

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

November 2015



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

schon 2012 hatte der BGH die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft für einen Kreditbeschluss bejaht. Damit

war aber erst der halbe Weg zurückgelegt.

Denn nach wie vor stellte sich die Frage: Wie mache ich es richtig? Jetzt ist der BGH den Weg zu Ende gegangen und hat in einem aktuellen Urteil Richtlinien für die Ordnungsmäßigkeit einer Kreditaufnahme aufgestellt.

Wie nützlich sind Energievergleichsportale?

Eine spannende Frage. Wir meinen, Sie können durchaus nützlich sein, sind aber auch mit Vorsicht zu genießen. Für eine erste Orientierung sicher geeignet, aber als alleinige Erkenntnisquelle? Machen Sie sich selbst ein Bild.

Ein „Laden“ ist keine „Gaststätte“. Wer hätte das gedacht? Aber ganz so profan ist die Entscheidung des BGH dann auch wieder nicht. Die Ausführungen sind interessant. Der BGH stellt klar, dass selbst die Verwirkung eines Unterlassungsanspruchs hinsichtlich einer zweckwidrigen Nutzung nicht dieselben Rechtsposition verschafft, als wäre die in Frage stehende Nutzung von der Teilungserklärung gedeckt.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im November

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
Abschluss eines Darlehensvertrags: Ordnungsmäßigkeit → Seite 4

**Organisation**  
Energievergleichsportale – Fluch oder Segen? → Seite 7

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

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Laden ist keine Gaststätte → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Baden-Württemberg führt Mietpreisbremse ein

In Baden-Württemberg gilt seit dem 1.11.2015 in 68 Städten und Gemeinden die Mietpreisbremse. In den erfassten Gebieten darf die Miete bei neu abgeschlossenen Mietverträgen nur noch höchstens 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. In Baden-Württemberg sind im einzelnen folgende Städte und Gemeinden von der Mietpreisbremse erfasst:

Altbach, Asperg, Bad Krozingen, Bad Säckingen, Baienfurt, Bietigheim-Bissingen, Brühl, Denkendorf, Denzlingen, Dossenheim, Durmersheim, Edingen-Neckarhausen, Eggenstein-Leopoldshafen, Emmendingen, Eppelheim, Fellbach, Filderstadt, Freiberg am Neckar, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Gundelfingen, Heidelberg, Heilbronn, Heitersheim, Hemsbach, Iffezheim, Karlsruhe, Kirchentellinsfurt, Konstanz, Leimen, Linkenheim-Hochstetten, Lörrach, March, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuhäusern auf den Fildern, Offenburg, Pfinztal, Plochingen, Radolfzell am Bodensee, Rastatt, Ravensburg, Remchingen, Renningen, Reutlingen, Rheinfelden (Baden), Rheinstetten, Rielasingen-Worblingen, Sandhausen, Sindelfingen, Singen (Hohentwiel), Steinen, Stutensee, Stuttgart, Teningen, Tettngang, Tübingen, Ulm, Umkirch, Waldkirch, Weil am Rhein, Weingarten, Wendlingen am Neckar, Winnenden.

### ! Weiterführende Informationen:

Checkliste: Wann Sie sich an die Mietpreisbremse halten müssen  
→ **7741703**

Tabelle: In diesen deutschen Städten gilt die Mietpreisbremse  
→ **8388521**

## WEGs müssen keine GEMA-Gebühren zahlen

Wohnungseigentümergeinschaften müssen für die Weiterleitung des Kabelsignals an die einzelnen Wohnungen keine GEMA-Gebühren zahlen. Das hat der BGH entschieden.

In dem entschiedenen Fall hatte die Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte (GEMA) von einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 343 Einheiten Schadensersatz und Ersatz von Abmahnkosten verlangt. Die WEG betreibt in dem Gebäude ein Kabelnetz, mit dem das von einer Gemeinschaftsantenne abgeleitete Fernseh- und Rundfunksignal in die einzelnen Wohnungen weitergeleitet wird, um dort den Empfang von Fernseh- und Radioprogrammen zu ermöglichen. Die GEMA meinte, die Weiterübertragung des Sendesignals in die Wohnungen stelle eine urheberrechtlich relevante öffentliche Wiedergabe von urheberrechtlich geschützten Werken dar. Der BGH hat der Auffassung der GEMA eine Absage erteilt. Demnach ist die Weiterleitung keine öffentliche Wiedergabe und daher nicht vergü-

tungspflichtig. Es liegt keine Wiedergabe für eine Öffentlichkeit vor, wenn sie auf besondere Personen beschränkt ist, die einer privaten Gruppe angehören. Wenn die Wohnungseigentümer anstelle vieler Einzelantennen eine Gemeinschaftsantenne installieren und die Sendesignale über Kabel in die einzelnen Wohnungen weiterleiten, ist dies eine Wiedergabe für einen solchen privaten Kreis. (BGH, Urteil v. 17.9.2015, I ZR 228/14)

### ! Weiterführende Informationen:

Antenne (WEG) → **636176**

## Werdender Wohnungseigentümer haftet bei Veräußerung zunächst weiter

Ein werdender Wohnungseigentümer haftet beim Ersterwerb vom Bau-träger bzw. teilenden Eigentümer alleine für die Lasten der Wohnung, sobald er eine verfestigte Erwerbsposition erlangt hat. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn (1) ein wirksamer, auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteter Erwerbsvertrag vorliegt, (2) der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und (3) der Besitz an der Wohnung auf den Erwerber übergegangen ist. In diesem Fall ist der Veräußerer von der Haftung für die Hausgelder befreit, auch wenn er noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Veräußerer und Erwerber haften nicht als Gesamtschuldner. Das hat der BGH bereits 2012 entschieden.

Veräußert ein werdender Wohnungseigentümer seine Einheit unter Abtretung des vorgemerkten Übereignungsanspruchs und der Besitzübertragung, bleibt er Mitglied des Verbandes und haftet weiter für Kosten und Lasten. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil klargestellt. Die Stellung als werdender Wohnungseigentümer geht nicht auf den Zweiterwerber über. Dieser wird erst dann Mitglied der Gemeinschaft mit den sich daraus ergebenden Rechten und (Zahlungs-)Pflichten, wenn er als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird. (BGH, Urteil v. 24.7.2015, V ZR 275/14)

### ! Weiterführende Informationen:

Werdende Wohnungseigentümergeinschaft → **637548**

## Käufer von gebrauchter Wohnung kann Gewährleistung selbst durchsetzen

Der Käufer einer gebrauchten Eigentumswohnung kann Gewährleistungsansprüche auf Minderung und „kleinen Schadensersatz“ wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum selbst gegen den Verkäufer geltend machen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn im Kaufvertrag die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen und keine Beschaffenheitsgarantie vereinbart ist. Die Durchsetzung solcher Ansprüche fällt nicht in den zwingenden („geborenen“) Zuständigkeitsbereich der Gemeinschaft.

Anders verhält sich dies beim Erwerb einer neuen Eigentumswohnung vom Bau-träger. Hier sind Rechte auf Minderung und „kleinen Schadensersatz“ wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum gemeinschaftsbezogen, so dass nur die Gemeinschaft die Rechte für die Eigentümer durchsetzen kann. (BGH, Urteil v. 24.7.2015, V ZR 167/14)

### ! Weiterführende Informationen:

Kaufvertrag über Wohnungseigentum → **893805**

## Sonderkündigungsrecht: Was ist ein „Zweifamilienhaus“?

Der Vermieter einer Wohnung kann den Mietvertrag grundsätzlich nur ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse (z. B. Eigenbedarf) geltend machen kann. Eine Ausnahme besteht für Wohnungen in einem Haus mit nicht mehr als 2 Wohnungen, in dem der Vermieter selbst wohnt. Hier kann der Vermieter auch ohne berechtigtes Interesse kündigen, wobei sich die Kündigungsfrist um 3 Monate verlängert.

Dieses Sonderkündigungsrecht nach § 573a Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen, wenn in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude neben 2 Wohnungen Räume vorhanden sind, in denen eine eigenständige Haushaltsführung möglich ist, auch wenn diese als Gewerberaum vermietet sind. Dies gilt wiederum nicht, wenn diese Räume schon vor Abschluss des Mietvertrags, für dessen Kündigung der Vermieter das Sonderkündigungsrecht in Anspruch nimmt, als gewerbliche Räume genutzt wurden.

Die Eignung zu einer eigenständigen Haushaltsführung setzt voraus, dass die zur Einrichtung einer Küche oder einer Kochgelegenheit erforderlichen Versorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) vorhanden sind. Hingegen ist nicht erforderlich, dass die Küche mit Möbeln und Geräten ausgestattet ist. (BGH, Urteil v. 18.2.2015, VIII ZR 127/14)

### Weiterführende Informationen:

Kündigung einer (Einlieger-)Wohnung im Zweifamilienhaus (Muster)

→ **585045**

## Veräußerung einer Eigentumswohnung: Wer muss zustimmen?

Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums „der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer“ bedarf. Es stellte sich die Frage, wie die Wohnungseigentümer bei Vorliegen einer solchen Bestimmung ihre Entscheidung fällen müssen. Das OLG Hamm ist der Meinung, dass eine solche Bestimmung dergestalt zu verstehen ist, dass die Wohnungseigentümer durch Beschluss zustimmen müssen. Eine andere Zustimmung sei nicht möglich. (OLG Hamm, Beschluss v. 16.7.2015, 15 W 294/15)

### Weiterführende Informationen:

Veräußerungszustimmung → **637319**

## BGH-Rechtsprechungsübersicht

Ständig klärt der BGH mit seiner Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht, zum Mietrecht und zu angrenzenden Rechtsgebieten strittige Fragen. Über die wichtigsten Entscheidungen, die Sie für Ihre tägliche Praxis kennen müssen, berichten wir im Verwalter-Brief. Ergänzend finden Sie eine nach Themen geordnete Übersicht der BGH-Rechtsprechung der letzten Zeit, die laufend fortgeschrieben wird, auf unserem Internetportal. Über diese URL finden Sie die Übersicht: **www.haufe.de/bgh-uebersicht**



## 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)**

### **Blockheizkraftwerk in der Praxis**

Mo., 16. 11 2015, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Der Neubau von heute setzt häufig auf neue Energieformen wie das Blockheizkraftwerk (BHKW). Was ein gutes Verkaufsargument für den Vertrieb ist, ist für den Verwalter in der WEG-Abrechnung eine Herausforderung und eine Fehlerquelle – und damit ein Haftungsrisiko. Dieses Online-Seminar zeigt praxisnah auf, wie der Verwalter mit einem BHKW umgehen muss, welche Anträge zu stellen sind und wie es in die WEG-Abrechnung integriert wird. Weiter werden der erhebliche Zeitaufwand ermittelt und verwaltervertragliche Lösungsansätze aufgezeigt.

*Referent: Steffen Haase*

### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**Immobilienverwaltung plus/pro**“, „**Hausverwaltungsmanagement plus/pro**“, „**ImmoXpress plus/pro**“ oder „**Lexware hausverwalter plus**“ nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank „**VerwalterPraxis**“ oder „**VerwalterPraxis Professional**“ ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

# Verwalterthema des Monats

## Abschluss eines Darlehensvertrags: Ordnungsmäßigkeit

Dr. Oliver Elzer, Berlin

**Darf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Darlehensvertrag schließen und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen? Diese Frage beschäftigt Verwalter und Gerichte seit Jahren. Nachdem der BGH im Jahre 2012 bereits die Beschlusskompetenz für einen „Kreditbeschluss“ bejaht hatte, haben die Bundesrichter nun Richtlinien für die Ordnungsmäßigkeit einer Kreditaufnahme aufgestellt.**

„Die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.“

BGH, Urteil v. 25.9.2015, V ZR 244/14

### Das Problem

In einer Wohnungseigentumsanlage mit 201 Wohnungseigentumsrechten beschließen die Wohnungseigentümer in 2013, die Fassade zu dämmen. Die mit ca. 2 Mio. EUR veranschlagten Kosten sollen auf 2 Wegen aufgebracht werden: Zum einen durch einen Rückgriff auf die Instandhaltungsrückstellung in Höhe von 0,9 Mio. EUR. Zum anderen soll bei der KfW-Bank ein Förderkredit über 1.3 Mio. EUR zu einem Zinssatz von 0,00 % und einer Laufzeit von 10 Jahren aufgenommen werden. Gegen diesen Beschluss geht ein Wohnungseigentümer vor.



### Die Entscheidung des BGH

Mit Erfolg! Die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits könne allerdings ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Ob dies der Fall sei, sei anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls unter Abwägung der allseitigen Interessen zu bestimmen. Im Fall sei die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses zu verneinen.

Das Wohnungseigentumsgesetz enthalte keine Anhaltspunkte, dass den Wohnungseigentümern die Möglichkeit einer Kreditaufnahme „durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen zu Gebote stehen solle. Allerdings müsste das besondere Haftungsrisiko berücksichtigt werden. Gebe es Zahlungsausfälle bei Wohnungseigentümern, müssten die daraus resultierenden Fehlbeträge durch entsprechend höhere Beiträge der übrigen Wohnungseigentümer oder durch eine Sonderumlage ausgeglichen werden. Eine solche Nachschusspflicht könne zwar auch entstehen, wenn ein Vorhaben durch eine Sonderumlage finanziert werde und sich diese bei einzelnen Wohnungseigentümern als uneinbringlich erweise. Da eine Sonderumlage von den aktuellen Wohnungseigentümern aufzubringen sei, werde aber meist hinreichend sicher bekannt sein, ob mit einem Zahlungsausfall zu rechnen sei; auch könne jedenfalls die Durchführung von Maßnahmen, die Aufschub dulden, davon abhängig gemacht werden, dass die beschlossene Sonderumlage von allen Wohnungseigentümern gezahlt werde. Bei einem Darlehen lasse sich das Risiko des Ausfalls einzelner Wohnungseigentümer dagegen **nur sehr begrenzt abschätzen**. Zuverlässige Prognosen über die Bonität der Wohnungseigentümer seien schon wegen der meist langen Laufzeit des Darlehens nicht möglich; darüber hinaus müsse stets damit gerechnet werden, dass es zu Eigentümerwechseln in dieser Zeit komme. Angesichts dieses Haftungsrisikos sei bei der Entscheidung über die Finanzierung einer Maßnahme durch ein hohes langfristiges Darlehen **Zurückhaltung** geboten.

Ob ein Kreditbeschluss **ordnungsmäßiger** Verwaltung entspreche, lasse sich nur nach sorgfältiger Abwägung aller relevanten Umstände des Einzelfalls und unter Berücksichtigung der allseitigen Interessen der betroffenen Wohnungseigentümer feststellen. Dabei seien insbesondere folgende Gesichtspunkte von Bedeutung: Es komme wesentlich auf den **Zweck** des Darlehens an, wobei in erster Linie an Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu denken sei. Je **dringlicher** eine Maßnahme sei, desto eher träten andere Nachteile einer Finanzierung durch Darlehen bei der Abwägung zurück. Von Bedeutung sei ferner die Möglichkeit, die notwendigen Mittel durch **Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage** und **Erhebung einer Sonderumlage** aufzubringen. In diesem Zusammenhang seien den mit einer Darlehensaufnahme einhergehenden Belastungen und Risiken die Vor- und Nachteile einer Finanzierung der Maßnahme mittels Sonderumlage gegenüber zu stellen. Eine Darlehensfinanzierung werde insbesondere in Betracht kommen, wenn die Erhebung einer Sonderumlage die einzelnen Wohnungseigentümer finanziell stark belastete oder gar die Leistungsfähigkeit einkommensschwächerer Wohnungseigentümer überfordere. Relevant seien zudem die Höhe des Darlehensbetrages im Verhältnis zu der Anzahl der Wohnungseigentümer, die Kreditkonditionen, die Laufzeit des Darlehens und die Rückzahlungsbedingungen. Eine mehrheitlich beschlossene Kreditaufnahme müsse allerdings nicht zwingend eine Option für die Eigentümer enthalten, die Finanzierung selbst zu übernehmen und den auf sie entfallenden Kreditanteil als Sonderumlage zur Reduzierung des Darlehensbetrages einzuzahlen.

Auch die **Beschlussfassung** müsse „gewissen Anforderungen“ genügen. Der Beschluss müsse Angaben über die zu finanzierende Maßnahme, die Höhe des Darlehens, dessen Laufzeit, die Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes enthalten und erkennen lassen, ob die Tilgungsraten so angelegt seien, dass der Kredit am Ende der Laufzeit getilgt ist. Ferner müsse vor der Beschlussfassung wegen des in die Zukunft verlagerten Risikos der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer die im Innenverhältnis bestehende **Nachschusspflicht** der Wohnungseigentümer Gegenstand der Erörterung in der Wohnungseigentümerversammlung gewesen sein. Dies sei in der **Niederschrift zu dokumentieren**. In **diesem** Punkt entspreche der angegriffene Beschluss keiner ordnungsmäßigen Verwaltung. Denn der

Niederschrift lasse sich nicht entnehmen, dass über das Risiko einer Nachschusspflicht unterrichtet worden sei.

### Wo stehen wir jetzt?

Der BGH hatte bereits im Jahre 2012 geklärt, dass es eine Beschlusskompetenz gibt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Darlehensvertrag schließt. Wann dieser Beschluss **ordnungsmäßig** ist, blieb damals allerdings offen.

Die aktuelle Entscheidung schlägt insoweit Pflöcke ein. Es kommt zwar auf den Einzelfall an. Es ist aber **klarer** geworden, welche Abwägungen die Wohnungseigentümer anzustellen haben. Vorrangig ist danach zu prüfen, ob es (auch) möglich ist, die Mittel über die Instandhaltungsrückstellung oder eine Sonderumlage aufzubringen. Ferner ist zu prüfen, ob die zu finanzierende Maßnahme dringlich ist. Schließlich kommt es auf die Kreditkonditionen an. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass ein Kreditbeschluss entgegen anders lautender, veralteter Stimmen ein normaler Verwaltungsbeschluss ist (BGH v. 28.9.2012, V ZR 251/11, NJW 2012 S. 3719 Rn. 7). Eine besondere Mehrheit muss grundsätzlich nicht erreicht werden. Notwendig, aber auch ausreichend ist eine Mehrheit von Ja-Stimmen gegenüber den abgegebenen Nein-Stimmen. Werden die Kosten wegen einer baulichen Veränderung im weitesten Sinne abweichend vom Grundsatz des § 16 Abs. 2 WEG verteilt, muss die nach § 16 Abs. 4 WEG erforderliche Mehrheit erreicht werden.

### Was ist für den Verwalter wichtig?

Der BGH hat für den Beschluss eine „Belehrungspflicht“ eingeführt, die nur die Verwalter sinnvoll erfüllen können, und er hat erstmals – sehr merkwürdig und der Sache nach kaum haltbar – Vorgaben für die Niederschrift gemacht. Der BGH hat ferner für den Kreditbeschluss Maßgaben vorgegeben, die über die meisten bisherigen Formulare weit hinausgehen. Anbei mein Vorschlag für einen Kreditbeschluss nebst Anmerkungen, der den Vorgaben des BGH genügen sollte.

### Anmerkungen zum Musterbeschluss

1. Das nachstehend vorgestellte Muster versucht einigen rechtlichen Problemen eines Kreditbeschlusses soweit wie möglich sachgerecht zu begegnen. Besonderheiten für Fördermittel enthält es bewusst nicht (auf Fördermittel muss der Verwalter gegebenenfalls hinweisen; dieser Frage ist aber streitig).
2. Die Aufnahme eines Kredits dient einem bestimmten Zweck. Eine Kreditaufnahme ohne konkreten Zweck ist nicht ordnungsmäßig. Der Kreditbeschluss sollte diesen Zweck so genau wie möglich beschreiben. Durch Zweckbindung wird erreicht, dass die aufgebrauchten Mittel – kommt es nicht zu einer zu beschließenden Umwidmung – im Innenverhältnis für keinen anderen Zweck benutzt und zweckentfremdet werden dürfen (im Außenverhältnis gilt dieses nicht). Die Nennung des Kreditzwecks dient darüber hinaus der Bestimmtheit des Kreditbeschlusses. Beschließen die Wohnungseigentümer, dass nicht jeder Einzelne von ihnen einen Kreditvertrag schließen soll, sollte – auch wenn anderes rechtlich und tatsächlich möglich ist – die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Kreditnehmerin werden. Dass die Wohnungseigentümer neben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zusätzlich Vertragspartei werden, empfiehlt sich nicht und kann auch nicht beschlossen werden. Der Kreditgeber wird regelmäßig als „Eigenkapital“ eine zusätzliche Finanzierung der gewollten Maßnahme durch die Wohnungseigentümer anstreben. Diese ist hier durch eine Entnahme aus der Rückstellung vorgesehen. Eine Entnahme ist bei der Finanzierung einer Erhaltungsmaßnahme, aber auch bei anderen Maßnahmen durch eine „Umwidmung“ – die einen Sockelbetrag der Rückstellung unberührt lässt – möglich. Neben oder anstelle der Rückstellung kann auch eine Sonderumlage beschlossen werden.

## Muster: Kreditbeschluss

1. Die Mittel für ... (Benennung der konkreten Maßnahme, am besten durch Verweisung auf einen anderen Beschluss) sollen neben einer Entnahme in Höhe von ... EUR aus der Instandhaltungsrückstellung (alternativ/kumulativ: durch eine Sonderumlage in Höhe von Dax EUR) durch Aufnahme eines Darlehens in Höhe von ... EUR durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschafft werden.
2. Der Darlehensvertrag soll mit ... (Kreditgeber) auf ... Jahre geschlossen werden. Der Zins darf ... % nicht übersteigen, die Tilgung soll auf ... Jahre angelegt sein. Ferner gilt Folgendes: ... (Anmerkung 3).
3. Der jeweilige Verwalter wird gemäß § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG ermächtigt, im Namen und Vollmacht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Kreditvertrag mit dem Kreditgeber mit den unter Ziffer 1) und Ziffer 2) genannten Bedingungen zu schließen. Gegebenenfalls notwendige Unterlagen sind vom Verwalter – gegebenenfalls unter Hinzuziehung von Sonderfachleuten – einzureichen. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten werden von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, zulasten der Instandhaltungsrückstellung, übernommen. Mit Blick auf § 492 Abs. 4 BGB wird ferner Folgendes bestimmt: ... (Anmerkung 4).
6. Dem Kreditgeber sind vom Verwalter sämtliche Wohnungseigentümer mit Namen und Adresse, Geburtsdatum und Höhe der Miteigentumsanteile bekannt zu geben. Dies gilt auch für die Wohnungseigentümer, die nach Ziffer 2 ein Lösungsrecht besitzen. Ferner dürfen die Hausgeldrückstände der letzten 3 Jahre offenbart werden (Anmerkung 5).
7. Zins und Tilgung (Kreditraten) sollen über das Hausgeld aufgebracht werden. Im Wirtschaftsplan ist eine entsprechende neue Position vorzusehen. Bei der Bemessung der Hausgelder sind Ziffer 2 und 3 zu beachten. Der Verwalter ist befugt, zur Bedienung der Kreditraten bei Liquiditätsengpässen für einen Zeitraum von 3 Monaten Mittel aus der Instandhaltungsrückstellung zu entnehmen. Wenn über einen längeren Zeitraum ein Engpass bevorsteht, ist eine Eigentümerversammlung einzuberufen (Anmerkung 6).
8. Dieser Beschluss ist erst durchzuführen, wenn er sowie der Beschluss über die zu finanzierende Maßnahme, nämlich ..., bestandskräftig sind oder eine gegen sie gerichtete Anfechtungsklage rechtskräftig abgewiesen ist (Anmerkung 7).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_

Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_

Enthaltungen: \_\_\_\_\_

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss, \_\_\_\_ (Inhalt), wurde angenommen/abgelehnt.

3. Der Kreditbeschluss muss den Kreditgeber nennen und mit Blick auf § 492 BGB (Schriftform beim Verbraucherdarlehensvertrag) die Bedingungen, zu denen der Kreditvertrag geschlossen werden soll, so genau wie möglich beschreiben. Ein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossener Kreditvertrag ist Verbraucherdarlehen (BGH v. 25.03.2015, VIII ZR 243/13), sodass die Angaben nicht entbehrlich sind (Derleder, Die Sicherung von Krediten an die Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2010, S. 10, 11). Der Verwalter sollte dazu zeitnah mit dem oder den Kreditgebern vor der Versammlung in Kontakt

treten und die notwendigen Angaben abfragen. Dieser Informationen bedarf er auch mit Blick auf seine Ermächtigung (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG; Anmerkung 4). Die Vertragsbedingungen zu bestimmen, gehört zum Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer, das grundsätzlich nicht durch Beschluss auf Dritte delegiert werden kann. Die konkrete Nennung wenigstens der Darlehenshöhe, des Zinses, der Tilgung und des Laufs des Vertrags dient ferner der Transparenz, aber auch der Bestimmtheit des Beschlusses. Alternativ kann auf eine dem Beschluss beigefügte Anlage verwiesen werden, aus der sich alles Notwendige ergibt. Die Anlage kann auch ein konkreter, noch nicht unterschriebener Darlehensvertrag sein. Wird so vorgegangen, sollte der Beschluss auf die Anlage verweisen und diese sollte als Anlage zur Niederschrift genommen werden. Ferner sollte die Anlage Teil der Beschluss-Sammlung werden.



4. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss beim Vertragsabschluss vertreten werden. Originär sind nach § 27 Abs. 3 Satz 2 WEG die Wohnungseigentümer dazu berufen, weil es an einer gesetzlichen Vollmacht des Verwalters fehlt. Dies ist allerdings wenig praktikabel. Die Wohnungseigentümer dürften weder Zeit noch Lust haben, in ihrer Gesamtheit den Darlehensvertrag als Vertreter abzuschließen. Entweder bedarf es daher eines Beschlusses nach § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG. Oder die Wohnungseigentümer ermächtigen nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG den Verwalter. Hier stellt sich das Problem, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verbraucherin angesehen wird. Diese Sichtweise könnte es mit sich bringen, dass § 492 Abs. 4 Satz 1 BGB anwendbar ist. Danach gelten § 492 Abs. 1 und Abs. 2 BGB („auch für die Vollmacht, die ein Darlehensnehmer zum Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags erteilt“). **Gegen** eine Anwendung spricht zwar entscheidend, dass der Verwalter gar kein Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft ist und ihm auch keine Vollmacht erteilt wird. Denn der Verwalter ist Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Beschluss (oder die Vereinbarung) nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG erweitert daher seine Organbefugnisse, macht ihn aber nicht zum (partiellen) Vertreter der Gemeinschaft. Da diese Sichtweise aber **noch ungesichert** ist und die richtige Antwort gegebenenfalls sogar europarechtliche Implikationen besitzt, sollte zurzeit die Ermächtigung § 492 Abs. 1 und Abs. 2 BGB entsprechen (s.a. Derleder, Die Sicherung von Krediten an die Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2010, S. 10, 11; Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 27 Rn. 241 m.w.N.). Die Verwaltervollmacht sollte mithin die von § 492 BGB – unter Beachtung der dortigen Alternativen – verlangten notwendigen Angaben enthalten. Dies sind vor allem: der Nettodarlehensbetrag, der Gesamtbetrag aller von der Wohnungseigentümergeinschaft zur Tilgung des Darlehens sowie zur Zahlung der Zinsen und sonstigen Kosten zu entrichtenden Teilzahlungen, die

Art und Weise der Rückzahlung des Darlehens, der Zinssatz und alle sonstigen Kosten des Darlehens im Einzelnen, der effektive Jahreszins und die Kosten einer Restschuld- oder sonstigen Versicherung, die im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag abgeschlossen wird, und zu bestellende Sicherheiten.

5. Der Kreditgeber wird regelmäßig wissen wollen, „wer“ hinter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer steht. Dazu müssen ihm wenigstens die Wohnungseigentümer und ihre Miteigentumsanteile offenbart werden. Für einen entsprechenden Beschluss dürfte eine Beschlusskompetenz bestehen. Datenschutz steht nicht entgegen. Weitergehend eine Selbstauskunft zu beschließen, ist hingegen wohl nicht möglich. Ein entsprechender Beschluss wäre wohl nichtig. Auch dass auf die Sondereigentumsrechte eine Grundschuld oder Hypothek in Höhe der Haftung im Außenverhältnis eingetragen werden soll, kann nicht beschlossen werden.
6. Der Verwalter sollte angewiesen werden, zur Bedienung der geschuldeten Kreditraten im Wirtschaftsplan eine entsprechende Position vorzusehen. Die Raten werden dann mit dem laufenden Hausgeld bedient, soweit es auf die Betriebs- und Verwaltungskosten entfällt. Reichen diese Mittel nicht aus, sieht der Beschluss einen kurzfristigen Rückgriff auf die Rückstellung vor. Steht ein Liquiditätsengpass für einen längeren Zeitraum zu befürchten, sollten allerdings – wie vorgesehen – die Wohnungseigentümer mit dem Problem befasst werden.
7. Damit keine unnötigen Schritte begangen, eine einstweilige Verfügung nicht provoziert und gegebenenfalls unnötig Mittel verwandt werden, sollte der Beschluss erst nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG durchgeführt werden, wenn er bestandskräftig ist oder eine gegen ihn erhobene Klage erfolglos blieb.

#### Weiterführende Informationen:

Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Muster-Beschluss → **2182038**

#### DER AUTOR

Dr. Oliver Elzer ist Richter am Kammergericht Berlin. Er publiziert regelmäßig zum Wohnungseigentumsrecht und leitet Seminare für Verwalter, Beiräte, Wohnungseigentümer, Rechtsanwälte und Richter.



[www.oliverelzer.de](http://www.oliverelzer.de)

# Organisation



## Energievergleichsportale – Fluch oder Segen?

Dipl.-Kfm. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

**Die Energiekosten steigen und steigen. Im Zeitraum von 2000 bis 2014 sind die Stromkosten jährlich um durchschnittlich 7,4 % gestiegen, die Heizkosten jährlich um durchschnittlich 7,8 %. Dies führt zu Sorge, Verärgerung und Frustration bei den Verbrauchern.**

Verwalter und Vermieter sind gesetzlich und ihren Kunden gegenüber verpflichtet, die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten. Regelmäßig wird Verwaltern und Vermietern im Rahmen der jährlichen Abrechnungen mit Bezug auf Vergleichsangebote von Internetportalen vorgehalten, dass die Energiekosten zu hoch sind. Eine kritische Analyse über die Qualität der Internetportale ist daher längst überfällig.

### Privat- und Geschäftskunden werden unterschieden

Die Vergleichsportale sind auf die Angebote für Privatkunden, also Mieter und Selbstnutzer, für deren privaten Energieverbrauch in klar definierten Postleitzahlgebieten spezialisiert. Im Bereich der Geschäftskunden, für Vermieter und Verwalter, sind nur wenige Anbieter spezialisiert. Die Vergleichsportale sind demzufolge für gewerblichen Verwalter und Vermieter nicht wirklich hilfreich.

### Vergleichsportale = „unabhängige“ Plattform?

Die Werbung der Vergleichsportale wie Check24, Verivox, Preisvergleich, Toptarif u. a. klingt immer verlockend. Sie versprechen als vermeintlich unabhängige Plattform den größtmöglichen Vorteil für den Nutzer: ein paar Klicks im Internet und schon erscheinen die individuell günstigsten Angebote. Es wird geworben mit „Wir vergleichen unabhängig, neutral und transparent“, „Objektiv und übersichtlich“ oder „Verbraucher können direkt zum für Sie besten Anbieter wechseln.“

**Aber:** Kein Vergleichsportale bildet den kompletten Markt ab. Wer also verschiedene Vergleichsportale auswählt, bekommt immer unterschiedliche Ergebnisse. Laut Untersuchung der Verbraucherzentrale geht es den Betreibern der Vergleichsportale mehr um den eigenen Profit als um Kundennähe. Die Portale sind nicht unabhängig, auch wenn sie sich gerne selbst so darstellen! In den meisten Fällen kassieren die Vergleichsportale Provisionen für vermittelte Verträge. Energieanbieter, die eine Provisionszahlung ablehnen, werden oft gar nicht erst gelistet. Stiftung Warentest hat Vergleichsportale untersucht und kritisiert, dass provisionsfreie Angebote in der Standardsuche meist nicht unter den ersten Treffern aufgelistet werden und somit die Suchergebnisse nicht immer die verbraucherfreundlichsten sind. Laut Recherche der Verbraucherzentralen stehen auf den ersten 4 oder 5 Plätzen immer noch Anbieter, über die sich Beschwerden häufen und gegen deren Praktiken teilweise vor Gericht vorgegangen wird.

### Negativbeispiel Teldafax

Ein besonderes Negativbeispiel ist der Billigstromanbieter Teldafax, der als Billiganbieter Hunderttausende Neukunden anlockte. Diese zahlten

per Vorkasse und verloren 2011 nach der Pleite von Teldafax drei- bis vierstellige Summen.

### Kritische Stimmen

Stiftung Warentest hat festgestellt, dass kein Vergleichsportale wirklich gut ist. Zu oft landen Tarife mit unfairen Bedingungen vorn. Laut Stiftung Warentest ist ein Portal kein verlässlicher Partner für Verbraucher.

Bei den meisten Vergleichsportalen lauert die Gefahr in den Voreinstellungen. Hier können Angaben zu Nutzerwechselgebühren, Vorauskasse, Kautionszahlungen oder Neukundenboni vorgenommen werden. Neukundenboni werden aber oft erst im 2. Vertragsjahr oder nach dem Akzeptieren neuer Geschäftsbedingungen ausgezahlt, was einen erneuten Wechsel zu Lasten der Verbraucher erschwert.

Die Sendung „Plusminus“ hat am 21.01.2015 berichtet, dass das Energieportal Verivox den Energieanbietern Preisabsprachen und Platzierungen angeboten hat und kommt zu der Erkenntnis, dass dieses Energieportal kein transparentes und unabhängiges Verbraucherportal ist, sondern vor allem ein Unternehmen, das selbst Geld verdienen will.

### Mehr Transparenz ist wünschenswert

Mittlerweile fordert auch das Verbraucherschutzministerium mehr Transparenz in der Weise, dass Verbraucher künftig auf Vergleichsportalen besser über diese Portale selbst informiert werden. Laut Verbraucherschutzministerium sind die Methoden der Portale oft undurchsichtig, da der Verbraucher nicht einschätzen kann, wie ein Ranking ermittelt wird, welche Anbieter berücksichtigt oder ob negative Bewertungen überhaupt überprüft werden. Auch stelle sich die Frage, wie manipulationsanfällig die einzelnen Portale sind. Nur wenige Portalbetreiber sind der Gesprächseinladung des Verbraucherschutzministeriums Anfang 2015 gefolgt. Verbraucher können nur hoffen, dass hier zeitnah ein echter Verbraucherschutz geschaffen wird.

### Musterprozess soll Klarheit bringen

Im September 2015 hat der Verband der Versicherungskaufleute Klage gegen Check24 wegen Irreführung der Verbraucher eingereicht. Begründung: Check24 tarne sich als Preisvergleichsportale, arbeite aber genau wie ein Makler und kassiere Provisionen, wenn ein Kunde einen Vertrag abschließt. Der Kunde könne dies aber nicht erkennen. Mit der Klage strebt der Verband einen Musterprozess an, der Auswirkungen auf andere Vergleichsportale haben könnte.

### Etwas Gutes hat es doch

Die Vergleichsportale haben aber auch einen (kleinen) Segen. Sie können als Kompass dienen im Dickicht der vielen Energieanbieter. Und damit als Gesprächsgrundlage für Vertragsverhandlungen von Verwaltern und Vermietern mit Energieversorgern. Auch die Verbraucherzentrale bestätigt, dass Vergleichsportale ein geniales Medium für einen ersten Überblick sein können, allerdings mit der Prämisse: „Vergleichen Sie die Vergleichsportale“.

### ➤ Weiterführende Informationen:

Grundsatz der Wirtschaftlichkeit  
→ **HI2626040**

### DER AUTOR

Rainer Hummelsheim ist Immobilienkaufmann und -fachwirt. Neben verschiedenen Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorar Dozent in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und IHK-Immobilienkaufleuten tätig.  
[www.rainer-hummelsheim.de](http://www.rainer-hummelsheim.de)





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**In der von uns betreuten Wohnanlage wurden unter den auf dem Gemeinschaftsgelände errichteten Fertiggaragen mehrere Ratten gesichtet, und zwar nicht nur einmal. Eine beauftragte Schädlingsbekämpfungsfirma konnte das Problem beheben und stellte dafür 190 Euro in Rechnung. Wer trägt dafür die Kosten? Alle Wohnungseigentümer gemeinsam oder nur die Sondereigentümer der Garagen? Weitere Frage wäre, inwieweit diese Kosten bei vermietetem Eigentum an die Mieter weiterbelastet werden können?**

Grundsätzlich tragen alle Eigentümer die Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG gemeinschaftlich; es sei denn in der zugrundeliegenden Gemeinschaftsordnung ist eine Kostentragungsregelung für die Sondereigentümer der Garagen vereinbart.

Die von der beauftragten Schädlingsbekämpfungsfirma in Rechnung gestellten EUR 190,00 sind nach § 2 Nr. 9 der Betriebskostenverordnung nicht umlagefähig, weil die Kosten nicht laufend entstehen.

**In einer vermieteten Eigentumswohnung treten Feuchtigkeit und Schimmel an den Wänden auf. Nach Besichtigung ist der Verwalter der Meinung, dass es sich vorliegend um keine Auswirkungen von Baumängeln handelt, sondern dass ein mangelhaftes Wohnverhalten des Mieters die Ursache sein muss. Der Wohnungseigentümer widerspricht dieser Ansicht vehement und vertritt vehement die Meinung, dass Schäden am Gemeinschaftseigentum ursächlich für diese Mängel sind. Wie sollte der Verwalter hier vorgehen? Wer trägt welche Kosten?**

Wenn strittig ist, ob Baumängel oder falsches Mietverhalten Ursache für Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelbildung sind, sollte der Verwalter einen Sachverständigen beauftragen. Sollte dieser feststellen, dass die Ursache der Feuchtigkeits- und Schimmelschäden auf Mängel am Gemeinschaftseigentum zurückzuführen ist, trägt die Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten des Sachverständigen. Andernfalls der Wohnungseigentümer, weil die eingetretenen Feuchtigkeits- und Schimmelschäden auf das mangelhafte Wohnverhalten seines Mieters zurückzuführen sind. Sollte der betreffende Wohnungseigentümer die Kosten für den Sachverständigen nicht freiwillig tragen, ist ein Beschluss in der Wohnungseigentümersammlung zu fassen, wonach die

Kosten des Sachverständigen gegenüber dem Wohnungseigentümer zunächst außergerichtlich durch einen zu beauftragenden Rechtsanwalt und anschließend gerichtlich geltend zu machen sind.

Die vorgenannten Ausführungen gelten sinngemäß auch für die Beseitigung der eingetretenen Feuchtigkeits- und Schimmelschäden.

**In einer von mir verwalteten Eigentumswohnungsanlage bin ich zugleich selbst Eigentümer zweier Wohnungen. Jetzt möchte ich eine Wohnung davon verkaufen. In der Teilungserklärung ist allerdings bestimmt, dass für eine Veräußerung die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Kann und darf ich als Verwalter dem Verkauf meiner eigenen Wohnung zustimmen? Falls nicht, wie müsste ich das dann handhaben?**

Der seine Wohnung verkaufende Verwalter ist – sofern ein vereinbartes Zustimmungserfordernis nicht nach § 12 Abs. 4 WEG aufgehoben wurde – zustimmungsberechtigt und –verpflichtet. Trotz alledem unterliegt er in analoger Anwendung des § 181 BGB grundsätzlich einem Selbstkontrahierungsverbot (streitig).

Der Verwalter kann allerdings von dem ihm obliegenden Selbstkontrahierungsverbot durch einen entsprechenden Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer befreit werden. In diesem Fall sind die Unterschriften der Versammlungsniederschrift in entsprechender Anwendung des § 24 Abs. 6 WEG öffentlich zu beglaubigen.

**Bei der Übernahme einer Verwaltung, die bisher von einem jetzt ausgeschiedenen Eigentümer verwaltet wurde, wurde festgestellt, dass keine Beschluss-Sammlung geführt wurde. Die Protokolle sind aber vorhanden. Reicht es aus, dass eine Beschluss-Sammlung ab Übernahme geführt wird oder müssen sogar frühere Beschlüsse in die Beschluss-Sammlung – soweit bekannt und vorhanden – nachgetragen werden?**

Frühere Beschlüsse (ab dem 1.7.2007) müssen in die Beschluss-Sammlung nachgetragen werden. Dies obliegt dem neuen Verwalter. Die diesbezügliche Verwaltertätigkeit ist grundsätzlich mit der Grundvergütung abgegolten, es sei denn, der Verwalter hat in seinem Verwaltervertrag geregelt, dass diese Tätigkeit als Sonderleistung zu vergüten ist. Schadenersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft können gegenüber dem Vorverwalter geltend gemacht werden.

**In einer 12 Jahre alten Wohnungseigentumsanlage befinden sich Kellerräume, die jeweils im Sondereigentum stehen. Zu einem dieser Kellerräume gehört ein Lichtschacht, der nur von diesem Kellerraum aus zu Lüftungszwecken genutzt werden kann. An diesem Lichtschacht tritt jetzt Wasser ein, so dass eine Reparatur unausweichlich ist. Wer trägt die Kosten dieser Reparatur?**

Die Reparaturkostentragungspflicht hängt davon ab, ob sich der in der Kellerwand befindliche Lichtschacht zum Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum gehört.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden (§ 5 Abs. 2 WEG). Daraus folgt, dass der Lichtschacht, der zu Lüftungszwecken genutzt wird, Gemeinschaftseigentum ist. Infolgedessen haben alle Eigentümer die Reparaturkosten nach ihren jeweiligen Miteigentumsanteilen zu tragen.

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



# Deckert kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

ein Laden ist nun mal keine Gaststätte. Der BGH hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem eine in der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichnete Einheit seit 1989 als Gaststätte betrieben wurde. Das ging auch solange gut, bis im Jahre 2007 die Öffnungszeiten bis in die frühen Morgenstunden verlängert wurden. Hierauf fassten die Eigentümer 2011 den auch unangefochten gebliebenen Beschluss, dass die Gaststätte nur bis 1 Uhr nachts betrieben werden darf und wollten das auch rechtlich durchgesetzt wissen.

Der Teileigentümer wehrte sich u.a. mit dem Einwand der Verwirkung. Immerhin war der Betrieb der Gaststätte seit über 20 Jahren geduldet worden. Diesen Einwand lässt der BGH aber so nicht gelten. Er hebt darauf ab, dass ja nicht die Nutzung als Gaststätte untersagt werden solle, sondern nur die Ausweitung der Öffnungszeiten. Darüber hinaus stellt der BGH klar, dass selbst eine Verwirkung dem Teileigentümer nicht dieselbe Rechtsposition verschaffen könne, als wenn besagte Nutzung von einer Vereinbarung oder Teilungserklärung gedeckt wäre.

Herzlichst

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Laden ist keine Gaststätte**

### WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Deckert erklärt

#### Laden ist keine Gaststätte

**Eine Teileigentumseinheit, die laut Teilungserklärung als Laden dient, darf grundsätzlich nicht als Gaststätte genutzt werden.**

(BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14)

#### Der Fall:

Eine Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von der Eigentümerin einer Teileigentumseinheit, eine in der Einheit befindliche Gaststätte nicht länger als 1 Uhr in der Nacht geöffnet zu lassen. Die Anlage liegt im Saarland. Dort müssen Läden an Werktagen um 20 Uhr schließen, während Gaststätten auch nachts geöffnet sein dürfen.

In der Einheit, die in der Teilungserklärung als „Ladenraum“ bezeichnet wird, wird seit 1989 eine Gaststätte betrieben. Diese ist seit 2007 bis in die frühen Morgenstunden geöffnet.

Im Mai 2011 beschlossen die Eigentümer bestandskräftig, dass „die derzeit vorhandenen Gaststätten und Restaurantbetriebe bis 1 Uhr nachts geöffnet sein dürfen“. Die Hausverwaltung wurde beauftragt und bevollmächtigt, dies gerichtlich durchzusetzen. Die WEG will die Teileigentümerin verurteilen lassen, die Gaststätte nicht nach 1 Uhr nachts zu betreiben und offen zu halten. Das Landgericht war der Meinung, eventuelle Unterlassungsansprüche seien verwirkt.

#### Das Problem:

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, welche rechtlichen Folgen sich aus der Duldung einer Nutzung ergeben, die der Teilungserklärung widerspricht.

#### So hat der BGH entschieden:

Die Teileigentümerin darf die Gaststätte in der Teileigentumseinheit nicht nach 1 Uhr nachts geöffnet halten.

Selbst wenn Unterlassungsansprüche hinsichtlich der Nutzung als Gaststätte vor 1 Uhr nachts wegen jahrzehntelanger Duldung verwirkt sein sollten, ist die Eigentümerin nicht so zu stellen, als diene ihre Teileigentumseinheit als Gaststätte, die bis in die Morgenstunden geöffnet sein darf. Die Verwirkung eines Unterlassungsanspruchs wegen der zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit schützt deren Eigentümer nämlich nur davor, dass er das bislang geduldete Verhalten ändern oder aufgeben muss, vermittelt ihm aber nicht die Rechtsposition, die er hätte, wenn die Nutzung von der Teilungserklärung gedeckt wäre. Insbesondere begründet eine Verwirkung nicht das Recht, neue nachteilige Veränderungen vorzunehmen.

Um neue, eigenständige Störungen geht es hier, weil die Gaststätte vor 2007 nicht in den Nachtstunden betrieben worden ist. Die Ausweitung der Öffnungszeiten über 1 Uhr nachts hinaus begründet neue Unterlassungsansprüche, die frühestens 2007 entstanden sind. Insoweit kommt Verwirkung schon deshalb nicht in Betracht, weil es an einer langjährigen Duldung fehlt.

Hinzu kommt, dass eine Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung als Laden dient, grundsätzlich nicht als Gaststätte genutzt werden darf. Zwar kann sich eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Davon kann hier schon deshalb keine Rede sein, weil Läden nach saarländischem Landesrecht – anders als Gaststätten – nachts geschlossen sein müssen.

Schließlich ist die Teilungserklärung auch nicht durch die Duldung der Nutzung als Gaststätte stillschweigend dahingehend geändert worden, dass die Einheit nunmehr als Gaststätte dient.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Anfängliche Nutzungsregelungen in der Teilungserklärung

Nutzungsregelungen, die in der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums festgeschrieben sind, können nachträglich grundsätzlich nur mit Zustimmung aller Eigentümer geändert werden. Die Änderung bedarf der Eintragung im Grundbuch, wenn insoweit Wirkung auch für und gegen Rechtsnachfolger erreicht werden soll. Überdies stehen jegliche individuell erwünschten Nutzungsänderungen unter dem Vorbehalt etwa erforderlicher behördlicher Genehmigung (bzw. entsprechender Negativbescheide oder Dispense).

Räumlichkeiten, die in der Teilungserklärung etwa als „Speicher/Spitzboden“, „Hobbyraum“, „Keller“, „Lager“, „Praxis“, „Büro“ und eben auch „Laden“ ausgewiesen sind, sind selbst ohne gesetzlich klare Nutzungsdefinitionen stets so zu nutzen, wie dies allgemein anerkannten Üblichkeiten entspricht. Bei anderen, meist weitergehenden Nutzungen ist in objektiv-typisierender Betrachtungsweise darauf abzustellen, ob eine konkrete Nutzung zu Beeinträchtigungen anderer Eigentümer über ein eventuell zu duldenes Maß hinaus führt oder zumindest neuerliche Störungen erwarten lässt. Allenfalls im Ausnahmefall können wirtschaftliche Aspekte (so etwa eine bisher längerfristige Unvermietbarkeit einer einschränkend zweckbestimmten Einheit) eine Rolle spielen.

Ist im Einheits-Kurzbeschrieb nach formeller Teilungserklärung allerdings allgemeiner von „Gewerberäumlichkeiten“ oder „Geschäftsräumen“ die Rede, muss grundsätzlich auch eine weitergehende Nutzung eines solchen Teileigentums - wie etwa eine übliche berufliche Nutzung - akzeptiert werden, im Regelfall jedoch nicht eine Wohnungsnutzung. Auch eine Gemeinschaftsordnung als Bestandteil der Teilungserklärung kann einem Teileigentümer solche weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten über einen formellen Beschrieb hinaus eröffnen.

Demgegenüber stellen Eintragungen zum Nutzungszweck in einem Aufteilungsplan im Regelfall keine allgemeinverbindliche Zweckbestimmung dar. Ein Aufteilungsplan dient nur in zeichnerischer Form der eindeutigen sachenrechtlichen Bestimmung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum einschließlich der Abgrenzung dieser Elemente zueinander. Von gewollter Vereinbarungform könnte allenfalls bei Bezeichnung von Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums im Plan ausgegangen werden, wenn also dort z. B. von

„Heizzentrale“, „Wasch- oder Trockenraum“, „Fahrradabstellraum“ usw. die Rede ist.

##### 2. Zweckbestimmung eines Ladenteileigentums und behördliche Ladenschlusszeiten

Wird nun entgegen anfänglicher Zweckbestimmung ein in der Teilungserklärung als „Laden“ zweckbestimmtes Teileigentum als Restaurant mit Öffnungszeiten bis in die Nacht hinein genutzt, sollten die restlichen Eigentümer bzw. die Gemeinschaft unter Hinweis auf die damit gegebenen vermehrten Störungen gegenüber eingeschränkter Ladennutzung möglichst rasch opponieren. Ein „Laden“ kann grundsätzlich nur im Sinne eines Einzelhandelsgeschäfts mit üblichem Kundenverkehr genutzt werden, überdies unter Berücksichtigung der üblichen örtlich geltenden Ladenschlusszeiten - also nicht auch als Gaststätte.

Die Ladenschlusszeiten wurden allerdings in den letzten Jahren liberalisiert. Ob für die wohnungseigentumsrechtlich zulässige Nutzung auf den Zeitpunkt der Rechtslage bei der Begründung von Wohnungseigentum/Teileigentum abzustellen ist oder auf das aktuell geltende, liberalisierte Ladenschlussrecht, konnte der BGH offen lassen. Die Gemeinschaft hatte nämlich 2011 bestandskräftig in vertretbarer großzügiger Weise dem Ladeneigentümer gestattet, sein Ladeneigentum auch als Restaurant mit Öffnungszeiten bis 1 Uhr nachts weiterführen zu dürfen. Lediglich eine Nutzung bis in die frühen Morgenstunden (wie seit 2007 praktiziert) soll er nach dem Willen der anderen Eigentümer unterlassen.

##### 3. Verjährung und Verwirkung von Unterlassungsansprüchen

Selbst wenn die vereinbarungswidrige Nutzung eines Sonder- oder Teileigentums langjährig geduldet wurde, kann sich der unberechtigte Nutzer nicht auf Verjährung des Unterlassungsanspruchs berufen. Die widerrechtliche Nutzung wiederholt sich nämlich stets, so dass die Verjährung immer von neuem beginnt.

Der BGH musste sich allerdings vorliegend auch mit der weit schwierigeren Frage einer möglichen Verwirkung nach Grundsätzen von Treu und Glauben beschäftigen. Insoweit sind ein Zeit- und ein Umstandsmoment zu berücksichtigen.

Hier verneinte der BGH eine Verwirkung der Unterlassungsansprüche mit der Argumentation, dass der beklagte Teileigentümer nicht so zu stellen sei, als diene sein Teileigentum (auch) als Gaststätte. Geschützt sei er nur hinsichtlich der zuletzt 2011 genehmigten Nutzungsduldung durch die restlichen Eigentümer, nicht allerdings hinsichtlich neuer und qualitativ eigenständiger Störungen seit 2007, also einer Betriebsführung der Gaststätte bis in die frühen

Morgenstunden. Wohnungseigentumsrechtlich ist also nach wie vor von allein gebotener Ladennutzung auszugehen, wobei im Saarland jedenfalls Läden (im Gegensatz zu Restaurants) zur Nachtzeit geschlossen sein müssen.

Insgesamt lässt die Entscheidung des BGH die Tendenz erkennen, Verwirkungseinwendungen gegenüber Ansprüchen auf Nutzungsunterlassung in Fällen solcher und ähnlicher störender Nutzungsausweitungen gegenüber eindeutiger Zweckbestimmung von Sondereigentum zu entkräften.

Ähnlich argumentierte auch die vorausgehende Entscheidung vom 8.5.2015 (BGH, V ZR 178/14) im Falle jahrelang widerspruchlos vermieteter Hobbyräume zu Wohnzwecken. Bei anschließender Neuvermietung selbst zum gleichbleibenden Wohnen sei von einer Zäsur auszugehen, die einer Verwirkung entgegenstehe. Insoweit kann man auch anderer Auffassung sein, blieb es dort doch auch bei gleicher, bisher geduldeter (Wohn-)Nutzung. Darf also ein Teileigentümer nicht ebenfalls darauf vertrauen, dass eine Gemeinschaft auch weiterhin eine gleichbleibende Nutzung (anders als im Laden-/Gaststättenfall) tolerieren werde, selbstverständlich unter dem Vorbehalt, dass einer solchen Nutzung nicht öffentliches Recht entgegensteht?

Es deutet sich in der Rechtsprechung des BGH an, dass selbst nach jahrzehntelang widerspruchlos geduldeter vereinbarungswidriger Nutzung von Teileigentum bei nachfolgendem Mieterwechsel im Sinne sich ändernder Geschäftsgrundlage vormals zu verneinende (verwirkte) Unterlassungsansprüche „wiederaufleben“. Meines Erachtens müsste hier in jedem Einzelfall darauf abgestellt werden, ob die neue Nutzung gegenüber der bisherigen zu vermehrten Störungen führt bzw. solche neuen Störungen zumindest aller Wahrscheinlichkeit nach zu erwarten sind.

Eine stillschweigende Duldung durch die restlichen Eigentümer soll allerdings nach BGH auch die Kenntnis einer rechtswidrigen bisherigen Nutzung voraussetzen; von einer solchen Kenntnis müsste m. E. bei allen Eigentümern nach „mitgekaufter“ Teilungserklärung auszugehen sein. Unterstellt man eine solche Kenntnis, könnten auch Zeit- und Umstandsmoment für eine Verwirkung von späteren Unterlassungsansprüchen sprechen.

Wäre von einer Anspruchsverwirkung auszugehen, sollten auch Rechtsnachfolger im Eigentum nicht neuerliche Rechte auf bereits verwirkte Unterlassungsansprüche wiedererlangen, zumal sie bei Erwerb des Eigentums von der tatsächlichen Nutzungssituation Kenntnis besitzen dürften.

 **Weiterführende Informationen:**  
Unterlassungsansprüche → 637307

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Einladung durch Nichtberechtigten: Keine einstweilige Verfügung gegen Versammlungsdurchführung

(LG München I, Beschluss v. 30.7.2014,  
36 T 14667/14)

Lädt ein Verwalter, dessen Bestellungszeitraum abgelaufen ist, zur Eigentümerversammlung, sind die in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse lediglich anfechtbar. Aus diesem Grund kann auch die Durchführung einer Eigentümerversammlung, zu der der nicht mehr bestellte Verwalter geladen hat, nicht per einstweiliger Verfügung untersagt werden. Es besteht keine Vermutung dahingehend, dass auf einer derartigen Eigentümerversammlung lediglich unwirksame Beschlüsse gefasst werden.

#### ! Weiterführende Informationen:

Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Einberufung → **636406**

Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**  
Einstweilige Verfügung → **1719460**

### Beschluss über die Jahresabrechnung ist teilbar

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 14.4.2015,  
2-09 S 5/14)

Der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung ist grundsätzlich teilbar. Die Bestimmung des § 139 BGB ist bei Wohnungseigentumsbeschlüssen jedenfalls dann entsprechend anwendbar, wenn diese nicht lediglich interne Wirkung entfalten, sondern auf die Begründung, Änderung oder Aufhebung rechtlicher Befugnisse oder Pflichten gerichtet sind und es sich bei den beanstandeten Teilregelungen um rechnerisch selbstständige und abgrenzbare Teile handelt.

#### ! Weiterführende Informationen:

Jahresabrechnung → **636759**

Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**

### Anfechtungsklage: Kein Parteiwechsel mehr in Berufung

(LG Frankfurt/Main, Beschluss v. 14.4.2015,  
2-13 S 164/14)

In der Berufung ist kein Parteiwechsel mehr möglich. Die ursprünglich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtete Kla-

ge kann also nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet werden.

#### ! Weiterführende Informationen:

Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**  
Berufung → **1717901**

### Bei Schimmel muss reagiert werden

(LG Karlsruhe, Urteil v. 16.12.2014, 11 S 14/14)

Kommt es auch bei ordnungsmäßigem Nutzerverhalten in der Wohnung zu Schimmelbildung, weil die Außenwände unzureichend gedämmt sind, entspricht nur ein Beschluss auf sofortige Instandsetzung ordnungsmäßiger Verwaltung. Da die Isolierschichten in Wänden unabhängig von ihrer Positionierung stets Gemeinschaftseigentum darstellen, kann der geschädigte Wohnungseigentümer nicht darauf verwiesen werden, entsprechende Dämmmaßnahmen innerhalb seines Sondereigentums vornehmen zu müssen.

#### ! Weiterführende Informationen:

Ordnungsgemäße Verwaltung → **636944**  
Gemeinschaftseigentum → **636555**  
Instandhaltung und Instandsetzung (WEG) → **636749**

### Sondereigentumsfähigkeit einer Terrasse

(KG Berlin, Beschluss v. 6.1.2015,  
1 W 369/14)

Sondereigentum an einer ebenerdigen Terrasse, die keine vertikale Abgrenzung gegen Gemeinschaftseigentum oder fremdes Sondereigentum hat, darf nicht im Grundbuch eingetragen werden.

#### ! Weiterführende Informationen:

Sondereigentum → **637134**

Terrasse → **637220**

Gemeinschaftseigentum → **636555**

### Eigentümer haben Anspruch auf Einsicht in Vollmachten

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 8.4.2015,  
2-13 S 35/13)

Jeder Sammlungsteilnehmer hat jederzeit das Recht auf Einsicht in die Vollmachten. Wird die Bitte um Einsichtnahme zurückgewiesen, stellt dies einen Beschlussmangel dar und führt zur Ungültigkeit der dann angefochtenen Beschlüsse. Allein eine Vereinbarung, nach der die Schriftform für die Erteilung der Vollmacht erforderlich ist, führt nicht zur Unwirksamkeit

einer nicht dieser Form entsprechenden Vollmacht. Etwas anderes gilt nur, wenn vereinbart ist, dass die Stimmabgabe durch einen Bevollmächtigten nur dann wirksam sein soll, wenn dieser eine schriftliche Vollmachtsurkunde vorlegen kann.

#### ! Weiterführende Informationen:

Eigentümerversammlung: Durchführung der Versammlung → **2659769**  
Einsichtsrecht → **636440**

### Verwalterbestellung: Versammlungsprotokoll muss auch von Wohnungseigentümer unterzeichnet werden

(KG Berlin, Beschluss v. 20.1.2015,  
1 W 580/14)

Besteht der Verwaltungsbeirat einer Wohnungseigentümergeinschaft lediglich aus einer Person und hat das Grundbuchamt hiervon gesicherte Kenntnis, wird die Bestellung des Verwalters durch eine lediglich von dem Versammlungsleiter und dem Verwaltungsbeirat unterschriebene Niederschrift über den in der Versammlung gefassten Beschluss nicht geführt. Die Niederschrift muss durch einen weiteren Wohnungseigentümer unterschrieben werden.

#### ! Weiterführende Informationen:

Protokoll der Eigentümerversammlung → **636969**  
Beirat → **636277**

### Erstattungsansprüche für zu Unrecht getragene Kosten verjähren innerhalb von drei Jahren

(AG Hannover, Urteil v. 16.12.2014,  
484 C 6184/14)

Haben die Wohnungseigentümer auf Grundlage einer unwirksamen Eigentumszuordnung in der Teilungserklärung oder nichtiger Kostenverteilungsänderungsbeschlussfassung zu Unrecht Kosten für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums übernommen, verjährt der Rückzahlungsanspruch innerhalb der Regelverjährungsfrist des § 195 BGB. Auf den Zeitpunkt der Rechtskenntnis kommt es nicht an, für den Verjährungsbeginn kommt es allein auf die anspruchsbegründenden Umstände an.

#### ! Weiterführende Informationen:

Verjährung (WEG) → **637335**



## Auch das noch

### Die teure Aktenwanderung

Die Weitergabe von Unterlagen stieß der Vermieterin eines Hauses in einem Fall, den das AG München auf dem Tisch hatte, sauer auf. Die Vermieterin hatte gegen ihre Mieter einen Prozess verloren, in dem es um die richtige Wohnfläche ging. In dem Verfahren war festgestellt worden, dass das Haus tatsächlich deutlich kleiner ist als im Mietvertrag angegeben und die Miete dementsprechend reduziert. Nach dem Prozess gaben die Mieter ihre Prozessunterlagen samt Wohnflächenberechnung an die Vormieter weiter. Das veranlasste diese, ebenfalls Miete zurückzufordern – stattliche 15.000 Euro. Die Vermieterin sah in der Weitergabe einen eklatanten Vertrauensbruch und kündigte fristlos. Die Mieter hätten die Unterlagen allein deshalb weitergereicht, um ihr zu schaden. „Es war keineswegs verwerflich, die Unterlagen weiterzugeben“, sagte das AG München (Urteil v. 21.5.2014, 452 C 2908/14) und wies die Räumungsklage ab. Die Mieter hätten ihre mietvertraglichen Pflichten dadurch nicht verletzt, zumal die Vormieter ohnehin beim Gericht Akten-einsicht hätten nehmen können. Sie hätten nämlich ein rechtliches Interesse daran, die Unterlagen in ihrem eigenen Prozess zu verwenden.

## Zitat

**Lebensklugheit bedeutet: Alle Dinge möglichst wichtig, aber keines völlig ernst nehmen.**

Arthur Schnitzler (1862-1931), österreichischer Schriftsteller

## Cartoon



## Standpunkt

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



### Noch `ne Reform?

Die juristischen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Mietrechtsreform 2013 - geschweige denn diejenigen der Mietpreisbremse aus diesem Jahr - sind noch kaum im Einzelnen absehbar, da bastelt der Gesetzgeber schon wieder am Mietrecht herum. Diesmal soll der Mietspiegel und die Modernisierung reformiert werden. Abgesehen von den juristischen Verlagen, die an derlei gesetzgeberischer Hyperaktivität und den damit verbundenen Einführungswerken und Neuauflagen ihre Freude haben, blickt die Fachwelt eher skeptisch nach Berlin: Noch `ne Reform? Hier dürfte aber im Gegensatz zu manch früherem – eher als politischem Aktionismus anzusehendem – Gesetzgebungsvorhaben echter Handlungsbedarf bestehen. Die Regelungen

zur Mietpreisbremse nehmen in weitem Umfang Bezug auf Mietspiegel, die aber selbst in größeren Städten häufig nicht existieren oder jedenfalls nicht aktuell sind. Die vorhandenen Mietspiegel folgen keinen einheitlichen Vorgaben, so dass die vom Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 vorausgesetzte Einheitlichkeit der Beurteilungsgrundlagen gerade nicht gegeben ist. Hinzu kommt die auf diese Not regierende Rechtsprechung, die sich mit einem prozessualen Kniff an die Stelle des Gesetzgebers setzt und einfache Mietspiegel praktisch zu qualifizierten Mietspiegeln erhebt. Ähnlich steht es mit der Modernisierung. Das eigentliche Problem, nämlich die Verdrängung vorhandener Mieter durch aufwendige Sanierungen und die damit einhergehenden drastischen Mieterhöhungen, ist die Mietpreisbremse erst gar nicht angegangen. Man kann hier also mit einem gewissen Nachdruck noch `ne Reform verlangen. Nur durchdacht und handwerklich gut gearbeitet sollte sie schon sein, auch wenn das etwas mehr Zeit und vielleicht auch die mehr als nur dem guten Schein dienende Heranziehung auswärtigen Sachverständes erfordert.

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Deckert kompakt

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

© 2015 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 7.12.2015.

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



Mat.-Nr. N6436-5056