

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juli/August 2011



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

kann der Flügelschlag eines Schmetterlings einen Orkan auslösen? Ich weiß es nicht. Wenn ja, kann man nur sagen: „Kleine Ursache, große Wirkung.“

Definitiv gilt dieses Prinzip in vielen rechtlichen Angelegenheiten, in denen vom Verwalter verlangt wird, dass er darin firm ist. Da reicht ein falsches Wort/eine falsche Formulierung im Vertrag und eine gut gemeinte Klausel verkehrt sich in ihr Gegenteil – mit allen nachteiligen Folgen. Anschaulich und für Verwalter knifflig wird dies z. B. bei den Schönheitsreparaturen. „In der Regel“ und „regelmäßig“: Was im Mietvertrag auf den ersten Blick dasselbe bedeutet, hat einen himmelweiten Unterschied zur Folge. Welchen und viel anderes Wissenswertes rund um das wichtige Thema Schönheitsreparaturen lesen Sie im „Verwalterthema des Monats“.

Eine gute Sommerzeit mit dem einen oder anderen Schmetterling (und trotzdem ohne Orkane) sowie stets erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Juli/August

Verwalterthema des Monats

Schönheitsreparaturen bei der Wohnraummiete

→ Seite 4

Organisation

Baustellenverordnung und SiGeKo

→ Seite 7

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Verfahrensbeendigung durch mehrheitlich beschlossenen Vergleich

→ Seite 9

Deckert erklärt: Beschluss-Sammlung

→ Seite 10

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Verwalter-Brief Online-Archiv: www.haufe.de/immobilien/vwbrief

Sie möchten sich täglich über die aktuellen Entwicklungen in den Bereichen Vermieten, Verwalten, Immobilien informieren, dann besuchen Sie unser Internetportal: www.haufe.de/immobilien

Meldungen

Rote Karte für unpünktliche Zahler

Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grund kündigen, wenn der Mieter fortgesetzt und trotz wiederholter Abmahnung die Miete zu spät zahlt. Dies sei eine so gravierende Pflichtverletzung des Mieters, dass eine fristlose Kündigung gerechtfertigt sei, so der BGH in einem aktuellen Urteil.

In dem entschiedenen Fall hatten die Mieter eines Einfamilienhauses über ein Jahr lang die Miete erst zur Monatsmitte oder noch später gezahlt, obwohl diese am 3. Werktag eines jeden Monats fällig war. Trotz zweimaliger Abmahnung zahlten die Mieter weiter unpünktlich, sodass der Vermieter schließlich kündigte – zu Recht, wie der BGH befand.

Im selben Urteil entschieden die Bundesrichter, dass die Verjährung des Anspruchs des Mieters auf Rückzahlung einer überzahlten Kautionschon mit der Zahlung der Kautions beginnt und nicht erst, wenn der Mieter erfährt, dass die Kautions höher ist als gesetzlich zulässig. (BGH, Urteil v. 1.6.2011, VIII ZR 91/10)

PRAXIS-TIPP:

In der Regel ist die Miete am 3. Werktag eines Monats fällig. Für Mietverhältnisse, die ab dem 1.9.2001 begründet worden sind, ergibt sich das aus § 556b Abs. 1 BGB. Bei älteren Mietverträgen gilt dies nur, wenn es – wie meistens – im Mietvertrag vereinbart ist. Ansonsten ist die Miete erst am Monatsende fällig.

Die Kündigung wegen dauerhaft unpünktlicher Mietzahlung setzt eine vorherige Abmahnung voraus. Diese muss so konkret gefasst sein, dass für den Mieter ohne Weiteres ersichtlich ist, welches Verhalten beanstandet und welches Verhalten in Zukunft von ihm erwartet wird. Zählen Sie daher genau auf, wann die Miete jeweils fällig gewesen wäre und wann sie tatsächlich eingegangen ist und benennen Sie für die Zukunft ausdrücklich den „3. Werktag“, anstatt den Mieter nur pauschal aufzufordern, die Miete „pünktlich“ zu zahlen.



Weiterführende Informationen:

Abmahnschreiben wegen unpünktlicher Mietzahlung → **1949405**
Fristlose Kündigung → **638676**

Vorauszahlungen werden aufgrund der letzten Abrechnung angepasst

Wenn der Mieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten leistet, kann jede Vertragspartei nach einer Betriebskostenabrechnung verlangen, dass die Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe angepasst werden. Dies sieht § 560 Abs. 4 BGB vor. Die Anpassungsmöglichkeit soll gewährleisten, dass weder der Mieter durch überhöhte Vorauszahlungen dem Vermieter ein zinsloses Darlehen geben noch der Vermieter in erheblichem Umfang für die Betriebskosten in Vorlage treten muss.

Der BGH hat nun entschieden, dass eine Betriebskostenabrechnung auch dann als Grundlage für eine solche Anpassung dienen kann, wenn

der nachfolgende Abrechnungszeitraum auch schon abgelaufen, aber noch nicht abgerechnet ist. Entscheidend ist also die letzte vorliegende und nicht die letztmögliche Abrechnung.

Ferner haben die Karlsruher Richter klargestellt, dass die Anpassung immer nur für die Zukunft möglich ist. (BGH, Urteil v. 18.5.2011, VIII ZR 271/10)

PRAXIS-TIPP:

Beide Vertragsparteien können die Vorauszahlungen anpassen, je nachdem, ob die Abrechnung ein Guthaben oder eine Nachzahlung ergibt. Stellt sich nach einer Abrechnung heraus, dass die Vorauszahlungen nicht kostendeckend sind, sollten sich Vermieter und Verwalter auch nicht scheuen, die Vorauszahlungen zu erhöhen. Die Anpassung muss in Textform erklärt werden.

Um den zulässigen monatlichen Erhöhungsbetrag zu errechnen, ist die Nachforderung aus der letzten Abrechnung durch 12 zu teilen, sodass sich ein Monatswert ergibt. Hierauf kann der Vermieter im Hinblick auf steigende Kosten einen Sicherheitszuschlag von 10 Prozent hinzurechnen. Beträgt die Nachforderung z. B. 360 Euro im Jahr, ergibt sich ein Monatswert von 30 Euro. Dann wird eine Erhöhung der monatlichen Vorauszahlung um bis zu 33 Euro angemessen sein. Die Erhöhung wirkt nach verbreiteter Auffassung zu Beginn des übernächsten Monats nach der Erklärung des Vermieters.

Bei der Herabsetzung von Vorauszahlungen durch den Mieter ist analog zu verfahren; allerdings muss der Mieter zugunsten des Vermieters einen gewissen Anstieg der Kosten für die Zukunft einkalkulieren.



Weiterführende Informationen:

Betriebskosten im Mietrecht → **638407**
Anpassung der Vorauszahlung (Musterschreiben) → **1234822**

Eigentümer kann Videoauge im Klingeltableau verlangen

Ein gestiegenes Sicherheitsbedürfnis kann bei Wohnungseigentümern den Wunsch hervorrufen, eine Videokamera am Klingeltableau zu installieren. Andere Eigentümer fürchten dann wiederum um ihre Privatsphäre. Der BGH hat nun die Voraussetzungen präzisiert, unter denen Wohnungseigentümer den Einbau eines solchen „Videoauges“ verlangen können.

Der Einbau eines Videoauges am Eingang ist den Karlsruher Richtern zufolge eine bauliche Veränderung. Diese kann nur beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahme über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Eine Kamera beeinträchtigt die Eigentümer dann nicht, wenn sie nur durch Betätigung der Klingel aktiviert wird, eine Bildübertragung allein in die Wohnung erfolgt, bei der geklingelt wurde, die Bildübertragung nach spätestens einer Minute unterbrochen wird und die Anlage nicht das dauerhafte Aufzeichnen von Bildern ermöglicht. Verfügt eine (geplante) Anlage über diese Eigenschaften, kann ein Wohnungseigentümer deren Einbau verlangen, ohne dass es auf die Zustimmung der anderen Eigentümer ankommt. (BGH, Urteil v. 8.4.2011, V ZR 210/10)



Weiterführende Informationen:

Bauliche Veränderung → **636256**

Nein-Stimme schützt nicht vor Zahlungspflicht für rechtswidrige Maßnahme

Wird ein Beschluss über eine Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme angefochten, stellt sich oft erst lange nach Durchführung der Maßnahme endgültig heraus, ob diese rechtmäßig war. Die Maßnahme wird sich normalerweise nicht mehr rückgängig machen lassen. Dann stellt sich die Frage, ob sich die Eigentümer, die gegen die – wie sich nachträglich herausgestellt hat – rechtswidrige Maßnahme gestimmt haben, trotzdem an den Kosten beteiligen müssen. Dies hat der BGH nun bejaht. Eine direkte oder analoge Anwendung von § 16 Abs. 6 WEG, der vorsieht, dass ein Eigentümer keine Kosten einer baulichen Veränderung, der er nicht zugestimmt hat, tragen muss, kommt nicht infrage. Eine Instandsetzungsmaßnahme wird auch nicht dadurch zu einer baulichen Veränderung, dass im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage festgestellt wird, dass die Maßnahme nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Eine erfolgreiche Anfechtung müsse zudem nicht zwingend zur Folge haben, dass die durchgeführten Maßnahmen unbrauchbar sind. (BGH, Urteil v. 13.5.2011, V ZR 202/10)

PRAXIS-TIPP:

Die Entscheidung betrifft Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Bei baulichen Veränderungen hingegen hängt die Frage, ob ein Eigentümer an den Kosten zu beteiligen ist, davon ab, ob er der Maßnahme zugestimmt hat oder nicht. Allerdings ist dort wiederum umstritten, ob nur die Eigentümer, die mangels Beeinträchtigung durch die bauliche Veränderung sowieso nicht zustimmen müssen, durch § 16 Abs. 6 WEG von den Kosten befreit werden können (so LG München I, Urteil v. 28.2.2011, 1 S 19089/10) oder alle Eigentümer, die nicht zustimmen – also auch solche, auf deren Zustimmung es ankommt. Diese Frage liegt derzeit beim BGH auf dem Tisch.

! Weiterführende Informationen:

Kostenverteilung → **2360730**

Abrechnungskorrektur trotz Fristablaufs im Ausnahmefall zulässig

Der Vermieter muss bei einem Wohnraummietverhältnis über die Betriebskosten innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums abrechnen. Eine fristgerecht erstellte Betriebskostenabrechnung kann er nach Ablauf der Jahresfrist grundsätzlich nicht mehr zulasten des Mieters ändern. In einem Ausnahmefall hat der BGH nun doch eine Korrektur zugelassen, dabei aber klargestellt, dass auch ein Irrtum des Vermieters normalerweise keine nachträgliche Korrektur rechtfertigt.

In der Betriebskostenabrechnung hatte der Vermieter dem Mieter versehentlich höhere Vorauszahlungen gutgeschrieben, als dieser tatsächlich gezahlt hatte. Vorausgegangen war ein Prozess über die korrekte Höhe der Vorauszahlungen, in dem das Gericht dem Vermieter die höheren Vorauszahlungen, die dieser verlangte, zugesprochen hatte. Der Mieter zahlte aber den bisherigen Betrag weiter. 2 Wochen nach Ablauf der Abrechnungsfrist bemerkte der Vermieter seinen Irrtum und korrigierte die Abrechnung um 740 Euro nach oben. Der Mieter berief sich auf Fristablauf.

Ausnahmsweise konnte der Vermieter hier die Abrechnung trotz Fristablaufs korrigieren, denn der Fehler war für den Mieter wegen der

Höhe der Differenz auf den ersten Blick erkennbar. Außerdem hatten die Parteien gerade einen Prozess über die Höhe der Vorauszahlungen geführt. Dem Mieter war es daher aus Treu und Glauben verwehrt, den Vermieter auf seinen offensichtlichen Fehler „festzunageln“, zumal der Vermieter seinen Fehler schon kurz nach Fristablauf korrigiert hatte. (BGH, Urteil v. 30.3.2011, VIII ZR 133/10)

! PRAXIS-TIPP:

Diese Einzelfallentscheidung darf Vermieter und Verwalter nicht dazu verleiten, die Abrechnungsfrist zu ignorieren. Nur auf Grundlage einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung, die den Mieter innerhalb der Abrechnungsfrist erreichen muss, kann der Vermieter Nachzahlungen fordern. Auch eventuelle Korrekturen der Abrechnung zulasten des Mieters müssen innerhalb der Abrechnungsfrist erfolgen.

! Weiterführende Informationen:

Abrechnungsfristen → **2626041**

Was tun, wenn die Abrechnungsfrist versäumt wurde? → **1542646**



BGH-Überblick

In der ersten Jahreshälfte hat der BGH viele wichtige Entscheidungen zum Mietrecht, zum Wohnungseigentumsrecht und zu angrenzenden Rechtsgebieten verkündet. Über die Wichtigsten haben wir im Verwalter-Brief berichtet. Auf unserem Internetportal haben wir die BGH-Rechtsprechung im 1. Halbjahr 2011 für Sie zusammengestellt. Die Übersicht finden Sie unter www.haufe.de/immobilien.

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

Suche

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 zu genannten Fundstelle.

Verwalterthema des Monats

Schönheitsreparaturen bei der Wohnraummiete

RA Dirk Hammes, Freiburg

Wer in der Miet- und Sondereigentumsverwaltung tätig ist, kommt früher oder später mit dem Thema Schönheitsreparaturen in Berührung. Das Thema ist komplex und damit haftungsträchtig – nicht zuletzt wegen der umfangreichen Rechtsprechung, die sich in den letzten Jahren entwickelt hat. Dieser Beitrag gibt einen Überblick, was Verwalter bei der Wohnraummiete beachten müssen. Für die Gewerbemiete gelten dieselben Grundsätze, doch sind verschiedentlich weitergehende Vereinbarungen zulasten des Mieters möglich.

Im Verlauf eines Mietverhältnisses gewinnt das Thema Schönheitsreparaturen für den Vermieter/Verwalter hauptsächlich zu 2 Zeitpunkten Bedeutung: Am Anfang und am Ende. Am Anfang, weil sich beim Abfassen des Mietvertrags die Frage nach den richtigen Formulierungen stellt. Am Ende, weil es dann oft zu Unstimmigkeiten kommt, ob und in welchem Umfang der Mieter renovieren muss.

Gesetzlicher Ausgangspunkt ist § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Demzufolge muss der Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten. Kraft Gesetzes sind die Schönheitsreparaturen also Sache des Vermieters. Dies kann im Mietvertrag anders geregelt werden. Doch wenn die vertragliche Regelung unwirksam ist, verbleibt es beim gesetzlichen Grundsatz. Das kann für Vermieter teuer werden.

PRAXIS-TIPP: RENOVIERUNGSPFLICHT AUF MIETER ÜBERTRAGEN

Der Verwalter ist verpflichtet, die Vermögensinteressen des Vermieters zu wahren. Schließt er als Vertreter des Vermieters einen Mietvertrag, ist er daher gehalten, die Renovierungspflicht so weit wie möglich, d. h. einschließlich der Pflicht zur Abgeltung nicht vollständiger Renovierungsintervalle bei Auszug (sog. „Quotenabgeltungsklausel“, s. u.), auf den Mieter zu übertragen. Unterlässt er dies oder verwendet er unwirksame Klauseln, sodass die Renovierungspflicht beim Vermieter „hängen bleibt“, macht sich der Verwalter Schadensersatzpflichtig.

Die Schönheitsreparaturen können auch durch Formularvertrag – um einen solchen wird es sich in der Regel handeln – auf den Mieter übertragen werden. Formularvereinbarungen unterliegen besonderen gesetzlichen Beschränkungen und werden von der Rechtsprechung an strengen Maßstäben gemessen. Die Möglichkeiten formularvertraglicher Vereinbarungen sind gegenüber individuell ausgehandelten daher eingeschränkt. Die Hauptkriterien, an denen Formularvereinbarungen in Mietverträgen vor Gericht immer wieder scheitern, sind die unangemessene Benachteiligung des Mieters und mangelnde Transparenz.

Was sind Schönheitsreparaturen?

Der Begriff der Schönheitsreparaturen ist für preisfreien Wohnraum nicht gesetzlich definiert. Es kann jedoch auf eine Regelung zurückgegriffen

werden, die für preisgebundene Wohnungen gilt (§ 28 Abs. 4 Satz 3 II. Berechnungsverordnung).

DEFINITION: SCHÖNHEITSREPARATUREN

Schönheitsreparaturen sind (nur): „Das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“

Diese Definition ist älteren Datums; moderne Fußböden werden nicht mehr gestrichen. An die Stelle des Streichens der Fußböden ist bei Teppichboden dessen Grundreinigung getreten. Das Abschleifen und Versiegeln des Parketts gehört aber nicht zu den Schönheitsreparaturen und kann auch nicht auf den Mieter übertragen werden. Hingegen sind die Beseitigung von Dübel- oder Schraubenlöchern und von altersbedingt entstandenen Deckenrissen umfasst.

PRAXIS-TIPP: KATALOG NICHT ERWEITERN

Der Katalog der Schönheitsreparaturen ist abschließend. Es ist bei der Wohnraummiete nicht möglich, weitergehende Arbeiten auf den Mieter zu übertragen. Jede Erweiterung (z. B. auf Fenster allgemein anstatt nur von innen) führt dazu, dass der Mieter überhaupt nicht renovieren muss und den Vermieter auf Renovierung in Anspruch nehmen kann.

Von den Schönheitsreparaturen zu unterscheiden sind die sog. Kleinreparaturen, z. B. von Fenstergriffen und Armaturen. Diese können nicht auf die Mieter übertragen werden; auch ist es nur in beschränktem Umfang möglich, den Mietern die Kosten hierfür aufzuerlegen.

Auch die Grundsanierung unterfällt nicht dem Begriff der Schönheitsreparaturen. Unter Grundsanierung versteht man die Herstellung des baulichen Zustands, der es erst ermöglicht, Schönheitsreparaturen auszuführen, z. B. Beseitigung von Rissen im Mauerwerk, Putzschäden usw. Dies ist stets Sache des Vermieters.

Übertragung auf den Mieter

Um die Renovierungspflicht auf den Mieter zu übertragen, muss der Mietvertrag eine eindeutige Formulierung hierzu enthalten. Wirksame Klauseln sind z. B.:

„Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen zu tragen.“
„Die Schönheitsreparaturen sind Sache des Mieters.“

Diese Klauseln führen dazu, dass der Mieter renovieren muss und sind auch zulässig, wenn dem Mieter eine unrenovierte Wohnung übergeben wurde.

Denkbar ist auch, den Vermieter lediglich von seiner Renovierungspflicht freizuzichnen (z. B. „Der Vermieter ist nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet“). Da sich hieraus keine Verpflichtung des Mieters ergibt, ist von einer solchen Gestaltung aber abzuraten.

PRAXIS-TIPP: KEINE BEDARFSKLAUSEL VERWENDEN

Keinesfalls sollte der Mieter verpflichtet werden, „bei Bedarf“ oder „bei Erforderlichkeit“ zu renovieren. Zumindest bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung benachteiligt dies den Mieter unangemessen, da der Bedarf ggf. schon bei Übergabe besteht.

Vorgaben zur Ausführungsart

Grundsätzlich kann der Mieter seine Wohnung so gestalten, wie er möchte. Der Vermieter darf dem Mieter nur in sehr begrenztem Umfang

Vorschriften zur Ausführungsart der Schönheitsreparaturen machen. So sind jegliche Klauseln, die dem Mieter während der Mietzeit Gestaltungsvorschriften machen, unwirksam. Auch kann der Vermieter dem Mieter nicht vorschreiben, nur mit seiner Zustimmung von der „bisherigen Ausführungsart“ abzuweichen.

Nur für die Rückgabe kann der Vermieter Vorgaben machen – dies aber nur sehr eingeschränkt. Eine Klausel, nach der der Mieter die Wohnung weiß gestrichen zurückgeben muss, ist unwirksam. Selbst das für den Begriff „Streichen“ teilweise gebräuchliche Synonym „Weißen“ hat der BGH als unzulässige Vorgabe eines weißen Anstrichs angesehen. Hingegen kann dem Mieter vorgegeben werden, die Wohnung „in neutralen, hellen, deckenden Farben“ zurückzugeben.

Renovierungsfristen

Wenn der Mietvertrag Renovierungsfristen enthält, dürfen diese nicht als starre Fristen formuliert sein. Unwirksam ist jede Formulierung des Inhalts, dass der Mieter allein wegen des Zeitablaufs renovieren muss, z. B. „spätestens nach ... Jahren“, „mindestens alle ... Jahre“. Folge ist, dass die Renovierungsklausel insgesamt hinfällig ist. Sieht die Klausel hingegen vor, dass die Schönheitsreparaturen „im Allgemeinen“ oder „in der Regel“ nach bestimmten Zeiträumen auszuführen sind, ist dies nur eine Richtlinie und wirksam. Die Formulierung, dass die Renovierung „regelmäßig“ in bestimmten Abständen erforderlich ist, soll hingegen auf eine starre Frist hindeuten.

Die bisher üblichen Fristen sind

- 3 Jahre für Küchen, Duschen und Bäder
- 5 Jahre für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten
- 7 Jahre für alle übrigen Räume.

Diese seit über 50 Jahren gebräuchlichen Fristen werden wegen verbesserten Materials und veränderter Wohnbedingungen zunehmend als überholt, weil zu kurz, angesehen. Auch der BGH hat angedeutet, diese Fristen zumindest für Neuverträge nicht mehr zu akzeptieren.

PRAXIS-TIPP: LÄNGERE FRISTEN VEREINBAREN

Bei neu abzuschließenden Mietverträgen sollten Sie die Fristen 3/5/7 Jahre nicht mehr verwenden, stattdessen eine Staffelung von 5/8/10 Jahren.

Wurden die Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen, muss der Mieter renovieren, wenn die Fristen abgelaufen sind und der Zustand der Wände, Decken usw. durch den Wohngebrauch erheblich beeinträchtigt worden ist.

Anfangs- und Endrenovierung

Unwirksam ist eine Formulklausel, die den Mieter verpflichtet, bei Auszug zu renovieren. Eine solche Klausel berücksichtigt die Fristen und den Abnutzungsgrad der Wohnung nicht und lässt auch eine an sich wirksame Vornahmeklausel unwirksam werden. Soweit die Klausel nur klarstellt, dass der Mieter die während des Mietverhältnisses fällig gewordenen Schönheitsreparaturen spätestens bei Mietvertragsende nachholen muss, ist dies hingegen wirksam, weil hierdurch nur das wiederholt wird, was ohnehin gilt.

Auch kann der Mieter nicht formularmäßig verpflichtet werden, bei Einzug zu renovieren; nur ausnahmsweise kann dies zulässig sein, wenn der Mieter einen angemessenen Ausgleich erhält, z. B. einen Renovierungskostenzuschuss oder eine zeitweise mietfreie Überlassung.

Fälligkeit der Schönheitsreparaturen

Sind die Schönheitsreparaturen nach den o. g. Maßstäben (Fristablauf und Abnutzung der Wohnung) fällig, muss der Mieter diese ausführen.

Der Mieter darf die Arbeiten in Eigenleistung, d. h. selbst und mithilfe von Bekannten erbringen. Eine Vertragsklausel, die vorsieht, dass die Arbeiten von einem Fachhandwerker auszuführen sind, ist unwirksam; ebenso eine Klausel, nach der der Mieter die Arbeiten „ausführen lassen“ muss. Nicht zu beanstanden ist hingegen die Vorgabe, die Arbeiten „fachmännisch“ auszuführen, weil dies die Eigenleistung nicht ausschließt.

Renoviert der Mieter trotz Setzung einer angemessenen Frist nicht, kann der Vermieter auf Erfüllung klagen oder vom Mieter einen Vorschuss verlangen und die Arbeiten selbst ausführen lassen. Bei einem intakten Mietverhältnis wird der Vermieter von diesen Möglichkeiten aber normalerweise keinen Gebrauch machen und es dem Mieter überlassen, ob er mit der abgewohnten Wohnung zufrieden ist oder zum Pinsel greift.

Ende des Mietverhältnisses

Praktisch relevant wird die Frage nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen meistens erst zum Mietvertragsende hin. Dann nämlich hat der Vermieter im Hinblick auf eine schnelle Weitervermietung zu einem guten Preis ein eigenes Interesse daran, dass die Wohnung renoviert ist.

Wenn bei Mietvertragsende die Renovierungsfristen abgelaufen sind und Renovierungsbedarf besteht, muss der Mieter vor Auszug renovieren, sofern die Renovierungspflicht wirksam auf den Mieter übertragen ist. Um den Zustand der Räume zu klären und unliebsame Überraschungen bei der Übergabe zu vermeiden, sollte ca. einen Monat vor Vertragsende gemeinsam mit dem Mieter eine Vorabnahme stattfinden (zur Wohnungsübergabe s. ausführlich das „Verwalterthema des Monats“ in der Juni-Ausgabe). Anlässlich dieses Termins können die Arbeiten, die der Mieter durchführen soll/muss, abgestimmt werden.

PRAXIS-TIPP: MÖBLIERTE WOHNUNG WIRKT ANDERS ALS LEERE WOHNUNG

Denken Sie bei der Besichtigung einer noch möblierten Wohnung daran, dass Gebrauchsspuren und Abwohnerscheinungen (z. B. Staubfahnen um Bilder oder Möbelstücke) dort womöglich weniger stark auffallen als in einer leeren Wohnung. Führen Sie Besichtigungen möglichst bei Tageslicht durch.

Der Mieter muss die Renovierungsarbeiten in mittlerer Art und Güte ausführen. Auch muss er bei Rückgabe der Wohnung auf den „Durchschnittsgeschmack“ Rücksicht nehmen. Grelle oder sehr dunkle Farben entsprechen dem nicht.

PRAXIS-TIPP: KEINE ARBEITEN OHNE VERPFLICHTUNG VERLANGEN

Prüfen Sie den Mietvertrag genau (soweit erforderlich mittels anwaltlicher Hilfe), bevor Sie den Mieter zu Renovierungsarbeiten auffordern. Denn fordert der Vermieter/Verwalter den Mieter aufgrund einer unwirksamen Klausel zum Renovieren auf und führt der Mieter die Arbeiten daraufhin aus, muss der Vermieter Ersatz leisten. Auch riskiert der Vermieter bei einer unberechtigten Aufforderung eine Klage des Mieters auf Feststellung, dass die Renovierungsklausel unwirksam ist. Geht die unberechtigte Aufforderung vom Verwalter aus, kann der Vermieter bei diesem Regress nehmen. Der Verwalter muss die obergerichtliche Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen kennen!

Hat der Mieter bis zur Übergabe keine Renovierungsarbeiten ausgeführt, obwohl er hierzu verpflichtet wäre, muss ihm der Vermieter/Verwalter unter Fristsetzung Gelegenheit zur Nacherfüllung geben. Bleibt der Mieter trotzdem untätig, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen (Renovierungskosten, Kosten für Sachverständigen, Mietausfall).

Nur in Ausnahmefällen – wenn der Mieter eindeutig zum Ausdruck gebracht hat, seine Vertragspflichten nicht zu erfüllen – ist die Fristsetzung entbehrlich.

PRAXIS-TIPP: FRIST UND ARBEITEN GENAU DEFINIEREN

Setzen Sie dem Mieter schriftlich eine Frist von 10 bis 14 Tagen, um fällige Schönheitsreparaturen nachzuholen. Nennen Sie ein genaues Datum, bis zu dem die Arbeiten ausgeführt sein müssen. Benennen Sie genau und für jeden Raum einzeln, welche Arbeiten Sie erwarten (z. B. „In der Küche und im Wohnzimmer sind die Wände zu streichen.“). Hier kann auch auf ein detailliertes (!) Übergabeprotokoll verwiesen werden. Allgemeine Formulierungen (z. B. „... die Wohnung in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen“) reichen nicht aus.

Merkt der Verwalter, dass der Mieter eine tatsächlich unwirksame Renovierungsklausel für wirksam hält und renovieren will, muss er den Mieter aufklären. Er darf den Mieter nicht „ins Messer laufen lassen“. Führt der Mieter in Unkenntnis der Unwirksamkeit dann Arbeiten aus und verlangt später vom Vermieter Ersatz, muss diesem gegenüber der Verwalter einstehen.

Fragt der Mieter, der eine Renovierungsklausel für unwirksam hält, beim Vermieter/Verwalter nach, ob dieser auf der Renovierung besteht, sollte diese Anfrage nicht unbeantwortet bleiben. Anderenfalls kann der Mieter Klage auf Feststellung erheben, dass die Renovierungsklausel unwirksam ist.

Quotenabgeltungsklausel

Wenn der Mieter zwar wirksam die Schönheitsreparaturen übernommen hat, diese bei Ende des Mietverhältnisses aber noch nicht fällig sind, muss der Mieter vor dem Auszug nicht renovieren. Der Vermieter kann in diesem Fall auch nicht ohne Weiteres einen finanziellen Aus-

PRAXIS-TIPP: FORMULIERUNGSVORSCHLAG FÜR QUOTENABGELTUNGSKLAUSEL

Endet das Mietverhältnis, bevor die Schönheitsreparaturen fällig sind, so ist der Mieter verpflichtet, einen prozentualen Anteil der Renovierungskosten zu tragen, der dem Abnutzungsgrad der Räume entspricht. Der Mieter ist berechtigt, statt Zahlung der anteiligen Kosten die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht durchzuführen.

Berechnungsbeispiel 1:

Der reguläre Renovierungsturnus beträgt 8 Jahre. Das Mietverhältnis endet nach 6 Jahren. Der Mieter hat die Wohnung in dem üblichen Umfang abgenutzt. In diesem Fall gilt:

tatsächliche Wohndauer	6 Jahre
erforderliche Renovierungsfrist	8 Jahre
Beteiligungsquote	6/8

Berechnungsbeispiel 2:

Der reguläre Renovierungsturnus beträgt 8 Jahre. Das Mietverhältnis endet nach 6 Jahren. Der Mieter hat die Wohnung aber nicht stärker abgenutzt, als es nach 3 Jahren zu erwarten wäre. Deshalb verlängert sich die erforderliche Renovierungsfrist entsprechend von 8 Jahren auf 16 Jahre. In diesem Fall gilt:

tatsächliche Wohndauer	6 Jahre
erforderliche Renovierungsfrist	16 Jahre
Beteiligungsquote	6/16

gleich verlangen; einen solchen Anspruch hat er nur, wenn der Mietvertrag eine sog. „Quotenabgeltungsklausel“ enthält. Eine solche legt fest, dass der Mieter für den Fall, dass die Schönheitsreparaturen bei Mietende noch nicht fällig sind, eine zeitanteilige Entschädigung an den Vermieter zahlt.

Die bloße Formulierung „angelaufene Renovierungsintervalle zeitanteilig zu entschädigen“ reicht dem BGH zufolge allerdings nicht aus, weil sie für den Mieter nicht hinreichend transparent ist. Vielmehr muss sich aus der Klausel unzweideutig ergeben, wie die anteilige Entschädigung berechnet wird. Musterformulierung s. linke Spalte.

Ist eine Quotenabgeltungsklausel unwirksam, hat dies keine Auswirkungen auf die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter. Wurde diese Verpflichtung wirksam übertragen, bleibt sie auch bei unwirksamer Quotenabgeltungsklausel bestehen.

Aufwendungsersatz des Mieters

Hat der Mieter aufgrund einer (z. B. wegen starrer Renovierungsfristen) unwirksamen Renovierungsklausel Schönheitsreparaturen ausgeführt, weil er glaubte, hierzu verpflichtet zu sein, kann er vom Vermieter Kostenerstattung verlangen. Dieser Erstattungsanspruch verjährt nach einem kürzlich veröffentlichten Urteil des BGH innerhalb von 6 Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses.

Kein Mietzuschlag bei unwirksamer Klausel

Die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter ist Teil des Entgelts für die Überlassung der Wohnung (Miete). Doch auch wenn sich herausstellt, dass die an sich beabsichtigte Übertragung der Renovierungspflicht auf den Mieter gescheitert ist, weil der Mietvertrag eine unwirksame Klausel enthält, kann der Vermieter von preisfreiem Wohnraum dem BGH zufolge keinen Zuschlag zur Miete verlangen – weder im Rahmen einer Vertragsanpassung noch in einem Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB. Anders bei preisgebundenem Wohnraum: Hier kann der Vermieter in diesem Fall einen Zuschlag zur Kostenmiete verlangen.

Weiterführende Informationen:

Schönheitsreparaturen → **639298**

Schönheitsreparaturen – Vertragsklauseln → **1506102**

Checkliste Schönheitsreparaturklauseln → **1557271**

Quotenabgeltungsklausel und Fristenplan → **1822982**

Mustermietvertrag für Wohnraum → **645934**

DER AUTOR

Dirk Hammes
ist Fachanwalt
für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
und Chefredakteur von „Der
Verwalter-Brief“.



Organisation



Baustellenverordnung und SiGeKo

Steffen Haase, Augsburg

SiGeKo: Hinter dieser merkwürdigen Abkürzung verbirgt sich der „Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator“ für Baustellen. Ob Fassadensanierung, Dacherneuerung oder energetische Maßnahmen: Nahezu jeder Verwalter hat regelmäßig mit Bauarbeiten an „seinen“ Objekten zu tun. Baustellen sind generell gefährlich. Hier geht es um den Gesundheitsschutz der Arbeiter. In der Baustellenverordnung nimmt der Gesetzgeber den Bauherrn in die Pflicht – und hier kommt auch der Verwalter mit ins Spiel.

Beschäftigte im Baubereich sind einem besonders hohen Unfall- und Gesundheitsrisiko ausgesetzt. Die Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (kurz: Baustellenverordnung) hat das Ziel, durch besondere Maßnahmen dazu beizutragen, die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Beschäftigten auf Baustellen zu verbessern. Besondere Gefahren auf Baustellen ergeben sich insbesondere daraus, dass Arbeiten auf der Baustelle von Beschäftigten verschiedener Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander ausgeführt werden. Das erschwert die Abstimmung der Arbeitgeber für die zu treffenden Schutzmaßnahmen erheblich. Hinzu kommen äußere Einflüsse, wie z. B. Witterungsverhältnisse, Termindruck und Sprachprobleme. Auch sonstige auf der Baustelle Tätige, wie Unternehmer ohne Beschäftigte, tragen zu den Gefahrenpotenzialen bei. Hier setzt die Baustellenverordnung an, die verschiedene Maßnahmen vorsieht, bei denen es für den Verwalter interessant wird:

- Ankündigung größerer Bauvorhaben bei der zuständigen Behörde
- Bestellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators (SiGeKo)
- Erstellen eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans (SiGe-Plan)

Ankündigung größerer Bauvorhaben

Größere Bauvorhaben müssen spätestens 2 Wochen vor Beginn bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Staatliches Amt für Arbeitsschutz, Gewerbeaufsichtsamt) angekündigt werden. Dies ist der Fall, wenn die Arbeiten voraussichtlich länger als 30 Arbeitstage dauern und mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden oder der Umfang der Arbeiten mehr als 500 Personentage beträgt.

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo)

Ein SiGeKo muss lt. § 3 der Baustellenverordnung beauftragt werden, wenn **Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber** auf der Baustelle tätig werden. Mehrere Arbeitgeber sind z. B. bei einer Fassadenrenovierung Malerfirma, Elektriker und Fensterbauer.

Aufgabe des SiGeKo ist, mögliche Gefährdungen schon bei der Planung (Einteilung der Arbeiten, Bemessung der Ausführungszeiten usw.) zu erkennen und zu berücksichtigen, ggf. einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan auszuarbeiten (dazu sogl.), die erforderlichen Angaben zum Arbeits- und Gesundheitsschutz zusammenzustellen, die Zusammenarbeit der verschiedenen Unternehmen zu koordinieren sowie zu kontrollieren, ob die beteiligten Unternehmer die Pflichten gem. Baustellenverordnung und Arbeitsschutzgesetz einhalten.

Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan)

Werden auf einer Baustelle mit Beschäftigten mehrerer Arbeitgeber **besonders gefährliche Arbeiten** ausgeführt oder handelt es sich um ein **größeres Bauvorhaben** (s. o.), bei dem **Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber** tätig sind, muss der Bauherr außerdem dafür sorgen, dass vor Einrichtung der Baustelle ein SiGe-Plan erstellt wird (§ 2 Abs. 3 Baustellenverordnung). Der Plan muss die für die Baustelle anzuwendenden Arbeitsschutzbestimmungen erkennen lassen und besondere Maßnahmen für die besonders gefährlichen Arbeiten enthalten. Erforderlichenfalls sind bei Erstellung des Plans betriebliche Tätigkeiten auf dem Gelände zu berücksichtigen.

Besonders gefährliche Arbeiten sind z. B.:

- Arbeiten, bei denen die Beschäftigten der Gefahr des Absturzes aus einer Höhe von mehr als 7 m ausgesetzt sind. Letzteres ist regelmäßig bei Gerüsten ab dem 2. bis 3. Stock der Fall.
- Arbeiten, bei denen die Beschäftigten bestimmten gefährlichen Stoffen ausgesetzt sind. Dies ist z. B. regelmäßig bei Asbest der Fall.
- Arbeiten in einem geringeren Abstand als 5 m von Hochspannungsleitungen. Auch das kann im Wohnungsbestand vorkommen.

Sie sehen: Besonders gefährliche Arbeiten kommen auch auf Baustellen, die Verwalter betreuen, regelmäßig vor.

Bauherr und Verwalter in der Pflicht

Und wie kommt nun der Verwalter ins Spiel? § 4 Baustellenverordnung sieht vor, dass der Bauherr (und damit der Verwalter als Vertreter des Bauherrn WEG) die genannten Maßnahmen treffen muss, es sei denn, er beauftragt einen Dritten, diese Maßnahmen in eigener Verantwortung zu treffen.

Wird ein Generalunternehmer beauftragt, ist die Position in vielen guten Leistungsverzeichnissen in der Baustelleneinrichtung mit enthalten. Es ist aber auch denkbar, dass der Verwalter diese Aufgabe selbst übernimmt. Hiervon rate ich aber dringend ab und empfehle, den SiGeKo extern zu bestellen, sofern nicht im Leistungsverzeichnis enthalten.

PRAXIS-TIPP: UMSETZUNG KONTROLLIEREN

Ist im Leistungsverzeichnis, auf dessen Grundlage die Arbeiten vergeben wurden, die Stellung eines SiGeKo und ggf. die Ausarbeitung eines SiGe-Plans vorhanden, kontrollieren Sie, ob diese Positionen tatsächlich umgesetzt sind. Lassen Sie sich den SiGeKo benennen und ggf. den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan vorlegen.

Konsequenzen bei Verstößen

Wer trotz Vorliegens der o. g. Voraussetzungen nicht dafür sorgt, dass vor Einrichtung der Baustelle ein SiGe-Plan erstellt wird oder ein größeres Bauvorhaben nicht ordnungsgemäß ankündigt, handelt ordnungswidrig und muss mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro rechnen. Wer hier vorsätzlich handelt und dadurch Leben oder Gesundheit eines Beschäftigten gefährdet, begeht eine Straftat, die mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe geahndet werden kann.

Nehmen Sie die Vorgaben der Baustellenverordnung nicht auf die leichte Schulter. Sie dürfen viel für Ihre Eigentümer tun – jedoch keine Straftaten begehen!

DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH mit Büros in Augsburg und Nürnberg und verwaltet 4.900 Einheiten. Im Verband der Immobilienverwalter ist er Stellvertretender Vorsitzender in Bayern und Vizepräsident des Dachverbandes.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Wie werden die Wasser- und Entwässerungskosten abgerechnet, wenn alle Wohnungen mit Wasserzählern ausgestattet sind, aber die Gemeinschaftsräume (Ausgussbecken im Keller und Wasserentnahmestelle an der Außenfassade für Bewässerung der Grünanlagen) nicht?

Die Umlage der Wasser- und Entwässerungskosten richtet sich nach den Vereinbarungen im Mietvertrag. Ist eine Abrechnung nach Verbrauch vorgesehen, hängt die Umlage davon ab, ob eine erhebliche Differenz zwischen den Summen der Verbräuche der Einzelwasserzähler zu dem Verbrauch des Hauptzählers besteht. Nach herrschender Meinung scheidet die Umlage der Differenzmenge auf die Nutzer aus, wenn sie mehr als 20 % beträgt.

Bei geringeren Differenzen wird die der Differenzmenge nach dem Verhältnis der bei den Wohnungswasserzählern angezeigten Verbrauchsmengen zum Gesamtverbrauch umgelegt. Dazu werden die Gesamtkosten durch die Summe aller Einzelwasserzähler dividiert und das Ergebnis mit den einzelnen Verbrauchswerten multipliziert, sodass jeder Nutzer einen proportionalen Anteil an den Differenzen trägt. Voraussetzung ist allerdings, dass die Zapfstellen in Nebenräumen und an der Außenfassade allen Mietern zugänglich sind.

Wie lange muss ein Wohnungseigentümer die nicht vom Mieter entfernten eingebrachten Sachen in der Mietwohnung aufbewahren, bevor er diese entrümpeln/entsorgen, ggf. auch veräußern kann (gegen Verrechnung mit restlichen Ansprüchen)?

Sollte der Mieter den Besitz an den im Mietobjekt zurückgelassenen Sachen offenkundig aufgegeben haben (wovon bei Möbelschrott, Müll, Renovierungsresten und Ähnlichem auszugehen ist), ist der Vermieter grundsätzlich berechtigt, diese zu entsorgen.

Anderenfalls, d. h. bei größeren und wertvolleren Sachen, muss der Vermieter den Mieter auf Entfernung der restlichen Gegenstände verklagen. Auch ist eine Verwertung der Gegenstände nach den Regeln

des Vermieterpfandrechts möglich. Räumt der Mieter die Wohnung teilweise nicht, ist dies ein Vorenthalten der Mietsache, denn die ungestörte Ausübung der tatsächlichen Gewalt über die Mietsache wird nicht ermöglicht. Infolgedessen gerät der die Rücknahme des Mietobjekts ablehnende Vermieter nicht in Gläubigerverzug und behält seinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung.

Wenn der Mieter die Wohnung endgültig verlassen hat, kann es anstelle einer Räumungsklage aus praktischen Erwägungen aber sinnvoller sein, die zurückgelassenen Gegenstände aus der Wohnung zu entfernen, um diese weitervermieten zu können. Dann trifft den Vermieter eine Obhutspflicht. Er muss die Gegenstände eine gewisse Zeit – je nach Einzelfall mehrere Wochen bis mehrere Monate – aufbewahren. Will er sie schließlich vernichten, muss er dies dem Mieter androhen, sofern dessen Aufenthaltsort bekannt ist. Auch ist die Vernichtung grundsätzlich erst zulässig, wenn der Vermieter zuvor versucht hat, die Sachen zu hinterlegen oder zu versteigern und den Erlös zu hinterlegen.

Kann eine WEG einen Beschluss darüber fassen, aus Kostengründen einen Sammelwartungsvertrag für Gasetagenheizungen/Heizungsthermen, die jeweils dem Sondereigentum zugeordnet sind, abzuschließen? Welche Vorgehensweise wäre empfehlenswert, wenn hierfür keine Beschlusskompetenz besteht?

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat keine Beschlusskompetenz, einen Sammelwartungsvertrag für im Sondereigentum befindliche Gasetagenheizungen abzuschließen.

Empfehlenswert ist, einen entsprechenden Wartungsvertrag mit einem autorisierten Sanitär-/Heizungsunternehmen abzuschließen, in dem alle Eigentümer als Vertragspartner auftreten. Hier ließe sich dann eine entsprechende Rabattierung verhandeln.

Wie sind Rechtsanwalts- und Gerichtskosten sowie Verwalterkosten, die für die Beitreibung rückständiger Hausgelder anfallen, abzurechnen? Werden diese nach MEA auf die Eigentümer verteilt oder erfolgt eine Einzelzuweisung?

Gelten für die Abrechnung nach einem Verkauf/einer Versteigerung der Wohnung insoweit Besonderheiten?

Die für die Beitreibung rückständiger Hausgelder anfallenden Rechtsanwalts- und Gerichtskosten sowie Verwalterkosten (Beschlussfassung über Sondervergütung bzw. ausdrückliche Regelung im Verwaltervertrag erforderlich, ansonsten mit der Grundvergütung abgegolten) sind auf alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des säumigen Eigentümers nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 2 WEG, d. h. nach Miteigentumsanteilen zu verteilen, es sei denn, die Teilungserklärung regelt hierzu Abweichendes.

Dies gilt gleichermaßen, wenn eine Wohnung verkauft oder versteigert worden ist. Ist der Käufer zu dem Zeitpunkt, an dem über die Jahresabrechnung beschlossen wird, in der die Kosten für die Beitreibung enthalten sind, schon als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, wird er wie alle anderen Eigentümer auch an diesen Kosten beteiligt. Für den Ersteigerer gilt dies schon ab dem Zuschlag.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

als Verwalter sitzen Sie hoffentlich fest im Sattel. Doch manchmal sitzen Sie auch zwischen den Stühlen, ohne dass Sie etwas dafür können. Denn wo Menschen verbunden sind, bleibt es nicht aus, dass die Rechte und Interessen der Mehrheit oder des Verbandes nicht deckungsgleich mit denen einzelner Mitglieder sind. Das gilt auch in Wohnungseigentümergeinschaften, wie jeder Verwalter aus eigener Erfahrung weiß.

Der schwierigen Frage, in welchem Verhältnis Individualansprüche der Eigentümer und Befugnisse des Verbandes zueinander stehen, sah sich Ihr Kollege in einem interessanten Fall ausgesetzt, über den ich kürzlich – nebenbei bemerkt bisher (!) erfolgreich – vor dem LG München I prozessiert habe. Zugleich stand er vor der durchaus häufig auftretenden Frage, wie bei einer Beschlussanfechtung richtig zu reagieren ist: Beschluss trotzdem durchführen oder nicht? Die „Entscheidung des Monats“ gibt Aufschluss.

Herzlichst

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats: **Verfahrensbeendigung durch mehrheitlich beschlossenen Vergleich**

Deckert erklärt: **Beschluss-Sammlung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Die WEG kann durch Mehrheitsbeschluss auch Abwehransprüche gegen einen störenden Miteigentümer auf Beseitigung einer widerrechtlichen baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums an sich ziehen und anschließend das Verfahren auch durch vergleichsgenehmigenden Mehrheitsbeschluss beenden. Der Vergleichsbeschluss muss Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

LG München I, Urteil v. 31.3.2011, 36 S 1580/11

Der Fall:

Eine WEG hatte 2005 beschlossen, gerichtlich gegen eine Miteigentümerin vorzugehen. Diese hatte erhebliche nachteilige bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen. In dem daraufhin eingeleiteten Rechtsstreit riet das Gericht, den Streit durch einen Vergleich zu beenden. Für beide Seiten bestehe wegen der Komplexität der Sach- und Rechtslage ein erhebliches Prozessrisiko.

In der Eigentümerversammlung 2010 beschlossen die Wohnungseigentümer mit knapper Mehrheit, ein Vergleichsangebot der Schuldnerin anzunehmen, um den Rechtsstreit so zu beenden. Ein Miteigentümer hat diesen zustimmenden Beschluss angefochten und parallel den Erlass einer

einstweiligen Verfügung beantragt. Danach sollte der Verwalter den beschlossenen Vergleich erst dann unterzeichnen dürfen, wenn der zustimmende Beschluss bestandskräftig geworden ist.

Das Amtsgericht erließ eine solche einstweilige Verfügung. Es war der Auffassung, dass der klagende Wohnungseigentümer seiner Individualansprüche verlustig ginge, wenn der Vergleichsbeschluss vom Verwalter durch Unterschriftsleistung nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG vollzogen werden sollte. Hiergegen legten die anderen Wohnungseigentümer Berufung ein.

Das Problem:

Das LG München I hatte zu entscheiden, ob die WEG ein Klageverfahren gegen einen Störer, das sie eingeleitet hat, auch mehrheitlich durch Vergleichsannahmebeschluss beenden kann.

So hat das LG München I entschieden:

Das Gericht hebt die einstweilige Verfügung auf, sodass der Verwalter den Vergleich unterzeichnen kann. Die **WEG** hat zunächst zu Recht die Ansprüche gegen die störende Eigentümerin als sonstige Verwaltungsangelegenheit gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG **an sich gezogen** und damit **„vergemeinschaftet“**. In einem solchen Fall kann der Verband als Kläger in den Grenzen ordnungsgemäßer Verwaltung **auch** mehrheitlich über die **Beendigung** des Verfahrens beschließen, ohne dass hierin ein unzulässiger Vertrag zugunsten Dritter (der einzelnen

Eigentümer) zu sehen ist. Abwehransprüche nach § 1004 BGB zählen zwar zu den klassischen Individualansprüchen. Diese können aber auch durch Beschluss zur **Angelegenheit der Gesamtheit der Eigentümer** gemacht werden.

Allerdings muss ein Beschluss über eine **Verfahrensbeendigung** durch Vergleich **ordnungsgemäßer Verwaltung** entsprechen. Vorliegend geht es nicht mehr um etwaige Zustimmungen einzelner Eigentümer zu grds. zustimmungspflichtigen baulichen Veränderungen. Vielmehr geht es um die **Verfolgung** von Ansprüchen, was es einer Gemeinschaft ermöglicht, letztlich auch eine **vernünftige Einigung** auf der Grundlage eines – hier sogar vom Gericht empfohlenen – Vergleichs Rechnung zu tragen.

Selbst wenn hier Eigentümer nur die Prozessführungsbefugnis dem Verband übertragen haben sollten, werden hierdurch nicht deren Ansprüche vernichtet bzw. die einzelnen Eigentümer rechtlos gestellt. Die Eigentümer sind nämlich dadurch geschützt, dass eine Zustimmung zu einem Vergleich **ordnungsgemäßer Verwaltung** entsprechen muss. Dabei ist auch **Individualrechtsschutz zu berücksichtigen**, etwa wenn die WEG ohne sachlichen Grund und ohne angemessenes Äquivalent trotz eindeutiger Rechtslage zu ihren Gunsten beschließt, auf Ansprüche zu verzichten.

Ab Vergemeinschaftung der Ansprüche ist der **Verband** aus **eigenem Recht** befugt, über Rechte und Pflichten der Eigentümer zu verfügen. Das bedeutet, dass der Verband auch einen verfahrensbeendigenden Vergleich abschließen kann. Insoweit **überlagert** die Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft die individuelle Rechtsverfolgungskompetenz der Sondereigentümer und schränkt diese gleichzeitig ein.

Alles andere hätte zur Folge, dass eine Eigentümerminderheit der Mehrheit **aufzwingen** könnte, einen riskanten Prozess fortzuführen, obwohl eine gütliche Einigung zweifelsfrei ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Einzelne Eigentümer können sich hier Entscheidungen der Gemeinschaft **nicht versperren**; anderenfalls wäre die Prozessführungsbefugnis eines Verbandes in weiten Teilen **ausgehöhlt** und praktisch entwertet. Dies entspräche nicht dem **Sinn des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG**, der die Durchsetzung der Rechte und Pflichten der Gemeinschaft gerade erleichtern soll.

Das bedeutet für Sie:

Diese Entscheidung ist zu begrüßen. Auch nach altem Recht konnte bereits eine Gemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss ermächtigt werden, Abwehransprüche gegen einen störenden

Miteigentümer gerichtlich zu verfolgen. Auch vorliegend hatten sich alle Eigentümer durch bestandskräftig gewordenen **Beschluss** der gemeinschaftlichen Verfolgung **unterworfen**, sicher nicht zuletzt aus Gründen des damit auch gemeinschaftlich übernommenen **Prozesskostenrisikos**. Vielleicht wäre die Gelegenheit rechtlich anders zu beurteilen, wenn etwa ein einzelner Eigentümer noch vor einer gemeinschaftlichen Prozessführung ein **selbstständiges Verfahren** unter Hinweis auf sein bestehendes Individualrecht eingeleitet hätte. Selbst nach prozessualer Verbindung beider Verfahren würde dann wohl eine Klagerücknahme oder auch ein Vergleich durch neuerliche Gemeinschaftsentscheidung den Eigentümer des zuvor eingeleiteten Parallelverfahrens ohne seine ausdrückliche Zustimmung nicht ebenfalls per se zur Beendigung seines Verfahrens zwingen und vielleicht sogar die Anfechtung eines verfahrensbeendigenden Beschlusses seitens der Gemeinschaft rechtfertigen. Gemeinschaften ist in einem solchen Fall zu empfehlen, **nicht ein Parallelverfahren zu beschließen**, vielmehr den bereits vorhandenen **Einzelkläger** durch Beschluss zu **ermächtigen**, den Prozessauftrag der Gemeinschaft weiterzuführen und so den Streit zu „vergemeinschaften“.

Vorliegend hatte sich allerdings der spätere, den Vergleichsbeschluss anfechtende Eigentümer der ursprünglichen Klage der Gemeinschaft unterworfen und damit zumindest **stillschweigend** seine Individualrechte bzw. die Prozessführung hierüber dem Verband **übertragen**. Insoweit kann er nicht später eine aus objektiver Sicht „vernünftige“ Mehrheitsentscheidung der Eigentümer infrage stellen.

Grundsätzlich müssen Verwalter **Beschlüsse** nach zwingender gesetzlicher Regelung in § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG unverzüglich **durchführen**. Tun sie das nicht, können sie sich sogar schadensersatzpflichtig machen. Nur in **Ausnahmefällen** kann hier einem Verwalter über entsprechende Weisung der Eigentümer insbesondere durch **einstweilige Verfügung** des Gerichts ein Beschlussvollzug verboten werden.

Was einen generellen Beschlussvollzug – häufig etwa zu angefochtenen Sanierungsbeschlüssen – betrifft, kann Verwaltern nur empfohlen werden, solche **Beschlüsse** auch **ungeachtet** angedrohter oder bereits eingeleiteter **Anfechtung** in eigener, gesetzlich zwingend gebotener Kompetenz und Verpflichtung **durchzuführen**. Im Ausnahmefall kann ein Verwalter auch sehr rasch eine **außerordentliche Eigentümerversammlung** einberufen und die Eigentümer unter Hinweis auf die erfolgte Anfechtung darüber beschließen lassen, ob er den Erstbeschluss unverzüglich ausführen oder den Vollzug eine gewisse,

zu bestimmende Zeit zurückstellen soll. Die Eigentümer dürften auch für einen solchen Zweitbeschluss Entscheidungskompetenz haben, und zwar ungeachtet etwa klägerseits beantragter einstweiliger Verfügung.

! Weiterführende Informationen:

Beschluss → **636307**

Unterlassungsansprüche → **637307**

Anspruchsverfolgung eines Individualanspruchs durch den Verband → **2296530**

Deckert erklärt: Beschluss-Sammlung

Wer mit WEG-Verwaltung zu tun hat, kommt um die **Beschluss-Sammlung** nicht herum. Seit der WEG-Reform muss in jeder Gemeinschaft eine Beschluss-Sammlung geführt werden. Mit deren Hilfe können sich Wohnungseigentümer und deren Rechtsnachfolger bei Bedarf schnell einen **Überblick** über die **Beschlusslage der WEG** verschaffen. Besonders wichtig ist dies für Rechtsnachfolger, denn die **Beschlüsse** der Wohnungseigentümer **wirken** gegenüber diesen **ohne Eintragung im Grundbuch**. Die Beschluss-Sammlung steht **neben** der Pflicht, von Eigentümerversammlungen **Protokolle** anzufertigen.

Im Regelfall führt der Verwalter die Beschluss-Sammlung. Kommt er dieser Pflicht nicht nach oder führt die Sammlung nicht ordnungsgemäß, ist dies ein **wichtiger Grund für seine Abberufung**. Die ordnungsgemäße Führung der Beschluss-Sammlung können Verwalter daher gar nicht ernst genug nehmen.

In welcher Form der Verwalter die Beschluss-Sammlung führt, steht ihm frei. Die Sammlung kann z. B. **schriftlich** in einem Ordner, aber auch **elektronisch** in einer Computerdatei oder mithilfe einer Hausverwaltungssoftware geführt werden. Aus Gründen der Praktikabilität empfiehlt es sich, sie mittels EDV zu führen.

In die Beschluss-Sammlung sind aufzunehmen:

- **Beschlüsse**, die in **Eigentümerversammlungen** gefasst wurden; auch solche, mit denen ein Antrag abgelehnt wird. Nur Geschäftsordnungsbeschlüsse, die mit Ende der Versammlung erledigt sind, müssen nicht erfasst werden.
- **Umlaufbeschlüsse**
- **Urteilsformeln** gerichtlicher Entscheidungen nach § 43 WEG einschließlich der Entscheidung über die Prozesskosten und die vorläufige Vollstreckbarkeit.

Gerichtliche **Vergleiche müssen nicht** in die Beschluss-Sammlung aufgenommen werden, **können dies aber**. Fassen die Wohnungseigentümer einen Beschluss darüber, dass ein Vergleichsvorschlag angenommen werden soll (vgl. hierzu die „Entscheidung des Monats“ in dieser Ausgabe), gehört dieser selbstverständlich in die Beschluss-Sammlung.

Beschlüsse und Gerichtsentscheidungen müssen „unverzüglich“ eingetragen werden. Im Regelfall heißt das, dass Beschlüsse nach bisheriger Rechtsprechung **innerhalb einer Woche** eingetragen werden müssen. Gleiches gilt für gerichtliche Entscheidungen, die dem Verwalter zugestellt wurden.

Die Beschluss-Sammlung kann ihren Zweck nur erfüllen, wenn sie übersichtlich und ordnungsgemäß geführt ist. Deshalb müssen die Einträge mit **Datum** versehen sein und eine **fortlaufende Nummerierung** erhalten. Werden Beschlüsse angefochten, ist dies beim entsprechenden Eintrag zu vermerken, ebenso wenn ein Beschluss vom Gericht für ungültig erklärt wird. Bei **Gerichtsentscheidungen** sollte der **Verfahrensstand** gekennzeichnet sein, sodass ersichtlich ist, ob eine Entscheidung rechtskräftig oder ein Rechtsmittel anhängig ist.

Wird ein Beschluss vom Gericht für ungültig erklärt oder hat aus sonstigen Gründen keine Bedeutung mehr, sollte der Verwalter einen **Löschungsvermerk** anbringen.

In die Beschluss-Sammlung **Einsicht** nehmen können **alle Wohnungseigentümer**, ohne dass sie ein besonderes berechtigtes Interesse darlegen müssen. **Dritte** können unter Vorlage entsprechender Vollmacht bei **berechtigtem Interesse** Einsicht nehmen, so z. B. Kaufinteressenten, die sich über die Beschlusslage informieren wollen.

! Weiterführende Informationen:
[Beschluss-Sammlung](#) → **1717916**
[Beschluss-Sammlung \(Excel-Tool\)](#) → **1678807**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Eigentümer muss gewünschten TOP rechtzeitig mitteilen

LG München I, Urteil v. 16.5.2011, 1 S 5166/11

Ein Wohnungseigentümer kann verlangen, dass bestimmte Punkte auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung genommen

werden. Voraussetzung ist nur, dass sachliche Gründe dafür sprechen, diese Punkte in der Versammlung zu behandeln und ggf. darüber abzustimmen.

Der Eigentümer muss dem Verwalter die gewünschten TOP aber so rechtzeitig mitteilen, dass jener auch insoweit die Ladungsfrist einhalten kann. Der Verwalter muss einen TOP nicht auf die Tagesordnung nehmen, wenn der Beschluss, der hierzu gefasst werden könnte, von vornherein anfechtbar wäre, weil die Ladungsfrist nicht mehr gewahrt werden kann. Es wäre mit dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung unvereinbar, sehenden Auges eine solche Anfechtungsgefahr hervorzurufen.

! Weiterführende Informationen:
[Eigentümerversammlung](#) → **636406**
[Tipps zur Gestaltung der Tagesordnung](#)
 → **2266364**

Überlange Verwalterbestellung gilt für zulässigen Zeitraum

AG Biedenkopf, Urteil v. 21.2.2011, 50 C 332/10

Der WEG-Verwalter darf höchstens für eine Amtszeit von 5 Jahren bestellt werden, bei der ersten Bestellung nach Gründung der WEG nur für höchstens 3 Jahre. Ein Beschluss, durch den der Verwalter länger als zulässig (wieder-)bestellt wird, ist aber nicht allein wegen Überschreitens der höchstzulässigen Bestelldauer anfechtbar. Vielmehr ist der Beschluss teilnichtig, soweit er die zulässige Bestelldauer überschreitet. Im Übrigen ist die Bestellung wirksam und bleibt dies auch trotz Anfechtung, sofern keine anderen Anfechtungsgründe vorliegen. Einem Beschluss, der eine Bestellung des Verwalters über den zulässigen Zeitraum hinaus vorsieht, ist zu entnehmen, dass die Bestellung wenigstens für den gesetzlich zulässigen Zeitraum erfolgen sollte, da sich die Mehrheit der Eigentümer sogar für eine noch längere Bindung an den Verwalter ausgesprochen hat.

! Weiterführende Informationen:
[Bestellung des Verwalters – Grundsätze](#)
 → **636329**

Versand von Beschlussentwurf lässt Beschlussfassung erwarten

AG Halle (Saale), Urteil v. 26.10.2010, 120 C 2063/10

Sind einer Einladung zu einer Eigentümerversammlung Beschlussentwürfe zu Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan beigelegt,

müssen die Eigentümer auch dann damit rechnen, dass auf der Versammlung Beschlüsse hierzu gefasst werden, wenn sich dies nicht aus der Tagesordnung ergibt bzw. die Einladung gar keine Tagesordnung enthält. Die Versendung von Beschlussentwürfen impliziert die Möglichkeit, dass über diese auch eine Abstimmung beabsichtigt sei. Versäumt ein Eigentümer in diesem Fall die einmonatige Anfechtungsfrist, weil er nicht bei der Versammlung anwesend war und nicht mit Beschlussfassungen gerechnet hatte, trifft ihn hieran ein Verschulden. Er kann dann keine Wiedereinsetzung in die versäumte Anfechtungsfrist verlangen.

Im Übrigen spricht allein schon die Ladung zur „ordentlichen Eigentümerversammlung“ dafür, dass Beschlüsse zu Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan gefasst werden, denn diese Beschlussfassungen sind für ordentliche Eigentümerversammlungen typisch.

! Weiterführende Informationen:
[Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Einberufung](#) → **636406**

Streitwert für Verwalterentlastung beträgt mindestens 1.000 Euro

BGH, Beschluss v. 31.3.2011, V ZB 236/10

Bei Prozessen in Wohnungseigentumsachen ist der Streitwert ein wichtiger Aspekt. Er entscheidet nicht nur über die Höhe der Kosten, sondern auch darüber, ob gegen ein Urteil des Amtsgerichts die Berufung möglich ist. Hat das Amtsgericht die Berufung nicht ausdrücklich zugelassen, muss die unterlegene Partei in Höhe von über 600 Euro beschwert sein.

Bei einer Anfechtungsklage gegen einen Beschluss über die Verwalterentlastung richtet sich der Streitwert nicht allein danach, in welcher Höhe Ansprüche gegen den Verwalter im Raum stehen. Für die Streitwertbemessung ist auch der Zweck der Entlastung zu berücksichtigen, nämlich die Grundlage für eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit zu schaffen. Der Wert dieses Interesses ist mit 1.000 Euro zu veranschlagen; sofern Anhaltspunkte für einen höheren Wert bestehen, kann der Wert auch höher ausfallen.

! Weiterführende Informationen:
[Streitwert](#) → **1717910**



Auch das noch

(Zu) teures Pfeifen

Ein Herz für Tiere zeigte das LG Dortmund. Eine Wohnungseigentümerin sollte mehrere Tausend Euro an die WEG zahlen, da ihr Papagei lärmte. In einem vorangegangenen Prozess hatte sich die Vogelbesitzerin nämlich verpflichtet, dafür zu sorgen, dass ihr gefiederter Freund die Nachbarn nicht belästigt. Für jeden Verstoß hiergegen sollte sie 500 Euro in die Instandhaltungsrücklage zahlen. Da der Vogel weiter fröhlich piffte, klagten die Wohnungseigentümer für diverse Verstöße die Vertragsstrafe ein.

Beim LG Dortmund stießen sie jedoch auf taube Ohren: „500 Euro pro Verstoß ohne Obergrenze sind viel zu viel“, beschieden die Richter (Urteil v. 14.10.2010, 11 S 64/10). Eine so hohe Vertragsstrafe für im Einzelfall vielleicht nur kurze Lärmbelästigungen sei sittenwidrig. Zwar könne auch das Pfeifen eines Papageis eine empfindliche Ruhestörung sein. Ein Haustier lasse sich aber nun mal nicht zu bestimmten Uhrzeiten „abstellen“ und könne immer mal entgegen irgendwelcher Vereinbarungen Lärm verursachen. Da auch kleine Verstöße 500 Euro kosten sollen und unter dem Strich horrenden Zahlungsverpflichtungen entstehen können, hielten die Richter die Vereinbarung für nichtig.

Zitat

Selbst die beste technische Vernetzung ist nur so gut wie die zwischenmenschliche Kommunikation, die dahintersteht.

Erich J. Lejeune (geb. 1944), Unternehmer und Motivationstrainer

Cartoon



Standpunkt

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



Konsequenz

In längst vergangenen Zeiten, als man die Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht als rechtsfähig ansah, war es üblich, den Verwalter durch Mehrheitsbeschluss zur Geltendmachung von Forderungen (etwa von Wohngeldern) in eigenem Namen zu ermächtigen. Diese juristisch „Prozessstandschaft“ genannte Konstruktion sparte insbesondere die Erhöhungsgebühr, da früher ja alle Wohnungseigentümer klagen mussten. Der BGH hat diese nach Entdeckung der Teilrechtsfähigkeit zunächst fortgeführte Praxis kürzlich beendet (Urteil v. 28.1.2011, V ZR 145/10; s. Der Verwalter-Brief April 2011, S. 2). Das mutet nicht ganz konsequent an. Immerhin hat er noch nach seiner Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit betont, dass einzelne oder gar alle Eigentümer Forderungen des Verbandes in

eigenem Namen einklagen können. Für den Verwalter, der ein mindestens ebenso großes Interesse an einer reibungslosen Verwaltung hat, kann eigentlich nichts anderes gelten. Es darf daher bezweifelt werden, ob der BGH mit seiner Entscheidung richtig liegt.

Doch wie immer man dazu steht, müssen Verwalter in Zukunft einmal mehr auf juristische Details achten: Sie dürfen nicht mehr zur Geltendmachung der Forderung in eigenem Namen ermächtigt werden, sie müssen sich vielmehr zur Klage im Namen der Gemeinschaft bevollmächtigen lassen. Alles andere wäre nach der Rechtsprechungsänderung ein offenkundiger Fehler. Angesichts der gefährlichen Neigung vieler Gerichte, den Verwalter nach § 49 Abs. 2 WEG mit den Verfahrenskosten zu belasten, könnte dies unliebsame Kostenfolgen nach sich ziehen. Daneben drohen weitere nachteilige Konsequenzen, etwa die Verjährung einer zu spät eingeklagten Forderung.

Offen bleibt, ob auch die noch 2005 für möglich befundene Ermächtigung einzelner Wohnungseigentümer obsolet sein soll. Mal sehen, wie weit es mit der Konsequenz hier geht.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2011 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, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, Matthias Mühe, Markus Reith-
wiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

UST-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Rechtsanwalt Dirk Hammes (v.i.S.d.P.),
Antje Kromer (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0180 50 50 440*, Fax: 0761 898-3434
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien
* 0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz, max. 0,42 €/Min. mobil.
Ein Service von dtms.

Cartoon S. 12: Günther 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 1.9.2011.

www.haufe.de/immobilien



9 17836481008553
Mat.-Nr. N6436-5013