüfte Immobilienverwaltung).  
[www.inracon.de](http://www.inracon.de)





## Wärmecontracting: Professionelle und effiziente Wärmelieferung bei geringen Investitionen

Techem, Eschborn

**Bis zum Jahr 2020 soll in Deutschland der Energieverbrauch in Gebäuden um 20 % gesenkt werden. Und bis 2050 soll der Gebäudebestand sogar klimaneutral sein. Problem: Mit dem gegenwärtigen Heizungsbestand ist das Ziel kaum zu erreichen. „Wärme-Contracting“ kann hier eine Alternative zu kostspieligem Austausch oder Neubau auf eigene Faust sein.**

Laut aktuellen Studien sind etwa 30 % der Heizungsanlagen in Deutschland technisch veraltet. Sowohl im Bestand als auch im Neubau kann Wärme-Contracting sowohl für Eigentümer und Betreiber als auch für Investoren und Projektgesellschaften eine attraktive Alternative sein. Die Auslagerung wirtschaftlicher und technischer Risiken durch Contracting ist zwar nicht neu und bereits seit Jahrzehnten eine bewährte Lösung, aber durch den im Juli 2013 in Kraft getretenen § 556c BGB existieren erstmals klare gesetzliche Rahmenbedingungen für die gewerbliche Wärmelieferung in der Wohnungswirtschaft.

### Auslagerung als Lösung

Zunächst plant und finanziert ein Drittanbieter, der sog. Contractor, Modernisierung oder Neuerrichtung der Anlage. Anschließend ist der Contractor für den Betrieb und die Lieferung der Wärme zuständig und trägt zudem das Kostenrisiko für Reparatur und Instandhaltung. Damit gibt die gewerbliche Wärmelieferung den Eigentümern und Vermietern Kosten- und Planungssicherheit, denn es entstehen keine unvorhergesehenen Ausgaben für Reparaturen und Entstörungen. Eigentümer und Mieter profitieren von der neuen Anlagentechnik durch niedrigeren Verbrauch und höhere Versorgungssicherheit.

### Gesetzesänderung sorgt für mehr Rechtssicherheit

In der Vergangenheit fehlte eine klare gesetzliche Regelung für die Umlage der Wärmelieferkosten vom Vermieter auf den Mieter. Dieser Nachteil wurde durch eine Änderung des Mietrechts beseitigt. Seit Juli 2013 besteht jetzt ein einheitlicher Rechtsrahmen für die Wärmelieferung. Die Kosten der gewerblichen Wärmelieferung können nun auf den Mieter umgelegt werden, wenn folgende 2 Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Wärme wird mit höherer Effizienz geliefert, und zwar entweder
  - aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder
  - aus einem Wärmenetz oder
  - aus einer bereits vorhandenen Heizungsanlage, deren Jahresnutzungsgrad vor der Umstellung mindestens 80 % betrug.
2. Für den Mieter dürfen durch die Wärmelieferung keine Mehrkosten im Vergleich zu den Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser entstehen.

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

Eigentümer müssen den Mietern die Umstellung der Wärmelieferung mindestens 3 Monate vorher ankündigen. Zweck der Regelung ist zum einen mehr Rechtssicherheit für die gewerbliche Wärmelieferung in der Wohnungswirtschaft und zum anderen der Schutz des Mieters vor höheren Kosten. Aufgabe der Contracting-Anbieter ist, die Kostenneutralität zum Zeitpunkt der Umstellung sicherzustellen.

### Dienstleistung umfasst verschiedene Möglichkeiten

Wichtig ist, dass Eigentümer und Verwalter bei der Auswahl des Dienstleisters auf dessen Erfahrungen im Contracting-Bereich achten. Nur wer entsprechendes Know-how besitzt, kann eine effiziente Versorgungslösung realisieren. Diese Lösung sollte - unabhängig von Anlagentechnik, Anlagenhersteller oder Energieversorger - die speziellen Anforderungen und Zielsetzungen des Kunden berücksichtigen.

### Wärmeservice mit Betriebsführung

Hier betreibt der Contractor bestehende Heizungsanlagen weiter und verbessert deren Effizienz. Damit erhalten Eigentümer und Vermieter ohne eigenen Aufwand oder Kosten eine energetische Optimierung der existierenden Anlage. Je nach vereinbartem Leistungsumfang und Zustand übernimmt der Dienstleister dabei Reparaturen sowie damit verbundene Risiken.

### Wärmeservice mit Anlagenbau

Dieser Service umfasst Planung, Einbau und wirtschaftlichen Betrieb einer neuen Heizungsanlage. Der Contractor sorgt für eine anteilige oder komplette Finanzierung der nötigen Investitionen sowie die Betriebsführung der neuen Anlage inklusive Energiebeschaffung, Wartung, Instandsetzung und Notdienst. Damit erhalten Immobilieneigentümer und -verwalter eine moderne, energieeffiziente, umweltfreundliche Wärmeversorgung, die höhere Versorgungssicherheit und geringere Reparaturkosten gewährleistet - ohne eigene Investitionen, Aufgaben oder Risiken.

### Wärmeservice mit Blockheizkraftwerk

Für eine innovative Energiegewinnung durch kombinierte Wärme- und Stromerzeugung im eigenen Heizungskeller sorgt der Wärmeservice mit Blockheizkraftwerk. Im Vergleich zur getrennten Wärme- und Stromerzeugung lassen sich so etwa 40 % Primärenergie einsparen. Der Wärmeservice mit BHKW ist interessant für Liegenschaften ab etwa 40 Nutzereinheiten.

### Ein praktisches Beispiel

Ein Wohnungswirtschaftsunternehmen arbeitet schon seit 2004 mit einem Contractor zusammen, um seine bewirtschafteten Wohnungen sicher und zukunftsweisend mit Wärme und Warmwasser zu versorgen. Anfang 2013 hat der Contractor ein Konzept zur bedarfsgerechten Dimensionierung von 13 Heizungsanlagen sowie die Verbesserung der Anlageneffizienz umgesetzt. Dabei wurde die Anlage an den tatsächlichen Bedarf nach einer Sanierung der Gebäude angepasst und die Kesselleistung um mehr als 30 % reduziert. Der Contractor verantwortet zudem den reibungslosen Anlagenbetrieb inklusive Wartung, Notdienst und Reparatur sowie die professionelle Energiebeschaffung.

Das Beispiel zeigt, dass Wärme-Contracting eine mögliche Lösung für den aktuellen Sanierungsstau bei Heizungsanlagen darstellt. Das neue Mietrechtsänderungsgesetz hat hier klare Rahmenbedingungen zur Umlagefähigkeit geschaffen.

 **Weiterführende Informationen:**  
Wärmecontracting → 1169251

# Organisation



## Verkanntes Risiko: Arbeitssicherheitsbetreuung

Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

### Anmeldung bei der Berufsgenossenschaft alleine reicht nicht

Erwin G., nebenberuflicher Hausmeister der Eigentümergemeinschaft Mustergasse 8, wechselt ein defektes Leuchtmittel im Flur der genannten Liegenschaft aus. Ein wenig in Eile behilft er sich mit einem Stuhl, anstatt seine Leiter zu holen. Unglücklicherweise vergisst er die Tür abzuschließen, hinter der er den Stuhl aufstellen muss. Als Erwin G. gerade dabei ist, das Leuchtmittel zu wechseln, stürzen die Kinder des Eigentümers Jupp S. durch die Tür und reißen dabei den Stuhl mitsamt Erwin G. um, der sich beim Sturz erhebliche Verletzungen zuzieht. Er muss ärztlich behandelt werden und ist längere Zeit arbeitsunfähig. Der zuständige Verwalter Peter K. erfährt vom Unfall und ist zunächst beruhigt, schließlich war Erwin G. ordnungsgemäß angemeldet. Die zuständige Berufsgenossenschaft wird so die Heilbehandlung und die mit dem Unfall entstandenen Folgekosten übernehmen. Zumindest zunächst. Wenige Wochen später erhält der Verwalter Peter K. ein Schreiben der Berufsgenossenschaft mit der Aufforderung, den Nachweis für die Arbeitssicherheitsbetreuung von Erwin G. zu erbringen. Diesen Nachweis kann er jedoch nicht erbringen.

### Risiko für den Verwalter

Wenngleich dieser Fall rein hypothetisch ist, kann er sich dennoch jederzeit ereignen. Im geschilderten Fall muss der Verwalter damit rechnen, dass die Berufsgenossenschaft die durch den Unfall entstandenen Kosten bei ihm einfordern wird. Zudem muss er befürchten, dass er wegen der nicht geregelten Arbeitssicherheitsbetreuung belangt wird.

Zitat: **Ordnungswidrig** im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 1 des Arbeitsschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ... eine **Gefährdungsbeurteilung nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig dokumentiert ....** Viele Verwalter gehen hier - ohne es zu wissen - ein nicht unerhebliches Risiko ein. Die Arbeitsstättenverordnung sieht unter anderem Folgendes vor: **„Der Arbeitgeber hat die Gefährdungsbeurteilung unabhängig von der Zahl der Beschäftigten vor Aufnahme der Tätigkeiten zu dokumentieren. ....“**

### Aufgabe des Verwalters

Das heißt, dass bereits bei einem auch geringfügig beschäftigten Mitarbeiter eine Gefährdungsbeurteilung durchgeführt und die Arbeitssicherheitsbetreuung sichergestellt werden muss. Diese Tätigkeit muss durch fachkundiges Personal durchgeführt werden. Der Verwalter ist als Betreiber der Anlagen für die Umsetzung der geltenden Gesetze zuständig. Bei einem Verstoß haftet er für die Gemeinschaft.

Natürlich stellt sich hier sofort die Frage, wie diese Forderung wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Insbesondere vor dem Hintergrund der stetig steigenden Betriebskosten sind Eigentümer und Mieter nicht ganz zu Unrecht bei weiteren zusätzlichen Kosten empfindlich geworden.

Andererseits entstehen durch Arbeitsunfälle durchaus spürbare Kosten. 2011 ereigneten sich in der Bauwirtschaft mehr als 63 meldepflichtige

Unfälle (ab Arbeitsunfähigkeit von mehr als 3 Tagen oder Tod) je 1.000 Beschäftigte, im Bereich der Verwaltungsberufsgenossenschaften waren es immerhin noch fast 15 je 1.000 Beschäftigte. Die gesetzliche Unfallversicherung in Deutschland hat in 2011 mehr als 8,9 Milliarden Euro an Entschädigungsleistungen gezahlt. Angesichts dieser Zahlen wird schnell verständlich, dass man dieses Thema ernst nehmen sollte.

Welche Möglichkeiten haben Sie nun, den gesetzlichen Forderungen gerecht zu werden?

### Erste Möglichkeit: Dienstleister einschalten

Grundsätzlich bestehen mehrere Möglichkeiten. Die einfachste Variante ist, Hausmeister und Reinigungstätigkeiten nicht durch angestellte Kräfte, sondern durch Dienstleister erbringen zu lassen. Da die Pflicht zur Arbeitssicherheitsbetreuung beim Arbeitgeber liegt, muss diese dann durch den beauftragten Dienstleister wahrgenommen werden.

### Zweite Möglichkeit: Arbeitgebermodell

Bei der zweiten Variante nehmen Sie sich selbst des Themas an. Sofern nicht mehr als 50 Mitarbeiter beschäftigt werden, können Sie das sog. Arbeitgebermodell anwenden. Die erforderliche Fachkunde können Sie bei den Berufsgenossenschaften erwerben. Diese bieten entsprechende Lehrgänge an, an denen Sie persönlich teilnehmen und die Ausbildung zur Sicherheitsfachkraft durchlaufen. Die Ausbildung wird von den Berufsgenossenschaften regelmäßig kostenlos angeboten. Ihre Zeit, nämlich mindestens 1 Woche Lehrgangsdauer, ist damit die wesentliche Investition. Anschließend können Sie die Aufgaben nicht nur für die Angestellten der Gemeinschaften, sondern auch für Ihre eigenen Mitarbeiter übernehmen. Selbstverständlich können Sie auch einen Mitarbeiter Ihrer Verwaltung ausbilden lassen und die Aufgaben an diesen delegieren. Allerdings müssen Sie hier mehrere Wochen Abwesenheit in einem Zeitraum von bis zu 2 Jahren einkalkulieren. Auf die damit entstehende Problematik der Abrechnung Ihrer Zusatzaufwände gegenüber den betreuten Gemeinschaften möchten wir hier ausdrücklich nicht eingehen.

### Kompetente und kostengünstige Lösung

Die vermutlich wirtschaftlichste und unkomplizierteste Möglichkeit besteht in der Beauftragung eines externen Dienstleisters, der diese Arbeiten für Sie kompetent und zuverlässig übernimmt. Um den besonderen Anforderungen eines Immobilienverwalters gerecht zu werden, haben wir deshalb ein besonderes Modell entwickelt. Wie in anderen Fällen nutzen wir auch hier die Wirtschaftlichkeitsvorteile, die sich aus dem Zusammenschluss vieler Verwaltungen ergeben. Zusätzlich profitieren Sie von Ihrer Verbandsmitgliedschaft. Sollten Sie weiterführende Fragen haben, stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

#### DER AUTOR

Jörg Wirtz ist Geschäftsführer der InRaCon GmbH und berät speziell Immobilienverwaltungen bei der Optimierung ihrer Prozesse und bei der Zertifizierungsvorbereitung (u. a. ISO 9001, GEFMA 700ff., TÜV-geprüfte Immobilienverwaltung).  
[www.inracon.de](http://www.inracon.de)





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**In vielen Bundesländern besteht inzwischen eine Rauchmelderpflicht. Welche Pflichten ergeben sich hieraus für den WE-Verwalter hinsichtlich Installation und Wartung bzw. Wartungsvertrag? Kann der Verwalter für in diesem Zusammenhang neu übernommene Aufgaben ein Sonderhonorar verlangen?**

Ob eine Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern besteht und wer Adressat der Einbau- beziehungsweise Wartungspflicht ist, ergibt sich aus den jeweiligen landesrechtlichen Bauordnungen. In der Regel ist weder die Wohnungseigentümergeinschaft noch deren Verwalter Adressat der Einbau- beziehungsweise Wartungspflicht. Meist obliegen diese Verpflichtungen dem einzelnen Wohnungseigentümer oder dem Mieter als Besitzer der Wohnung. Allerdings besteht für die Wohnungseigentümergeinschaft die Möglichkeit, den Einbau und die Wartung der Rauchwarnmelder durch Beschluss zur Gemeinschaftssache zu machen. Dies bietet den Vorteil, dass der Einbau und die Wartung einheitlich durchgeführt werden können.

Vor dem Hintergrund des § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG sollte der Verwalter die Wohnungseigentümergeinschaft auf diese Möglichkeit hinweisen und auf eine entsprechende Beschlussfassung hinwirken, mit der gleichzeitig ein Sonderhonorar mitbeschlossen werden kann.

**Ist ein Beschluss über einen Wirtschaftsplan nichtig, wenn dabei ein Wirtschaftsplan für das vorhergehende Jahr beschlossen wird? Fehlt hier die Beschlusskompetenz? Grund für diese späte Beschlussfassung war, dass der seinerzeit rechtzeitig beschlossene Wirtschaftsplan nach Anfechtung für ungültig erklärt wurde.**

Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Jahresabrechnung zu erstellen, § 28 Abs. 3 WEG. Dies lässt die Notwendigkeit eines Wirtschaftsplans für das vorangegangene Jahr entfallen. Der Wohnungseigentümergeinschaft fehlt die Beschlusskompetenz, über einen Wirtschaftsplan für das vorangegangene Jahr zu beschließen.

Aufgrund der Ungültigerklärung des Beschlusses über den Wirtschaftsplan wäre eine unter Umständen mitbeschlossene Fortgeltungsklausel ebenfalls unwirksam.

**In einem Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im EG eine Gaststätte, für die eine Konzession und Genehmigung vorhanden ist. In der Teilungserklärung ist für die Gewerbeinheit als Sperrstunde 22 Uhr eingetragen. Der Eigentümer würde gerne die Sperrzeit auf 5 Uhr anpassen, wie vor Ort für Gaststätten üblich. Ist die Einschränkung in der Teilungserklärung auf 22 Uhr rechters? Kann die Einschränkung mit Hinweis auf die allgemeine Sperrstundenregelung für Gaststätten ohne Zustimmung der Eigentümergeinschaft außer Kraft gesetzt werden?**

Nein, weil die öffentlich-rechtliche Sperrstundenregelung die in der Teilungserklärung geregelte Zweckbestimmung nicht außer Kraft setzen kann. Folglich bedarf es einer Änderung der zugrunde liegenden Teilungserklärung. Gerade weil für die Teileigentumseinheit eine Zweckbestimmung als Gaststätte mit Sperrstunde um 22:00 Uhr vereinbart wurde, ist der Betrieb eines Nachtlokals unzulässig. Die in der Teilungserklärung normierte Einschränkung ist daher wirksam.

**Ein Verwalter hat seinen Verwaltervertrag fristgerecht auf Ende September 2013 gekündigt. Da die WE-Gemeinschaft noch keine neue Verwaltung bestellt hat, war er damit einverstanden, das Hausgeldkonto noch bis zum 31.10.2013 für den Lastschrifteneinzug offen zu halten. Für 2 Wohnungen wurden ab dem 1.10.2013 keine Hausgelder mehr bezahlt. Ende Oktober konnte auf einer außerordentlichen Versammlung kein Beschluss gefasst werden, da die Mehrheit nicht daran teilnahm. Daraufhin bittet der ehemalige Verwalter alle Lieferanten, ab sofort keine Lastschriften mehr einzuziehen und sich an die einzelnen Wohnungseigentümer zu wenden. Verschiedene Eigentümer verlangen vom ehemaligen Verwalter, einen Teil der Rücklage auf das Hausgeldkonto umzubuchen, damit der Gemeinschaft kein Schaden entsteht. Ferner bitten sie den ehemaligen Verwalter, auf Veranlassung per Einzelauftrag die Überweisungen an die Lieferanten (u. a. Versicherungen) vorzunehmen. Ist der ehemalige Verwalter verpflichtet und befugt, eine Umbuchung der Rücklage vorzunehmen? Darf er eine Überweisung an die Lieferanten überhaupt ausführen, wenn sie von einigen Eigentümern, die nicht die Mehrheit besitzen, beauftragt wird?**

Die Instandhaltungsrücklage ist bekanntermaßen zweckgebunden und daher grundsätzlich für Instandhaltungen und Instandsetzungen zu verwenden. Ein Eigentümerbeschluss, der eine zweckwidrige Verwendung der Instandhaltungsrücklage vorsieht, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären.

Erst recht nicht darf der ehemalige Verwalter ohne Vorliegen eines Beschlusses eigenmächtig Geld aus der Instandhaltungsrücklage auf das Hausgeldkonto umbuchen.

Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG ist der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen. Der ehemalige Verwalter darf hingegen nicht mehr über Gelder auf dem Hausgeldkonto verfügen. Insoweit könnte er sich möglicherweise schadenersatzpflichtig machen.

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



# Deckert kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

ein häufiges Ärgernis, das Sie als Verwalter bestimmt auch schon getroffen hat: Der Ableser steht vor der Tür, und zwar vor verschlossener Tür! Denn trotz Ankündigung des Ablesetermins sind die Wohnungseigentümer oder Mieter zum genannten Termin nicht in ihrer Wohnung anzutreffen. Das Ärgerliche daran ist, dass entweder Zusatzkosten durch Ersatztermine entstehen oder es findet eine – häufig als ungerecht empfundene – Schätzung statt. Doch die moderne Technik hält eine Lösung parat: Funk-Ablesegeräte!

Nicht jeder Eigentümer ist allerdings von dieser neuen Technik begeistert; im Gegenteil! Vor allem zwei vermeintliche Nachteile werden gegen den Einsatz von Funk-Ablesegeräten angeführt: Zum einen das Strahlenbelastungsrisiko und zum anderen – wen wundert es nach dem NSA-Skandal – der Datenschutz. Aber in beiden Punkten kann Sie die augenblickliche Rechtsprechung beruhigen.

Herzlichst

Ihr  


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Eigentümer können Funk-Ablesegeräte einführen**

Deckert erklärt: **Behinderter Wohnungseigentümer**

WEG-Rechtsprechung kompakt

### Entscheidung des Monats

**Eigentümer können Funk-Ablesegeräte einführen**

**Die Wohnungseigentümer können beschließen, Eigentumswohnungen mit funkbasierten Heizkostenverteilern auszustatten. Dies entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.**

AG Dortmund, Urteil v. 26.11.2013, 512 C 42/13

#### Der Fall:

Wohnungseigentümer hatten mehrheitlich beschlossen, in den Wohnungen Heizkostenverteiler auf Funkbasis anbringen zu lassen. Ein Eigentümer sieht hierdurch seine Privatsphäre verletzt. Er befürchtet, aus der Verbrauchsaufzeichnung könnten Rückschlüsse auf seine Anwesenheit und sein Verhalten in der Wohnung gezogen werden.

Die übrigen Eigentümer bringen vor, der Beschluss über die funkbasierten Heizkostenverteiler sei deshalb gefasst worden, weil der Ableser in der Vergangenheit immer wieder Eigentümer bzw. Mieter nicht angetroffen habe und hierdurch zusätzliche Kosten entstanden seien.

#### Das Problem:

Das AG Dortmund hatte darüber zu entscheiden, ob es ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, Wohnungen mit Heizkostenverteilern auszustatten, die per Funk abgelesen

werden, insbesondere ob Datenschutzaspekte dagegensprechen.

#### So hat das AG Dortmund entschieden:

Die Anfechtungsklage hat keinen Erfolg. Der Beschluss, funkbasierte Heizkostenverteiler zu installieren, entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Für das Mietrecht hat der BGH bereits entschieden, dass Mieter den Einbau von Funk-Heizkostenverteilern dulden müssen, da gesundheitliche Folgen nicht zu befürchten seien (BGH, Urteil v. 28.9.2011, VIII ZR 326/10, Der Verwalter-Brief November 2011, S. 2). Mit datenschutzrechtlichen Bedenken hat sich der BGH damals allerdings nicht befasst.

Indes sprechen Datenschutzgründe nicht dagegen, funkbasierte Heizkostenverteiler anzubringen. Zunächst betrifft der Beschluss nur den Einbau der Geräte. Eine Aussage, wie oft abgelesen werden soll, wer auf diese Daten zugreifen kann und wie lange diese gespeichert werden, ist noch nicht getroffen. Dies muss noch näher ausgestaltet werden.

Auch werden hier die Daten der Heizkostenverteiler rückwirkend ausgelesen. Erkenntnisse über das aktuelle Verhalten können nicht gewonnen werden. Es lässt sich allenfalls feststellen, ob ein Bewohner mehr oder weniger geheizt hat als andere.

Schließlich haben die übrigen Nutzer eines Hauses auch Anspruch, die Verbrauchswerte der anderen Nutzer zu erfahren. Das gilt im Mietrecht genauso wie im Wohnungseigentumsrecht. Da die Verteilung der Heizkosten nach dem Verhältnis des Einzelverbrauchs zum Gesamtverbrauch erfolgt, ist es für den

Zahlpflichtigen bedeutsam, auch die Verbräuche der anderen Nutzer zu kennen. Die Rechte der Wohnungseigentümer untereinander gehen wahrscheinlich sogar noch weiter, da diese umfassende Auskunftsrechte gegenüber dem Verwalter haben.

Ein sachlicher Grund für den Einbau funkbasierter Systeme ist hier auch deshalb gegeben, weil in der Vergangenheit ordnungsgemäße Abrechnungen nur schwer zu erstellen waren und wegen abwesender Bewohner hohe Kosten für Mehrfachanfahrten entstanden sind.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Umrüstung auf Funk mit einfacher Beschlussmehrheit

Auch neutrale Fachleute bestätigen, dass dem früher gebräuchlichen Ablesen von Verdunstungsröhrchen an den Heizkörpern als Berechnungsgrundlage für die Verbrauchsabrechnungen unter den Wohnungseigentümern nur noch „der Hauch gerechter Kostenverteilung“ zugesprochen werden kann. Es verwundert deshalb nicht, dass alle führenden Serviceunternehmen zwischenzeitlich eine technisch ausgereifte, kostengerechte Funkerfassung anbieten und auch vielen Altbaugemeinschaften eine Umrüstung empfehlen. Zunehmend bestätigen nun auch die Wohnungseigentumsgerichte die Gültigkeit entsprechender Mehrheitsbeschlüsse über entsprechende Geräteausstattung im Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, aber konsequenterweise auch über den Vertragsabschluss der Gemeinschaft mit einem Dienstleistungsunternehmen als gemeinschaftliche Verbandsangelegenheiten. Das übergeordnete Gemeinschaftsinteresse rechtfertigt auch kurzfristige Eingriffe in Sondereigentum, ohne insoweit die Beschlusskompetenz infrage stellen zu müssen.

Die gesetzliche Grundlage für entsprechende Mehrheitsbeschlüsse ergibt sich aus den §§ 15 und 21 WEG, d. h. ordnungsgemäßer Gebrauchs- bzw. Verwaltungsentscheidung im billigen Interesse und Ermessen der Eigentümergesamtheit. Damit stehen solche Umrüstungsbeschlüsse auch nicht unter den gesetzlichen Vorbehalten und Einschränkungen des § 22 Abs. 1, 2 und 3 WEG, insbesondere handelt es sich auch nicht um Modernisierungsmaßnahmen mit erschwerendem Stimmenqualifizierungsgebot. Vom Gesetz abweichende, spezielle Vereinbarungen in Gemeinschaftsordnungen finden sich zu diesem Thema in der Regel nicht.

##### 2. Vorteile der Umrüstung für Gemeinschaften und Eigentümer

Aus Eigentümersicht liegt der wesentliche Vorteil einer Funkauslesung darin, nicht mehr Ablesepersonen zu bestimmten Terminen zu

tritt in die Wohnung gewähren zu müssen. Damit entfallen bei Abwesenheit separat kostenpflichtige Ersatztermine bzw. Schätzungen, die häufig als ungerecht empfunden werden. Bei Wohnungsübergaben an Käufer bzw. neue Mieter kann stichtagsgenau eine Zwischenabrechnung und auch -abrechnung erfolgen. Datensicherung und -speicherung ermöglichen Kontrollen und Verbrauchsabrechnungen bzw. Hochrechnungen bei etwaigen Gerätedefekten. Eine Fehlerfernauslesung beschleunigt notwendige Reparaturen und Ergebniskorrekturen. Weitgehend besteht auch Manipulationsrisiko an Geräten, insbesondere den im Gemeinschaftseigentum angebrachten Datenkonzentratoren (Sammlern), von wo die Daten auf den Zentralrechner weitergeleitet werden. Ergebnisverfälschungen dürften damit ausscheiden. Mit dem Verwalter kann elektronischer Datenaustausch stattfinden, was ebenfalls das Abrechnungswesen beschleunigt. Weiterhin kann auch mit Rauchwarnmeldern eine Funkverbindungsmöglichkeit einschließlich Funktionsprüfung und Wartung der Geräte geschaffen werden. Das Verbrauchsverhalten bestimmter Nutzer ist exakt nachvollziehbar, was etwa für die Ermittlung von Schimmelursachen bedeutsam werden kann.

##### 3. (Vermeintliche) Nachteile

Ein Strahlenbelastungsrisiko besteht insoweit nicht, was bereits mehrfach fachgutachtlich unter Hinweis auf die gesetzlich zulässigen Werte bestätigt wurde (vgl. insoweit bereits AG München, Urteil v. 21.10.2011, 481 C 19301/11, dort auch zur abgelehnten „walk-by“-Erfassungsmethode). Handys, Mikrogrillöfen und andere Geräte im Haushalt erzeugen weit höhere Spannungen (Elektromog) als kurzfristige Funksignale. Ein permanentes Senden erfolgt i. Ü. nicht, vielmehr werden Verbrauchsdaten der Endgeräte nur bei gezielter Anfrage weitergeleitet.

Was Datenschutzbelange betrifft, ist es bereits mehr als fraglich, ob Energieverbräuche überhaupt dem Datenschutzrecht unterliegen. Eine zeitliche Datenspeicherung liegt hier im Interesse aller Eigentümer und der Gemeinschaft. Zu vermeiden ist allerdings „ungezügelter Datensammelwut“. Auch wenn sich der Anfechtungskläger im Dortmunder Fall ohne Erfolg auf die Verletzung seines Persönlichkeitsrechts, Grundrechtsschutz und unberechtigte Datensammlung berief, sollten ihn Eigentümer nicht – wie geschehen – als „unter Verfolgungswahn leidenden Eigentümer“ bezeichnen. Der Vertrag mit dem Dienstleistungsunternehmen war im entschiedenen Fall allerdings noch nicht einmal zur Diskussion und Beschlussfassung gestellt.

##### 4. Ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechender Vertragsabschluss

Zunächst muss in Fällen beabsichtigter Umrüstung von Unternehmerseite überprüft werden, ob in der Anlage überhaupt die technische Möglichkeit für eine solche Funkerfassung besteht; in Mehrhausanlagen und Beton-Hochbauten kann es Schwierigkeiten geben. Im nächsten Schritt wird der Verwalter die Angebotslage überprüfen und zunächst ein Angebot des bisherigen Serviceunternehmens zur Diskussion stellen. Anhand vorzulegender und ggf. durch den Unternehmer zu erläuternder Unterlagen ist anschließend die Grundsatzentscheidung zu treffen, ob Geräte angekauft werden oder Miet- und Wartungsverträge abgeschlossen werden sollen. Bei Miete und Wartung dürften diese Kosten in der Regel auf Mieter umlegbar sein.

In dem zur genehmigenden Beschlussfassung zu stellenden Vertrag mit dem Serviceunternehmen sollten „vorsorglich“ allerdings auch Datenschutzbelange angesprochen werden. Abzusichern ist auch unberechtigter Fremdzugriff auf gesammelte Daten. Serviceunternehmen und Verwaltung dürfen solche gespeicherten Verbrauchsdaten nur an Eigentümer der Gemeinschaft weitergeben. Nach Ablauf eines Geschäftsjahres/einer Heizperiode sollte m. E. der Verwalter innerhalb von vier bis sechs Wochen verauslagte Jahreskosten an das Dienstleistungsunternehmen weiterreichen; in weiteren vier bis sechs Wochen sollten dann die Heizkosteneinzelabrechnungen erstellt sein. Eine Datenspeicherung müsste auf jeden Fall bis zu abrechnungsgenehmigender Beschlussfassung bzw. Bestandskraft eines solchen Genehmigungsbeschlusses zulässig sein. Im Falle der Anfechtung der Heiz-Einzelabrechnungen erscheint mir allerdings die Datenspeicherung auch bis zur letzten mündlichen Verhandlung in einer Tatsacheninstanz vertretbar.

Die in den USA seit Langem erprobte Funkerfassung mit dort großteils monatlich gefunkten und gespeicherten Verbrauchswerten wird sich zunehmend auch in unseren Wohnanlagen durchsetzen und auf jeden Fall für korrektes und auch gerecht empfundenes Abrechnen der Heizverbräuche sorgen und damit auch der Rechtssicherheit dienen.

#### Weiterführende Informationen:

Heizkostenabrechnung → 636688

## Deckert erklärt

### Behinderter Wohnungseigentümer

Zwar im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt, haben Behinderte Anspruch auf barrierefreien Zugang zum Gemeinschaftseigentum und ihrem Sondereigentum. Bauliche Maßnahmen zur Schaffung der Barrierefreiheit stellen zwar bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums dar. Gleichfalls aber ist in aller Regel ein Nachteil der übrigen Wohnungseigentümer zu verneinen, womit entsprechende Maßnahmen zustimmungsfrei sind. Die Kosten baulicher Maßnahmen zur Schaffung der Barrierefreiheit sind vom behinderten Wohnungseigentümer zu tragen. Ein entsprechender Freistellungsanspruch gegen die Gemeinschaft besteht nicht.

#### Bauliche Veränderung

Bei der für einen behindertengerechten Umbau notwendigen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums liegt unstreitig eine sogenannte bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG vor. Eine solche wäre nach allgemeinen Grundsätzen nur mit der Zustimmung aller derjenigen Wohnungseigentümer, die dadurch über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus in ihren Rechten beeinträchtigt werden, zulässig. Zu solchen baulichen Veränderungen werden auch die für die Erleichterung von behinderten Personen bestimmten Maßnahmen, wie etwa der Einbau eines Treppenlifts, die Montage einer Rollstuhlrampe sowie die Verbreiterung der Haustüranlage, gerechnet.

#### Anspruch des behinderten Wohnungseigentümers auf Umbau

Jedoch wird mit jeweils unterschiedlicher Begründung davon ausgegangen, dass ein jeder Wohnungseigentümer, der wegen einer vorliegenden Behinderung auf den Umbau des gemeinschaftlichen Eigentums angewiesen ist, um seine Wohnung zu nutzen oder diese zu erreichen, einen Anspruch hat, dass die notwendigen Maßnahmen durchgeführt werden. Auch ein behinderter Wohnungseigentümer habe das Recht, seine Wohnung in vollem Umfang zu nutzen, sodass ihm aus den verfassungsrechtlichen Gründen des in Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG statuierten Diskriminierungsverbots zulasten Behinderter das Recht zugebilligt werden müsse, seine Wohnung ungehindert betreten und verlassen zu können.

Dazu müssen, weil die insoweit notwendigen baulichen Maßnahmen keinen Nachteil im Sinne des § 14 WEG darstellen, die anderen Gemeinschaftsmitglieder gewisse Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums hinnehmen.

Denn der Einbau solcher Einrichtungen stelle einen zulässigen Gebrauch des Sondereigentums im Sinne des § 14 Nr. 1 und 2 WEG dar. Hinsichtlich des barrierefreien Zugangs zu Sondereigentumseinheiten behinderter Wohnungseigentümer haben auch gesetzliche Vorgaben etwa über die beidseitige Anbringung von Handläufen im Treppenhaus Vorrang vor DIN-Normen, die eine Mindesttreppenbreite regeln.

#### Umbaukosten

Die für die Durchführung anfallenden Kosten sind jedoch nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt, sondern ausschließlich von den Mitgliedern der Gemeinschaft zu tragen, die in deren Genuss kommen. Dies entspricht der Kostenregelung des § 16 Abs. 6 WEG, dass alle Mitglieder der Gemeinschaft, die einer baulichen Veränderung nicht zugestimmt und von dieser auch keinen Nutzen haben, die Installations- und Folgekosten nicht tragen müssen.

**! Weiterführende Informationen:**  
Behinderter Wohnungseigentümer  
→ **HI707376**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Rauchen verboten!

AG Frankfurt/Main, Urteil v. 2.10.2013, 33 C 1922/13

Zumindest soweit die Eigentumswohnung über zwei Balkone verfügt, ist das Rauchen auf einem der beiden Balkone zu unterlassen, wenn hierdurch der darüber wohnende Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird. Vogelfutterstellen sind auf Balkonen in einer Weise aufzustellen, dass es auf dem Balkon des darunter liegenden Wohnungseigentums nicht zu Beeinträchtigungen durch Futterreste und Vogelkot kommt.

**! Weiterführende Informationen:**  
Unterlassungsansprüche → **637307**

#### Rechtsschutzbedürfnis einer Anfechtungsklage auch bei ursprünglicher Zustimmung zum Beschlussantrag

LG Dortmund, Urteil v. 28.2.2013, 11 S 232/12

Ein Wohnungseigentümer verfügt auch dann über das erforderliche Rechtsschutzinteresse, wenn er Anfechtungsklage gegen einen Be-

schluss erhebt, der seine Rechte nicht verletzt und durch den er nicht nachteilig betroffen ist. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn der anfechtende Wohnungseigentümer dem Beschlussantrag zugestimmt hatte. Ein Verzicht auf das Anfechtungsrecht ist allein hieraus nicht herzuleiten.

**! Weiterführende Informationen:**  
Rechtsschutzbedürfnis → **637035**

#### Schadensersatzansprüche bei Missachtung der Einberufungsfrist

AG Bremen-Blumenthal, Urteil v. 8.3.2013, 44 C 2032/12

Beachtet der Verwalter die in der Gemeinschaftsordnung geregelte Einberufungsfrist für die Wohnungseigentümersammlung nicht, haftet er für den Ersatz der entsprechend entstandenen Raummiete. Darüber hinausgehende Verzehrkosten der Wohnungseigentümer sind vom Verwalter nicht zu ersetzen. Im Übrigen hat der Verwalter ein Ermessen hinsichtlich der Wahl des Versammlungsorts. Auch wenn in der Wohnanlage selbst ein geeigneter Raum zur Verfügung steht, kann er einen neutralen Ort wählen, auch wenn dies mit entsprechenden Kosten verbunden ist.

**! Weiterführende Informationen:**  
Eigentümersammlung: Vorbereitung und Einberufung → **636406**

#### Keine vollständige Wärmedämmung bei fehlender Erforderlichkeit

AG Mettmann, Urteil v. 17.4.2013, 26 C 93/11

Ein Anspruch auf Anbringung eines vollständigen Wärmedämmverbundsystems besteht nicht, wenn die Schimmelbildung in der Wohnung eines Wohnungseigentümers hierdurch nicht dauerhaft beseitigt werden kann.

#### Jahresabrechnung und mietrechtliche Betriebskostenabrechnung

AG Erfurt, Urteil v. 14.8.2013, 5 C 51/12

Der vermietende Wohnungseigentümer hat keinen Schadensersatzanspruch gegen die Eigentümergeinschaft, wenn die Jahresabrechnung nicht als mietvertragliche Betriebskostenabrechnung verwendet werden kann.

**! Weiterführende Informationen:**  
Jahresabrechnung → **636759**



## Auch das noch

### Nachwehen

Die Nachwehen eines wohl nicht allzu harmonischen Mietverhältnisses beschäftigten das LG Darmstadt. Der Vermieter einer Anwaltskanzlei hatte mehrere Monate nach Ende des Mietverhältnisses im Briefkasten noch Post für die Kanzlei gefunden. Er fotografierte den Briefstapel und schickte der Kanzlei das Foto per E-Mail; gleichzeitig ließ er wissen, er sehe „aus bekannten Gründen“ keinerlei Anlass, hilfsbereit zu sein.

Als die Anwälte die Briefe herausverlangten, erklärte der Ex-Vermieter, dazu sei er nicht mehr imstande. Er habe sich der Post inzwischen durch Einwurf in den nächsten öffentlichen Briefkasten entledigt.

„So einfach darf man es sich nicht machen“, befand das LG Darmstadt (Beschluss v. 30.12.2013, 25 T 138/13). Der Vermieter hätte die Briefe aufheben müssen, damit seine ehemaligen Mieter sie bei ihm abholen können. Dies habe nichts mit Hilfsbereitschaft zu tun, sondern sei eine rechtliche Pflicht. Der Einwurf in den nächstbesten Briefkasten verstoße jedenfalls gegen die nachvertragliche Obhutspflicht. Die Kosten des Gerichtsverfahrens blieben deshalb beim Vermieter hängen.

## Zitat

**Durch die Leidenschaft lebt der Mensch, durch die Vernunft existiert er nur.**

Nicolas Chamfort (1741-1794), französischer Schriftsteller

## Cartoon



bender-guenter.de

## Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Richter am LG, Idstein



### Die Leiden der neuen Besen

Wer ein Amt übernimmt, stellt häufig fest, dass er vieles anders gemacht hätte als sein Vorgänger, will sich aber doch nicht allzu klar von ihm absetzen. Beim BGH steht es da nicht anders. Unter der neuen Vorsitzenden rückte der V. Zivilsenat zwar dankenswerterweise u. a. von der in der Heizkörperentscheidung geäußerten Vorstellung ab, man könne jegliches Gemeinschaftseigentum dem Sondereigentum zuordnen, erklärte das aber alles zu einer Art Missverständnis. Nunmehr kehrte der V. Zivilsenat beim Ersatz für Schäden bei unerkannten Fehlern von Bauteilen zur Linie seines überragenden Vorsitzenden Wenzel zurück, der einen Ersatz der Schäden analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB auch ohne (nachgewiesenes) Verschulden bejahte. Das wird jeder

Wohnungseigentümer einsehen, der einmal durch Wasseraustritt über seiner Wohnung in Mitleidenschaft gezogen wurde: Wieso sollte er dieses Risiko tragen und nicht der Eigentümer der schadensstiftenden Einheit?

Allerdings hatte der V. Zivilsenat unter dem früheren Vorsitzenden Schadensersatz schon (unzutreffend) verneint, wenn die Schäden aus Sondernutzungsbereichen herrühren. Dies versuchte man nunmehr mit unterschiedlichen Interessen von Eigentümern und Sondernutzungsberechtigten zu rechtfertigen. Aber wissen wir nicht, dass gerade aufgrund der Ähnlichkeit der Interessenlage die fehlgeschlagene Begründung von Sondereigentum in ein Sondernutzungsrecht umgedeutet werden kann? In der Konsequenz hängt der Ersatz unverschuldeter Schäden von der häufig eher zufälligen Zuordnung von Räumen und Bauteilen zum Sondereigentum ab. Weniger (nur ein Sondernutzungsrecht) ist also künftig mehr. Der geschädigte Eigentümer wird dies kaum verstehen. Was hilft da in Zukunft? Mehr Mut, Ihr neuen Besen!

### 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 5.4.2014.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5039