

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Oktober 2014



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

„Wenn die Aufsichtsbehörde zweimal klingelt“. Unter diesem Titel berichten wir über

eine weitere Facette des Datenschutzes. Gerade Immobilienverwaltungen mit ihren personenbezogenen Daten stehen naturgemäß weit oben auf der Liste der Datenschützer. Dabei macht die Aufsichtsbehörde auch vor Einzelunternehmen keinen Halt. Wenn der Datenschutzbeauftragte unverhofft vor der Tür steht – eine vorige Ankündigung ist nicht notwendig – ist er mit recht weit reichenden Kompetenzen ausgestattet.

Verweigern Sie die Einsicht in Unterlagen oder kommen Sie einer Aufforderung zur Auskunftserteilung nicht nach, droht ein Bußgeld.

Dr. Deckert setzt sich dieses Mal mit einem „Fensterthema“ auseinander. Häufig ein leidiges Thema, wie die umfangreiche Rechtsprechung hierzu zeigt. In einer Gemeinschaftsordnung wurde die Pflicht zur Instandsetzung der Fenster auf die einzelnen Sondereigentümer übertragen. Mit weitreichenderen Konsequenzen, als es der Gemeinschaft bewusst war.

Weiterhin ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Oktober

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
Angebot für eine WEG-Übernahme → Seite 4

**Organisation**  
Datenschutz: Wenn die Aufsichtsbehörde zweimal klingelt → Seite 6

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

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Übertragung der Instandsetzungspflicht → Seite 9

Deckert erklärt: Hausordnung – Tierhaltung → Seite 10

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Verwalterwissen wird Eigentümern nicht rückwirkend zugerechnet

Für die Verjährung von Ansprüchen, kommt es häufig darauf an, wann der Gläubiger von den Umständen, die den Anspruch begründen, gewusst hat. Bei Ansprüchen von Wohnungseigentümergeinschaften stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob und inwieweit sich die Eigentümer Kenntnisse des Verwalters zurechnen lassen müssen.

In diesem Kontext bewegt sich eine aktuelle Entscheidung des BGH. Ein Wohnungseigentümer hatte auf einer gemeinschaftlichen Freifläche eine Betonfläche angelegt. Im Juli 2005 erfuhr der Verwalter davon. Im Mai 2009 beschlossen die Eigentümer, den Rückbau zu verlangen, und im Dezember 2009 reichte die Gemeinschaft schließlich Klage ein. Der bauwütige Eigentümer berief sich auf Verjährung. Mit diesem Einwand hätte der Erfolg, wenn sich die Eigentümer die seit 2005 vorhandene Kenntnis des Verwalters zurechnen lassen müssten. Dann wären die Beseitigungsansprüche der WEG mit Ablauf des Jahres 2008 verjährt gewesen.

Es ist keine Verjährung eingetreten, so der BGH. Das Wissen des Verwalters kann den einzelnen Wohnungseigentümern bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche nur zugerechnet werden, wenn es sich um gemeinschaftsbezogene Ansprüche im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG handelt oder wenn die Gemeinschaft Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG an sich gezogen hat.

Zwar ist hier der letztere Fall gegeben. Allerdings ist das Wissen des Verwalters den Eigentümern nicht rückwirkend zuzurechnen, sondern erst mit der Beschlussfassung, mit der die Gemeinschaft die Durchsetzung der Individualansprüche der Eigentümer an sich zieht. Bei Kenntniserlangung durch den Verwalter war die Durchsetzung der Beseitigungsansprüche nämlich noch keine Gemeinschaftsaufgabe.

Hier haben die Eigentümer ihre Beseitigungsansprüche erst durch die Beschlussfassung im Mai 2009 zur Gemeinschaftsaufgabe gemacht. Erst ab dann war ihnen das Wissen des Verwalters zuzurechnen, sodass die Verjährungsfrist erst ab dann zu laufen begann. (BGH, Urteil v. 4.7.2014, V ZR 183/13)

### PRAXIS-TIPP:

Ansprüche auf die Beseitigung von Störungen des Gemeinschaftseigentums verjähren innerhalb von drei Jahren. Die Verjährung beginnt am Ende des Jahres, in dem die störende Maßnahme durchgeführt wurde und alle Wohnungseigentümer von den anspruchsbegründenden Tatsachen und der Person des Schuldners wussten oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätten wissen müssen. Lässt sich diese Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis nicht nachweisen und findet auch keine Zurechnung des Verwalterwissens statt, verjährt der Beseitigungsanspruch nach 10 Jahren.



### Weiterführende Informationen:

Verjährung → **637335**

## Hessen senkt Kappungsgrenze in 30 Kommunen

Mieterhöhungen in Hessen sind künftig in 30 Städten und Gemeinden auf 15 Prozent in 3 Jahren begrenzt. Mit der Kappungsgrenzenverordnung macht die Landesregierung von der Möglichkeit Gebrauch, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Gebieten mit angespannter Wohnraumversorgung von 20 auf 15 Prozent in 3 Jahren zu reduzieren. Die Verordnung tritt voraussichtlich im Oktober in Kraft und erfasst die nachfolgend aufgeführten Kommunen:

Bad Homburg vor der Höhe, Bad Soden am Taunus, Bad Vilbel, Bensheim, Bischofsheim, Darmstadt, Dietzenbach, Dreieich, Eltville am Rhein, Eschborn, Flörsheim am Main, Frankfurt am Main, Friedberg, Friedrichsdorf, Gernsheim, Gießen, Griesheim, Hanau, Hattersheim am Main, Hochheim am Main, Hofheim am Taunus, Kassel, Kronberg im Taunus, Marburg, Mörfelden-Walldorf, Offenbach am Main, Rüsselsheim, Schwalbach am Taunus, Weiterstadt und Wiesbaden.

### PRAXIS-TIPP:

Egal, ob die abgesenkte Kappungsgrenze von 15 Prozent oder die reguläre von 20 Prozent gilt: Obergrenze für eine Mieterhöhung ist stets die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese kann durch einen Mietpiegel, Vergleichswohnungen, ein Sachverständigengutachten oder eine Auskunft aus einer Mietdatenbank nachgewiesen werden.



### Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung/Vergleichsmiete (Checkliste) → **1949144**

Mieterhöhung nach Mietspiegel (Muster) → **584790**

## Mietpreisbremse soll nicht für Neubauten gelten

Im März 2014 hat Bundesjustizminister Heiko Maas einen Gesetzentwurf vorgelegt, nach dem in Gebieten mit Wohnraumknappheit die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf (s. hierzu Der Verwalter-Brief, Ausgabe April 2014, Seite 2). Der Entwurf sah lediglich für die erstmalige Vermietung von Neubauten und Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen Ausnahmen vor.

Nun haben sich die Fraktionsspitzen von Union und SPD mit Justizminister Maas darauf verständigt, Neubauten komplett von der Mietpreisbremse auszunehmen. Von der Nachbesserung des Entwurfs verspricht sich die Koalition Anreize für Investitionen in den Neubau. Zuvor war aus der Immobilienwirtschaft Kritik laut geworden, eine Mietpreisbremse würde den Neubau von Wohnungen ab.

Der Gesetzentwurf muss noch das parlamentarische Verfahren durchlaufen. Mit einem Inkrafttreten des Gesetzes ist im Lauf des Jahres 2015 zu rechnen. Dann obliegt es den Bundesländern, per Rechtsverordnung die Gebiete zu bestimmen, in denen die Mietpreisbremse greifen soll.



### Weiterführende Informationen:

Ortsübliche Vergleichsmiete → **625801**

## Kunden können freundliche E-Mail-Antworten verlangen

Viel Kommunikation mit Eigentümern, Mietern, Dienstleistern usw. läuft inzwischen per E-Mail. Der Vorteil: Die Kommunikation ist schnell und der Inhalt der Konversation wird protokolliert. Der Nachteil: Auch ein schlechter Umgangston ist dokumentiert.

Das Landesarbeitsgericht Schleswig-Holstein hat zu den Pflichten von Arbeitnehmern im E-Mail-Verkehr mit Kunden geurteilt. Demnach können Arbeitgeber einen Arbeitnehmer abmahnen, wenn er sich unfreundlich gegenüber Kunden verhält. Damit können Arbeitgeber nun schneller reagieren, wenn der Mitarbeiter nicht den richtigen Ton findet. (LAG Schleswig-Holstein, Urteil v. 20.5.2014, 2 Sa 17/14)

### PRAXIS-TIPP:

Anders ist die Lage bei Auskünften am Telefon. Hier kann es schon einmal vorkommen, dass ein Mitarbeiter spontan reagiert und nicht den richtigen Ton trifft. Hier sollten Sie bei Beschwerden also mit Nachsicht reagieren. Bei E-Mails hat der Mitarbeiter in der Regel Zeit zu antworten und sich zu überlegen, wie er antwortet. Hier sollten Sie einen strengeren Maßstab anlegen und bei Beschwerden nicht davor zurückschrecken, auch einmal eine Abmahnung anzudrohen oder auszusprechen.

## Durch Verschmelzung erlischt Verwaltervertrag nicht

Bei der Verschmelzung einer zur Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage bestellten juristischen Person auf eine andere juristische Person gehen die Organstellung und der Verwaltervertrag im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über. Der Verwaltervertrag erlischt nicht in entsprechender Anwendung von § 673 BGB, weil diese Norm durch die im Umwandlungsgesetz enthaltenen Spezialvorschriften verdrängt wird. Die Verschmelzung der Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage stellt zwar als solche keinen wichtigen Grund dar, der eine vorzeitige Kündigung eines Verwaltervertrags rechtfertigt; an die erforderlichen besonderen Umstände, die die Fortführung der Verwaltung durch den übernehmenden Rechtsträger für die Wohnungseigentümer unzumutbar machen, sind aber keine hohen Anforderungen zu stellen. (BGH, Urteil v. 21.2.2014, V ZR 164/13)

### ! Weiterführende Informationen:

Verwaltervertrag → **637468**

Übertragung von Verwalteraufgaben → **637280**

### 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.



## 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)**

### Aktuelle Rechtsprechung zum WEG

Di., 21.10.2014, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 116,62 Euro

Dieses Online-Seminar gibt eine Übersicht über die aktuelle Rechtsprechung des BGH und der Instanzgerichte zum Wohnungseigentumsrecht.

*Referent: Dr. Dr. Andrik Abramenko*

### Verkehrssicherungspflichten in der Wohnungswirtschaft

Mi., 22.10.2014, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Unternehmen der Wohnungswirtschaft müssen als Vermieter und Eigentümer bzw. als Verwalter Gefahrenquellen, die von der Immobilie ausgehen, regelmäßig überprüfen und Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergreifen. Dieses Seminar befasst sich mit den rechtlichen Grundlagen und Folgen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, mit den relevanten technischen Normen und den anerkannten Regeln der Technik und gibt Empfehlungen zur Dokumentation von durchgeführten Kontrollmaßnahmen.

*Referent: RA Thomas Schlüter*

### Contracting

Mi., 29.10.2014, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Im Rahmen der Energieversorgung müssen Verwalter sowohl die gesetzlichen Anforderungen als auch die Erwartungen der Vermieter hinsichtlich Werterhaltung und -steigerung sowie notwendiger Sanierungsmaßnahmen im Bestand berücksichtigen. Schwerpunkte des Seminars sind Mietrechtsänderung (§ 556c BGB), Kostenneutrale Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung, Rechtssicherheit bei der Umstellung, Blockheizkraftwerke, Mieterstrom, Finanzierung und Betrieb neuer Wärmeerzeugungsanlagen sowie Dezentrale Energieversorgung.

*Referent: Dipl.-Kfm. Christoph Schaal*

# Verwalterthema des Monats

## Angebot für eine WEG-Übernahme

Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

**„Wir verwalten seit 150 Jahren mit unserem erfahrenen und leistungsstarken Team einen Bestand von 120 Wohnungen. Denn Immobilienverwaltung ist Vertrauenssache ...“ Eine nicht ernstgemeinte Aussage, die keinen unmittelbaren Bezug zu einem real existierenden Verwaltungsunternehmen hat. Wenn Sie sich im Kreise Ihrer Mitbewerber umsehen, werden vielleicht dennoch Assoziationen geweckt.**

**Im Rahmen dieses Beitrags soll deshalb nicht nur die Aufmerksamkeit auf Möglichkeiten zur Vergrößerung oder Restrukturierung Ihres Verwaltungsbestands gelegt werden, sondern es sollen auch Hilfen und Anregungen gegeben werden, wie dies möglichst effizient und risikobewusst erfolgen kann. Die Erzeugung von Anfragen kann aus Platzgründen nicht behandelt werden.**

**Wenn im Folgenden der Begriff Kunden verwendet wird, so steht dieser für Verwaltungsbeiräte, Eigentümergemeinschaften, Eigentümer oder Eigentümervertreter. Egal in welcher Phase des Prozesses Sie sich befinden sollten Sie immer die Perspektive Ihrer (potenziellen) Kunden im Auge behalten.**

### 1. Schritt: Anfragen erfassen

Eine wesentliche Phase ist der erste Kontakt. Vermutlich werden Sie diesen ersten Kontakt gar nicht registrieren, weil immer mehr Interessenten zunächst Ihre Internetseite besuchen, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen. Bereits hier sollten Sie Ihren Internetauftritt aus Kunden- und nicht aus Verwaltersicht betrachten. Gibt es hier den Button „Rufen Sie mich bitte zurück“? oder wie kann ein Interessent mit Ihnen unkompliziert in Verbindung treten? Möglicherweise haben Sie ja bereits darüber nachgedacht, ein Formular in Ihren Internetauftritt zu integrieren, in das die wesentlichen Daten für eine Anfrage eingetragen werden können. Das Thema Internetauftritt sollten Sie in jedem Fall nicht unterschätzen, auch wenn es hier nicht erschöpfend behandelt werden kann.

Ein erster persönlicher Kontakt wird regelmäßig telefonisch entstehen. Spätestens jetzt sollten die relevanten Informationen systematisch ab-

gefragt werden. Auch wenn Sie selbst nicht erreichbar sind, hilft ein entsprechendes Formular auch einem weniger erfahrenen Mitarbeiter, diese abzufragen.

- Sobald diese wesentlichen Informationen vorliegen ist zu prüfen, ob
- das betroffene Objekt zu Ihnen und Ihrer Verwaltung passt (Größe, Lage, Art etc.)
  - die Anfrage ernstgemeint ist oder nur dazu dienen soll, einen Vergleichspreis einzuziehen, um den aktuellen Verwalter unter (Preis-) Druck zu setzen.

Die erste Frage können Sie selbst am besten beantworten. Wobei nicht unbedingt die Größe eines Objekts ausschlaggebend sein muss. Letztere Frage kann oft schnell beantwortet werden, wenn nachfolgender Hinweis beachtet wird:

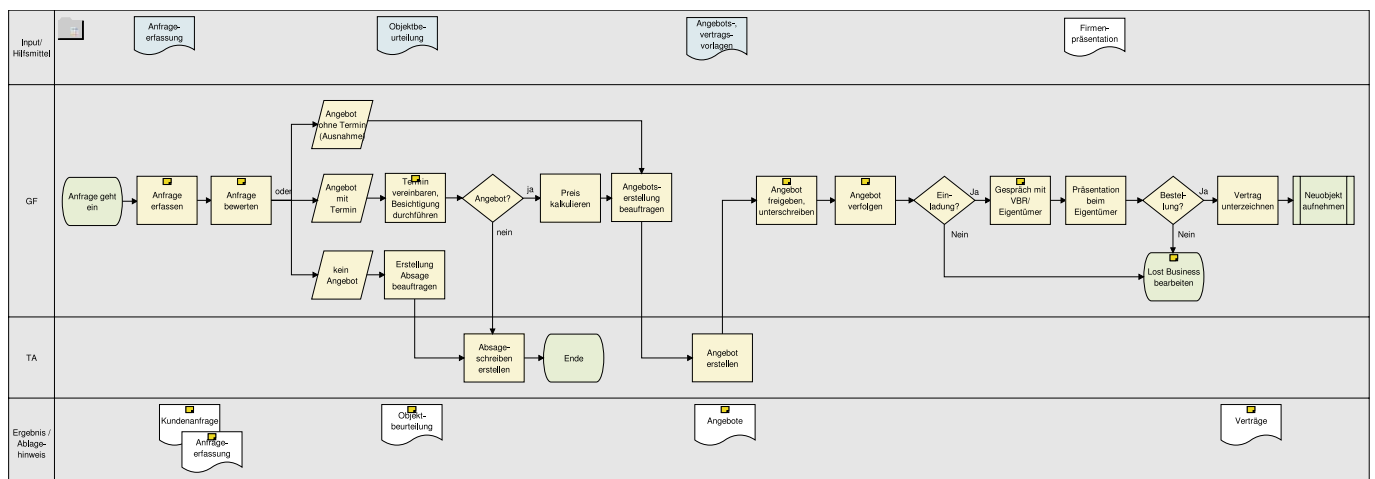
### PRAXISTIPP: OBJEKT BESICHTIGEN

Grundsätzlich empfehlen wir, ein Angebot erst dann abzugeben, wenn ein Besuch des fraglichen Objekts und ein Gespräch mit dem Beirat oder Eigentümer (-vertretern) stattgefunden haben. Anfragen, die lediglich dem Preiskampf dienen sollen, haben sich in solchen Fällen meist erledigt. Ein Termin vor Ort kommt hier regelmäßig nicht zustande.

### 2. Schritt: Der 1. Termin im Objekt

Die Objektbesichtigung - möglichst kombiniert mit dem ersten persönlichen Treffen mit Ihren Kunden - erfüllt jedoch noch weitere nicht zu unterschätzende Funktionen. Der angetroffene Zustand des Objekts und die Lage werden Ihnen als professionellem Verwalter schon die ersten wichtigen Informationen darüber geben, wie hoch der zu erwartende Aufwand einzuschätzen ist. Ergänzende Informationen zu diesem Thema werden Sie aus dem Gespräch mit Ihren potenziellen Kunden in Erfahrung bringen können. Unabhängig von den noch zu erfragenden harten Faktoren, erlangen hier aber erstmals die „Softfacts“ wesentliche Bedeutung. Stimmt die „berühmte Chemie“ zwischen den beteiligten Parteien? Wenn hier Ihrerseits Bedenken bestehen, dann sollten Sie sich genau überlegen, ob Sie auf diesen Umsatz nicht lieber verzichten. Im Gespräch sollten in jedem Fall folgende Themen angesprochen werden:

- Warum der Verwalterwechsel?
- Wie häufig wurde in den letzten Jahren der Verwalter gewechselt?
- Wie viel Beschlussanfechtungen gab es?
- Gibt es laufende/anhängige Gerichtsverfahren?
- Gibt es Streit/Klagen zwischen den Bewohnern/Besitzern?
- Bestehen noch Gewährleistungsansprüche?



Prozessablauf Anfrage bearbeiten

- Bestehen Beweissicherungsverfahren zu Gewährleistungsmängeln?
- Existiert ein Instandsetzungsstau?
- Wurde alle gesetzlichen Forderungen bereits umgesetzt (Energiepass, Trinkwasseruntersuchung, Brandmeldeanlagen,...)?
- Wie hoch ist die Selbstnutzungsquote?
- Wie häufig kam es zu Mahnverfahren/Zwangsräumungen in Folge von Mietausfällen?
- Wie hoch sind die Rücklagen?
- Gab es (wie viele) Mahnverfahren wegen ausstehender Wohngelder?
- Wie häufig mussten außerordentliche Eigentümerversammlungen durchgeführt werden?
- Wie häufig waren Umlaufbeschlüsse erforderlich?
- Spielt Vandalismus / Graffiti eine Rolle?

Diese Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und bedarf im Einzelfall der Erweiterung. Der Themenkatalog sollte „leben“ um Erfahrungen oder andere sich ändernde Rahmenbedingungen aufnehmen zu können.

Zudem wird es mehr als nützlich sein, zumindest die letzte/aktuelle Jahresabrechnungen bzw. Wirtschaftsplan einzusehen. Einerseits wird dies dazu beitragen, die oben gestellten Fragen zu beantworten, andererseits kann so die aktuelle Verwaltervergütung ermittelt werden.

Auch wenn es sicherlich hilfreich wäre, das Beschlussbuch auszuwerten, so wird der oben genannte Personenkreis hier regelmäßig nicht helfen können und der aktuelle Verwalter aus verständlichen Gründen nicht tun. Aber möglicherweise können ja die Protokolle der zurückliegenden Jahre eingesehen werden.

Der Umfang der bislang aufgeführten Themen legt den Einsatz einer Checkliste oder eines entsprechenden Gesprächsleitfadens nahe. Es geht dabei jedoch nicht nur darum, keinen wichtigen Punkt zu übersehen, sondern die Verwendung solcher Listen unterstreicht Ihre Professionalität als Verwalter und hilft dabei, Probleme zu erkennen, die sich später als wahre Effizienzkiller oder Zeitfresser entpuppen können.

#### PRAXIS-TIPP: VERSUCHEN SIE DIE ANSPRÜCHE UND ERWARTUNGEN IHRER KUNDEN ZU ERMITTELN

- Wird hier nur der „Billigverwalter“ gesucht, bei dem ausschließlich der Preis zählt?
  - Wird ein echter Profi gesucht, der den Wert der Immobilie erhält, der sich kümmert und ist man bereit, eine angemessene Vergütung zu akzeptieren?
  - Handelt es sich um Kunden, die Sie als Verwalter „auffressen“ und Sie über die Gebühr in Anspruch nehmen werden?
  - Verwaltet sich dieses Objekt von allein, d. h. ist bereits mit einer kurzen Versammlung sowie einer korrekten Abrechnung das Wesentliche erledigt?
- Musterobjekt oder Effizienzkiller, um dies vorab bewerten zu können, ist ein solcher Termin kaum verzichtbar.

### 3. Schritt: Angebote erstellen

Auch wenn die Preisfindung für das zu erstellende Angebot häufig aus dem „Bauchgefühl“ und der subjektiven Einschätzung der Marktlage erfolgt, empfehlen wir die Nutzung oder die Erstellung eines Kalkulationsprogramms. Hier können aufwandsbeeinflussende Faktoren mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen systematisch berücksichtigt werden. Dies macht natürlich nur dann Sinn, wenn die Ergebnisse einer späteren Überprüfung unterzogen werden.

Regelmäßig werden Sie im nächsten Schritt ein Angebot erstellen müssen. Hier stellt sich die Frage wie und in welchem Umfang Sie diese erstellen und welche zusätzlichen Unterlagen Sie bereitstellen. In der

Praxis treffen wir hier eine breite Palette an Lösungen an. Diese reichen von der reinen Preisauskunft bis zu umfangreichen Paketen, die unter anderem folgenden Unterlagen umfassen können:

- Vertragsentwurf
- Musterabrechnung
- Unternehmenspräsentation
- Liste mit Referenzobjekten

In einigen Fällen werden die Angebote abhängig von der Objektgröße unterschiedlich umfangreich zusammengestellt. Ein aus unserer Sicht fragwürdiges Verfahren. Besonders dann, wenn der Empfänger, weil er Mehrfachbesitzer ist, gleichzeitig unterschiedliche Angebote erhält.

Wenn Sie Mitglied eines Berufsverbands sind, dann sollte nicht nur dessen Logo Ihr Briefpapier schmücken, sondern Sie sollten auch darstellen, welche Vorteile sich daraus für Ihre Kunden ergeben.

Ähnliches gilt für Verwalter mit zertifiziertem Qualitätsmanagementsystem. Legen Sie nicht nur die Kopie des aktuellen Zertifikats bei, sondern neben Hinweisen zur Zertifizierung auch einen Auszug aus dem zurückliegenden Auditbericht. Dort werden viele positive Dinge zu Ihrem Unternehmen von neutraler Stelle genannt, die auch für Ihre potenziellen Kunden von Bedeutung sind.

In jedem Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Muster zu erstellen, die schnell angepasst und möglichst immer gleich zusammengestellt werden können. Die anzupassenden Passagen sollten dabei so gekennzeichnet sein, dass sie eindeutig erkennbar und sicher bearbeitet werden können. Die dadurch gewonnene Zeit sollte in eine 4-Augenkontrolle investiert werden.

### 4. Schritt: Angebote verfolgen

Die Präsentation beim Kunden wird regelmäßig der nächste Schritt auf dem Weg zum neuen Verwaltervertrag sein. Eine intensive Vorbereitung ist hier absolute Voraussetzung. Mithilfe einer kleinen Checkliste sicherzustellen, dass die benötigte Ausrüstung und alle Unterlagen verfügbar sind, ist Grundvoraussetzung. Genauso wichtig ist es jedoch, sich nochmals intensiv mit den aus vorausgegangenen Gesprächen bekannten sowie mit den vermuteten Wünschen und Anforderungen auseinanderzusetzen. Die Präsentation muss eindeutig herausarbeiten, welches Alleinstellungsmerkmal gerade Ihre Verwaltung am besten befähigt, das Mandat auszuführen. Damit tritt auch die Preisdiskussion am ehesten in den Hintergrund.

Auch bei bester Vorbereitung und Eignung werden Sie nicht auf jede Bewerbung eine Zusage erhalten. Wenngleich ärgerlich, sollten Sie die sich daraus ergebenden Chancen nutzen. Deshalb macht es Sinn, zu erfragen, was die ausschlaggebenden Argumente gegen Ihre Bestellung waren und für welchen Zeitraum die neue Verwaltung beauftragt wurde. Die Einrichtung einer Wiedervorlage zum Ende der Bestellzeit sollte deshalb zum Standard gehören. Zudem sollten Sie versuchen, weiter im Kontakt zu bleiben. Die Einladung zu Beiratstagen, Vortrags- und Informationsveranstaltungen oder die regelmäßige Zusendung von Informationsschriften können geeignete Maßnahmen sein, um die spätere Beauftragung zu begründen.

#### 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)





# Organisation



## Wenn die Aufsichtsbehörde zweimal klingelt.

Reinhold Okon, München

**Datenschutz ist schon seit langem ein fester Bestandteil in Unternehmen, nur wurde der Datenschutz früher anders definiert. Verschwiegenheitsverpflichtung, Vertraulichkeitsvereinbarung, Schweigepflicht usw. waren die Grundpfeiler für angewandten Datenschutz. Viele Unternehmen hatten solche Vereinbarungen mit Mitarbeitern, externen Unternehmen usw. geschlossen, um sicherzustellen, dass ihr geistiges Gut, ihre Erfindungen, ihre Kundstämme u.a. nicht in falsche Hände gerät. Mit Einzug der Computer vereinfachten sich die Wege der Informationsübermittlung derart, dass ein eigenes Gesetz her musste, um die Flut von Informationen und deren Erlangung, Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe zu regeln, das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Doch genau dieses Gesetz sorgt für Verwirrung. Oft hört man die Frage: „Ja was darf ich denn jetzt und was nicht?“ Genau diese Unkenntnis und Hilflosigkeit ist gefährlich. Wenn keiner da ist, der den Weg durch den Paragraphenschungel zeigt, wie etwa ein Datenschutzbeauftragter (DSB), lässt man eben mal gerne das Gesetz außer Acht und geht den vermeintlich einfacheren Weg. Dies birgt große Risiken. Die meisten Unternehmen haben die Konsequenzen aus der Nichtbeachtung der Bestimmungen des BDSG noch nie zu spüren bekommen. Auch scheinen viele Unternehmen das BDSG und dessen ausführende Organe (Aufsichtsbehörden, Landesdatenschutzbeauftragte) nicht einmal zu kennen oder es besteht eine ablehnende Haltung gegenüber diesem Gesetz.**

### Es klingelt an der Tür

Dass diese Haltung gefährlich sein kann, zeigt folgender Fall, der sich im August 2014 irgendwo in Deutschland ereignet hat. Dort hatte ein Hausverwalter plötzlich vom Landesdatenschutzbeauftragten Besuch bekommen. Quasi an der Haustüre wurde der Hausverwalter darüber belehrt, dass nach § 38 Abs. 4 BDSG die von der Aufsichtsbehörde mit der Kontrolle beauftragten Personen befugt sind, soweit es zur Erfüllung von der Aufsichtsbehörde übertragenen Aufgaben erforderlich ist, während der Betriebs- und Geschäftszeiten Grundstücke und Geschäftsräume der Stelle (also das Büro des Hausverwalters) zu betreten und dort Prüfungen und Besichtigungen vorzunehmen. Außerdem können geschäftliche Unterlagen, insbesondere die Übersicht nach § 4 Abs. 2 Satz 1 sowie die gespeicherten personenbezogenen Daten und die Datenverarbeitungsprogramme eingesehen werden. Der Auskunftspflichtige (Hausverwalter) hat diese Maßnahmen zu dulden. Verweigert der Hausverwalter die Einsichtnahme in Unterlagen und kommt er der Anforderung zur Erteilung von Auskünften nicht nach, liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit Bußgeld belegt werden kann.

### Darf die Behörde ohne Ankündigung kommen?

Die erste typische Überlegung, die der Hausverwalter hatte war, ob die Behörde ohne Ankündigung eine Kontrolle des Unternehmens durch-

führen dürfe. Diese Frage lässt sich ganz klar bejahen. Aufgrund mangelnden Personals können die Behörden allerdings nicht in der Häufigkeit kontrollieren, wie sie es wohl selber gerne möchten. Bei dem oben genannten Hausverwalter standen gleich 3 Mitarbeiter der Aufsichtsbehörde in der Türe: der Landesdatenschutzbeauftragte selbst, gefolgt von zwei weiteren Mitarbeitern. Von diesen begleitenden Mitarbeitern ist mindestens eine Person fachkundig in der IT. In den meisten Fällen erwartet die Behörde, dass nicht nur die Unternehmensleitung (zumindest eine Stellvertretung) anwesend ist, sondern auch die für die EDV verantwortliche Person. Dass dann die Frage nach dem Datenschutzbeauftragten (DSB) kommt (sofern der Hausverwalter zur Bestellung eines DSB verpflichtet ist), ist selbstverständlich. Ist der DSB nämlich vor Ort, geht der Besuch wesentlich schneller von statten, da er alle entsprechenden Fragen präziser beantworten und verfasste Berichte und Dokumentationen vorlegen kann.

### Warum kommt die Behörde?

Im oben genannten Fall war es ein verärgertes Eigentümer. Im Vorfeld hatte der Hausverwalter versehentlich die Rückseite einer alten Kopie von Abrechnungsunterlagen als Schmierpapier benutzt. Er hatte darauf lediglich Notizen verfasst und diese zu den Akten gelegt. Ein Eigentümer verlangte Akteneinsicht und entdeckte dabei die Notizen. Da das Verhältnis zwischen den Parteien ohnehin schon etwas gespannt war, war dies für den Eigentümer ein gefundenes Fressen. Er witterte einen klassischen Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen und informierte die Aufsichtsbehörde. Beim ersten Gespräch zwischen der Aufsichtsbehörde und dem Eigentümer wurde jedoch festgestellt, dass vorerst kein Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen vorlag. Jedoch nahm die Behörde diese Beschwerde als Anlass, um das Unternehmen zu kontrollieren.

### Selektiert die Behörde?

Ganz klar hat die Behörde Unternehmen im Visier, die vornehmlich mit personenbezogenen Daten arbeiten. Eine Haus- und Immobilienverwaltung ist nahezu prädestiniert dafür, von der Behörde kontrolliert zu werden. Sicherlich gibt es Wirtschaftszweige, die nicht so sehr Ziel einer Kontrolle durch die Behörde sind. Trotzdem kann sich kein Unternehmen sicher sein, dass es nicht seitens der Aufsichtsbehörde kontrolliert wird. So hat z. B. das Bayerische Landesamt für Datenschutzaufsicht (BayLDA) im Frühjahr dieses Jahres 110 Autohäuser in Bayern angeschrieben und um die Ausfüllung eines beigelegten Fragebogens zur Datenschutzorganisation gebeten. Der dreiseitige Fragebogen musste durch die Unternehmensleitung und den Datenschutzbeauftragten ausgefüllt und unterschrieben werden. Die Autohäuser unterhalten gerne einen großen Pool sehr vieler persönlicher Daten ihrer Kunden. Zum Beispiel ist es für Autoverkäufer wichtig zu wissen, welches Hobby z. B. ein möglicher Kunde hat. Naiv gesagt, je mehr Daten ein Verkäufer des Autohauses über seine Kunden hat, desto gezielter kann er Verkaufsstrategien zum Angebot für ein entsprechendes Fahrzeug entwickeln und dieses gezielt bewerben.

### Was möchte die Behörde alles wissen?

- Informationen und Vorlage über den Nachweis zur Bestellung eines DSB und die Nachweisführung der ihm übertragenen Aufgaben. Die Bestellungsurkunde ist meistens schon ausreichend. Oft wird der DSB nach der Kontrolle aufgefordert, seine Fachkunde in Form von Zertifikaten und Urkunden zu beweisen. Dies ist deshalb wichtig, weil es sehr viele Scheinbestellungen gibt. Diese Scheinbestellungen sind nur auf den ersten Blick für den Unternehmer eine kostengünstige Möglichkeit, der Verpflichtung zur Bestellung eines Datenschutzbeauftragten nachzukommen. Dies ist allerdings – abgesehen von der

eventuellen Strafbarkeit – sehr kurzfristig gedacht, denn der Einsatz einer Person, die nicht die erforderlichen Kenntnisse eines DSB oder die erforderlichen datenschutzrechtlichen Verpflichtungen kennt, kann sich im Nachhinein als teurer Fehler erweisen.

- Informationen und Vorlage über den Nachweis, dass alle Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden sind. Gemeint ist, alle Mitarbeiter müssen nach § 5 BDSG auf das Datengeheimnis verpflichtet werden und an einer entsprechenden jährlichen Schulung, die der DSB hält, teilnehmen.
- Informationen über die derzeitige Datenschutzorganisation, Organisation der Verarbeitung, Speicherung, Archivierung, Vernichtung von Daten. Insbesondere ist damit zu rechnen, dass die Behörde einen Blick in Abrechnungsunterlagen von WEG werfen möchte. Damit möchte sie u. a. in Erfahrung bringen, ob unzulässige Kopien von Personalausweisen angefertigt und in den Akten hinterlegt worden sind.
- Prüfung, ob ein öffentliches Verzeichnis über die eingesetzten Verfahren der automatisierten Verarbeitung personenbezogener Daten vorliegt.
- Informationen über die herrschende IT-Sicherheit (Virenschutz, Firewall, Patch-Management).
- Informationen über derzeit eingesetzte Betriebssysteme auf den Computern und Servern.
- Informationen zur Benutzerberechtigung (Berechtigungskonzept).
- Informationen zum Einsatz von Verschlüsselung (ganz besonders im Bereich E-Mail).
- allgemeine räumliche Ausstattung der Geschäftsräume (wer kann, wenn er die Geschäftsräume des Hausverwalters betritt, was sehen, hören oder lesen?).

Dies sind nur ein paar Auszüge aus dem Fragebogen der Aufsichtsbehörde.

### Was prüft die Behörde sonst noch?

Dass die Aufsichtsbehörde alles andere als ein grauer Amtsschimmel ist, beweist die in diesem Jahr durchgeführte Vor-Ort-Überprüfung bei etlichen bayerischen Unternehmen. Hierbei wurde festgestellt, dass *„gerade die sichere Konfiguration von Mail-Servern und der damit eingehende Schutz personenbezogener Daten häufig vernachlässigt wurde und deshalb Verbesserungsbedarf besteht“*. Dies führte dazu, dass Anfang September 2014 eine automatisierte Online-Prüfung bei Mailservern bayerischer Firmen seitens der Behörde durchgeführt wurde. Die online geprüften Betriebe wurden rein zufällig und branchenübergreifend stichprobenartig ausgewählt. Die Unternehmen erhielten einen Antwortbogen, der ausgefüllt an das BayLDA zurückgesandt werden musste. Ziel dieser Überprüfung war es u. a. zu erfahren, ob spezielle Verschlüsselungsmechanismen (z. B. SSL/TLS oder PFS) eingesetzt werden oder ob die Sicherheitslücke Heartbleed (ein schwerwiegender Programmfehler in der alten Version von OpenSSL) geschlossen wurde. Wurde dieser Antwortbogen nicht zurückgesendet, führte dies zu einem Verstoß gegen § 38 Abs. 3 Satz 1 BDSG. Ein solcher Verstoß kann als Ordnungswidrigkeit nach § 43 Abs. 1 Nr. 10 BDSG mit einem Bußgeld geahndet werden. Die Aufsichtsbehörden sind dafür bekannt, dass sie Verstöße ziemlich konsequent ahnden, andererseits aber auch sehr hilfsbereit sind, wenn es um die Beseitigung von datenschutzrelevanten Lücken oder die Umsetzung angeordneter Verfahren geht.

### Wie kann man sich vorbereiten?

Jedes Unternehmen muss prüfen, ob es zur Bestellung eines DSB verpflichtet ist (§ 4f BDSG). Ein DSB ist mit dem Umgang mit der Aufsichtsbehörde vertraut und in der Lage, gezielt und effizient Fragen zu beantworten und Auskünfte zu erteilen. Sein Berichtswesen ist genau

darauf abgestimmt, in strukturierter Form alle relevanten Informationen bezüglich der Datenschutzorganisation darzustellen. Unternehmen, die nicht verpflichtet sind, einen DSB zu bestellen, sollten ihr Unternehmen mal mit den Augen eines Betroffenen sehen. Jeder sollte sich die Frage stellen: Was passiert mit meinen Daten, die ein anderer über mich gespeichert hat? Versuchen Sie doch einmal „undercover“, in Ihrem Unternehmen an gespeicherte Daten zu kommen. Ist es das Post-it am Monitor mit dem Passwort für den PC? Sind es Kontoauszüge von Eigentümern, die auf dem Schreibtisch neben dem Besucherstuhl liegen? Oder sind es Telefonate mit vertraulichen Inhalten, die jeder bei geöffneter Bürotür hören kann?

Die Aufsichtsbehörde macht keinen Halt vor einem Einzelunternehmen. Auch wenn dieses keinen DSB stellen muss, so ist es zu 100 % verpflichtet, den Datenschutz anzuwenden und einzuhalten. Gerade kleinere Hausverwaltungen neigen dazu, sich mit dem Thema Datenschutz gar nicht erst auseinanderzusetzen, weil sie dies für „Ihr kleines Unternehmen“ gar nicht für erforderlich halten.

### Die Behörde ist nicht auf Bußgelder aus

Unser oben genannter Hausverwalter hatte erst zwei Tage vor dem Besuch der Aufsichtsbehörde einen DSB bestellt. Dass der DSB natürlich nicht innerhalb von zwei Tagen das Unternehmen durchleuchtet, analysiert und dementsprechend umgestellt hat, war der Behörde bewusst. Allein der innerbetrieblichen Organisation des Hausverwalters (er hatte selbst ein datenschutzorganisatorisches Konzept erstellt und umgesetzt), der ordentlichen Führung seines Unternehmens und der Kooperation gegenüber der Aufsichtsbehörde war es zu verdanken, dass kein Bußgeld verhängt wurde. Der Hausverwalter wurde verpflichtet, noch einige Unterlagen nachzureichen. Als diese durch die Behörde gesichtet wurden, konnte der Fall abgeschlossen werden. Auch wenn kein Bußgeld verhängt wird, kann die Behörde für ihre Aufwände eine Entschädigung in Rechnung stellen. Die Aufsichtsbehörde rechnet Telefonate, Schriftverkehr (E-Mail, Brief) und vor-Ort-Besuche genauso ab wie ein Handwerker. Ein Stundensatz von ca. 50,00 - 70,00 Euro netto sind üblich.

### Ausblick

Aufsichtsbehörden werden in Zukunft ihr Personal verstärken und unangekündigte Vor-Ort-Besuche bei Unternehmen durchführen. Hierbei werden auch Hausverwaltungen verstärkt in das Visier der Behörde geraten. Gerade kleinere Betriebe tun sich mit dem Datenschutz immer noch schwer. Es ist aber wirklich jedem anzuraten, sich mit den gesetzlichen Grundlagen des Datenschutzes und den sich hieraus ergebenden Basisanforderungen zu befassen. Die Aufsichtsbehörden werden ohne Rücksicht auf die Größe des Betriebes Bußgelder verhängen, wenn das Unternehmen gegen Datenschutzrecht verstößt. Der Behörde geht es jedoch um die Umsetzung der Sicherheit und nicht um die Verhängung von Bußgeldern. Alle mir bekannten Fälle von Anzeigen bei Aufsichtsbehörden wurden meist durch Eigentümer gemeldet, die mit ihrer Hausverwaltung nicht zufrieden waren. Klingt zwar komisch, ist aber so.

#### DER AUTOR

Reinhold Okon ist Datenschutzbeauftragter des Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e.V. (BVI).





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**Ein Mietshaus wird Mitte des Jahres veräußert. Ist das Verlangen eines Mieters, bei Eigentümerwechsel (z. B. Eigentümerwechsel zum Halbjahr) des Miethauses eine geschlossene Jahres-Betriebskostenabrechnung zu fordern mietrechtlich in Ordnung oder ist der Eigentümerwechsel eine sachlich hinreichende Begründung, die den Vor-Eigentümer zur Erstellung einer Halbjahres-Betriebskostenabrechnung berechtigt?**

Findet ein Eigentümerwechsel während des laufenden Abrechnungszeitraumes statt, hat dies keinen Einfluss auf den mietvertraglich vereinbarten Abrechnungszeitraum. Weder ist der Voreigentümer zur Erstellung einer Halbjahres-Betriebskostenabrechnung berechtigt noch kann der Mieter eine solche verlangen.

**Beim Neubau einer Wohnanlage sind zwischen der ersten und letzten Wohnungsübergabe hohe Kosten für zusätzliche Müllentsorgung durch den Hausmeister (u. a. Umzugsmüll) angefallen. Wie sind diese auf die Wohnungseigentümer zu verteilen? Viele Wohnungseigentümer möchten nicht zahlen, da die Kosten vor Übergabe ihrer eigenen Wohnung angefallen sind und nicht von ihnen verursacht wurden.**

Die zusätzlichen Kosten der Müllentsorgung sind grundsätzlich nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel gemäß § 16 Abs. 2 WEG auf sämtliche Eigentümer nach ihren jeweiligen Miteigentumsanteilen zu verteilen, wobei auf den jeweiligen in der notariellen Kaufvertragsurkunde vereinbarten Besitzübergang abzustellen ist.

**Darf der Verwaltungsbeirat seinen Schriftverkehr mit der Hausverwaltung gegenüber allen Eigentümern offen legen, auch wenn die Verwaltung dem nicht zugestimmt hat? Gibt es einen Unterscheid zwischen vom Beirat aufgesetzten/initiierten Schreiben und von der Verwaltung aufgesetzten Schreiben?**

Soweit es sich bei dem Schriftverkehr mit der Hausverwaltung ausschließlich um Themen handelt, welche die WEG betreffen, ist kein Grund ersichtlich, weshalb diese Schreiben, deren Inhalt letztendlich alle Eigentümer betrifft, diesen nicht offen gelegt werden dürfte. Dabei ist es unerheblich, von welcher Seite ein Schreiben initiiert wurde.

**In einer Wohnungseigentumsanlage sind mehrere Isolierglasscheiben undicht. In der Teilungserklärung sind die Fenster dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Außerdem ist dort u. a. geregelt, dass die Wohnungseigentümer im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums zur Beseitigung von Glasschäden und zur Instandhaltung und Instandsetzung auf der Innenseite der Wohnungsabschlusstüren und der Türen zu Loggien und Balkonen einschließlich der Türrahmen nebst Verkleidung sowie etwaigen Außenfenstern verpflichtet sind. Ist mit Glasschäden nur Bruch gemeint oder fallen hier auch die undichten Isolierglasscheiben darunter? Das Bayerische Oberste Landesgericht (Beschluss v. 3.8.2000, 2Z BR 184/99) hat entschieden, dass auch das Blindwerden einer zuvor durchsichtigen Glasscheibe als Glasschaden zu verstehen ist, denn auch bei der Eintrübung durch Feuchtigkeit verliert das Glas eine wesentliche Eigenschaft und ist zu erneuern.**

Nimmt man, wie das Bayerische Oberste Landesgericht, einen Glasschaden bereits dann an, wenn das Glas oder die Fenster eine wesentliche Eigenschaft verlieren, liegt auch bei undichten Isolierglasscheiben ein Glasschaden im Sinne der Teilungserklärung vor.

Andererseits sind die Wohnungseigentümer im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums aufgrund der zugrundeliegenden Teilungserklärung auch zur Instandhaltung ihrer Außenfenster verpflichtet, sodass auch unter diese Variante die undichten Isolierglasscheiben subsumiert werden können.

**In einer Wohnungseigentumsanlage mit 85 Wohnungen möchte ein einzelner Wohnungseigentümer nur für seine Wohnung im Klingeltableau ein Videoauge installieren. Bevor der Eigentümer die Hauseingangstür per Türöffner öffnet, kann er so mittels Bildschirmkontrolle aus seiner Wohnung kontrollieren, um wen es sich bei dem Besucher handelt. Eine Aufzeichnung der Bild-daten findet nicht statt. Wer trägt die Kosten für den Einbau? Der Wohnungseigentümer wünscht den Einbau zu Lasten der Instandhaltungsrücklage. Welche Möglichkeiten der Kostenverteilung bestehen?**

Da das Klingeltableau im gemeinschaftlichen Eigentum steht, handelt es sich bei den Kosten für den Einbau eines Videoauges – einer baulichen Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG - um Kosten, welche grundsätzlich gem. § 16 Abs. 2 WEG anteilig von allen Eigentümern der WEG zu tragen sind. Soweit das Videoauge jedoch nur von einem einzelnen Eigentümer genutzt werden kann, sollte ein Beschluss mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit gemäß § 16 Abs. 4 WEG gefasst werden, wonach der Eigentümer, der den Einbau eines Videoauges wünscht, allein mit den Kosten des Einbaus belastet wird.

Die Frage nach den Möglichkeiten der Kostenverteilung stellt sich daher nicht. Auch kann dem Wunsch des Eigentümers, den Einbau zu Lasten der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren, nicht entsprochen werden.

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



# Deckert kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

das Thema „Fenstersanierungen“ in einer WEG hat uns in der Vergangenheit schon sehr stark beschäftigt und wird es mit ziemlicher Sicherheit auch in Zukunft tun. Auch für die Gerichte kein leichtes Unterfangen, hier zu Entscheidungen zu kommen, die als „gerecht“ empfunden werden. Ein sehr interessanter Fall wurde jüngst vom LG Hamburg entschieden. In einer Gemeinschaftsordnung war nicht nur – wie häufig vereinbart – allein die Kostentragung für Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen auf die betreffenden Eigentümer verlagert. Es war darüber hinaus sogar die Sanierungsentscheidung selbst, also das Ob, Wie und Wann, der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft entzogen. Die Sanierungsentscheidung sollte also alleine der einzelne Sondereigentümer treffen dürfen. Zulässig? Das LG Hamburg sagt Ja. Trotzdem sollten Sie in einem solchen Falle aber den Status quo nicht unberücksichtigt lassen. Bei optisch nachteiligen baulichen Veränderungen können trotzdem Abwehransprüche der Gemeinschaft oder anderer Eigentümer drohen.

Herzlichst

Ihr  


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Übertragung der Instandsetzungspflicht**

Deckert erklärt: **Hausordnung – Tierhaltung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

### Entscheidung des Monats

#### Übertragung der Instandsetzungspflicht

**Ist die Pflicht zur Instandsetzung der Fenster in der Gemeinschaftsordnung auf die einzelnen Sondereigentümer übertragen, hat die Gemeinschaft insoweit keine Verwaltungsbefugnis mehr.**

LG Hamburg, Urteil v. 9.4.2014, 318 S 133/13

#### Der Fall:

Die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft sieht vor, dass die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile, Anlagen und Einrichtungen auf gemeinsame Kosten dauernd in gutem Zustand zu erhalten, Schäden an den nach außen weisenden Fenstern jedoch vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf seine Kosten zu beseitigen sind.

In einer Eigentümerversammlung beschloss die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dass anstelle der vorhandenen Schwingflügel Fenster künftig nur noch Dreh-/Kippfenster eingebaut werden dürfen. Ein Eigentümer hat diesen Beschluss angefochten. Er meint, wegen der Regelung in der Gemeinschaftsordnung habe die Gemeinschaft kein Mitspracherecht bei einem Austausch von Fenstern.

#### Das Problem:

Das LG Hamburg hatte darüber zu entscheiden, wie die Übertragung der Instandset-

zungspflicht auf die Eigentümer die diesbezüglichen Befugnisse der Gemeinschaft beeinflusst.

#### So hat das LG Hamburg entschieden:

Die Anfechtungsklage hat Erfolg. Der Beschluss greift in die Zuständigkeit der einzelnen Eigentümer für die im Bereich ihres jeweiligen Sondereigentums befindlichen Fenster ein, ohne dass die Gemeinschaftsordnung die Eigentümer zu einer entsprechenden Regelung durch Mehrheitsbeschluss ermächtigt.

Durch die Regelung in der Gemeinschaftsordnung ist die Pflicht zur Instandsetzung der Fenster, nicht aber auch die Pflicht zur laufenden Instandhaltung wirksam auf den jeweiligen Wohnungseigentümer übertragen worden. Die Differenzierung zwischen Instandhaltung (Gemeinschaft) und Instandsetzung (einzelner Eigentümer) ist wirksam. Unter den Begriff Instandsetzung fällt auch die Ersatzbeschaffung schadhafter Teile, nicht nur deren Reparatur.

Der angefochtene Beschluss macht den einzelnen Eigentümern eine verbindliche Vorgabe, wie sie die ihnen obliegende Instandsetzung der Fenster zu erfüllen haben. Für diese Vorgabe durch einfachen Mehrheitsbeschluss bedarf die Gemeinschaft einer Ermächtigung in der Gemeinschaftsordnung. Eine solche fehlt.

Aufgrund der Übertragung der Zuständigkeit für die Instandsetzung der Fenster auf die einzelnen Eigentümer hat die Gemeinschaft ihre Verwaltungszuständigkeit für diesen Bereich des Gemeinschaftseigentums (nur für die Instandsetzung) verloren. Insbeson-

dere hat die Gemeinschaft auch die Befugnis übertragen zu entscheiden, was wann zu tun ist. Die übrigen Eigentümer haben damit bezüglich der Instandsetzung der Fenster keine Befugnisse mehr. Allein ein sachlicher Grund (z. B. Einheitlichkeit der Fassade) reicht nicht aus, um eine verbleibende Verwaltungszuständigkeit der Gemeinschaft anzunehmen.

Da die Gemeinschaftsordnung keine Ermächtigung der Gemeinschaft enthielt, über Fragen der Instandsetzung der Fenster durch einfachen Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, war der Beschluss für ungültig zu erklären.

Offen ließ das Gericht, ob die einzelnen Eigentümer bei einem Austausch statt Schwingflügel Fenstern Dreh-/Kippfenster einbauen dürften und hierfür ein einfacher Mehrheitsbeschluss ausreichen würde. Jedenfalls konnte die Gemeinschaft den Eigentümern nicht durch einfachen Mehrheitsbeschluss verbieten, die Instandsetzung der Schwingflügel Fenstern durch den Einbau neuer Schwingflügel Fenstern zu bewerkstelligen.

**Das bedeutet für Sie:**

### **1. Fensterelemente gehören zum Gemeinschaftseigentum, aber...**

Ständig von neuem muss sich die Rechtsprechung zum Thema „Fenster“ äußern. Dabei geht es insbesondere um umstrittene Fragen der Auftragsverantwortlichkeiten und der Kostentragung für Pflegemaßnahmen, Reparaturen, Ersatzbeschaffungen sowie totale Erneuerung.

Das liegt sicher zum einen daran, dass moderne Verbundfenster als Gesamtelemente seit einigen Jahrzehnten und heute unstrittig als Bestandteil der Außenfassade gesetzlich zwingend dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet werden und zum anderen an oft leider äußerst auslegungsbedürftigen Klauseln in Teilungserklärungen bzw. Gemeinschaftsordnungen.

Fenster gehören also nicht zum Sondereigentum eines Wohnungs- bzw. Teileigentümers, können deshalb wohl auch nicht rechtswirksam durch Vereinbarung dem „räumlichen Bereich von Sondereigentum“ zugeordnet werden. Anderslautende Vereinbarungen dürften damit im Regelfall zunächst einmal nichtig sein. Nur im Ausnahmefall kann eine solche sachenrechtlich-nichtige Passage in eine rechtsgültige Kostenverteilungsregelung dann zulasten der jeweiligen Sondereigentümer umgedeutet werden. Ausgehend von grundsätzlich gebotener objektiv-normativer Auslegungsmethode dürfte sich allerdings eine mehr subjektive Auslegung (etwa nach seinerzeit mutmaßlicher Willensrichtung des Begründers von Wohnungseigentum) im Sinne einer „unterstellenden“ Umdeutung nur selten rechtfertigen lassen.

### **2. Entscheidungskompetenz und Kostenverteilung mangels gesonderter Vereinbarungen**

Gibt es keinerlei spezielle Vereinbarungen, hat die Gesamtgemeinschaft mit „geborener“ Beschlusskompetenz (Verwaltungs- bzw. Auftragsverantwortlichkeit) über Instandhaltungen (insbesondere Außenanstriche von Holzfenstern), Reparaturen bis hin zu totalen Erneuerungen im Rahmen ordnungsgemäßer technischer Verwaltung (Werterhaltung) je nach fachhandwerklichen bzw. sachverständlichen Vorgaben mehrheitlich zu entscheiden. Der Kostenaufwand hierfür ist von der Gesamtgemeinschaft zu tragen und nach allgemeinen Verteilungsgrundsätzen auf alle Eigentümer umzulegen.

Ungeachtet dessen sind allerdings auch die jeweiligen Sondereigentümer stets verpflichtet, „ihre“ Fenster – wie jegliches Gemeinschaftseigentum um ihre Wohnung herum – pfleglich zu behandeln, um die Funktionsfähigkeit dieser Bestandteile solange wie möglich zu erhalten. Dies bedeutet u. a. auch, etwa Holzfenster-Innenseiten kontinuierlich zu streichen. Schuldhafte „Vergammelnlassen“ zu späteren Lasten der Gesamtgemeinschaft kann wie aktives Beschädigen im Einzelfall durchaus zu einer Regresshaftung (Mitverschuldenshaftung) führen.

### **3. Sondervereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung**

Ist – wie häufig speziell vereinbart – allein die Kostentragung für Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen (unter Umständen auch Totalerneuerungen, strittig) den betreffenden Sondereigentümern überantwortet, verbleibt die Auftragsverantwortlichkeit (Verwaltungskompetenz) mit entsprechender Beschlusskompetenz bei der Gemeinschaft. Beschlüsse führen auch zu Handlungspflichten des Verwalters (Mängelüberprüfungen, Angebots-einholung, Beschlussdurchführung, Arbeitskontrollen usw.). Manchmal ist auch einschränkend nur vereinbart, dass die Sondereigentümer allein für Glasbruch oder auch – weitergehend – für jeglichen Glasschaden auftrags- und kostenverantwortlich sind. Zulässigerweise abbedungen ist also meist nur die gesetzliche Verteilungsregelung des § 16 Abs. 2 WEG.

Im vorliegenden Fall des LG Hamburg war demgegenüber sogar kraft ausdrücklicher Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung die Sanierungsentscheidung selbst (ob, wie und wann) den einzelnen Sondereigentümern übertragen, was das Gericht unter Hinweis auf bisherige BGH-Rechtsprechung als zulässig erachtete. Eine Beschlussfassung konnte damit aufgrund entzogener Beschlusskompetenz der Gemeinschaft nicht erfolgen, mit entsprechender Rechtsfolge einer Beschlussnichtigkeit.

Will, kann oder muss also jeder Eigentümer

seine Fenster in Eigenverantwortung selbst sanieren (oder gar erneuern), sollte er allerdings bei allen Arbeiten den bisherigen Status quo im Auge behalten und etwaige nachteilige bauliche Veränderungen (insbesondere außenseitig) vermeiden. Bei optisch nachteiligen, die Harmonie der Fassade störenden Einbauten neuer Fensterelemente drohen Abwehransprüche der Gemeinschaft oder anderer Eigentümer. Veränderungen in Material, Farbe, Gestalt, Größe oder bisheriger Symmetrie sollten deshalb unterbleiben. Die Auswechslung von Holzfenstern in solche mit geringerer Pflegebedürftigkeit aus Kunststoff bzw. alu-ummanteltem Kunststoff kann eine solche Materialänderung in einem solchen Vereinbarungsfall aber durchaus vertretbar und von den anderen Eigentümern duldpflichtig sein (im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG), wenn dies keine nachteilige optische Veränderung der Fassade zur Folge hat.

### **4. Abweichende Sanierungs- und Kostenverteilungspraxis vor der „Jahrhundertentscheidung“ des BGH v. 20.9.2000**

In vielen Gemeinschaften gab es vor dem Jahr 2000 sog. Zitterbeschlüsse des Inhalts, jegliche Fenstersanierungskosten ausschließlich den jeweiligen Sondereigentümern mit eigenen Auftragsrechten anzulasten. Hier bestand der gute Glaube an die Gültigkeit und Bestandskraft solcher Altbeschlüsse. Jahrelang entsprechende Praxis erfuhr dann ab 2000 die bekannte Zäsur unter Hinweis des BGH auf die anfängliche Nichtigkeit solcher Beschlüsse und grundsätzlich auch zu verneinenden anderslautenden „Gewohnheitsrechts“.

In den Folgejahren kam es zu vereinzelter obergerichtlicher Rechtsprechung, aus Gründen der Gleichbehandlung und Gerechtigkeit den Eigentümern, die früher selbst Sanierungskosten an Fenstern ihrer Wohnung verauslagt hatten, nunmehr Erstattungsansprüche in meist pauschalierter Höhe gegen die Gemeinschaft zuzubilligen, zumal auch diese Alteigentümer neuerlich anteilig bei Sanierungsmaßnahmen nach 2000 in die Zahlungsverantwortung genommen wurden und auch genommen werden mussten. Fragen der Verjährung und Verwirkung wurden weitgehend unter Hinweis auf gesteigerte Treuepflichten unter Eigentümern in den Hintergrund gedrängt (vgl. zu dieser Problematik jüngst auch nochmals unter Hinweis auf Gleichbehandlungsgrundsätze Urteil des LG München I vom 6.2.2014, 36 S 9481/13). In Kenntnis/Erkennbarkeit der aktuellen Rechtslage dürften sich allerdings m. E. solche Erstattungsansprüche heute kaum noch erfolgreich realisieren lassen, zumal ausreichende Beweisführung zu Grund und Höhe solcher Ansprüche aus ver-

gangenen Eigentümeraktivitäten nicht mehr möglich sein dürfte.

Sicher wird uns alle das Thema „Fenstersanierungen“ auch noch in Zukunft beschäftigen, mit erwünschter Rechtsprechung, die nicht nur als „rechters“, sondern auch als „gerecht“ einzustufen ist.

### **! Weiterführende Informationen:**

Fenster → **636512**

Instandhaltung und Instandsetzung → **636749**

## Deckert erklärt

### Hausordnung - Tierhaltung

#### **Grundsätzliche Untersagung**

Die grundsätzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung stellt einen nicht vertretbaren Eingriff in Sondereigentumsrechte dar und kann somit auch nicht Gegenstand eines Mehrheitsbeschlusses sein. Ein generelles Verbot der Tierhaltung ist für einen Wohnungseigentümer nur dann verbindlich, wenn er sich dem vertraglich unterworfen (etwa nach einer Hausordnung als Bestandteil der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung). Eine Ausnahme könnte dann nur noch einstimmig beschlossen werden.

#### **Regelungen zur Tierhaltung**

Da ein allgemeines Verbot der Haustierhaltung nicht durch Stimmenmehrheit beschlossen werden kann, andererseits eine unbeschränkte Haustierhaltung in einer Wohnungseigentumsanlage eine unzumutbare Belästigung anderer Wohnungseigentümer darstellen und damit unbillig sein kann, bleibt es den Wohnungseigentümern innerhalb dieses Rahmens unter Beachtung des in § 15 Abs. 3 WEG gesetzten Maßstabs unbenommen, durch Beschluss Regeln zu setzen, die geeignet sind, die bei der Tierhaltung üblicherweise zu erwartenden Belästigungen und Beeinträchtigungen auszuschließen oder zu mindern und die Einhaltung dieser Regeln sicherzustellen (OLG Hamburg, Beschluss v. 20.8.2007, 2 Wx 72/07). Es existiert allerdings kein sachlicher Grund, z. B. generell den Transport sämtlicher Tiere in einem Aufzug zu verbieten (AG Freiburg i. Br., Urteil v. 18.4.2013, 56 C 2496/12 WEG).

#### **Beschlussfassung zur Hundehaltung**

Eine Beschlussfassung zur Hundehaltung, wonach eine Störung anderer Eigentümer durch die Tierhaltung ausgeschlossen sein muss, ist nach Auffassung des OLG Köln nur ordnungsgemäß und in Einklang mit der Hausordnung bei Vorliegen folgender Voraussetzungen: Neben dem Leinenzwang z. B. muss auch dafür Sor-

ge getragen werden, dass ein Gemeinschaftsgarten nicht durch Hundekot verschmutzt wird (OLG Köln, Beschluss v. 28.7.2008, 16 Wx 116/08). Das Freilaufenlassen von einem Hund im Gebäude und auf dem Freigelände einer Wohnungseigentumsanlage stellt grundsätzlich eine Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer dar, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht (AG München, Urteil v. 21.3.2013, 484 C 18498/12 WEG).

#### **Beschlussfassung über Anzahl der Tiere**

Über die Anzahl und die Art der Tiere können die Eigentümer durchaus im Einzelfall gesondert mehrheitlich beschließen.

#### **Schlangen, Ratten**

Ob eine Tierart zur allgemeinen Lebensführung gehört bzw. unter den Begriff „Haustier“ fällt, kann als Entscheidungskriterium herangezogen werden. Abzulehnen wären demnach Schlangen, Ratten, Pfeilgiftfrösche usw.

#### **Verwalterzustimmung**

Auch kann die Anschaffung von Tieren vereinbarungsgemäß an die stets widerrufliche Zustimmung des Verwalters gekoppelt werden. Diese darf dann vom Verwalter nur aus wichtigem Grund versagt oder widerrufen werden. Gründe für das Ablehnen einer Tierhaltung in der Wohnung sind z. B. das Missverhältnis von Wohnungsgröße zur Anzahl von Tieren (vgl. z. B. KG Berlin, ZMR 1992 S. 201 mehr als 4 Katzen in 42 qm) oder das Halten sog. Kampfhunde (OLG Frankfurt, NJW-RR 1993 S. 981).

### **! Weiterführende Informationen:**

Hausordnung: Problematische Regelungsfälle → **2812472**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### **Duplex-Garagen: Nutzungsregelungen können auch durch Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer getroffen werden**

BGH, Urteil v. 20.2.2014, V ZB 116/13

Steht eine Doppelstockgarage in einer Wohnungseigentumsanlage im Bruchteilsondereigentum mehrerer Personen, können die Bruchteileigentümer die Nutzung der einzelnen Stellplätze gemäß § 745 Abs. 1, § 1010 BGB regeln. Zulässig ist aber auch eine Zuweisung der Stellplätze mittels Gebrauchsregelung durch Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer gemäß § 15 Abs. 1 WEG. Strei-

tigkeiten zwischen Bruchteilsondereigentümern über die Benutzung der Stellplätze sind unabhängig von der Rechtsgrundlage der Nutzungsregelung stets Wohnungseigentums-sachen im Sinne von § 43 Nr. 1 WEG.

### **! Weiterführende Informationen:**

Stellplatz → **1485827**

Verfahren in Wohnungseigentums-sachen → **648709**

### **Keine baulichen Veränderungen auf Sondernutzungsfläche**

LG Frankfurt/Main, Urteil v. 4.12.2013, 2-13 S 82/12

Ist einem Wohnungseigentümer im Bereich der gemeinschaftlichen Gartenfläche ein Sondernutzungsrecht eingeräumt, so berechtigt dies den Wohnungseigentümer nicht, im Bereich seines Sondernutzungsrechts eine Steinmauer zu errichten. Hierbei handelt es sich um eine allzustimmungspflichtige bauliche Veränderung nach der Bestimmung des § 22 Abs. 1 WEG. So es an der erforderlichen Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer fehlt, ist die dann rechtswidrig errichtete Mauer vom Wohnungseigentümer zu entfernen.

### **! Weiterführende Informationen:**

Bauliche Veränderung: Grundsätze → **636256**

Sondernutzungsrecht: Rechte und Pflichten → **2698715**

### **Jahresabrechnung: Fehlende Kontostände führen zur Unwirksamkeit**

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 9.1.2014, 2-13 S 27/13)

Fehlen in der Abrechnung neben dem Anfangs- und Endkontostand auch die Gesamteinnahmen der Wohnungseigentümergeinschaft im Abrechnungsjahr, so hat dies die Ungültigkeit der Abrechnung und nicht nur einen Ergänzungsanspruch zur Folge.

### **! Weiterführende Informationen:**

Jahresabrechnung → **636759**

### **Kein Rauchen während der Eigentümer-versammlung**

(LG Dortmund, Urteil v. 19.11.2013, 1 S 296/12)

Die Ablehnung eines Beschlussantrags, auf Wohnungseigentümergeinschaften auf das Rauchen zu verzichten, widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.



## Auch das noch

### Teures Gras

In einer seit Juli 2007 gemieteten Wohnung hob die Polizei im August 2009 eine Cannabisplantage aus. Der Stromzähler war so manipuliert, dass dieser den Strom für Lampe, Ventilatoren usw., die die Pflanzen zum Wachstum anregen, nicht erfasste. Der Stromversorger schätzte den Verbrauch der vorgefundenen Gerätschaften und verlangt für 2007 bis 2009 über 50.000 Euro Stromkosten. Der Mieter behauptet, er habe erst 2009 mit dem Anbau begonnen und die Geräte keineswegs im Dauerbetrieb gehabt.

„Der Mieter muss zahlen“, sagte das OLG Hamm (Urteil v. 7.12.2012, I-19 U 69/11). Bei einem manipulierten Zähler darf der Versorger den Verbrauch schätzen. Ist der Verbraucher mit der Schätzung nicht einverstanden, liegt es an ihm nachzuweisen, dass er weniger verbraucht hat. Pech für den Mieter: Da er weder beweisen konnte, dass er die Wohnung nicht von Anfang an zum Cannabisanbau verwendet hat noch die Gerätschaften nicht ununterbrochen in Betrieb hatte, geht die Stromrechnung größtenteils mit ihm nach Hause.

## Zitat

### Ignorieren ist noch keine Toleranz.

Theodor Fontane (1819-1898), dt. Schriftsteller

## Cartoon



## Standpunkt

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



### Das Ende der Mietvorauszahlungen in Zwangsversteigerungsverfahren?

Dass Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung durch oftmals getürkte Anmeldungen von Mietvorauszahlungen und Baukostenzuschüssen behindert wurden, hat auch der Gesetzgeber 2006 erkannt und mit der Aufhebung der §§ 57c, d ZVG reagiert. Die Wirksamkeit dieser Gesetzesänderung blieb aber beschränkt, da der BGH Einmalzahlungen weiterhin als Ausnahme von § 57b ZVG i.V.m. § 566c BGB ansah, die der Ersteher gegen sich gelten lassen musste. In der Konsequenz musste der Ersteher auf Mieteinkünfte aus dem zugeschlagenen Objekt verzichten, aber weiterhin seinen Vermieterpflichten - etwa zur Instandhaltung und Instandsetzung - nachkommen. Diese Rechtsprechung des BGH wurde nun wohl doch zu dreist ausgenutzt. Oftmals gerierten

sich die Schuldner selbst als Vermieter zumeist wohlbekannter „Zwangsversteigerungsverhinderer“, von denen sie die Immobilie im Wege der Untermiete zurückmieteten. Zum Nachweis legten sie (rückdatierte) Verträge und Quittungen über Mietvorauszahlungen für Jahre oder Jahrzehnte vor. Dies schreckte Bietinteressenten von der Abgabe von Geboten auf eine dauerhaft ertragslose Immobilie ab bzw. erhielt den Schuldnern nach einem Zuschlag den Besitz ihrer Wohnung.

Im Laufe eines Jahres hat der BGH nun darauf reagiert, zunächst auf dem Boden seiner Rechtsprechung nur mit verschärften Anforderungen an die Beweisführung. Nunmehr hat er eine grundlegende Korrektur vollzogen: Auch Einmalzahlungen bei Mietverträgen mit fester Laufzeit sind auf periodische Zeiträume umzurechnen. Demnach wirken sie gemäß § 1124 Abs. 2 BGB (und § 57a ZVG i.V.m. § 566c BGB) nur noch maximal bis zum Monat nach der Beschlagnahme. Darüber hinaus deutet der BGH sogar an, dass selbst die bisher zugelassene Ausnahme bei einer Einmalzahlung der Miete für die Lebenszeit des Mieters entfallen könnte. Man könnte fast hoffen, die leidigen Vorauszahlungen seien nun endgültig überwunden...

#### 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](mailto:online@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de](http://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](mailto:immobilien@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de/immobilien](http://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 4.11.2014.

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



Mat.-Nr. N6436-5045