

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

März 2016



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

das Mietrecht hat es dem Gesetzgeber in den letzten Jahren angetan. Sein Ziel: Wohnraum soll bezahlbar bleiben. Deshalb hat er uns

2013 die Kappungsgrenze und Mitte 2015 die Mietpreisbremse beschert. Und jetzt gibt es Pläne, die Modernisierungumlage zu kürzen. Ob das auf Dauer der richtige Weg ist? Bleibt nur zu hoffen, dass das Interesse, in Mietwohnraum zu investieren, nicht leidet.

Organisatorische Verbesserungen nachhaltig einzuführen ist kein einfaches Unterfangen. Der Mensch ist nun mal gerne ein Gewohnheitstier. Vielleicht helfen Ihnen hier ja einige Tipps vom Profi aus der Praxis weiter.

Die Sondervergütung für bestimmte Leistungen hat einen ganz wesentlichen Anteil am Erfolg Ihrer Verwaltungsfirma. Voraussetzung ist aber, dass diese Sondervergütungen im Vertrag rechtsgültig vereinbart sind. Welche Tücken Sondervergütungsvereinbarungen bergen können, zeigt Ihnen die von Dr. Deckert besprochene lehrreiche Entscheidung des AG Frankfurt/Main.

Eine 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
Mietrechtsänderung: Was der Gesetzgeber für 2016 plant → Seite 4

Organisation
Organisatorische Verbesserungen nachhaltig sicherstellen → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Sondervergütung für Verwalter → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

BGH lockert Anforderungen an Betriebskostenabrechnung

Der BGH hat die formellen Anforderungen an Betriebskostenabrechnungen weiter gelockert. Wenn Betriebskosten auf mehrere Gebäude verteilt oder vor der Umlage auf die Mieter um nicht umlagefähige Anteile bereinigt werden, muss in der Abrechnung nicht mehr angegeben werden, wie die Kosten ermittelt wurden, die in der jeweiligen Abrechnungseinheit letztlich umgelegt werden. Dasselbe gilt, wenn wegen der gewerblichen Nutzung von Einheiten ein Vorwegabzug vorgenommen wird.

Bisher hat der BGH gefordert, dass bei den einzelnen Positionen jeweils auch die Gesamtkosten der Liegenschaft bzw. die unbereinigten Kosten angegeben werden; außerdem musste der Rechenschritt angegeben werden, mit dem die letztlich umgelegten Kosten für die Abrechnungseinheit ermittelt wurden. Nach der neuen Rechtsprechung reicht es aus, wenn als „Gesamtkosten“ bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten aufgeführt ist, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit (in der Regel: Gebäude) tatsächlich umlegt. Die Herleitung muss nicht mehr in der Abrechnung angegeben werden.

Seine neue Linie begründet der BGH damit, dass die Abrechnung für den Vermieter einfacher und für den Mieter übersichtlicher werden soll. (BGH, Urteil v. 20.1.2016, VIII ZR 93/15)

PRAXIS-TIPP:

Die Entscheidung betrifft (nur) die formellen Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung. Werden Kosten auf mehrere Gebäude aufgeteilt oder vor der Umlage auf die Mieter bei einzelnen Kostenpositionen Vorwegabzüge vorgenommen, muss dies nach wie vor rechnerisch richtig und nachvollziehbar sein. Mieter haben das Recht, dies durch Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege nachzuprüfen.

Weiterführende Informationen:

Inhalt der Betriebskostenabrechnung – Checkliste → **1949194**

Betriebskostenabrechnung – Form und Inhalt → **2613053**

Heizkostenabrechnung: Besser fehlerhafte Daten als gar keine

Wenn der Wärmeverbrauch in verschiedenen Einheiten desselben Objekts mit unterschiedlichen Messeinrichtungen ermittelt wird (z. B. teilweise mittels Wärmezähler, teilweise mittels Heizkostenverteiler), muss eine Vorerfassung der einzelnen Nutzergruppen stattfinden. Dies schreibt § 5 Abs. 2 HeizKV vor. Der für die Nutzergruppen ermittelte Verbrauch wird dann jeweils auf die Einheiten mit der gleichen Messausstattung verteilt.

Doch auch wenn eine solche Vorerfassung unterbleibt, sind die gemes-

senen Verbrauchswerte der Heizkostenabrechnung zugrunde zu legen. Der Meinung, die in diesem Fall die Messwerte für unerheblich hält und eine Abrechnung nach Wohnfläche fordert, hat der BGH eine Absage erteilt. Sinn der HeizKV sei, die Nutzer durch eine verbrauchsabhängige Abrechnung zum Energiesparen zu bewegen. Daher sei – von einigen Ausnahmen in speziellen Fällen abgesehen – jede den Verbrauch des Nutzers einbeziehende Abrechnung, mag diese auch nicht in jedem Punkt der HeizKV entsprechen, einer ausschließlichen Abrechnung nach Wohnflächen vorzuziehen, da Letztere den individuellen Verbrauch völlig unbeachtet lasse.

Die (fehlerhaft) ermittelten Heizkosten sind allerdings um 15 % zu kürzen (§ 12 Abs. 1 HeizKV). Die Kürzung bezieht sich auf den gesamten Heizkostenanteil, der nach der verordnungswidrigen Verteilung auf den Nutzer entfallen soll (Grund- und Verbrauchskosten), und nicht nur auf den Verbrauchskostenanteil. (BGH, Urteil v. 20.1.2016, VIII ZR 329/14)

Weiterführende Informationen:

Mindestangaben in der Heizkostenabrechnung, Checkliste → **2098867**

Wer wird werdender Wohnungseigentümer?

Beim Ersterwerb vom Bauträger bzw. teilenden Eigentümer haftet ein werdender Wohnungseigentümer allein für die Lasten der Wohnung, sobald er eine verfestigte Erwerbsposition erlangt hat. Das setzt nach gefestigter Rechtsprechung voraus, dass

- (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.

Den letzten Punkt hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung präzisiert. Demnach reicht nicht jeder Besitzübergang auf den Erwerber (etwa indem der Erwerber die Wohnung eigenmächtig in Besitz nimmt) aus. Vielmehr muss der Erwerber den Besitz durch Übergabe vom Veräußerer erlangt haben, um annehmen zu können, dass die Rechte und Pflichten vom Bauträger auf den Erwerber übergehen.

Wenn diese Voraussetzungen (insbesondere auch eine Übergabe) vorliegen, haftet allein der Erwerber der jeweiligen Wohnung für die Hausgelder; der noch im Grundbuch eingetragene Veräußerer ist von der Haftung befreit. Auch die mitgliedschaftlichen Rechte wie Stimm- und Anfechtungsrechte liegen dann allein beim Erwerber. (BGH, Urteil v. 11.12.2015, V ZR 80/15)

Hinweis: Den Sachverhalt dieser Entscheidung sowie eine ausführliche Besprechung lesen Sie in der folgenden Ausgabe unter „Deckert kompakt – Entscheidung des Monats“.

Weiterführende Informationen:

Werdende Wohnungseigentümergeinschaft → **637548**

Alte Abrechnungsklausel schließt Nachforderung nicht aus

Eine vor September 2001 vom Vermieter in einem Wohnraummietvertrag verwendete Formulklausel, dass innerhalb einer bestimmten Frist über die Betriebskosten abzurechnen ist, hat nicht zur Folge, dass

ein Vermieter, der erst nach Ablauf der Frist abrechnet, keine Nachforderungen verlangen kann. Eine solche Klausel bewirkt lediglich, dass der Mieter ab Fristablauf die Erstellung der Abrechnung vom Vermieter einfordern kann. Sie enthält aber keine Sanktion für den Fall einer verspäteten Abrechnung. Insbesondere ist der Vermieter nicht gehindert, aufgrund einer nach Fristablauf erstellten Abrechnung Nachforderungen zu verlangen. (BGH, Urteil v. 20.1.2016, VIII ZR 152/15)

! Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Abrechnungsfristen → **2626041**

Vorgetäuschter Eigenbedarf: Vergleich schließt Ansprüche nicht immer aus

Will der Vermieter einer Wohnung das Mietverhältnis durch eine ordentliche Kündigung beenden, muss er ein berechtigtes Interesse (Kündigungsgrund) darlegen können. So kann er die Kündigung auf Eigenbedarf stützen, wenn er die Wohnung für sich oder einen Haushalts- bzw. Familienangehörigen benötigt.

Wenn der Vermieter den Eigenbedarf nur vortäuscht, muss er dem Mieter Schadensersatz leisten, etwa Ersatz der Umzugskosten und Ersatz der Mehrkosten durch eine höhere Miete für die neue Wohnung.

Der Vermieter ist selbst dann nicht in jedem Fall aus dem Schneider, wenn er mit dem Mieter einen gerichtlichen Räumungsvergleich geschlossen hat. Das ergibt sich aus einem Urteil des BGH. Letzten Endes kommt es darauf an, ob mit dem Vergleich auch der Streit darüber, ob der behauptete Eigenbedarf wirklich bestanden hat, aus der Welt geschafft werden soll. Dabei sind an den Willen des Mieters, auf Ansprüche zu verzichten, strenge Anforderungen zu stellen. Sofern ein stillschweigender Verzicht auf Ansprüche infrage kommt, müssen Umstände vorliegen, die auf einen Verzichtswillen schließen lassen. Das kann im Einzelfall etwa der Fall sein, wenn sich der Vermieter zu einer substantiellen Gegenleistung an den Mieter verpflichtet – wie zur Zahlung einer namhaften Abstandssumme oder zu einem Verzicht auf Schönheitsreparaturen. (BGH, Urteil v. 10.6.2015, VIII ZR 99/14)

! Weiterführende Informationen:

Kündigung wegen Eigenbedarfs → **923300**

Beschränktes Einsichtsrecht in andere Grundbücher

Das Recht des Wohnungseigentumsverwalters, zum Zweck der Anspruchsverfolgung Einsicht in das Wohnungsgrundbuch eines mit Wohnungszahlungen rückständigen Miteigentümers zu nehmen, schließt eine Grundbucheinsicht durch einen anderen Wohnungseigentümer aus. Zwar ist die Kenntnis der Eintragungen in Abteilung II und III bei Wohnungszahlrückständen von Interesse. Dies begründet allerdings noch kein berechtigtes Interesse der einzelnen Wohnungseigentümer. Vielmehr zählt es zu den Aufgaben des Verwalters, wenn Hausgeldrückstände bestehen, für eine effektive Durchsetzung der Ansprüche der Gemeinschaft Sorge zu tragen. (OLG Hamm, Beschluss v. 17.6.2015, 15 W 210/14)

! Weiterführende Informationen:

Grundbucheinsicht → **636617**



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

Beschlüsse richtig verkünden

Mo., 11.4.2016, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Das Seminar soll die Teilnehmer in die Lage versetzen, Fragen der Beschlussformulierung und Beschlussverkündung schon im Vorfeld der Eigentümerversammlung zu klären. Zusätzlich soll vermittelt werden, wie in der Versammlung kurzfristig auf Aktionen aus dem Kreis der Teilnehmer reagiert werden kann.

Diese und weitere Themen werden im Online-Seminar behandelt:

- Beschlussfähigkeit einer Eigentümerversammlung, Probleme bei Stimmrechtsvollmachten und bei Teilnahme Dritter
- Allgemeine und besondere Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümer
- Mehrheitsbeschlüsse, qualifizierte Mehrheiten gemäß Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Wohnungseigentumsgesetz, Abstimmungsmodi und -prinzipien
- Formulierung von Beschlüssen, insbesondere im Hinblick auf das Bestimmtheitsgebot
- Geschäftsordnungsbeschlüsse
- Richtige Beschlussverkündung

Referent: Marco Schwarz

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

Mietrechtsänderung: Was der Gesetzgeber für 2016 plant

Heidi Schnurr, Rechtsanwältin, Achern

Der Gesetzgeber will, dass Wohnraum bezahlbar bleibt. Der erste Schritt in diese Richtung war die Einführung der Kappungsgrenze zum 1.5.2013. Als zweiter Akt folgte am 1.6.2015 die Einführung der Mietpreisbremse.

Und für 2016 sind schon wieder neue Maßnahmen geplant, um Mietsteigerungen einzudämmen. Dieses Mal sollen Mieterhöhungen bei Modernisierungen eingeschränkt werden.

Modernisierungsumlage soll gekürzt werden

Bisher existiert nur ein erstes Grundlinienpapier von Bundesjustizminister Heiko Maas für eine Mietrechtsänderung im Bereich des Mieterhöhungsrechts.

Schon im Koalitionsvertrag hatten CDU/CSU und SPD weitere Mietrechtsänderungen vereinbart. Unter anderem, dass die Modernisierungsumlage von derzeit 11 % auf 10 % gesenkt werden soll.

2016 soll es jetzt damit ernst werden. Ein entsprechender Referentenentwurf für das geplante 2. Mietrechtsänderungspaket wurde für das Frühjahr 2016 in Aussicht gestellt.

Allerdings werden die ursprünglich geplanten 10 % Modernisierungsumlage schon wieder infrage gestellt. Laut einem internen Papier des Ministeriums sollen Vermieter statt der bisherigen 11 % sogar **nur noch 8 %** der angefallenen Modernisierungskosten, gerechnet auf die Jahresmiete, auf die Mieter umlegen dürfen.

Erklärtes Ziel der reduzierten Modernisierungsumlage ist die Erschwerung teurer Luxussanierungen. Es soll vermieden werden, dass Bestandsmieter zum Auszug gezwungen sind, weil sie die höhere Miete nicht mehr aufbringen können.

BEISPIEL: SPÜRBARE KÜRZUNG DER MODERNISIERUNGSUMLAGE

Für den modernisierenden Umbau eines Miethauses kalkulieren Sie 30.000 EUR. Nach derzeitiger Rechtslage könnten Sie die monatlichen Mieteinnahmen um 275 EUR (11 % von 30.000 EUR Modernisierungskosten = 3.300 EUR : 12 Monate = 275 EUR Mieterhöhung pro Monat) erhöhen.

Wird die Modernisierungsumlage dagegen auf 8 % reduziert, können Sie Ihre Miete stattdessen nur um 200 EUR (8 % von 30.000 EUR = 2.400 EUR : 12 Monate = 200 EUR Mieterhöhung pro Monat) steigern.

Immerhin ein Unterschied von 75 EUR jeden Monat.

Kappungsgrenze für Modernisierungserhöhung soll kommen

Die Kürzung der Modernisierungskosten von bisher 11 % auf 8 % soll nur der 1. Schritt sein, um Mietsteigerungen wegen einer Modernisierung zu dämpfen. In einem 2. Schritt soll eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt werden. Kappungs-

grenze heißt: Sie dürfen Ihre Miete innerhalb eines bestimmten Zeitraums nur um einen Maximalwert erhöhen.

Konkret soll die Miete innerhalb von 8 Jahren nur noch um maximal 50 % bzw. maximal 4 EUR pro Quadratmeter erhöht werden dürfen.

Bisher konnten Vermieter schon nach einem Jahr eine weitere Modernisierung samt Mieterhöhung durchführen. Lediglich der Wuchertatbestand stellte eine Obergrenze dar.

Mieterhöhung nur noch bei notwendigen Modernisierungen

Auch bei der **Art** der Modernisierungskosten soll es Einschnitte geben: Künftig sollen nur noch die Kosten für notwendige Modernisierungen auf den Mieter umlegbar sein. Auch hier das erklärte Ziel, Mieterhöhungen wegen Luxussanierungen auszuschließen. Modernisierer sollen nur noch die Kosten für solche Maßnahmen umlegen dürfen, die ein **verständiger Vermieter** auch dann veranlasst hätte, wenn er sie selbst tragen müsste.

Modernisierungsmieterhöhungen sollen einfacher werden

Für „Kleinvermieter“ soll es Erleichterungen beim Mieterhöhungsverfahren wegen Modernisierung geben, weil sie in der Vergangenheit oftmals mit dem komplizierten Mieterhöhungsverfahren nach einer Modernisierung überfordert waren.

Bisher muss von den Modernisierungskosten ein **fiktiver Reparaturkostenanteil** abgezogen werden. Dies ist der Betrag, den der Vermieter wegen der Modernisierung für an sich fällige Reparaturen einspart. Weil das Ermitteln dieser abzuziehenden Instandhaltungskosten sehr aufwendig ist, soll hierfür ein Pauschalbetrag eingeführt werden.

Zusätzlich soll der **Zinsvorteil** eines zinslosen oder zinsverbilligten Darlehens, das der Vermieter zum Finanzieren der Maßnahme aufgenommen hat, nicht mehr von den Modernisierungskosten abgezogen werden müssen.

Das vereinfachte Verfahren hat allerdings auch seinen Preis: Der Prozentsatz der Modernisierungskosten, die auf den Mieter umgelegt werden dürfen, soll dafür im Gegenzug auf 4 % jährlich gekürzt werden!

Vermieter sollen selbst wählen können. Wollen sie lieber von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch machen und dafür nur 4 % der Modernisierungskosten umlegen? Oder gehen sie wie bisher den komplizierten Weg, können dafür aber 8 % der Modernisierungskosten umlegen.

Zusätzlicher Modernisierungstatbestand soll eingeführt werden

In § 555b BGB stehen derzeit 7 Modernisierungstatbestände. Dieser Katalog soll um einen weiteren Modernisierungstatbestand ergänzt werden: Künftig soll auch ein alters- oder behindertengerechter Umbau als Modernisierung zählen, sofern die Wohnung hinterher auch dauerhaft von dieser Nutzergruppe genutzt wird.

Härtegründe: Wenn die Miete teurer ist als das Einkommen

Grundsätzlich sollen Mieter nicht mehr als 40 % ihres Nettoeinkommens für die Miete einschließlich Betriebs- und Heizkosten ausgeben müssen. So jedenfalls steht es in der Vorlage des Justizministeriums.

Deswegen soll dem Mieter ein Härteeinwand zustehen, selbst wenn der Vermieter die Wohnung „nur“ in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist. Der Mieter kann von diesem Härteeinwand 2 Monate lang Gebrauch machen – also einen Monat **länger** als bisher! Sogar noch nach Baubeginn soll sich der Mieter auf die finanzielle Härte berufen können.

Mieterbund will Modernisierungsumlage komplett abschaffen

Der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, hält die Verknüpfung von Modernisierungskosten mit einer Mieterhöhung für falsch. Er stellt in seiner Presseerklärung vom 25.1.2016 auf den Erfolg der Modernisierungsmaßnahme ab. Die Modernisierungsumlage soll

Darum geht es	Bisherige Regelung	Geplante Regelung
Umlagehöhe von Modernisierungskosten	11 %	8 %
Kappungsgrenze bei Modernisierungen	keine	50 % innerhalb von 8 Jahren, maximal 4 EUR/m ²
Umlage nur bei notwendiger Modernisierung, die auch ein verständiger Vermieter veranlasst hätte	Nicht geregelt	Verbot von derartigen Luxusmodernisierungen
Wahlweise erleichtertes Erhöhungsverfahren für Kleinvermieter	Nicht geregelt	Pauschaler Abzug ersparter Erhaltungsmaßnahmen, keine Berücksichtigung von Drittmitteln nach § 559a BGB. Dafür maximale Erhöhungsumlage von 4 %.
Wegfall der Modernisierungserhöhung nach Kostenamortisation	Nicht geregelt	Entfallen
Keine Erhöhung, wenn die Miete einschließlich Betriebs- und Heizkosten das Nettoeinkommen des Mieters um 40 % übersteigt	Bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.	Bis zum Ablauf des nächsten Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.
Ein alters- und behindertengerechter Umbau berechtigt zur Modernisierungsmieterhöhung	Bisher nicht geregelt	Ergänzung des Modernisierungskatalogs § 555b BGB
Bezugnahme des Mietspiegels auf Mieten	Letzte 4 Jahre	Letzte 10 Jahre
Korrektur der Betriebskostenabrechnung bei einer Wohnflächenabweichung	Erst ab einer Abweichung von 10 % relevant	Es kommt immer auf die tatsächliche Fläche an
Wohnflächenabweichung bei Mieterhöhungen	Erst ab einer Abweichung von 10 % relevant	Es kommt immer auf die tatsächliche Fläche an

generell abgeschafft werden. Stattdessen soll sich die Miethöhe einer modernisierten Wohnung am Mietspiegel orientieren.

Lediglich für eine Übergangszeit soll die Mieterhöhung noch auf 6 % der Modernisierungskosten begrenzt werden. Was am Ende aus diesen Wünschen wird, bleibt abzuwarten!

Wohnfläche: Wann gilt die 10-Prozent-Regel

Nach einem Grundsatzurteil des BGH bleibt eine Wohnflächenabweichung bis zu 10 % noch **ohne** Konsequenzen: Erst ab einer Wohnflächenabweichung von 10 % darf der Mieter mindern.

Von dieser 10-Prozent-Regel macht der BGH jetzt neuerdings eine wichtige Ausnahme. Die 10-Prozent-Regel soll **nicht** neu zur Anwendung kommen, wenn es um eine Mieterhöhung geht. Hier soll es nach einem aktuellen BGH-Urteil immer auf die **tatsächliche** Wohnungsgröße ankommen (BGH, Urteil v. 18.11.2015, VIII ZR 266/14). Wie groß die Flächenabweichung ist, spielt also keine Rolle mehr. Damit ist für Mieterhöhungen Schluss mit der 10-Prozent-Regel.

❖ WICHTIG: 10-PROZENT-REGEL GILT WEITERHIN FÜR MIETMINDERUNGEN

Aus den Urteilsgründen zu diesem aktuellen BGH-Urteil ergibt sich, dass die 10-Prozent-Regel ausdrücklich weiterhin für Mietminderungen gilt. Das bedeutet: Erst ab einer Wohnflächenabweichung von 10 % darf der Mieter die Miete mindern.

Künftig soll es nur noch auf die tatsächliche Wohnfläche ankommen

Das Ministerium möchte erreichen, dass es auch bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete und bei Modernisierungsmieterhöhungen auf die **tatsächliche** Wohnfläche ankommen soll.

Ebenso soll bei den Betriebskosten künftig immer auf die tatsächliche Wohnfläche abgestellt werden, ganz gleich, welche Wohnungsgröße im Mietvertrag steht und ob die Abweichung mehr als 10 % beträgt. Eine abweichende Wohnflächenangabe im Mietvertrag soll nicht mehr gelten. Damit soll es künftig **keine** 10-Prozent-Toleranzgrenze mehr geben, wie sie der Bundesgerichtshof bisher über Jahre hinweg geduldet hat.

Mietspiegel: Es soll auf die Mieten der letzten 10 Jahre ankommen

Nach § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel alle 4 Jahre neu zu erstellen. Damit bilden alle Mieterhöhungen und Vertragsabschlüsse der letzten 4 Jahre die Grundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete. Dieser Zeitraum soll auf 10 Jahre verlängert werden,

so dass für die Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete die Mieten der letzten 10 Jahre einfließen.

Außerdem soll der Mietspiegel, insbesondere der qualifizierte Mietspiegel, aufgewertet und „rechtssicherer“ werden. Wer gegen einen qualifizierten Mietspiegel argumentieren oder vorgehen will, muss vor Gericht beweisen, dass die gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllt sind.

In einer Rechtsverordnung sollen die Grundsätze zur Qualitätssicherung und Dokumentation von Mietspiegeln dargestellt werden.

Kündigung wegen Mietrückstands: Nachzahlungsrecht soll erweitert werden

Der Deutsche Mieterbund will auch bei der Kündigung wegen Mietrückstands im Gesetz etwas „nachbessern“. So sollen die Rechtsfolgen einer fristlosen und einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs besser aufeinander abgestimmt werden.

Noch ist es so, dass der Mieter eine fristlose Kündigung wegen eines **erheblichen** Mietrückstands ungeschehen machen kann, wenn er innerhalb von 2 Monaten seit Zustellung der Klage seine Mietschulden vollständig begleicht.

Geht es nach dem Deutschen Mieterbund, soll die Schonfrist auch für ordentliche – also fristgerechte – Kündigungen wegen Mietrückstands gelten.

❖ WICHTIG: 2016 WIRD ES EINE MIETRECHTSÄNDERUNG GEBEN

2016 wird voraussichtlich eine Mietrechtsänderung kommen. Bleibt nur noch die Frage, was am Ende im Gesetzespaket alles drin ist!

Ziemlich sicher ist, dass die Modernisierungsumlage reformiert wird und eine Regelung zur Wohnfläche mit in das Gesetz soll – falls der BGH mit seiner Rechtsprechung nicht schneller ist und sich ein „Wohnflächenparagraf“ dadurch erübrigt.

❖ DIE AUTORIN

Heidi Schnurr ist Rechtsanwältin und Chefredakteurin zahlreicher Fachpublikationen bei Haufe-Lexware mit Schwerpunkt Mietrecht. Seit über 15 Jahren berät sie Vermieter und Hausverwalter.



Organisation



Organisatorische Verbesserungen nachhaltig sicherstellen

Jörg Wirtz, InRaCon, Eschenlohe

Haben Sie bereits begonnen die Prozesse in Ihrer Verwaltung zu optimieren? Sind Sie schon weitergekommen und konnten Sie erste Erfolge erzielen? Möglicherweise stehen Sie ja noch am Anfang eines Projekts und stecken mitten in den Planungen. Auch wenn Sie noch gar nicht begonnen haben, dürfte das heutige Thema auch für Sie interessant sein. Für jede Organisation ist es von zentraler Bedeutung, Ihr Wissen zu konservieren und einmal erzielte Verbesserungen mindestens zu erhalten.

„Wie oft habe ich denn schon gesagt, dass jedes Schreiben an den Beirat xy zuerst mir vorzulegen ist! Das gilt natürlich besonders in diesem Fall. Wieso ging das schon wieder daneben? Rede ich hier eigentlich gegen Wände?“ So die erzürnte Aussage des Geschäftsführers einer nicht näher genannten Immobilienverwaltung, nachdem dieser ein unerfreuliches Telefonat mit einem Verwaltungsbeirat hatte. Hier lassen sich unendlich viele Beispiele ähnlicher Natur finden, die Ihnen sicher wie ein Déjà-vu vorkommen werden. Immer dann, wenn etwas daneben geht und sich dies in Mehrarbeit, Ärger, Kundenbeschwerden oder noch ärgerlicheren Ergebnissen zeigt, wird sich Ihnen die Frage stellen: Wie kann ich das – wenn schon nicht endgültig verhindern – so doch zumindest deutlich reduzieren?

Auch wenn Ihre Anweisungen in Besprechungsprotokollen aufgezeichnet wurden oder Sie möglicherweise schon Arbeits- und Dienstanweisungen mit allgemeingültigen Regeln erstellt haben, die allen Mitarbeitern/Innen zur Verfügung stehen. Es passiert immer wieder, dass Ihre Vorgaben nicht beachtet werden. Was kann man also tun, um dem vorzubeugen? Die Androhung drakonischer Strafen ist genauso unzeitgemäß wie wirkungslos. Das liegt an einem Grundprinzip menschlichen Verhaltens, das uns bei näherer Betrachtung nicht unbekannt sein dürfte.

Technische Wartung ist selbstverständlich

Als Verwalter wissen Sie, dass alles, was der Mensch erschafft, der Pflege und Wartung bedarf. Ob es sich um Aufzüge, Heizungen oder technische Ausstattungen handelt oder ob ganze Gebäudeteile betroffen sind. Irgendwann ist es soweit: Wartung, Reparatur und Instandsetzung werden fällig. Gesetzliche Regelungen erfordern ggfs. sogar Verbesserungen an bestehenden funktionsfähigen Systemen. Selbst Ihr Pkw dankt es Ihnen, wenn Sie ihn regelmäßig zur Inspektion und Wartung bringen.

„Wartung“ von Verwaltung, Prozessen und Organisation?

Und unsere Verwaltung, unsere Prozesse, unsere Organisation? Wann führen wir hier Wartung, Inspektion und Tuning durch? Wir erwarten einfach, dass alles läuft, so wie wir uns das wünschen, dass jeder unserer Mitarbeiter schnurrt wie eine Maschine, die permanent und ungeachtet von äußeren Störungen optimale Ergebnisse erzielt. Sie wissen,

dass das Gegenteil der Fall ist. Wenn Maschinen schon anfällig sind, wie anfällig ist dann erst der Mensch als wesentliche Ressource im Bereich der Dienstleistung? Hier müssen wir uns mit weiteren Einflussfaktoren wie Gewohnheit, Vergessen oder schlicht Bequemlichkeit auseinandersetzen. So ist wesentliche anthropologische Konstante, dass wir schnell in alte Gewohnheiten zurückfallen und nach einer gewissen Zeit werden die Arbeiten wieder genau so ausgeführt, wie man das immer schon gemacht hat. Um dem entgegenzuwirken, bedarf es der nachfolgend dargestellten Arbeiten und Anstrengungen.

Schritt 1: Informationen aufbereiten

Wesentlich ist zunächst, Organisationswissen zweckmäßig und nachvollziehbar aufzubereiten. Mündliche Überlieferung ist hierfür natürlich nicht ausreichend. Deshalb sollten wir unsere Entscheidungen und Anweisungen protokollieren. Das geht zunächst sehr schnell und praktisch per Mail. Ein System, das dauerhaft jedoch nicht beherrschbar ist. Spätestens neues Personal wird hier überfordert sein, es sei denn es gelingt Ihnen, alle organisationsbezogenen Mails zu sammeln, widerspruchsfrei zu halten und gesammelt zur Verfügung zu stellen.

Um Anweisungen und Regelungen, die sich im Laufe der Zeit häufen und ansammeln, widerspruchsfrei, überschaubar und beherrschbar zu halten, bedarf es eines leistungsfähigen Systems. Wir empfehlen Ihnen, sich ein solches System für Ihre Verwaltung einzurichten. Dies kann entweder nach Abteilungen (GF, Empfang, WEG-Verwaltung, Mietverwaltung, Buchhaltung etc.) erfolgen, noch besser geeignet ist jedoch eine Ordnung nach Prozessen.

Selbstverständlich sollten auch die Arbeitshilfen (Formulare, Checklisten, Vorlagen) entsprechend zugeordnet werden. Auf diese Weise wird ein Organisationshandbuch für die Verwaltung entstehen, das nicht nur zur Einarbeitung von neuem Personal wertvolle Dienste leisten wird.

Schritt 2: Informationen aktualisieren

Es versteht sich eigentlich von selbst, dass unser Organisationshandbuch nur dann dauerhaft von Nutzen sein wird, wenn wir es regelmäßig aktualisieren. Dabei gilt es verschiedene Faktoren zu berücksichtigen:

- Änderungen aufgrund gesetzlicher Anforderungen (z. B.: EnEV, TrinkwasserVO, Rauchwarnmelder, Meldegesetz etc.)
- Verbesserungen und Erweiterungen durch interne Ideen oder Anforderungen
- Änderungen durch Anforderungen unserer Kunden

Zur Aktualisierung gehört ebenso die Weitergabe dieser Änderungsinformationen an das jeweils betroffene Personal. Abhängig vom Änderungsumfang können damit umfangreiche interne Schulungen verbunden sein.

Schritt 3: Anwendung sicherstellen

Wir haben es jetzt also geschafft, mit unserem Organisationshandbuch eine Art Bedienungsanleitung für unsere Verwaltung zu erstellen und diese auf dem aktuellen Stand zu halten. Jetzt – und das ist der wichtigste Schritt – müssen wir dafür Sorge tragen, dass wir die „Bedienungsanleitung für unsere Verwaltung“ in den realen Alltag transportieren und dass die darin enthaltenen Regelungen bekannt sind und dauerhaft beachtet werden. Genau diese Herausforderung gilt es zu meistern. Gelingt das nicht, dann wird schon bald die ganze Mühe vergebens gewesen sein und die eingangs dargestellte Situation – „wir machen es wie früher auch“ – wird sich wieder einschleichen.

Was also müssen wir tun, wie gehen wir vor?

Hierzu gibt es mehr Möglichkeiten, als wir vielleicht zunächst glauben. Die Methoden, die sich aus unserer Erfahrung als am Wirkungsvollsten erwiesen haben, sind nachfolgend erläutert.

Methode 1: „Der Prozess der Woche“

Wesentlich an dieser Methode ist, dass nicht der Chef oder die Chefin vorträgt, erläutert, fordert und ermahnt. Wir nehmen unsere Mitarbeiter/Innen in die Pflicht. Zunächst werden jedem Prozess oder Kapitel 2 – 3 Mitarbeiter/Innen zugewiesen. Je nach Verwaltungsgröße kann das natürlich zu Mehrfachzuweisungen führen. Jede der so entstandenen „Prozessgruppen“ erhält die Aufgabe, den zugewiesenen Prozess auszuwerten und so vorzubereiten, dass

- dieser dem Kollegenkreis vorgestellt werden kann,
- Verbesserungsmöglichkeiten identifiziert werden und
- Unklarheiten oder Lücken festgestellt werden können.

Im Rahmen dieser Prozessvorstellung wird sich schnell eine lebhaftere Diskussion ergeben. Wir wenden diese Methode regelmäßig selbst an und sind immer wieder erstaunt, wie viele gute Ideen im Laufe der Diskussion entstehen. Investieren Sie alle 2 Wochen nur 1 Stunde für eine solche Veranstaltung, dann werden Sie im Laufe eines Jahres jeden Prozess einmal besprochen und ein Stück verbessert haben. Es versteht sich von selbst, dass im Anschluss die guten Ideen in das Organisationshandbuch aufgenommen und sofort angewendet werden.

Methode 2: „Die Selbstbewertung“

Die vorgenannte Methode ist natürlich erst ab einer Unternehmensgröße von etwa 6 Mitarbeiter/Innen sinnvoll einsetzbar. Die nachfolgende Methode hingegen ist auch bereits in kleineren Unternehmen anwendbar. Auch in diesem Fall wird zunächst ein Prozess ausgewählt. Anschließend gibt jeder eine Einschätzung ab, wie gut oder weniger gut die vorhandenen Regelungen bekannt sind und angewendet werden und wie praxistauglich diese sind. Im nächsten Schritt werden Beispiele aus der Vergangenheit gesucht, die diese Einschätzung belegen. Diese praktischen Beispiele werden möglichst intensiv besprochen und Aufzeichnungen dazu ausgewertet. Auch hier werden folgende Fragen besprochen:

- Hätte ein unbeteiligter Dritter zu jedem Zeitpunkt diesen Prozess weiterführen können?
- Was hat sich besonders bewährt und kann auf andere Prozesse übertragen werden?
- Wo ergeben sich Ansatzpunkte um den Prozess zu beschleunigen, zu vereinfachen oder anderweitig zu verbessern?

Diese Methode 2 führt im Ergebnis genauso wie Methode 1 dazu, dass Sie binnen Jahresfrist jeden Prozess einmal behandelt haben. Auch hier ist selbstverständlich, dass die gewonnenen Erkenntnisse in das Organisationshandbuch aufgenommen und sofort angewendet werden.

Methode 3: Das „Audit“ oder die „Prozesskontrolle“

Hierbei handelt es sich um eine Methode aus der Zertifizierungspraxis, die sich unter anderem hervorragend eignet, um viele kleine Verbesserungsmöglichkeiten in Prozessen an den einzelnen Arbeitsplätzen zu identifizieren. Ein oder zwei Personen (Auditoren) werten im Vorfeld die Regelungen zu einem Prozess aus und prüfen an einem festgelegten Arbeitsplatz bzw. bei einer oder mehreren festgelegten Mitarbeitern/Innen, ob und wie die innerbetrieblich festgelegten Regelungen eingehalten und angewendet werden. Diese Überprüfung sollte immer auf der Grundlage von konkreten Praxisbeispielen erfolgen. Wenn also der Prozess „Versicherungsfall“ überprüft werden soll, dann sollte möglichst ein abgeschlossener Versicherungsfall herausgesucht und untersucht werden. Der Mitarbeiter stellt dann am praktischen Beispiel vor, wie die Schadensmeldung erfasst wurde, die weiteren Schritte bis zur Regulierung und wie die Angelegenheit dann zum Abschluss gebracht wurde. Dabei prüfen die Auditoren:

- Wurden alle Regelungen beachtet?
- Wurden die vorgesehenen Hilfsmittel (Formulare/EDV) angewendet?
- Erfolgte die Ablage wie vorgesehen (nicht mehr aber auch nicht weniger)?
- Werden die verfügbaren EDV-Systeme zweckmäßig und wie vorgesehen bedient?
- Wäre ein Dritter in der Lage, den jeweiligen Bearbeitungsstand nachzuvollziehen?

Zusätzlich sollten folgende Aspekte immer mit im Fokus stehen:

- Kann der Prozess schneller und einfacher bearbeitet werden?
- Können Hilfsmittel optimiert werden?
- Kann die Ablage vereinfacht / reduziert werden?
- Sind bislang nicht identifizierte Risiken festgestellt worden?

Das Ergebnis wird anschließend im Team bzw. mit den Betroffenen besprochen und jeweils geeignete Maßnahmen (Verbesserungen, Korrekturen) eingeleitet. Diese Untersuchungen können entweder in einem Rhythmus wie bei Methode 1 angesprochen oder alternativ gebündelt in einer Zeit mit geringerem Tagesgeschäft, was bei vielen im 4. Quartal der Fall sein wird, durchgeführt werden. Die angesprochene Bündelung können Sie natürlich auch bei den zuvor dargestellten Methoden anwenden.

Diese Methode lässt sich, wie vielleicht zunächst vermutet wird, nicht nur von größeren Verwaltungen anwenden. Entweder Sie beauftragen einen externen Auditor, der über sehr gute Branchenkenntnisse verfügt oder Sie kooperieren mit einer oder mehreren befreundeten Verwaltungen, die möglichst das gleiche Verwaltungsprogramm verwenden. In diesem Fall könnten Sie die Prüfungen gegenseitig durchführen und würden dabei noch von unternehmensübergreifendem Erfahrungsaustausch profitieren.

Nach unser Erfahrung ist diese Methode sehr wirkungsvoll. Es ist aber unbedingt darauf zu achten, dass sie mit dem notwendigen Fingerspitzengefühl angewendet wird. Falsch angewendet kann sie zu erheblichen Konflikten führen. Deshalb empfehlen wir Ihnen dringend, vor Anwendung dieser Methode dringend, zuvor eine Auditorenschulung durchzuführen.

Kennzahlen

Die Eine oder der Andere von Ihnen wird sicherlich die Einbeziehung und Auswertung von Kennzahlen vermissen. Selbstverständlich ist es ein wesentliches Kennzeichen von Prozessen, dass diese und deren Ergebnisse messbar sind. Folglich gehört ein entsprechendes Controlling auch zur Auswertung. Diesem Thema werden wir uns in einem späteren Beitrag widmen.

DER AUTOR

Jörg Wirtz berät speziell Immobilienverwaltungen bei der Optimierung ihrer Prozesse und bei der Zertifizierungsvorbereitung (u. a. ISO 9001, GEFMA 700ff., TÜV-geprüfte Immobilienverwaltung).
www.inracon.de





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Wann verjähren Guthaben und Forderungen aus der Jahresabrechnung? Wann gilt in diesem Zusammenhang die Dreijahres- und wann die Zehnjahresfrist?

Hausgeldansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund einer beschlossenen Jahresabrechnung verjähren gemäß § 195 BGB in drei Jahren. Nach der Bestimmung des § 199 Abs. 1 BGB beginnt die Verjährungsfrist mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Umständen sowie der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste. Nach § 199 Abs. 4 BGB verjähren Hausgeldansprüche der Gemeinschaft ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von ihrer Entstehung an. Bei Ansprüchen aufgrund einer beschlossenen Jahresabrechnung beginnt die Frist grundsätzlich mit Ablauf des Jahres der Beschlussfassung. Nicht selten gibt es Probleme, weil Eigentümerwechsel nicht angezeigt wurden und deshalb die Person des Beitragsschuldners nicht bekannt ist. Für die erforderliche Kenntnis des tatsächlichen Beitragsschuldners wird den Wohnungseigentümern die Kenntnis bzw. das Kennenmüssen des Verwalters zugerechnet. Für den Verjährungsbeginn kommt es also darauf an, wann der Verwalter von einem Eigentümerwechsel Kenntnis erlangt hat oder aber ohne grobe Fahrlässigkeit Kenntnis erlangen musste.

In einer TE sind die vorgelagerten Terrassen den jeweiligen Wohnungen zugeordnet und „Der Unterhalt und die Instandsetzung der Flächen obliegt allein und ausschließlich dem jeweiligen Nutzungsberechtigten“. Zwischen zwei Terrassen sind vor langer Zeit Pflanzen gesetzt worden, deren Wurzeln nun die Terrassenplatten eines Eigentümers anheben. Wer diese Bepflanzung vorgenommen hat, kann heute nicht mehr nachvollzogen werden. Wer trägt die Kosten der Instandsetzung dieser Terrasse? Der betroffene Eigentümer oder die Gemeinschaft?

Da die Flächen zwischen den Sondernutzungsflächen Gemeinschaftseigentum sind, ist der Sondernutzungsberechtigte der Terrasse nicht berechtigt, eigenmächtig die Pflanzen zu entfernen. Gleiches gilt für das Abschneiden der Wurzeln, wenn dadurch ein vollständiges Absterben der Pflanzen zu befürchten wäre.

Grundsätzlich gibt es keine verschuldensunabhängige Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft. Schadensersatzansprüche des betroffenen Eigentümers gegen die Wohnungseigentümergeinschaft kämen nur dann in Betracht, wenn diese ihrer Verpflichtung nicht nachkommen, die im Gemeinschaftseigentum gelegene Schadensursache zu beheben. Das ist dann der Fall, wenn die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums schuldhaft nicht oder nicht rechtzeitig beschlossen wird. Soweit die Wurzeln unter der Terrasse leicht entfernt werden können und kein Schaden an den Pflanzen entsteht, erscheint es angemessen, dass der Sondernutzungsberechtigte die Kosten der Instandsetzung der Terrasse trägt.

Ist durch das Abschneiden der Wurzeln ein vollständiges Absterben der Pflanzen zu befürchten, ist die Gemeinschaft für das Entfernen der Pflanzen und der Wurzeln zuständig und müsste die Kosten hierfür tragen. Unklar ist, ob durch die Beseitigung der Wurzeln weitere Terrassenplatten nachhaltig beschädigt würden. In diesem Fall wäre an einen Erstattungsanspruch des Sondernutzungsberechtigten analog § 14 Nr. 4 WEG zu denken.

Diese Ausführungen stehen allerdings unter dem Vorbehalt, dass in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung keine besonderen Vereinbarungen zu diesem Thema getroffen worden sind.

Eine Eigentümerin eines 5-Familienhauses moniert, dass sich die Haustür nicht von innen zusperren lässt. Sie hätte dies nachts gerne so. Die Verwaltung solle das bitte so einrichten. Das Schloss dieser Tür ist aber so beschaffen, dass sie sich dann von innen nur noch mit Schlüssel öffnen lassen würde. Das Haus ist mit einer Gegensprechanlage mit Türöffner ausgestattet und in der Regel auf diese Art vor unberechtigtem Zutritt geschützt. Kann eine einzelne Eigentümerin eine solche Vorgehensweise verlangen? Wäre ein Beschluss in der Eigentümerversammlung gültig, der eine solche Vorgehensweise vorsehen würde?

Nach der Rechtsprechung des LG Frankfurt/Main (Urteil v. 12.5.2015, 2-13 S 127/12) entspricht ein Beschluss, wonach die Haustür eines Mehrfamilienhauses während der Nacht verschlossen zu halten ist, nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Fluchtmöglichkeiten im Brandfalle erheblich eingeschränkt wären. In der entstehenden Panik durch Feuer und Rauch könnten Bewohner ihren Schlüssel vergessen. Die abgeschlossene Haustür könnte sich als tödliches Hindernis erweisen. Eine einzelne Eigentümerin kann daher nicht verlangen, dass die Haustür eines Mehrfamilienhauses während der Nacht verschlossen zu halten ist.

Eine Gemeinde hat neuerdings angeordnet, dass für die Ölleitungen zur Heizung regelmäßig Druckproben durchzuführen sind. Sind diese Kosten in der Betriebskostenabrechnung umlagefähig, wenn diese Betriebskostenart mietvertraglich nicht erwähnt ist?

Gesicherte Rechtsprechung gibt es bisher nur für die regelmäßigen Dichtheitsprüfungen von Gasleitungen. Die Kosten für die Überprüfung der Gasleitungen fallen unter § 2 Nr. 4d Betriebskostenverordnung, denn sie betreffen die Betriebsbereitschaft und die Betriebssicherheit von Etagenheizungen. Da auch die regelmäßigen Druckproben der Ölleitungen die Betriebsbereitschaft und die Betriebssicherheit der zentralen Heizungsanlage betreffen, dürften diese zu den Kosten nach § 2 Nr. 4a Betriebskostenverordnung zählen.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

sicherlich jeder Verwalter war schon mit der Frage konfrontiert: Biete ich besser eine kalkulatorisch hohe Vergütungspauschale mit wenig Sondervergütungswünschen an oder ist es geschickter, eine niedrige Pauschale anzusetzen, dafür aber kombiniert mit zahlreichen Sondervergütungsregelungen? Zweiteres sieht natürlich für die Eigentümergemeinschaften auf den ersten Blick erst einmal „freundlicher“ aus und erhöht womöglich die Aussicht darauf, den Zuschlag für diese Verwaltung zu erhalten. Welche Tücken allerdings Sondervergütungsvereinbarungen bergen, zeigt eindrücklich die lehrreiche Entscheidung des AG Frankfurt a. M. Das Sonderhonorar für außerordentliche Eigentümerversammlungen z. B. wurde dort dem Verwalter nicht zugestanden, weil die entsprechende Klausel im Verwaltervertrag keinerlei Einschränkung für den Fall enthielt, dass eine weitere Versammlung auch aufgrund seines Verschuldens notwendig sein könnte.

Herzlichst

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Sondervergütung für Verwalter**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Deckert erklärt Sondervergütung für Verwalter

Eine Sondervergütung für bestimmte Leistungen steht dem Verwalter nur zu, soweit dies im Verwaltervertrag rechtsgültig vereinbart ist.

(AG Frankfurt/Main, Urteil v. 10.12.2015, 33 C 457/15)

Der Fall:

Eine Wohnungseigentümergeinschaft verlangt vom ehemaligen Verwalter Schadensersatz wegen unberechtigt vereinnahmter Sondervergütung.

Der Verwaltervertrag sah vor, dass für die Einberufung außerordentlicher Eigentümerversammlungen als besondere Verwalterleistung ein Sonderhonorar anfallen sollte, ebenso für die Durchführung jeder weiteren Versammlung nach der ersten, ordentlichen Versammlung im Jahr.

Als gesonderte Leistung vergütungspflichtig sein sollte auch die „Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die einen Fachmann erfordern oder deren Auftragssumme 10.000 DM übersteigt“.

Im Rahmen der Beschreibung der regulären Verwaltertätigkeit heißt es: „Nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen können die übrigen Unterlagen der laufenden Verwaltung vernichtet werden“.

Für die Durchführung zweier Eigentümerversammlungen stellte der Verwalter der Gemeinschaft ein Sonderhonorar von 580 Euro in Rechnung. Für die Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen berechnete er ein Sonderhonorar von 5.200

Euro. Die Maßnahmen waren von einem Architekten geplant und betreut worden. Für die Vernichtung alter Verwaltungsunterlagen aufgrund eines Beschlusses der Eigentümer berechnete der Verwalter der Gemeinschaft ein Honorar von 119 Euro. Die Honorare entnahm der Verwalter dem Konto der Gemeinschaft. Die Gemeinschaft kündigte den Verwaltervertrag außerordentlich. Für das Jahr 2013 erstellte der Verwalter keine Jahresabrechnung mehr. Er gab die gesamten Unterlagen der Liegenschaft an die neue Verwalterin heraus, die die Jahresabrechnung 2013 erstellte.

Die Gemeinschaft verlangt nun vom ehemaligen Verwalter Schadensersatz in Form der Rückzahlung der vereinnahmten Sonderhonorare. Außerdem verlangt sie Ersatz der Kosten für die Erstellung der Jahresabrechnung 2013 durch die neue Verwalterin.

Das Problem:

Das AG Frankfurt/Main hatte darüber zu entscheiden, inwieweit die Vereinbarungen im Verwaltervertrag Ansprüche auf Sondervergütung begründen können.

So hat das AG Frankfurt/Main entschieden:

Der ehemalige Verwalter muss die vereinnahmten Sonderhonorare zurückzahlen, weil es für diese im Verwaltervertrag keine Grundlage gibt.

Für die Durchführung der beiden außerordentlichen Eigentümerversammlungen kann der Verwalter kein Sonderhonorar beanspruchen. Die entsprechenden Klauseln im Verwaltervertrag sind unwirksam, weil sie keine Einschränkungen dahingehend enthalten, dass keine gesonderte Vergütung anfällt, wenn das Erfordernis einer weiteren Eigentümerversammlung auf dem Verschulden des Verwalters beruht.

Auch das für die Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entnommene Sonderhonorar kann der Verwalter nicht verlangen. Der Verwaltervertrag sieht zwar ein Sonderhonorar für Maßnahmen, die einen Fachmann erfordern, vor. In den wenigsten Fällen wird aber der Verwalter selbst Sanierungsmaßnahmen durchführen, so dass sich die Bestimmung allenfalls auf die Leitung, Planung oder Überwachung der Durchführung beziehen kann. Die Formulierung deutet darauf hin, dass die Vergütung für eine umfassende Beteiligung des Verwalters als der genannte „Fachmann“ gewährt werden sollte. Delegiert die Gemeinschaft diese Aufgaben jedoch – wie hier – an einen Architekten oder Bauingenieur, ist dieser der „Fachmann“, so dass der Verwalter insoweit selbst keine Vergütung verlangen kann.

Schließlich ist für die Vernichtung der Unterlagen kein Sonderhonorar angefallen, weil diese Tätigkeit mit der allgemeinen Pauschalvergütung abgegolten ist. Dies ergibt sich aus dem Verwaltervertrag, der die Vernichtung von Unterlagen als Teil der regulären Verwaltungstätigkeit aufführt.

Ersatz der Kosten für die Erstellung der Jahresabrechnung 2013 durch die neue Verwalterin kann die Gemeinschaft hingegen nicht verlangen. Die Gemeinschaft hätte dem Ex-Verwalter eine Nachfrist zur Leistung setzen müssen. Eine solche war auch nicht entbehrlich, denn die Übergabe der Verwaltungsunterlagen an die neue Verwalterin stellt – für sich allein betrachtet – noch keine ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung dar.

Das bedeutet für Sie:

1. Häufiges Streitthema:

Sondervergütungen für den Verwalter

Auch wenn neue Gesetze zu ständig neuen Leistungsanforderungen an WEG-Verwalter führen, muss nicht jede Sondervergütungsklausel rechtsgültig sein. Geht es um die Vereinbarung von Sondervergütungen für den Verwalter – insbesondere in einem vom Verwalter verwendeten Formular-Angebot –, ist daher zu achten auf

- klare Formulierungen auch im Sinne der bisher aktuellen h. M. zu Rechtsgültigkeitsfragen,
- etwaige Klauselverbote aus Verbraucherschutzgründen nach dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. BGB) und
- Anspruchsberechtigungen im häufig umstrittenen Grenzbereich allgemeiner, gesetzlich zwingender Haupt- und Nebenpflichten eines Verwalters mit grundsätzlicher Abgeltung einer vereinbarten Pauschalvergütung und wirklichen, überobligatorischen Leistungszusagen.

Auch Eigentümer sollten heutzutage bei anstehender Verwalterbestellung wissen, dass einige Bewerber kalkulatorisch hohe Vergütungspauschalen ansetzen und insoweit weniger spezielle Sondervergütungswünsche äußern, andere demgegenüber niedrigere Pauschalen anbieten, dann jedoch mit zahlreichen Sondervergütungsforderungen ihre Gewinnerwartung verbessern wollen. Gemeinschaften sollten vor der abschließenden Entscheidung über die Verwalterbestellung diese Angebotsvarianten mitberücksichtigen.

Geht es nun um speziell vereinbarte und vielfach auch branchenübliche Sondervergütungswünsche, hat sich ein Verwalter allerdings streng an der aktuellen Rechtsprechung zur Rechtsgültigkeit solcher Sondervergütungsregelungen zu orientieren. Das gilt auch bei der Verwendung gängiger Vertragsmuster, etwa von Fachverlagen, Verwalterverbänden, aus der Kommentarliteratur usw. Solche Muster sollten vor der Angebotsabgabe stets auf Aktualität geprüft werden.

2. Die fehlerhaften Vertragspassagen im entschiedenen Fall

a) Vernichtung von Verwaltungsunterlagen

Zur Vernichtung von Verwaltungsunterlagen kann eine Gemeinschaft unter Beachtung der Grundsätze kaufmännisch ordnungsgemäßer Verwaltung einen Mehrheitsbeschluss fassen. Betreffen darf eine solche Vernichtung allerdings nur nicht mehr aufbewahrungspflichtige Unterlagen aus zurückliegenden Geschäftsjahren. Dies sollte in einem solchen Beschluss auch unter Berücksichtigung gesetzlich bestehender Aufbewahrungspflichten hinsichtlich bestimmter Unterlagen spezifiziert werden.

Grund für eine solche Beschlussfassung sind auch etwa beengte Lagerräumlichkeiten im Verwalterbüro. Der Verwaltungsaufwand im Rahmen einer Aktenvernichtung ist allerdings grundsätzlich von einer Vergütungspauschale als abgedeckt anzusehen, rechtfertigt also keine Sondervergütung für die Verwaltungsarbeiten, wie dies ja auch für Aufbewahrungspflichten der Fall ist. Auch in üblichen Vertragsmustern werden insoweit äußerst selten Sondervergütungsberechtigungen erwähnt.

Was die Kosten eines beauftragten professionellen Aktenvernichtungsunternehmens betrifft, erachte ich jedoch die Kostenerstattung seitens der Gemeinschaft für rechtens, wenn dies auch ausdrücklich in diesem Zusammenhang mitbeschlossen sein sollte.

b) Zusätzliche Eigentümerversammlungen

Angesichts der Mehrarbeit, die zusätzliche Eigentümerversammlungen mit sich bringen, ist es durchaus verständlich, wenn Sonderhonorierungsklauseln vereinbart werden. Doch hier ist Vorsicht geboten: Es entspricht heute

absolut h. M., dass solche Klauseln stets mit einem Zusatz eingeschränkt werden müssen, wie z. B. „soweit solche weiteren Versammlungstermine nicht aus Verschuldensgründen eines Verwalters erforderlich sind“.

Von einer schuldhaften Pflichtverletzung des Verwalters wäre z. B. auszugehen, wenn eine Beschlussanfechtung mit Formfehlern in der Versammlung erfolgversprechend begründet wurde und der Verwalter zu einer „formfehlerheilenden“ Neuversammlung einladen müsste, um das Anfechtungsverfahren ggf. in der Hauptsache rasch und kostengünstig zu erledigen. Es ist in einem solchen Fall verständlich, dass der Verwalter für eine Folgeversammlung keine gesonderte Vergütung fordern kann. Anders wäre dies nur bei Wiederholungs- oder Fortsetzungsversammlungen nach Abbruch oder bei aus sachlichen Gründen geforderten oder anstehenden weiteren außerordentlichen Versammlungen im Geschäftsjahr.

c) Durchführung größerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Auch für die Durchführung größerer (gegebenenfalls aufwandsmäßig limitierter) Sanierungen, die über laufende Instandhaltungsmaßnahmen und kleinere Reparaturen hinausgehen, kann der Verwalter ein objektiv angemessenes Sonderhonorar dann gültigerweise vereinbaren und verlangen, wenn er insoweit beschlussgemäß ohne einen weiteren honorarpflichtigen Sonderfachmann allein beauftragt sein sollte und er auch einen solchen Auftrag mit allen Haftungsrisiken aus eigener Fachkunde angenommen hätte.

Ist hingegen ein primär verantwortlicher Gutachter, Bauleiter oder Architekt beschlussgemäß eingeschaltet, sind Teilnahmen des Verwalters an Ortsbesichtigungen, die Überprüfung von Leistungsverzeichnissen und Angeboten bis hin zur Vorbereitung entsprechender Beschlüsse, Unterlagenübermittlungen an den Fachmann sowie Informationen an die Eigentümer grundsätzlich mit seiner Pauschalvergütung im Rahmen seiner gesetzlichen Pflichten mitabgegolten.

Für weitergehende Beschluss- bzw. Vertragsauslegungen bestand insoweit vorliegend zu Recht kein Anlass.

3. Abrechnungserstellung bei Verwalterwechsel

Zur Abrechnungserstellung bei Verwalterwechsel ist es heute h. M., dass ein Ex-Verwalter zur Erstellung oder Nachbesserung „seiner Abrechnung“ grundsätzlich verpflichtet ist, wenn deren Erstellung noch in seiner Amtszeit fällig gewesen sein sollte.

Bei Vertragsende eines Verwalters zum Ende eines Geschäftsjahres fällt allerdings die Abrechnungspflicht zum beendeten Jahr bereits in

die Aufgabenkompetenz des für das Folgejahr bestellten Verwalters, der insoweit auch schon zu Beginn seiner neuen Amtszeit die Verwaltungs- und Buchhaltungsunterlagen vom Ex-Verwalter erhalten haben dürfte/müsste.

Ist hingegen noch der Ex-Verwalter verantwortlich, eine korrekte Abrechnung zum vorausgegangenen Geschäftsjahr erstellen zu müssen, muss er auch zu entsprechender Leistung von der Gemeinschaft bzw. dem Nachfolgeverwalter abgemahnt und unter Nachfristsetzung in Verzug gesetzt werden. Von schuldhaftem Verzug und einer Haftung des Ex-Verwalters ist nur dann auszugehen, wenn dieser die Leistung trotz Nachfristsetzung ausdrücklich verweigert. Im vorliegenden Fall war hiervon nicht auszugehen. Schadensersatz auf Erstattung der Kosten für eine Ersatzvornahme hat das Gericht deshalb hier zu Recht verneint.

Ein Ex-Verwalter besitzt auch das Recht, sich für etwaige Nacharbeiten schon übergebene Unterlagen ggf. wiederzubeschaffen bzw. beim neu bestellten Verwalter neuerlich in bereits pflichtgemäß übergebene Akten Einsicht zu nehmen.

4. Achtung auch bei Verwendung weiterer branchenüblicher Sondervergütungsklauseln

Nicht selten hat es auch Streit gegeben zu anderen, durchaus branchenüblichen Klauseln, und zwar dem Grunde und der Höhe nach. Beispielhaft ansprechen darf ich insoweit etwa angemessene Mehraufwandskosten für Veräußerungszustimmungen, Porto-, Kopie- und Schreibkosten für eigentümergeitend gesondert erwünschte Infos und Unterlagenübersendung, einmalige Mahnkosten bei Hausgeldverzug, erwünschte Teilnahme des Verwalters an Beiratsversammlungen, Teilnahme an Gerichtsverfahren, insbesondere Hausgeld-Inkassoverfahren (eingeschränkt), Mitwirkung an gesonderten Verhandlungen mit Behörden, zumindest über Zeit- und Fahrtkostenersatz, die Wiedererstellung notwendiger Verwaltungsunterlagen, etwaige Mitwirkung bei Bauabnahmen und der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen sowie hinsichtlich spezieller Zeitaufwandspauschalen (weitgehend zur Unterstützung bestimmter Sondereigentümer-Belange) und zuletzt auch für angemessene Sonderhonorierung bei verweigerter Teilnahme am vereinbarten Hausgeld-Lastschriftinzug.

Die amtsgerichtliche Entscheidung zumindest zu den dort streitgegenständlichen Sondervergütungsforderungen erscheint mir auch im Hinblick auf die derzeit h. M. überzeugend und sollte eigentlich auch in der Berufungsinanz bestätigt werden.

! Weiterführende Informationen:
Beschluss über Sondervergütung (Muster)
→ **1101311**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Beschluss-Sammlung:
Jahresabrechnungen/Wirtschaftspläne müssen zumindest als Anlage beigefügt werden

(AG Essen, Urteil v. 26.8.2015, 196 C 37/15)

Bei Beschlüssen über Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne sind die betreffenden Wirtschaftspläne oder Gesamt- und Einzelabrechnungen in die Beschluss-Sammlung einzutragen bzw. in einer Anlage zur Beschlussfassung aufzunehmen, wobei dann in der Beschluss-Sammlung ein entsprechender Vermerk angebracht werden muss. Ansonsten ist der Beschluss-Sammlung nämlich nicht zu entnehmen, welchen Inhalt der Beschluss bzw. die Jahresabrechnung hat.

! Weiterführende Informationen:
Beschluss-Sammlung → **1717916**

Wohnungsverkauf: Keine Zustimmungsverweigerung bei bloßen persönlichen Antipathien oder Spannungen

(AG Paderborn, Urteil v. 15.5.2015, 52 C 17/14)

Eine vereinbarte Veräußerungszustimmung dient dem Zweck, eine gemeinschaftswidrige Gefahr abzuwenden. Insoweit liegt ein Grund zur Verweigerung der Zustimmung nur dann vor, wenn im Hinblick auf die Person des Erwerbers objektiv begründete Zweifel bestehen, er sei nicht willens oder in der Lage, seinen Pflichten der Gemeinschaft gegenüber nachzukommen. Lediglich persönliche Antipathien oder Spannungen sind hingegen nicht ausreichend.

! Weiterführende Informationen:
Veräußerungszustimmung → **637319**

Jahresabrechnung: Kontostände sind anzugeben; Abweichung vom Abrechnungszeitraum nur durch Vereinbarung

(AG Erfurt, Urteil v. 7.7.2015, 2 C 12/13)

Fehlen Anfangs- und Endbestand der gemeinschaftlichen Konten, also des gemeinschaftlichen Girokontos und des Festgeldkontos, ist der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung für ungültig zu erklären. Entsprechendes gilt, wenn Zahlungen auf die

Rücklage in der Gesamtabrechnung nicht als Einnahme geführt und Zuführungen zur Rücklage als Ausgaben dargestellt werden und auch der Abrechnungszeitraum nicht dem Kalenderjahr entspricht.

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**

Rauchwarnmelder: Beschluss über Wartung durch jeweiligen Eigentümer ist nichtig

(AG Bottrop, Urteil v. 18.9.2015, 20 C 25/15)

Beschließen die Wohnungseigentümer, dass die Wartung von Rauchwarnmeldern im Sondereigentum durch den jeweiligen Wohnungseigentümer durchgeführt wird, ist der entsprechende Beschluss nichtig, da nach § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO-NW der Bewohner der jeweiligen Wohnungen für die Wartung der dort eingebauten Rauchwarnmelder zuständig ist.

! Weiterführende Informationen:
Rauchmelder (WEG) → **2118131**

Keine gemeinschaftliche Abnahme durch Beschluss

(AG München, Urteil v. 4.9.2015, 481 C 8691/15)

Die Wohnungseigentümer können die Abnahme von Bauleistungen nicht zu einer Angelegenheit der gemeinschaftlichen Verwaltung durch Beschluss machen. Dies ist lediglich hinsichtlich der Verfolgung und Geltendmachung von Mängelrechten möglich.

! Weiterführende Informationen:
Abnahme im Wohnungseigentum → **636134**
Beschluss → **636307**

Beschränktes Einsichtsrecht von Wohnungseigentümern in andere Grundbücher

(OLG Hamm, Beschluss v. 17.6.2015, 15 W 210/14)

Das Recht des Wohnungseigentumsverwalters, zum Zweck der Anspruchsverfolgung Einsicht in das Wohnungsgrundbuch eines mit Wohngeldzahlungen rückständigen Miteigentümers zu nehmen, schließt eine Grundbucheinsicht durch einen anderen Wohnungseigentümer aus.

! Weiterführende Informationen:
Grundbucheinsicht → **636617**



Auch das noch

Verdorben

Zwischen Vermietern und Mietern geht es verbal mitunter zur Sache, so wie in einem Fall, den das OLG Hamm auf dem Tisch hatte. Der Mieter – ein Rechtsanwalt, der sich in einem Prozess gegen den Vermieter selbst vertrat – bescheinigte dem Vermieter in einem Schriftsatz ans Gericht eine „verdorbene charakterliche Natur“. Dies brachte ihm 1.000 Euro Geldstrafe wegen Beleidigung ein, die er nicht akzeptieren wollte. Seine Begründung: „Verdorben“ sei ein Synonym für „unanständig“ – und das sei ja nicht so schlimm. Zudem müsse man beim „Kampf um das Recht“ nicht jedes Wort auf die Goldwaage legen.

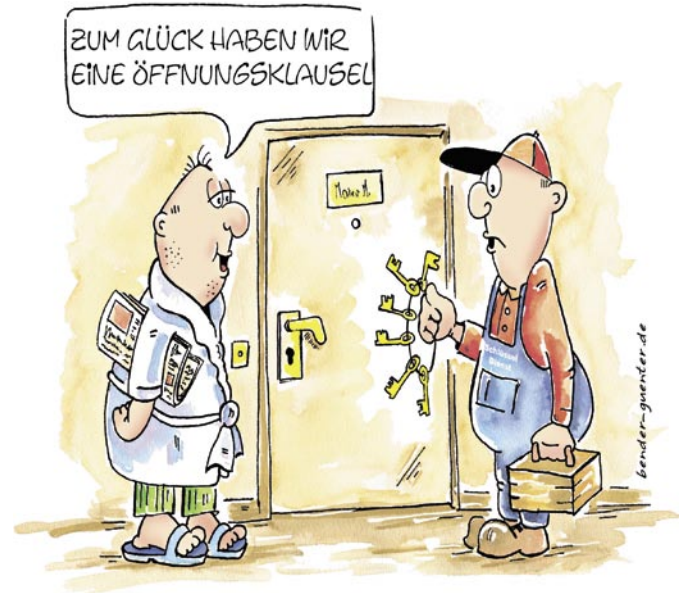
„Hier ging es allein um eine Abwertung der Person“, sagte das OLG Hamm (Beschluss v. 7.5.2015, 5 RVs 55/15) und bestätigte die Geldstrafe. Die gewählte Formulierung habe keinen Bezug zu den strittigen inhaltlichen Fragen. Auch lasse sich die Bedeutung des Wortes „verdorben“ nicht relativieren. Der Begriff sei gleichzusetzen mit „unmoralisch“, „sittenlos“ und „schamlos“ – was den Adressaten jeweils in seiner Person abwerte. Auch wenn vor Gericht durchaus mit scharfen Worten gefochten werden dürfe, sei diese Äußerung zu weit gegangen.

Zitat

Lernen ist wie Schwimmen gegen den Strom. Stillstand bedeutet Rückschritt.

Erich Kästner (1899 – 1974), deutscher Schriftsteller, Publizist und Drehbuchautor

Cartoon



Standpunkt

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



Grundbuch: Augen auf beim Wohnungskauf!

Teilungserklärungen gehören möglicherweise nicht zum spannendsten Lesestoff für Normalbürger. Dass sich ihre Lektüre gleichwohl lohnen kann, bekam der Erwerber einer Eigentumswohnung vom BGH (Urteil v. 20.11.2015, V ZR 284/14) bestätigt. Denn sein Keller war fast 4 qm kleiner errichtet worden, als die ursprünglichen Baupläne vorsahen. Gleichwohl hatte sie der teilende Eigentümer 1984 als Aufteilungsplan verwendet, so dass der Keller des Erwerbers nach dem Grundbuch wesentlich

größer war als in der Realität. Anwaltlich offenbar gut beraten verlangte er nun von seinen Miteigentümern die Versetzung der Kellerwand. Nach einer juristisch unhaltbaren Entscheidung im Berufungsrechtszug bekam er höchstrichterlich Recht: Die Wand muss auf Gemeinschaftskosten versetzt werden.

Dieser Einzelfall kann infolge häufig schlampig verfasster Teilungserklärungen in der Praxis durchaus zur Zeitbombe für zahlreiche Liegenschaften werden. Dabei wird es neben den Gewinnern und Verlierern von teurem (Wohn-) Raum auch die Gemeinschaften treffen. Denn diese sind, wie der BGH völlig zu Recht klarstellte, zur erstmaligen Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands verpflichtet. Ansprüche gegen den teilenden Eigentümer werden oftmals nicht mehr zu realisieren sein. Für den mündigen Erwerber kann das nur bedeuten, dass er sich auch außerhalb seiner vier Wände eingehend mit der Teilungserklärung beschäftigen sollte. Ansonsten drohen kostspielige Überraschungen.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2016 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 4.4.2016.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5059



1 6 0 0 2