

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

März 2015



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

haben Sie sich bezüglich Ihres eigenen Verwaltungsunternehmens schon einmal die Frage des Risikomanagements gestellt? Eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung kann Ihnen zwar die finanziellen Folgen abfedern. Aber was ist mit anderen existenziellen Risiken, z. B. Datenverlust? Ich hoffe, wir können Ihnen ein paar interessante Anregungen geben.

Das „Rätsel“ EnEV mit seinen ab 2015 geltenden neuen Anforderungen versuchen wir Ihnen am Beispiel der Dämmung der obersten Geschossdecke näherzubringen. Dieser Beitrag ergänzt die grundsätzlichen Ausführungen, die wir Ihnen mit dem letzten Verwalter-Brief schon an die Hand gegeben haben.

In der „Entscheidung des Monats“ hat Dr. Deckert wieder eine interessante BGH-Entscheidung aufgegriffen. Eine Gemeinschaft hatte beschlossen, einen Unterlassungsanspruch wegen störender Nutzung eines Wohnungseigentums gemeinschaftlich geltend zu machen. Nachdem die Gemeinschaft aber keine weiteren Maßnahmen ergriff, klagte ein einzelner Eigentümer. Zulässig?

Weiterhin ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im März

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
Notwendigkeit eines aktiven Risikomanagements → Seite 4

**Technik**  
EnEV-konforme Nachrüstungen im Bestand – ab 2015 gelten neue Anforderungen (Teil 2) → Seite 6

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

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Vergemeinschaftung versus individuelle Rechtsverfolgung → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Schadensersatz bei vereiteltem Vorkaufsrecht

Wird eine vermietete Wohnung in Wohnungseigentum umgewandelt und anschließend verkauft, hat der Mieter in der Regel ein Vorkaufsrecht. Er kann dann anstelle des Käufers in den Kaufvertrag eintreten und die Wohnung zu den ausgehandelten Konditionen erwerben. Um dem Mieter die Ausübung seines Vorkaufsrechts zu ermöglichen, muss der Vermieter den Mieter über den Kaufvertrag und das Vorkaufsrecht unterrichten.

Unterlässt der Vermieter die Mitteilung an den Mieter, sodass dieser erst im Nachhinein von dem Verkauf erfährt und deshalb sein Vorkaufsrecht nicht ausüben kann, kann der Mieter Schadensersatz verlangen. Hiervon umfasst ist dem BGH zufolge auch entgangener Gewinn, etwa wenn der vereinbarte Kaufpreis unterhalb des Verkehrswerts liegt und der Mieter die Wohnung mittels seines Vorkaufsrechts besonders günstig hätte erwerben können. In dem vom BGH entschiedenen Fall verlangte der Mieter Schadensersatz von rund 80.000 Euro. (BGH, Urteil v. 21.1.2015, VIII ZR 51/14)

### PRAXIS-TIPP:

Nicht bei jedem Verkauf einer umgewandelten Wohnung ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt: Ein Vorkaufsrecht entsteht nicht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder einen Angehörigen seines Haushalts verkauft.



### Weiterführende Informationen:

Vorkaufsrecht des Mieters → **639505**

## Verteilung der Warmwasserkosten bei großem Leerstand

Auch wenn in einem Mehrfamilienhaus ein Großteil der Wohnungen leer steht, bleibt es grundsätzlich bei der Vorgabe der Heizkostenverordnung, dass die Kosten für Warmwasser mindestens zu 50 Prozent nach Verbrauch umzulegen sind. Für eine analoge Anwendung von § 9a Heizkostenverordnung, der für Fälle, in denen eine Verbrauchserfassung aus zwingenden technischen Gründen nicht möglich ist, eine Abrechnung anhand des Verbrauchs in einem Vergleichszeitraum oder in vergleichbaren Räumen vorsieht, ist kein Raum.

Gänzlich schutzlos sind Mieter in solchen Fällen aber nicht: Ist bei Anwendung der Vorgaben aus der Heizkostenverordnung in Einzelfällen eine angemessene und als gerecht empfundene Kostenverteilung nicht mehr gegeben, kommt eine aus Treu und Glauben abzuleitende Anspruchsbegrenzung in Betracht. (BGH, Urteil v. 10.12.2014, VIII ZR 9/14)



### Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Leer stehende Wohnungen → **2626037**

## Keine Übertragung von Pflichten per Beschluss

Enthält die Teilungserklärung eine Öffnungsklausel, dürfen die Wohnungseigentümer die Teilungserklärung durch Mehrheitsbeschluss (ggf. unter Berücksichtigung eines festgelegten Quorums) ändern. Allerdings darf ein solcher Änderungsbeschluss den nachteilig betroffenen Eigentümern ohne deren Zustimmung keine neuen Pflichten aufbürden, die sich weder aus dem Gesetz noch aus der bisherigen Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ergeben.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatten die Wohnungseigentümer auf Grundlage einer Öffnungsklausel beschlossen, dass die Sondernutzungsberechtigten zweier Gartenflächen künftig selbst für die Gartenpflege und deren Kosten aufkommen sollen. Die Sondernutzungsberechtigten stimmten nicht zu. Der BGH bejahte zwar die Beschlusskompetenz, sah aber inhaltlich einen Verstoß gegen das Belastungsverbot, weil die auferlegten Leistungspflichten im Gesetz keine Grundlage finden. Eine nachträgliche Übertragung von Pflichten (wie hier die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, die kraft Gesetzes der Gemeinschaft obliegen), ist nur mit Zustimmung der Betroffenen möglich. Hieran fehlte es. (BGH, Urteil v. 10.10.2014, V ZR 315/13)



### Weiterführende Informationen:

Tätige Mithilfe (WEG) → **637206**

## Dichtheitsprüfung ist steuerbegünstigte Handwerkerleistung

Die Dichtheitsprüfung einer Abwasserleitung durch einen Handwerker ist eine steuerbegünstigte Handwerkerleistung. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden und vertritt damit eine großzügigere Linie als bisher die Finanzämter. Den obersten Finanzrichtern zufolge erhöht die regelmäßige Überprüfung von Geräten und Anlagen auf deren Funktionsfähigkeit deren Lebensdauer, sichert die nachhaltige Nutzbarkeit, dient der vorbeugenden Schadensabwehr und zählt damit zum Wesen der Instandhaltung, sodass der Steuerbonus greift. (BFH, Urteil v. 6.11.2014, VI R 1/13)

### PRAXIS-TIPP:

Die Eigentümer eines selbstgenutzten Hauses/einer selbstgenutzten Wohnung sowie Mieter können Aufwendungen für Handwerkerleistungen steuerlich geltend machen. Um 20 Prozent der Lohnkosten, jährlich höchstens 1.200 Euro, lässt sich die tarifliche Einkommensteuer verringern. Auch für Arbeiten am Gemeinschaftseigentum können Wohnungseigentümer den Steuerbonus in Anspruch nehmen. Dazu müssen die auf die einzelnen Eigentümer entfallenden Anteile in der Jahresabrechnung oder einer Bescheinigung des Verwalters aufgeschlüsselt werden.

Dasselbe gilt für Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen wie Gartenpflege und Gehwegreinigung. Hier sind 20 Prozent der Aufwendungen, jährlich höchstens 4.000 Euro, abzugsfähig.



### Weiterführende Informationen:

Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen → **1211805**

## Keine Modernisierungsmieterhöhung für Instandsetzung

Wenn der Vermieter mit einer Modernisierungsmaßnahme fällige Instandsetzungsarbeiten erspart, kann er den Kostenanteil, der auf die Instandsetzung entfällt, nicht im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung auf den Mieter umlegen. Enthält eine Modernisierungsmaßnahme auch einen Instandsetzungsanteil, muss deshalb aus der Erklärung der Modernisierungsmieterhöhung hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen fällige Instandsetzungskosten erspart wurden. Hierbei ist keine umfassende Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung notwendig. Vielmehr ist es erforderlich, aber auch ausreichend, den ersparten Instandsetzungsaufwand zumindest durch Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darzulegen. (BGH, Urteil v. 17.12.2014, VIII ZR 88/13)

### Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung nach Modernisierung (Muster) → **584789**

## Vorhersehbarkeit von Eigenbedarf schließt Kündigung nicht aus

Um ein Mietverhältnis über Wohnraum ordentlich kündigen zu können, muss der Vermieter einen Kündigungsgrund vorbringen können, z. B. Eigenbedarf. Entsteht der Eigenbedarf kurz nach Abschluss des Mietvertrags, stellt sich die Frage, ob sich der Vermieter hierauf berufen kann. Eine wichtige Differenzierung ergibt sich aus einem neuen Urteil des BGH:

Vermietet ein Vermieter Wohnraum auf unbestimmte Zeit, obwohl er entschlossen ist oder zumindest erwägt, diesen für sich oder für einen Familien- oder Haushaltsangehörigen zu beanspruchen, handelt er rechtsmissbräuchlich. Klärt er den Mieter über die Aussicht einer begrenzten Mietdauer nicht auf, darf er einem Mieter, der eine längere Mietdauer erwartet, die mit einem Umzug verbundenen Belastungen nicht zumuten. Wenn hingegen der Vermieter den Eigenbedarf zwar hätte erkennen können, bei Vertragsabschluss aber weder entschlossen war, diesen geltend zu machen, noch dies ernsthaft in Betracht gezogen hat, kann ihm kein Rechtsmissbrauch vorgeworfen werden. Bei der Beurteilung, welcher Fall vorliegt, kommt es nicht allein auf die Angaben des Vermieters an, sondern es ist eine Würdigung der Gesamtumstände erforderlich.

Und noch etwas stellte der BGH klar: Der Vermieter muss vor Abschluss des Mietvertrags von sich aus keine Angaben zu seiner persönlichen und familiären Situation machen. Insbesondere bringt er durch Schweigen hierzu nicht zum Ausdruck, dass er die Möglichkeit künftigen Eigenbedarfs geprüft hat und diesen ausschließt. (BGH, Urteil v. 4.2.2015, VIII ZR 154/14)

### Weiterführende Informationen:

Kündigung wegen Eigenbedarfs → **923300**

Kündigung wegen Eigenbedarfs (Muster) → **584786**



## 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)**

### **Der Mindestlohn und seine Auswirkungen auf die Verwalterpraxis**

Fr., 20.3.2015, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Seit 1. Januar dieses Jahres ist der gesetzliche Mindestlohn in Kraft. Das neue Gesetz hat Auswirkungen auf Arbeitsverträge, Aufzeichnungspflichten, Lohnumstellungen und Zeiterfassung. Dies betrifft sowohl die Hausverwaltungsfirma selbst als auch die Fremdverwaltungen im Bereich Miet- und WEG-Verwaltung.

1. Überblick
2. Anwendungsbereich des Mindestlohngesetzes
3. Arbeitszeitgestaltung – was müssen Sie beachten
4. Umsetzung in der Praxis – wie gehen Sie am besten vor
5. Formulare für die Immobilienverwalter
6. Umsetzung durch Beschluss in der WEG und Verwaltervertrag

Referent: *Steffen Haase*

### **Entgelt Spezial: Reisekosten**

Di., 31.3.2015, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 116,62 Euro

Für 2015 sind zwar keine größeren Änderungen im Reisekostenrecht geplant, trotzdem sind einige Punkte zu beachten. Unser Referent informiert Sie, auf was Sie speziell 2015 achten müssen, welche Werte zu berücksichtigen sind, welche Pauschalen ansetzbar sind und über alles Wichtige rund um die Reisekostenabrechnung 2015.

Referent: *Michael Bühler*

### **Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex**

3210789

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

## Notwendigkeit eines aktiven Risikomanagements

Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

**Nachdem wir uns in den zurückliegenden Artikeln auf effizienzsteigernde Maßnahmen und deren positive Auswirkung auf Kostensenkung, Gewinnentwicklung und Unternehmenserfolg beschäftigt haben, soll das Thema heute eher der Gefahrenabwehr gewidmet sein. Was nutzt die beste Prozessoptimierung, wenn dabei grundlegende Risiken übersehen werden und diese Risiken dann alle positiven Ergebnisse wieder zunichtemachen.**

Aber welche Risiken lauern denn in der Immobilienverwaltung? Unsere Eigentümer werden uns sicher nicht in Scharen davonlaufen, das Wohnungseigentumsgesetz wird wohl kaum in absehbarer Zeit außer Kraft gesetzt und für den Rest haben wir ja eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung. Diese Risikobetrachtung wird wohl das gesetzte Ziel nicht erreichen können. Also Hand aufs Herz, wer hat sich schon mal ernsthaft mit diesem Thema befasst? Aus unserer Erfahrung wird sich wohl nur ein Bruchteil der Verwaltungsunternehmen mit diesem Thema auseinandergesetzt haben.

Wir wollen uns dennoch diesem Thema widmen. Letztlich ist es mit Risikomanagement ähnlich wie mit Versicherungen. Jahrelang passiert nichts und man fragt sich, wozu soll ich diese Aufwände weiter tragen. Im Fall der Fälle ist man aber vorbereitet und im Unterschied zu einer Versicherung, die letztlich nur die finanziellen Folgen abfedert, kann aktives Risikomanagement die möglicherweise desaströsen Folgen eines Risikos verhindern. Man denke hier nur an die Folgen eines Datendiebstahls.

### Systematisches Vorgehen ist wesentlich

Wie soll man diese Aufgabe am besten angehen? Wesentlich ist natürlich zunächst die Struktur Ihres Unternehmens (Mitarbeiterzahl, Standorte, Abteilungen, Leistungsbereiche). Die Ausprägung wird in einer reinen WEG-Verwaltung mit 5 Mitarbeitern sicher anders sein als in einer Immobilienverwaltung mit 50 oder mehr Mitarbeitern, die über mehrere Standorte verteilt sind und mit unterschiedlichen Abteilungen WEG-Objekte, Miet- und Gewerbeobjekte verwalten.

In jedem Fall sollte der Grundsatz beachtet werden, dass möglichst alle Bereiche vertreten sein sollten. In einer kleinen Verwaltung kann

es also durchaus Sinn machen, einmal im Jahr mit der Belegschaft den „Risikonachmittag“ einzuplanen.

Einen Überblick über den unternehmensinternen Prozess zeigt das Flussdiagramm beispielhaft.

### Organisation sicherstellen

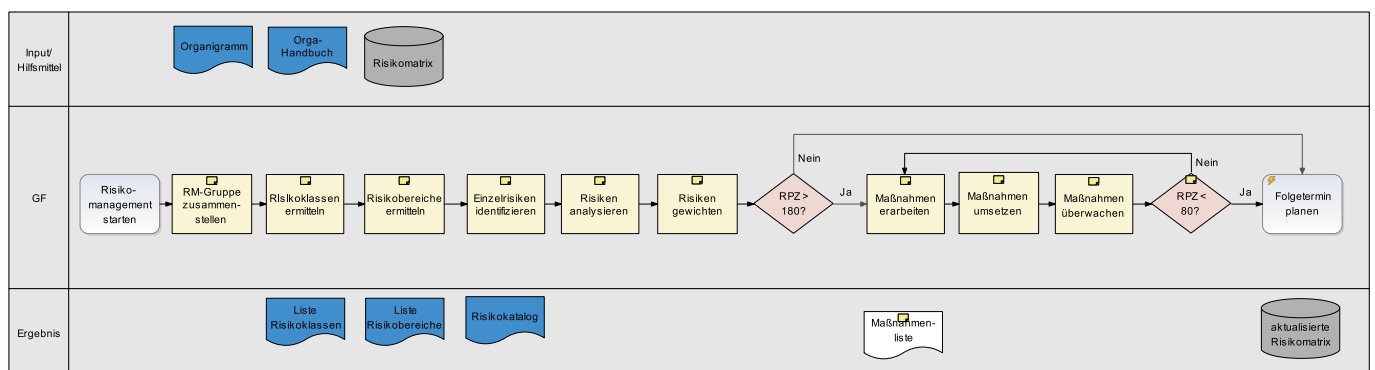
Zunächst werden Sie also Ihre Risikomanagementgruppe bilden. Wenn diese repräsentativ besetzt ist, gilt es im nächsten Schritt gemeinsam die bestehenden Risiken zu sammeln. Diese kann man natürlich im Rahmen eines sogenannten „Brainstormings“ auf einem Flipchart zusammentragen. Die Ergebnisse werden jedoch regelmäßig unvollständig bleiben. Deshalb gilt es zunächst die Risikobereiche zu klassifizieren. Grundlage zu möglichen Risikoklassen kann die folgende Auflistung sein, die jedoch unternehmensspezifisch erweitert oder modifiziert werden sollte:

- Finanzen, Umsatz, Liquidität
- Mitarbeiter, Personal
- Gesetzliche Anforderungen, Haftung
- Äußere Einwirkungen (Kriminalität, Vandalismus, ...)
- Prozesse, Organisation
- Kunden, Eigentümer, Gesellschafter
- Lieferanten, Handwerker, Dienstleister

### Risiken systematisch ermitteln

Wenn diese Grobeinteilung erstellt ist, dann sollten diese im nächsten Schritt weiter in Risikobereiche unterteilt werden. Zur Verdeutlichung dieser Unterteilung das nachfolgende Beispiel:

Risikoklassen	Risikobereiche
<b>Prozesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Neubauobjekt WEG in die Verwaltung integrieren</li> <li>■ Bestandsobjekt WEG in die Verwaltung integrieren</li> <li>■ Objektbegehung durchführen</li> <li>■ Wasserschaden bearbeiten</li> <li>■ Gewährleistung verfolgen</li> <li>■ ...</li> </ul>
<b>Gesetzliche Anforderungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gesetzliche Anforderungen in Bezug auf die unternehmerische Tätigkeit, das Unternehmen</li> <li>■ Gesetzliche Anforderungen in Bezug auf verwaltete WEG-Objekte</li> <li>■ Gesetzliche Anforderungen in Bezug auf verwaltete Mietobjekte</li> <li>■ ...</li> </ul>
<b>Mitarbeiter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Eigene Mitarbeiter</li> <li>■ Freie Mitarbeiter / Externe</li> <li>■ Mitarbeiter / Angestellte der verwalteten Objekte</li> <li>■ ...</li> </ul>



Die Zusammenstellung dieser Risikobereiche kann durch unterschiedliche methodische Ansätze erfolgen. Das oben bereits erwähnte „Brainstorming“ ist dabei nur eine, wenn auch sehr bekannte und leicht anzuwendende Methode aus dem Bereich der Kreativitätstechniken (Mindmap, Ursache-Wirkungsdiagramm, Meta Plan).

Sollten Sie bereits ein Qualitätsmanagement- oder Organisationshandbuch besitzen, können Sie natürlich auch dieses als Grundlage zur Risikoermittlung benutzen.

Unter Verwendung der gleichen Techniken arbeiten Sie sich nunmehr weiter in die Details vor. Also werden zu jedem Risikobereich Einzelrisiken ermittelt und zusammengestellt:

Risikobereiche	Einzelrisiken
<b>Neubauobjekt WEG in die Verwaltung integrieren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Haftungsrisiken durch unzureichende Aufnahme der technischen Gebäudeausstattung</li> <li>■ Haftungsrisiken infolge nicht übernommener Gewährleistungsansprüche</li> <li>■ Mehrarbeiten, Nacharbeiten durch fehlerhafte / verspätete Eingabe der Objektdaten in die EDV</li> <li>■ ...</li> </ul>
<b>Objektbegehung durchführen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Haftungsrisiken durch nicht durchgeführte Objektbegehungen</li> <li>■ Haftungsrisiken durch nicht dokumentierte durchgeführte Objektbegehungen</li> <li>■ Haftungsrisiken durch nicht vollständig durchgeführte Objektbegehungen</li> <li>■ ...</li> </ul>
<b>Gewährleistung verfolgen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Haftungs- / finanzielle Risiken infolge nicht durchgeführter Abnahmen zum Ende der Gewährleistungsfrist</li> <li>■ ...</li> </ul>
<b>Gesetzliche Anforderungen in Bezug auf die unternehmerische Tätigkeit, das Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Haftungsrisiken durch unzureichende Maßnahmen im Datenschutz</li> <li>■ Haftungsrisiken durch fehlende Arbeitssicherheitsbetreuung</li> <li>■ Haftungsrisiken durch Nichteinhaltung der gesetzlichen Anforderungen (Arbeitsstättenverordnung, Bundesurlaubsgesetz, ...)</li> </ul>

### Risiken bewerten

Als Ergebnis dieser Arbeit werden Sie einen möglicherweise sehr umfangreichen Risikokatalog erhalten, der aber bereits auf die Besonderheiten Ihrer Verwaltung zugeschnitten ist. Sie sollten sich vom Umfang jedoch nicht demotivieren lassen. Bei näherer Betrachtungsweise werden Sie feststellen, dass ein nicht unwesentlicher Teil dieser Risiken möglicherweise einen eher nachgeordneten Stellenwert hat. Aber auch hier sollten Sie systematisch vorgehen. Empfehlenswert ist, hier das Vorgehen aus der FMEA (Fehlermöglichkeit und Effektanalyse) anzuwenden. Diese Methode wird vor allem in der Industrie zur vorbeugenden Fehlererkennung und -vermeidung erfolgreich angewendet. Grundsätzlich werden hier 3 Bereiche betrachtet und je nach Ausprägung mit einer Zahl zwischen 1 und 10 bewertet.

Diese Bereiche sind:

#### 1. Auftrittswahrscheinlichkeit (AW)

(wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass dieses Risiko wirklich eintritt)

#### 2. Entdeckungswahrscheinlichkeit (EW)

(wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass das Risiko früh identifiziert und noch rechtzeitig Maßnahmen ergriffen werden können)

### 3. Effekt/Auswirkung (EA)

(wie sind die Auswirkungen für den Fall, dass das Risiko eintritt)

Vergeben Sie jeweils einen Wert zwischen 1 und 10. Die Zahl ist umso höher, desto schlechter dies für Sie ist. Wenn also ein Risiko so sicher wie das „Amen in der Kirche“ eintreten wird, vermutlich nicht oder sehr spät entdeckt wird und die Folgen für Sie (annähernd) katastrophal sind, dann vergeben Sie dreimal die 10 und multiplizieren Sie die Zahlen miteinander. Im schlechtesten Fall wird das Ergebnis, die sogenannte Risikoprioritätszahl (RPZ)  $10 \times 10 \times 10 = 1.000$  und im besten Fall 1 betragen.

### Risiken beherrschen

Im nächsten Schritt werden Sie sich selbstredend den Risiken zuwenden, die eine sehr hohe RPZ erzielen. Als Anhalt sollten Sie sich mindestens all den Risiken widmen, die eine  $RPZ > 180$  erzielen. Für diese Risiken sind Gegenmaßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen. Die möglichen Gegenmaßnahmen sind so vielfältig wie die Risiken selbst und können hier nicht behandelt werden. Sie werden jedoch feststellen, dass die bereits behandelten Themen zum Prozessmanagement gleichzeitig aktives Risikomanagement darstellen. Je ausgeprägter also Ihre Maßnahmen hier bereits sind, desto schneller wird Ihr Risikokatalog abgearbeitet sein.

Nachdem Sie Gegenmaßnahmen erarbeitet und eingeführt haben, führen Sie die angesprochene Bewertung erneut durch. Sofern die RPZ nun kleiner 80 ist, kann das Risiko als beherrscht oder zumindest als akzeptabel betrachtet werden.

Zur Unterstützung all dieser Tätigkeiten bietet sich natürlich ein Tabellenkalkulationsprogramm an. Im Einzelfall kann auch die Erstellung eines Risikomanagementberichts sinnvoll sein, sei es, dass Sie in die Situation kommen, Ihre unternehmerische Sorgfaltspflicht nachweisen zu müssen oder dass Sie Ihr Unternehmen verkaufen wollen.

Es soll nicht verschwiegen werden, dass die Initialisierung der Risikomanagementprozesse einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Je sorgfältiger Sie jedoch vorgehen, desto einfacher haben Sie es beim nächsten Mal. Denn die Beibehaltung und jährliche Überprüfung ist genauso wichtig wie alle bisherigen Tätigkeiten. Gerade als Verwalter wissen Sie, wie schnell sich die Faktoren ändern, die Ihre Verwaltertätigkeit bestimmen. Mit aktivem Risikomanagement sind Sie in jedem Fall deutlich besser für die künftigen Herausforderungen gerüstet. Oder würden Sie mit einem Schiff den Ozean überqueren wollen, dessen Kapitän ausschließlich die Sonne zur Navigation verwendet, keine Seekarten besitzt und keine Wettervorhersage hört?

#### 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)





## EnEV-konforme Nachrüstungen im Bestand – ab 2015 gelten neue Anforderungen (Teil 2)

Kerstin Nell, Sinzig

**Die Neuformulierung der Anforderungen des § 10 der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV), insbesondere an die Dämmung der obersten Geschossdecke, sind für Eigentümer und Immobilienexperten in der Praxis nun noch schwieriger zu prüfen. Grund hierfür ist der Verweis auf den Mindestwärmeschutz, der in der DIN 4108-2 : 2013-02 geregelt ist. Dieser Norm ist auf den ersten Blick leider kein praktischer Hinweis für den Arbeitsalltag eines Verwalters zu entnehmen.**

### 1. Dämmung der obersten Geschossdecke

Vor Ort im Objekt zu erkennen, ob die Heizungsanlage auszutauschen oder die Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen zu dämmen sind, ist im Vergleich zur Einschätzung der obersten Geschossdecke problemlos möglich. Gemäß der Formulierung in der EnEV 2009 mussten Eigentümer von Wohn- und Nichtwohngebäuden darauf achten, dass bisher ungedämmte, begehbare und zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume gedämmt sind. Von der Dämmpflicht sind nur Gebäude betroffen, die mind. 4 Monate auf 19°C beheizt werden. Die Dämmpflicht war erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das Dach entsprechend gedämmt war. Der Verordnungsgeber schließt Decken, die in „irgendeiner Form“ gedämmt sind, von dieser Dämmpflicht aus; so beschreibt es das zuständige Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) in seinen Auslegungsfragen zur EnEV. Ausreichend wären hier wenige Zentimeter Dämmung gewesen, die allerdings bei Weitem nicht dem heutigen energetischen Anspruch genügt hätten.

### Konkretisierung der Anforderungen

Mit Inkrafttreten der EnEV 2014 wurde diese Anforderung konkretisiert und eine neue Frist gesetzt. Ab dem 31. Dezember 2015 müssen alle zugänglichen obersten Geschossdecken, die nicht den Anforderungen des Mindestwärmeschutzes gemäß DIN 4108-2 : 2013-02 entsprechen, so gedämmt werden, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke von 0,24 Watt/(m<sup>2</sup>·K) nicht überschritten wird. Weiterhin gilt die Pflicht als erfüllt, wenn das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt ist oder die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllt. Der Verordnungsgeber zeigt dennoch technisches Verständnis, sodass die Anforderungen auch eingehalten sind, wenn die höchstmögliche Dämmschichtdicke in die Decke oder das Dach eingebracht werden. Würden bei einem Gebäude für die Erfüllung der EnEV 2014 beispielsweise 16 cm Dämmung bei der obersten Geschossdecke benötigt, um die Anforderungen zu erfüllen, die Sparren, zwischen denen die Dämmung eingebracht werden soll, sind aber nur 12 cm hoch, würde es ausreichen, eine 12 cm starke Dämmung mit der Wärmeleitgruppe 035 (WLG 035) einzubringen. Die WLG 035 entspricht dem heutigen Standard, wobei auch niedrigere WLG auf dem Markt angeboten wer-

den. Diese haben einen niedrigeren Lambdawert und somit bessere Dämmeigenschaften.

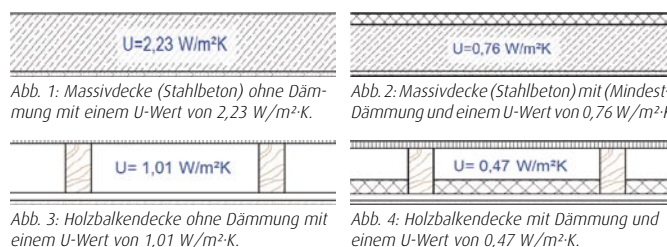
### 2. Wann ist der Mindestwärmeschutz eingehalten?

In der Praxis stellt die „neue“ Prüfung der obersten Geschossdecke den Immobilienexperten häufig vor ein Problem: Wie erkennt man, ob die oberste Geschossdecke den Mindestwärmeschutz erfüllt?

#### PRAXIS-TIPP:

Immobilienexperten, die den U-Wert anhand vorgefundener Konstruktionen oder der Bauunterlagen selber berechnen möchten, kann die Internetseite [www.u-wert.net/](http://www.u-wert.net/) empfohlen werden. Ein umfangreicher Bauteilkatalog ermöglicht die schnelle und sichere U-Wertberechnung für die einzelnen Außenbauteile eines Gebäudes.

Die Erfüllung des Mindestwärmeschutzes ist nur auf den ersten Blick erkennbar, wenn die Decken- oder Dachkonstruktion über beheiztem Raum einsehbar ist. Da dies i. d. R. nicht der Fall ist, sollen die Abbildungen 1 bis 4 helfen, die Angaben der Eigentümer zur Deckenkonstruktion besser einzuschätzen.



Es handelt sich jeweils um schematische Darstellungen und nicht um Ausführungsdetails.

### 3. Vom Wärmedurchlasswiderstand zum U-Wert

Die DIN 4108-2 : 2013-02 schreibt für die oberste Geschossdecke mit einer flächenbezogenen Masse > 100 kg/m<sup>2</sup> einen Wärmedurchlasswiderstand R von 0,9 m<sup>2</sup>·K/W vor. Zum Vergleich: eine Stahlbetondecke (15 cm) liegt bei ca. 350 kg/m<sup>2</sup>, also deutlich darüber. Ist die flächenbezogene Masse < 100 kg/m<sup>2</sup>, wie beispielsweise bei einer Holzkonstruktion, muss von einem Wärmedurchlasswiderstand R von 1,75 m<sup>2</sup>·K/W ausgegangen werden. Setzt man R in die Formel zur Berechnung des U-Wertes ein und berücksichtigt man die entsprechenden Wärmedurchlasswiderstände, so beträgt der Mindest-U-Wert für eine Betondecke 0,81 W/m<sup>2</sup>·K und für eine Holzbalkendecke 0,48 W/m<sup>2</sup>·K. Werden diese U-Werte eingehalten, so ist die oberste Geschossdecke bzw. die Dachfläche nicht nachträglich zu dämmen.

### 4. Umsetzung in die Baukonstruktion

Exemplarisch zeigen die 4 Grafiken (Abb. 1 - 4) 2 Varianten, die den Umgang mit den Mindestanforderungen in der Praxis erleichtern können. Aufgrund der Formulierung in der DIN 4108-2 : 2013-02 kann grundsätzlich zwischen 2 Deckensystemen unterschieden werden:

- Die oberste Geschossdecke, die das Gebäude nach oben abschließt, d. h. die Wohnfläche befindet sich ausschließlich in den Vollgeschossen und der beheizte Raum schließt mit einer Stahlbetondecke zum unbeheizten Dachboden ab.
- Eine Holzbalkendecke, die den Abschluss eines ausgebauten Dachgeschosses zwischen den Dachflächen zum Spitzboden (Kehlbalkenlage) oder die den Abschluss eines Vollgeschosses zum unbeheizten Dachboden/Speicher bildet.

### Beispiel Stahlbetondecke

Eine 15 cm starke, ungedämmte Stahlbetondecke, die zum beheizten Raum verputzt ist (Gipsputz), erreicht einen U-Wert von 2,23 W/m<sup>2</sup>·K. Sie erfüllt in dieser Bauweise nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz, was u. a. Tauwasser- bzw. Kondensatbildung an der Decke zur Folge haben wird.

Würden auf dieser Deckenkonstruktion (eine Dampfbremse und) 35 mm Dämmung (WLG 040) verlegt, wird ein U-Wert von 0,76 W/m<sup>2</sup>·K erreicht und der Mindestwärmeschutz ist eingehalten. Das Beispiel zeigt, dass bereits eine geringe Dämmstärke ausreicht, um den Mindestwärmeschutz zu erfüllen – vorausgesetzt, die Dämmung ist trocken und nicht (z. B. durch Begehungen) zusammengefallen/-gedrückt.

### Beispiel Holzbalkendecke

Die 2. Deckenvariante, der Abschluss eines beheizten Raumes gegen einen Spitzboden oder Speicher, könnte gemäß Abbildung 3 schematisch konstruiert sein. Ist keine Dämmung vorhanden, wird auch hier der Mindestwärmeschutz nicht eingehalten. Unterstellt wird hierbei ein Aufbau mit innenseitiger Beplankung durch eine Gipskartonplatte, einer Lattung, Dampfbremse, Holzbalken mit dazwischenstehender Luftschicht und darüberliegender Spanplatte. Der U-Wert für diese Konstruktion beträgt 1,01 W/m<sup>2</sup>·K. Um die Anforderungen des Mindestwärmeschutzes zu erreichen, ist eine Dämmstärke (WLG 040) von 50 mm ausreichend, um den Mindestwärmeschutz zu erreichen.

## 5. Hilfestellung von offizieller Seite

Das Deutsche Institut für Bautechnik, das in einem Fachkreis die Auslegungsfragen zur EnEV beantwortet, beruft sich in einigen Teilen u. a. auf die „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), heute veröffentlicht durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Diese Veröffentlichung kann ebenfalls helfen, den Aufbau der obersten Geschossdecke einzuschätzen (vgl. Tab. 1).

Bauteil	Konstruktion	Baualterklasse <sup>1</sup>							
		bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1983	1984 bis 1994	ab 1995
Pauschalwerte für den Wärmedurchgangskoeffizienten in W/(m <sup>2</sup> ·K)									
Dach (auch Wände zwischen beheiztem und unbeheiztem Dachgeschoss)	massive Konstruktion (insbes. Flachdächer)	2,1	2,1	2,1	2,1	0,6	0,5	0,4	0,3
	Holzkonstruktion (insbes. Steildächer)	2,6	1,4	1,4	1,4	0,8	0,5	0,4	0,3
oberste Geschossdecke (auch Fußboden gegen außen, z.B. über Durchfahrten)	massive Decke	2,1	2,1	2,1	2,1	0,6	0,5	0,4	0,3
	Holzbalkendecke	1,0	0,8	0,8	0,8	0,6	0,4	0,3	0,3

Tab. 1: Auszug der „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

Der Tabelle sind die deutschlandweit durchschnittlichen U-Werte verschiedener Bauteile, unterteilt in Baujahresalterklassen zu entnehmen. Gemäß dieser Tabelle erfüllt das deutsche Durchschnittsgebäude ab 1969 mit einem U-Wert von 0,6 W/m<sup>2</sup>·K die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz. Da sich der Verordnungsgeber im § 10 Abs. 3 EnEV (Dämmung der obersten Geschossdecke) nicht auf diese Veröffentlichung bezieht, kann die Tabelle nicht rechtssicher für eine Einschätzung zugrunde gelegt werden. Der Einzelfall ist immer vor Ort zu prüfen und individuell zu bestimmen.

## 6. Ausnahmen

Wie bereits beschrieben, sind auch die Anforderungen an die Dämmung der obersten Geschossdecke bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, erst im Falle eines Eigentümerwechsels zu erfüllen.

## Mindestwärmeschutz – EnEV 2014

### Worin unterscheidet sich der Mindestwärmeschutz von den Anforderungen der EnEV 2014?

Der Mindestwärmeschutz legt den Fokus auf einen wärmeschutztechnischen Standard, der an jeder Stelle der Innenoberfläche der wärmeübertragenden Umfassungsfläche ein hygienisches Raumklima sicherstellt. Vorausgesetzt ist eine ausreichende Beheizung und Lüftung, sodass weder Tauwasser noch Schimmelpilze im Gebäude an Außenwänden und Wärmebrücken, wie z. B. Zimmerecken, anfallen. Hier geht es also in erster Linie um eine funktionierende Bauphysik und darum, Bauschäden an Gebäuden zu vermeiden. Die EnEV hat den Zweck, Energie in Gebäuden einzusparen und somit die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand vorzuweisen, zu erreichen. Der Verordnungsgeber formuliert in der EnEV höhere Anforderungen, als sie für die reine Erfüllung des Mindestwärmeschutzes erforderlich sind.

## 7. Befreiungen und Bußgelder

Für die Dämmung der obersten Geschossdecke gelten die gleichen Befreiungen und Bußgeldregelungen wie für den Austausch der Heizungsanlage und die Dämmung der Warmwasser- und Wärmeverteilungsleitungen (vgl. hierzu 1. Teil des Beitrags im Verwalterbrief, Ausgabe Februar 2015).

## 8. Berücksichtigung in der Praxis

Wie auch bei den Nachrüst- bzw. Austauschpflichten zur Heizungsanlage und Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen wird die Prüfung in der Praxis vor Ort erfahrungsgemäß nicht konsequent durchgeführt. Bei der Dämmung der obersten Geschossdecke ist, anders als bei der Austauschverpflichtung der Heizungsanlage der Bezirksschornsteinfeger, keine Person zur Prüfung und Vollzug des § 10 Abs. 3 EnEV benannt. In diesem Fall heißt das, dass nach § 26 EnEV grundsätzlich der Bauherr verantwortlich ist, soweit in der EnEV nicht ausdrücklich ein anderer Verantwortlicher benannt ist. Ebenso sind aber auch Personen in ihrem Wirkungskreis verantwortlich, die im Auftrag des Bauherrn bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder der Anlagentechnik in Gebäuden tätig werden.

Ungeachtet der mangelnden Kontrollpflicht vor Ort ist das Wissen um die Anforderungen des § 10 EnEV für Immobilienexperten aus Haftungsgründen unerlässlich.

### ➤ Weiterführende Informationen:

Workshops und Seminare zu diesem Thema:  
S-EWE – EnergieWert-Experte®  
17.-20.03.2015 Sinzig  
Weitere Seminare, Infos und Anmeldung unter:  
[sprengnetter.de/seminarkalender](http://sprengnetter.de/seminarkalender)

### ➤ DIE AUTORIN

Dipl.-Ing. (FH)  
Kerstin Nell  
leitet in den einzelnen Geschäftszweigen der Sprengnetter Immobilienbewertung den Fachbereich Energie. Seit 2006 ist sie als Referentin der Sprengnetter Akademie im Bereich der Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie der Energieausweiserstellung tätig.





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**Die Eigentümer einer WEG beauftragen einen Miteigentümer, das Treppenhaus, Kellergänge und Gemeinschaftsräume wöchentlich zu reinigen sowie die Gehwege zu kehren und von Schnee und Eis freizuhalten. Die Bezahlung wird von den einzelnen Eigentümern monatlich direkt auf das Konto des „Beschäftigten“ überwiesen. Die Hausverwaltung will mit dieser Sache nichts zu tun haben, weil der „Beschäftigte“ z. B. nicht als „geringfügig Beschäftigter“ angemeldet wurde, hat jedoch Kenntnis davon. Kann die Hausverwaltung deshalb rechtliche Probleme bekommen? Wer haftet, sollte der Beschäftigte bei Ausführung seiner Tätigkeiten zu Schaden kommen?**

Ausweislich des Sachverhalts liegt der Beauftragung des Miteigentümers keine Beschlussfassung zugrunde. Vielmehr erfolgte die Beauftragung und Bezahlung durch einzelne Eigentümer. Ein Dienstverhältnis ist daher allenfalls zwischen den besagten Eigentümern und dem beauftragten Miteigentümer anzunehmen.

Die Hausverwaltung sollte im Rahmen ihrer Sorgfaltspflichten in jedem Fall darauf hinweisen, dass die Tätigkeit als geringfügige Beschäftigung anzumelden ist. Sollte der Beschäftigte bei der Ausführung zu Schaden kommen, wären ausschließlich die Dienstherren in Anspruch zu nehmen.

**Können die Kosten für die Erfüllung des seit 1.1.2015 in Kraft getretenen neuen Mess- und Eichgesetzes (wie sie z. B. Heizkostenfirmen anbieten) mietvertraglich auf den Mieter in der Betriebskostenabrechnung abgewälzt werden? Allein durch den vorgeschriebenen gesetzlichen Austauschturnus für Wasseruhren (Kalt: 6 Jahre, Warm: 5 Jahre) dürfte die große Mehrheit der auszutauschenden (und zu meldenden) Wasseruhren turnusmäßig erfolgen.**

In Anlage 7, dort Ziffern 5.5.1. und 5.5.2 zu § 34 Abs. 1 Nr. 1 der Mess- und Eichverordnung ist geregelt, dass die regelmäßige Eichfrist für Kaltwasserzähler 6 Jahre und für Warmwasserzähler 5 Jahre beträgt. Gemäß § 2 Nr. 2 BetrKV gehören die Kosten der Verwendung von Wasserzählern einschließlich der Kosten der Eichung zu den Kosten der Wasserversorgung.

§ 32 des am 1.1.2015 in Kraft getretenen neuen Mess- und Eichgesetzes regelt hingegen die Pflicht, neue oder erneuerte eichpflichtige Geräte 6 Wochen nach deren Inbetriebnahme der zuständigen Eichbehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig ist daher die Neumontage oder der Wechsel der eichpflichtigen Geräte durch Reparatur oder Regeltausch. Nach diesseitiger Ansicht gehören auch die Kosten des Regeltausches zu den in § 2 Nr. 2 BetrKV genannten „Kosten der Verwendung von Wasserzählern“. Abschließend geklärt ist diese Thematik allerdings noch nicht.

**Sind Kosten, die für die Erstellung der Brennstoffkostenabrechnung (für den Abrechnungszeitraum) vom jeweiligen Brennstoffversorger verlangt werden (z. B. für eine sog. „Zwischenabrechnung“) Betriebskosten, die zu den eigentlichen Brennstoffkosten gehören und hinzugerechnet werden müssen und somit mit in die Heizkostenaufstellung „einfließen“?**

Kosten der Verbrauchserfassung und der Abrechnung von Betriebskosten, die wegen des Auszugs eines Mieters vor Ablauf der Abrechnungsperiode entstehen, sind keine Betriebskosten, sondern Verwaltungskosten, die in Ermangelung anderweitiger vertraglicher Regelung dem Vermieter zur Last fallen (BGH, Urteil v. 14.11.2007, VIII ZR 19/07).

**Ab Herbst 2015 werden vom bisherigen Hersteller Heizwertgeräte mit Gebläse nicht mehr gebaut. Als Ersatz kommen dann nur noch Brennwertgeräte in Frage. Die Thermen sind Sondereigentum. In einem Objekt mit 4 Wohnungen hängen alle Geräte übereinander am selben Kamin. An diesem Kamin sind nur entweder Heizwertgeräte oder Brennwertgeräte erlaubt, aber nicht beides gemischt. Für die Zukunft gibt es nun 3 Möglichkeiten:**

- 1. Beschluss in der Eigentümerversammlung, dass noch im Jahr 2015 alle Heizwertgeräte gegen neue Heizwertgeräte ausgetauscht werden. Vorteil: Am Kamin müsste nichts gemacht werden und für diese Geräte bestände dann eine Garantiezeit von 10 Jahren.**
- 2. Beschluss in der Eigentümerversammlung, dass in nächster Zeit alle Heizwertgeräte zu einem Termin gegen Brennwertgeräte getauscht werden (Vorteil: Neue Technik, Nachteil: Kaminänderungen).**
- 3. Empfehlung an die Eigentümergemeinschaft, abzuwarten, bis ein Brennwertgerät nach einem Schaden nicht mehr zu reparieren ist. Danach alle Thermen am gleichen Kamin umrüsten auf Brennwertgeräte, weil beide Typen an einem Kamin nicht zulässig sind.**

**Wären alle 3 Vorgehensweisen aus Verwaltersicht rechtlich in Ordnung?**

Grundsätzlich wären alle 3 genannten Vorgehensweisen möglich. Ein Komplettaustausch der alten Heizwertgeräte gegen neue Heizwertgeräte ist jedoch nicht empfehlenswert. Denn im Vergleich zu Heizwertgeräten arbeiten Brennwertgeräte wesentlich energieeffizienter. Auch dürfte es bei Brennwertgeräten in Zukunft keinerlei Probleme mit der Ersatzteilbeschaffung im Reparaturfall geben.

Soweit sich die Eigentümer grundsätzlich über den Wechsel zu Brennwertgeräten einig sind, kann mit dem Austausch abgewartet werden, bis ein Heizwertgerät nach einem Schaden nicht mehr zu reparieren ist. Letztendlich läuft es auf eine rein wirtschaftliche Entscheidung der Eigentümer hinaus, für welche Vorgehensweise sie sich entscheiden.

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



# Deckert kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

wem steht die Befugnis zu, Abwehrensprüche gegen einen Störer in der Gemeinschaft gerichtlich geltend zu machen? Mit dieser Frage hat sich der BGH in einem besonderen Fall auseinandergesetzt. Nachdem die Gemeinschaft beschlossen hatte, einen Unterlassungsanspruch wegen störender Nutzung eines Wohnungseigentums gemeinschaftlich geltend zu machen - allerdings dann aber keine weiteren Maßnahmen ergriff -, klagte ein einzelner Eigentümer. Ohne Erfolg, denn der BGH sprach ihm schon die Klagebefugnis ab mit der Begründung, dass mit dem Beschluss die alleinige Zuständigkeit der Gemeinschaft begründet wurde. Dieses Urteil greife ich gerne auf, um auf die Frage der Klagebefugnis in diesem bisher umstrittenen Fall einzugehen. Es bietet aber auch Gelegenheit, sich ein paar grundsätzliche Gedanken darüber zu machen, wie mit solchen „Störungen“ am besten umgegangen werden sollte.

Herzlichst

Ihr

Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Vergemeinschaftung versus individuelle Rechtsverfolgung**

### WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Entscheidung des Monats

#### Vergemeinschaftung versus individuelle Rechtsverfolgung

**Haben die Wohnungseigentümer beschlossen, Ansprüche wegen der Störung des Gemeinschaftseigentums gemeinschaftlich durchzusetzen, können einzelne Eigentümer ihre Rechte insoweit nicht mehr individuell verfolgen.**

(BGH, Urteil v. 5.12.2014, V ZR 5/14)

#### Der Fall:

In einer Wohnungseigentumsanlage wurde in einer Wohnung gewerbliche Prostitution ausgeübt. Um dem Einhalt zu gebieten, beschlossen die Eigentümer mehrheitlich:

*„Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die ihnen aus ihrem Eigentum zustehenden Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche wegen der gewerbsmäßigen Prostitution im Objekt (...) gemeinschaftlich durch den Verband (...) geltend gemacht werden sollen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Durchsetzung der Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (...) zu beauftragen.“*

Im Anschluss wurden aber keine Maßnahmen ergriffen. Nun verlangt ein einzelner Eigentümer, dass es der Eigentümer der betreffenden Wohnung unterlassen muss, diese zur Ausübung der Prostitution zu nutzen. Er stützt seine Klage auf Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch den bordellartigen Betrieb, namentlich Lärmbelästigung und Verschmutzung von Treppenhäusern und Fluren.

#### Das Problem:

Der BGH hatte zu entscheiden, ob ein einzelner Eigentümer seine Unterlassungsansprüche individuell durchsetzen kann, wenn zuvor die Gemeinschaft beschlossen hat, die Ansprüche gemeinschaftlich geltend zu machen.

#### So hat der BGH entschieden:

Die Klage des Eigentümers ist unzulässig. Aufgrund des gefassten Beschlusses ist allein die Eigentümergemeinschaft dafür zuständig, die Unterlassungsansprüche geltend zu machen.

Wird das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, stehen darauf bezogene Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche im Grundsatz den einzelnen Wohnungseigentümern zu und können durch diese vor Gericht geltend gemacht werden. Dennoch sind solche Ansprüche gemeinschaftsbezogen. Deshalb können die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Ansprüche gemeinschaftlich geltend gemacht werden sollen. Hierdurch wird eine alleinige Zuständigkeit der Gemeinschaft begründet, die die einzelnen Wohnungseigentümer davon ausschließt, ihre Ansprüche individuell gerichtlich geltend zu machen.

Ein entscheidender Gesichtspunkt ist insoweit, dass die Ausübungsbefugnis des Verbandes dem Willen der Mehrheit entspricht. Unterlassungsansprüche können auf unterschiedliche Weise durchgesetzt werden, etwa indem – als milderer Mittel – nur die Einhaltung bestimmter Auflagen verlangt wird. Dem Verband obliegt es von der Beschlussfassung an, die mehrheitlich gewollte Lösung durchzusetzen. Das schützt auch den Schuldner davor, mehrfach und möglicherweise mit unterschiedlicher Zielsetzung in Anspruch genommen zu werden.

Wenn die Gemeinschaft den Beschluss nicht umsetzt, kann ein einzelner Wohnungseigentümer im Innenverhältnis verlangen, dass sie Klage einreicht. Eine eigene Klage kann er nur erheben, wenn die Störung sein Sondereigentum unmittelbar beeinträchtigt.

Danach hat der Beschluss die alleinige Zuständigkeit der Gemeinschaft begründet. Die Klage wird nur auf Störungen des Gemeinschaftseigentums gestützt, während das Sondereigentum des klagenden Eigentümers durch negative Auswirkungen auf den Verkehrswert und die Vermietbarkeit nur indirekt betroffen wird. Da auch nicht festgestellt wurde, dass die Gemeinschaft die Verfolgung der Ansprüche rechtsmissbräuchlich verzögert hat, ist die Klage unzulässig. Somit muss nicht in der Sache selbst verhandelt werden. Ob die Wohnungseigentümergeinschaft die Unterlassung der Prostitution verlangen kann, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Klärung bisher umstrittener Klagebefugnisfragen

Im entschiedenen Fall ging es allein um Fragen der Aktivlegitimation, d. h. der Klagebefugnis, Abwehrensprüche gegen einen Störer in der Gemeinschaft geltend machen zu können. In Fällen, in denen wie vorliegend die widerrechtliche Nutzung eines Wohnungseigentums zur Prostitution in Rede steht, können Individualansprüche einzelner Eigentümer mit solchen der Gesamtgemeinschaft in Konkurrenz treten. Ähnlich ist die Rechtslage zu anfänglichen Gewährleistungsansprüchen bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum, die zunächst sämtlich aus den individuellen Erstkaufverträgen ableitbar sind. Auch hier hat der BGH wiederholt zur Klage- und Wahlbefugnis modifizierend entschieden, dass wegen Gemeinschaftsbezogenheit bestimmte alternative Gewährleistungsrechte vorrangig von der Gemeinschaft nach entsprechender Beschlussfassung geltend zu machen sind, allerdings die sekundären Rechte Vertragsrücktritt, großer Schadenersatz und möglicherweise Minderung bei sog. Ausstrahlungsmängeln in der Klageberechtigung der einzelnen Eigentümer verbleiben müssen.

Geht es um widerrechtliche Nutzung eines Wohnungseigentums, hat nun der BGH der Gemeinschaft ebenfalls grundsätzlich vorrangige Klagebefugnis eingeräumt und damit die Geltendmachung solcher Abwehrrechte als gemeinschaftsbezogene Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung des Gemeinschaftseigentums mit entsprechend bestätigter, insoweit „gekorener“ Ausübungs- und Beschlusskompetenz festgeschrieben. Von diesem prozessualen Grundsatz ist insbesondere dann auszugehen, wenn sich solche Störungen nicht ausschließlich auf einzelnes Wohnungseigentum (etwa

das eines Nachbarn) auswirken, vielmehr auch auf andere Einheiten und insbesondere auf gemeinschaftliche Räumlichkeiten. Dann geht es nicht allein um Schutzrechte eines einzelnen Eigentümers, sondern um Abwehrrechte aller Eigentümer in verbundener Solidargemeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung und Werterhaltung der Gesamtanlage.

Mitentscheidend war im vorliegenden Fall auch bei der Klageeinleitung des „ungeduldigen“ Eigentümers nach Beschlussfassung und Vergemeinschaftung der Ansprüche, dass dieser in seiner Klage – für mich überraschend – offensichtlich nur Störungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums mit nur indirekten Auswirkungen auf sein Wohnungseigentum behauptete. Insbesondere dann hat sich ein einzelner Eigentümer grundsätzlich einer Gemeinschaftsentscheidung auf Klageführung zu unterwerfen, wie dies der BGH zu Recht feststellte und deshalb diese individuelle Klageführung „im Nachhinein“ als unzulässig ablehnte.

##### 2. Vorgehen bei Störungen

Eigentümer, die sich gestört fühlen, sollten sich zunächst an den Verwalter wenden. Dieser sollte die Störmeldungen in objektiv-neutraler und zunächst wertungsfreier Amtsführung vermeintlichen Störern weiterleiten mit der Bitte um Stellungnahme und ggf. Beachtung/Unterlassung zur Vermeidung prozessualer Auseinandersetzungen.

Geht beim Verwalter eine Antwort ein, sollte diese dem Störmelder übermittelt werden. Dann kann der einzelne Eigentümer bei fortbestehender Störung nach erfolgloser Abmahnung entweder eigenständig Klage auf Unterlassung widerrechtlicher Nutzung und Störung erheben oder – empfehlenswerter – die Verwaltung auffordern, umgehend einen Beschluss der Gemeinschaft über die Geltendmachung der Unterlassungsansprüche herbeizuführen, ggf. in einer kurzfristig anzusetzenden außerordentlichen Eigentümerversammlung.

Bleibt der Wunsch auf baldige Herbeiführung eines gemeinschaftlichen Beschlusses verwalterseits (haftungsrelevant!) ungehört oder lehnt die Gemeinschaft mehrheitlich eigenes Vorgehen ab, muss der gestörte Eigentümer m. E. nicht in einem ggf. aufwändigen und zeitraubenden Vorschaltverfahren Verwaltung bzw. Gemeinschaft zum Handeln zwingen, da er seine Rechte unstreitig auch individuell geltend machen kann. In eigener Klage sollte er dann auch konkrete Beeinträchtigungen und Wertminderungen seines Eigentums unter Beweis stellen, also nicht nur negative Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum.

Kommt es hingegen zu einem positiven bestandskräftigen Beschluss der Gemeinschaft, ist eigene Klageführung im Nachhinein nicht mehr notwendig und – wie zu Recht entschie-

den – nicht mehr zulässig. Der gestörte Eigentümer kann und sollte hier allein die klagende Gemeinschaft argumentativ unterstützen. Einen mehrheitlichen Klageführungsbeschluss der Gemeinschaft sollte der Verwalter auch rasch vollziehen, also insbesondere den meist mitbeschlossenen Anwaltsauftrag erteilen. Mitzubeschließen wäre u. U. auch die Vorfinanzierung der gemeinschaftlichen Prozessführung gegen einen Störer, der zunächst aus gemeinschaftlicher Verwaltungsgebundenheit solche gemeinschaftlichen Vorfinanzierungen anteilig mitzutragen hat.

Verschuldetes Verzögern einer Beschlussdurchführung kann den Verwalter durchaus in eine Haftungssituation gegenüber einzelnen Eigentümern bringen, wenn diese etwa mit berechtigten Minderungsansprüchen ihrer Mieter konfrontiert werden. Auch schuldhaftes Verschleppen der Angelegenheit seitens der Gemeinschaft (Achtung: ggf. namentliche Abstimmung!) kann im Verhältnis zu einem direkt sehr nachteilig betroffenen Eigentümer im Einzelfall als rechtsmissbräuchlich angesehen werden. Dass der BGH im vorliegenden Fall schuldhaftes Verzögern einer Beschlussausführung deshalb verneinte, weil die Gemeinschaft bereits gegen andere störende Miteigentümer zur Unterbindung der Prostitution in deren Wohnungen Klagen eingeleitet hatte, überzeugt mich allerdings nicht.

Hat nun ein einzelner Eigentümer berechtigtermaßen unter Behauptung unmittelbarer Nachteilwirkungen auf sein Eigentum (anders als im entschiedenen Fall) vor Vergemeinschaftung der Klageführung Störabwehrklage erhoben, sollte er Gemeinschaft und Verwaltung in der Diskussion vor beabsichtigter Beschlussfassung auf seine bereits rechtshängige Individualklage hinweisen. Die Gemeinschaft könnte durch Mehrheitsbeschluss den Einzelkläger ermächtigen, fortan die Klage auch auftrags der Gemeinschaft in Prozessstandschaft für diese weiterzuführen. Will die Gemeinschaft allerdings beschlussgemäß in Bündelung aller Einzelansprüche und gemeinschaftlicher Willensbildung sowie weitgehend gleicher Zielrichtung erneut eigenständig Klage führen und geschieht dies auch, entsteht zwangsläufig zunächst doppelte Rechtshängigkeit bei gleichem Unterlassungs-Streitgegenstand vor gleichem Gericht gegen den gleichen Beklagten. Um widersprüchliche Entscheidungen und unzulässige Doppelbelastungen eines Beklagten zu vermeiden, müsste hier m. E. das Gericht das Individualklageverfahren aussetzen. Die Möglichkeit, die Verfahren zu verbinden, besteht insoweit – anders als bei Beschlussanfechtungsverfahren – nicht.

Hat die gemeinschaftliche Klage Erfolg, müsste von Amts wegen Hauptsacheerledigung der vorausgegangen Individualklage festgestellt

werden, allerdings mit Kosten-Nebeneinscheidung je nach Einzelfall und bisherigem Klagevortrag zugunsten des Individualklägers (sicher noch strittig). Für eine verpflichtende Klagerücknahme der seinerzeit berechtigt erhobenen Individualklage mit für den Kläger negativer Kostenfolge sehe ich keinen Zwang. Führt hingegen die nachfolgend erhobene gemeinschaftliche Klage aus nicht nur sachlichen, gleichliegenden Gründen nicht zum Erfolg, kann das eigenständige individuelle Verfahren aus meiner Sicht wieder aufgenommen und fortgeführt werden.

### 3. Exkurs: Zu widerrechtlicher Nutzung von Wohnungseigentum allgemein

Wohnungseigentum ist im Gegensatz zu Teileigentum mangels anderweitiger, gesonderter Vereinbarungsregelungen (insbesondere in anfänglicher Gemeinschaftsordnung) allein zu üblichen Wohnzwecken nutzbares Sondereigentum. Das bedeutet, dass jeder Miteigentümer von Anfang an darauf vertrauen kann, dass eine solche zweckbestimmte Nutzung allseits respektiert und eingehalten wird. Nur vereinzelt finden sich in der Rechtsprechung gewisse Ausnahmen von diesem Grundsatz unter Hinweis auf mögliche Duldungs- und Rücksichtnahmepflichten im Sinne der §§ 14 und 15 WEG, wenn etwa ein Wohnungseigentum bei überwiegend verbleibender Wohnnutzung räumlich und zeitlich eingeschränkt auch gewerblich bzw. beruflich genutzt wird. So können Nachteilwirkungen im Einzelfall rechtlich unbedeutend sein und auch Duldungspflichten der restlichen Eigentümer begründen, wenn etwa Bastel- oder Heimarbeiten zwecks Nebenverdienst in Wohnungen stattfinden, geringfügige Büroarbeiten, gelegentliche Einladungen von Freunden und Bekannten im Sinne von Kosmetik-, Tupperware- oder Dessous-Partys zur Provisionserzielung usw. Größere Werbehinweise am Haus sind allerdings unzulässig. Gestattet wurden vereinzelt sogar weitergehende Nutzungen tagsüber in einer Wohnung, z. B. Kinderbetreuung in geringem Umfang oder Heilpraktiker-, Physiotherapie- und Massagearbeiten bei überschaubarer ausgewählter, seriöser Patientenzahl.

Entscheidend ist in all diesen Sonderfällen (teil-)beruflicher Nutzung eines Wohnungseigentums, ob eine solche Nutzung andere Eigentümer in objektivierender/typisierender Betrachtungsweise mehr stören könnte als etwa eine übliche Wohnnutzung, etwa durch eine Großfamilie mit mehreren Kindern.

Überschreitet die konkrete berufliche/gewerbliche Nutzung die Grenze anzuerkennender Duldungspflichten und kommt es tatsächlich auch zu übermäßigen und unzumutbaren Störungen anderer Eigentümer/Bewohner und damit zu Wertbeeinträchtigungen anderen Sonderei-

gentums und des Gemeinschaftseigentums, können sich rasch Ansprüche auf Unterlassung und Beseitigung rechtfertigen lassen. Dies ist sicher der Fall, wenn ein Wohnungseigentum etwa vom Eigentümer ausschließlich vollberuflich als Arzt-, Rechtsanwalts- oder Steuerpraxis eigen- oder fremdgenutzt wird.

Von widerrechtlicher Nutzung ist ohne Frage im Regelfall auch dann auszugehen, wenn in der Wohnung gewerbliche Prostitution stattfindet. Ohne auf Fragen der Sittenwidrigkeit eingehen zu müssen, ist eine solche Nutzung bereits wohnungseigentumsrechtlich zweckwidrig. Dass eine solche Nutzung Beeinträchtigungen für anderes Sondereigentum und anteilig miterworbenes Gemeinschaftseigentum zur Folge hat, ist allgemeine Erfahrungstatsache (sicher auch der Gerichte), ohne langatmige Beweisdiskussionen führen zu müssen. Erfreulicherweise gelangen solche widerrechtlichen Nutzungen gerade in anonymen Großwohnanlagen selten vor Gericht, da sie nach Bekanntwerden und außergerichtlichen Abmahnungen in der Regel sehr schnell meist von Wohnungsmietern und Untermietern/-innen(!) beendet werden.

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

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Das verwirrende „Vorschalterfordernis“ bei baulichen Veränderungen

(LG Düsseldorf, Urteil v. 18.6.2014, 25 S 125/13)

Soweit die Zustimmung des Verwalters vor der Durchführung einer baulichen Veränderung erforderlich ist, handelt es sich in aller Regel jedoch lediglich um ein sog. „Vorschalterfordernis“. Die Zustimmung des Verwalters ersetzt nicht die Genehmigungsbeschlussfassung der Wohnungseigentümer.

**! Weiterführende Informationen:**  
Bauliche Veränderung: Grundsätze → **636256**

### Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses sind Wirksamkeitsvoraussetzungen

(LG Bamberg, Beschluss v. 22.4.2014, 1 S 20/13 WEG)

Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses in der Wohnungseigentümerversammlung sind notwendige Wirksamkeitsvo-

oraussetzungen einer Beschlussfassung. Teilt der Verwalter als Vertreter der übrigen Miteigentümer nicht mit, wie er für diese abstimmt, kommt hinsichtlich der einzelnen abzustimmenden Punkte keine Willensbildung zustande.

**! Weiterführende Informationen:**  
Beschluss → **636307**  
Nichtbeschluss → **636909**

### Verwalterentlastung in aller Regel bei Ansprüchen gegen den Verwalter unrechtmäßig

(AG Bensheim, Urteil v. 28.2.2014, 6 C 582/13)

Ein Beschluss über die Entlastung des Wohnungseigentumsverwalters ist nicht mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung vereinbar, wenn Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen. In einem derartigen Fall ist eine Entlastung nur ausnahmsweise gerechtfertigt, wenn besondere Gründe vorliegen, die einen Verzicht auf die möglichen Ansprüche rechtfertigen.

**! Weiterführende Informationen:**  
Entlastung von Verwalter und Beirat → **636464**

### Veräußerungszustimmung

(LG Köln, Beschluss v. 8.9.2014, 29 T 96/14)

Ist nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung einer Sondereigentumseinheit erforderlich, kann der Verwalter vom veräußernden Wohnungseigentümer die Vorlage aussagekräftiger Einkommensnachweise des Erwerbers und auch einer Schufa-Auskunft verlangen, so im Zeitpunkt des Zustimmungsernehmens bereits konkret absehbar ist, dass infolge notwendiger Sanierungsmaßnahmen in Millionenhöhe erhebliche finanzielle Belastungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer zukommen werden.

**! Weiterführende Informationen:**  
Veräußerungszustimmung → **637319**

### Veräußerungszustimmung bei Veräußerung an Ehegatten

(KG, Beschluss v. 20.5.2014, 1 W 234/14)

Ausnahmen von einem nach § 12 Abs. 1 WEG vereinbarten Zustimmungserfordernis (hier für eine Veräußerung an den Ehegatten) bedürfen des Nachweises in der Form des § 29 Abs. 1 S. 2 Grundbuchordnung.



## Auch das noch

### Ein Herz für Männer

Ein ausgeprägtes Herz für Männer hatte der Richter in einem Fall, den das AG Düsseldorf auf dem Tisch hatte. Der Vermieter einer Wohnung wollte von der Kautions 1.900 Euro einbehalten, weil der Marmorboden um das WC herum abgestumpft war. Einem Gutachter zufolge kam dies durch Urinspritzer, weil der Mieter sein kleines Geschäft immer im Stehen verrichtet hatte.

„Der Mieter kann nichts dafür“, sagte das AG Düsseldorf (Urt. v. 20.1.2015, 42 C 10583/14). Dabei ließ das Gericht ausdrücklich offen, ob das Urinieren im Stehen heutzutage noch eine vertragsgemäße Nutzung der Mietsache ist. Jedenfalls könne dem Mieter kein Verschulden vorgeworfen werden. Wer den „früher herrschenden Brauch“ heute noch ausübe, müsse zwar mit Ärger der Mitbewohnerinnen rechnen, nicht aber mit einer Verätzung des Bodens. Da der Vermieter auch nicht auf eine besondere Empfindlichkeit des Fußbodens hingewiesen hatte, bleibt der Schaden bei ihm hängen.

## Zitat

**Der eine wartet, dass die Zeit sich wandelt, der andere packt sie kräftig an und handelt.**

Dante Alighieri (1265 – 1321), italienischer Dichter, Philosoph und Politiker

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Oliver Elzer, Berlin



### Vom Empfinden des verständigen durchschnittlichen Menschen - ein Kurzplädoyer für die Rauchordnung

Ich weiß nicht, ob Sie ein „Raucher“ sind. Ich bin es nicht. Solange an Stellen geraucht wird, wo ich nicht bin oder es nicht rieche, ist mir der Glimmstängel meines Nachbarn freilich egal. Das wird erst anders, wo ich „passiv mitrauche“, z. B. auf dem Balkon. Ich selbst würde dann mit meinem Nachbarn reden. Wenn wir uns einigen, ist alles gut. Was aber, wenn wir keinen „modus vivendi“ finden?

Ich habe dann vor allem zwei Möglichkeiten. Die eine ist zu verzagen. Die andere besteht darin, meinen Nachbarn auf Unterlassung zu verklagen. So war es jetzt zwischen Mietern in Premnitz. Die Klage ging bis zum BGH (Urteil v. 16.1.2015, V ZR 110/14). Dieser bejaht unter Mietern einen Unterlassungsanspruch. Dies gelte uneingeschränkt, wenn der „fundierte Verdacht einer Ge-

sundheitsbeeinträchtigung bestehe“. Im Übrigen sei zu klären, ob die mit dem Tabakrauch verbundenen Beeinträchtigungen nur „unwesentlich“ seien. Das sei anzunehmen, wenn die Beeinträchtigung nach dem Empfinden eines „verständigen durchschnittlichen Menschen“ nicht als wesentlich empfunden werden würde. Liege eine wesentliche Beeinträchtigung vor, bestehe der Unterlassungsanspruch allerdings nicht uneingeschränkt. Es kollidierten zwei grundrechtlich geschützte Besitzrechte, die in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden müssten. Im Allgemeinen werde diese Rechtslage auf eine Regelung nach Zeitabschnitten hinauslaufen.

Zwischen Wohnungseigentümern kann nichts anderes gelten. Man muss daher kein Prophet sein, um anzunehmen, dass jetzt eine Klagewelle auf die WEG-Gerichte zurollt. Dann darf der Richter „schnüffeln“ und Gutachter dürfen Feinstaub messen. Und dann kommt das „dicke Ende“ – der Zeitabschnitt. Was wird wohl republikweit rauskommen? Darf der Bayer mehr rauchen als der Friese? Mein Tipp: Wohnungseigentümer sollten mit Augenmaß beschließen, was gilt! Das spart Nerven und Geld – selbst wenn der Beschluss angefochten werden sollte.

### 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  
Internet: www.haufe.de

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg  
Registergericht Freiburg, HRA 4408  
Komplementäre: Haufe-Lexware  
Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,  
Registergericht Freiburg, HRB 5557;  
Martin Laqua

Geschäftsführung: Isabel Blank,  
Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,  
Randolf Jessl, Markus Reithwiesner,  
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies  
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:  
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),  
Antje Kromer (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3434  
E-Mail: immobilien@haufe.de  
Internet: www.haufe.de/immobilien

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 7.4.2015.

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



Mat.-Nr. N6436-5049