

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

April 2016



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

die Lebens- und Wohnvorstellungen ändern sich im Laufe der Zeit. Mit den früheren Gegebenheiten wären wir heute sicher nicht

mehr zufrieden. Und so wird es der nächsten Generation mit den heutigen Gegebenheiten gehen. Warum ich dieses Thema spannend finde? Ich sehe hier Chancen für den Verwalter, wie er seiner Klientel zeigen kann, dass man mit ihm auch in die Zukunft gehen kann. Eine gute Beratung gehört zu einer kompetenten Verwaltung einfach dazu.

Der Beitrag im Dezember-Heft „Datenschutz: Ich hätte da mal eine Frage“ fand ein so großes Echo, dass wir ihn heute gerne fortführen wollen. Viel Unsicherheit herrscht z. B. bei der Frage, wie sich die Verwaltung verhalten soll, wenn die Polizei anruft und Auskunft begehrt? Der Bundesgerichtshof hat sich einmal mehr mit der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft auseinandergesetzt. Es ging um die interessante Frage, welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit ein Erstkäufer als werdender Eigentümer sämtliche wohnungseigentumsrechtlichen Rechte und Pflichten besitzt.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im April

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
WEG-Gebäude – Warum überhaupt sanieren? → Seite 4

Organisation
Datenschutz: Ich hätte da mal eine Frage (Teil 2) → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Werdender Wohnungseigentümer nur mit Übergabe → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

WEG kann Grundstück kaufen

Die Wohnungseigentümer können per Mehrheitsbeschluss über den Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinschaft entscheiden, wenn der Erwerb ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Dies hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung klargestellt.

In dem entschiedenen Fall hatten die Wohnungseigentümer mehrheitlich beschlossen, dass die WEG das Nachbargrundstück erwirbt. Dort befinden sich Stellplätze, die von den Wohnungseigentümern seit Entstehung der WEG in den 1980er-Jahren genutzt wurden. Nach einem Eigentümerwechsel war der neue Eigentümer des Nachbargrundstücks nicht mehr mit einer unentgeltlichen Nutzung einverstanden und hatte angeboten, das Grundstück an die WEG zu verkaufen oder zu vermieten.

Neben der Beschlusskompetenz bejahte der BGH auch, dass der Grundstückserwerb durch die WEG ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Das Grundstück hatte für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion, die mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll.

Die Kosten für den Erwerb sollten zu 15 % zu Lasten aller Eigentümer nach Wohneinheiten gehen und zu 85 % von den Eigentümern getragen werden, die die Stellplätze nutzen. Auch an dieser Kostenverteilung, die sich am Nutzungsvorteil für den jeweiligen Wohnungseigentümer orientiert, hatte der BGH nichts auszusetzen. (BGH, Urteil v. 18.3.2016, V ZR 75/15)

Weiterführende Informationen:
Beschlusskompetenzen, Übersicht → **1853162**

Schonfristzahlung beseitigt ordentliche Kündigung nicht

Hat der Vermieter einer Wohnung das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters fristlos gekündigt, wird die Kündigung unwirksam, wenn der Mieter sämtliche Rückstände spätestens innerhalb von 2 Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs gezahlt hat (sog. Schonfristzahlung). Häufig erklärt der Vermieter in solchen Fällen hilfsweise auch eine ordentliche Kündigung. Eine solche wird durch die Schonfristzahlung nicht beseitigt.

Es gilt auch keine allgemeine Regel, dass die Berufung auf eine zunächst wirksame ordentliche Kündigung in solchen Verzugsfällen rechtsmissbräuchlich ist, wenn der Mieter innerhalb der Schonfrist zahlt, es keine Anhaltspunkte gibt, dass es künftig zu erneuten Zahlungsrückständen kommen wird und der Mieter auch im Übrigen keine mietvertraglichen Pflichten verletzt hat. Denn dies liefe letztlich auf eine unzulässige analoge Anwendung der nur für die fristlose Kündigung geltenden Schonfristregelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB hinaus, so der BGH in einem aktuellen Beschluss.

Im Einzelfall kann es dem Vermieter aber mit Rücksicht auf Treu und Glauben wegen besonderer Umstände verwehrt sein, seinen auf die

ordentliche Kündigung gestützten Räumungsanspruch durchzusetzen, etwa wenn das Verschulden des Mieters gering ist, sich dieser alsbald um Zahlung bemüht hat und keine weiteren Vertragsverletzungen zu erwarten sind. (BGH, Beschluss v. 23.2.2016, VIII ZR 321/14)

Weiterführende Informationen:
Zahlungsverzug des Mieters → **625903**

Umlage der Betriebskosten auf den Mieter ist ganz einfach

An eine Vereinbarung, wonach der Wohnungsmieter die Betriebskosten tragen muss, sind keine hohen Anforderungen zu stellen. Das hat der BGH in einem aktuellen Urteil bekräftigt. Demnach reicht es für eine wirksame Umlagevereinbarung aus, wenn der Mietvertrag vorsieht, dass der Mieter „die Betriebskosten“ trägt. Das gilt auch in einem Formularvertrag. Nicht erforderlich ist es, ausdrücklich auf die Betriebskostenverordnung Bezug zu nehmen oder gar dem Mietvertrag den Betriebskostenkatalog beizufügen.

Der Begriff „Betriebskosten“ sei seit fast 60 Jahren gesetzlich definiert und es sei allgemein üblich, in Mietverträgen die Umlage sämtlicher umlagefähigen Betriebskosten zu vereinbaren. Daher bedürfe der Begriff der „Betriebskosten“ in der Wohnraummiete grundsätzlich keiner Erläuterung oder Aufschlüsselung, da er als bekannt vorausgesetzt werden könne und für den durchschnittlichen Mieter hinreichend klar und verständlich sei. (BGH, Urteil v. 10.2.2016, VIII ZR 137/15)

PRAXIS-TIPP:

Sollen auch Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, die nicht im Einzelnen im Betriebskostenkatalog in § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV aufgeführt sind, sondern unter Nr. 17 (sonstige Betriebskosten) fallen, müssen diese Positionen im Mietvertrag ausdrücklich benannt werden. Über die bloße Nennung des Begriffs „Betriebskosten“ oder eine Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung werden nur die im Betriebskostenkatalog ausdrücklich aufgezählten Betriebskosten einbezogen.

Weiterführende Informationen:
Betriebskosten – Definition und Umlage auf den Mieter → **923259**

Zurückbehaltungsrecht des Mieters hat Grenzen

Bei Mängeln der Mietsache kann der Mieter neben einer Minderung grundsätzlich auch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Dieses unterliegt allerdings gewissen Grenzen. So kann das Zurückbehaltungsrecht nicht ohne zeitliche Begrenzung auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung oder Kosten für die Mangelbeseitigung bemessen werden. Insbesondere muss der insgesamt einbehaltene Betrag in einer angemessenen Relation zu der Bedeutung des Mangels stehen, so dass das Zurückbehaltungsrecht grundsätzlich betragsmäßig begrenzt ist. (BGH, Beschluss v. 27.10.2015, VIII ZR 288/14)

Weiterführende Informationen:
Mängel (Miete) → **638922**

Pflege öffentlicher Fläche nicht als Betriebskosten umlegbar

Die Kosten der Gartenpflege zählen grundsätzlich zu den umlagefähigen Betriebskosten. Allerdings kann der Vermieter die Kosten insoweit nicht auf die Mieter umlegen, als sie auf Flächen entfallen, die der öffentlichen Nutzung gewidmet sind. Steht eine Fläche der Öffentlichkeit zur Verfügung, ist der erforderliche Bezug zur Mietsache, der eine Übertragung der Kosten auf die Mieter rechtfertigt, verloren gegangen. Ob eine Fläche der Nutzung durch die Öffentlichkeit gewidmet ist, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Allein aus dem Umstand, dass eine Gartenanlage nicht eingezäunt ist, lässt sich nicht sicher entnehmen, dass es sich um einen öffentlichen Park handelt. Es kommt vielmehr darauf an, ob die Anlage entweder schon nach den bauplanerischen Bestimmungen der Öffentlichkeit gewidmet ist oder der Eigentümer der Anlage sie nach dem Gesamteindruck, der aus der Sicht eines verständigen Dritten besteht, einer Nutzung durch die Öffentlichkeit zugänglich gemacht hat. (BGH, Urteil v. 10.2.2016, VIII ZR 33/15)

PRAXIS-TIPP:

Soweit die Pflicht, die Kosten der Gartenpflege zu tragen, wirksam auf die Mieter übertragen ist, sind hiervon auch Kosten für die Beseitigungen von Verunreinigungen durch Dritte umfasst, z. B. für die Entfernung von Hundekot oder das Aufsammeln von Müll.



Weiterführende Informationen:

Betriebskosten – Definition und Umlage auf den Mieter → **923259**

Thüringen führt Mietpreisbremse ein

In zwei thüringischen Städten gilt künftig die Mietpreisbremse. In Erfurt und Jena werden die Mieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen gedeckelt. Das hat die Landesregierung beschlossen. Die Mietpreisbremse begrenzt den Anstieg der Mieten bei der Wiedervermietung von Wohnungen auf ein Niveau von maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Stadt Weimar, die ebenfalls die Einführung der Mietpreisbremse beantragt hatte, ist zunächst nicht erfasst. Der Landesregierung zufolge konnte dort kein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt werden.



Weiterführende Informationen:

Mietpreisbremse: In diesen Städten gilt sie bereits → **8975952**

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex



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



Haufe Online-Seminare

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Anmeldung unter www.online-training-immobilien.haufe.de

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

Bereit für den Notfall: Organisation der Ersten Hilfe im Betrieb

Mi., 13.4.2016, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Erste Hilfe im Notfall zu leisten ist ein wichtiger Bestandteil des Arbeits- und Gesundheitsschutzes. Die Unternehmen sind daher zur Durchführung wirksamer Erste Hilfe-Maßnahmen nach einem Notfall verpflichtet. Unterstützt werden sie dabei von Ersthelfern oder Betriebs-sanitätern. Die betriebliche Organisation der Notfallversorgung stützt sich aber auch noch auf eine Reihe von weiteren Säulen. In diesem Online-Seminar erhalten Sie einen umfassenden Überblick über die betriebliche Erste Hilfe-Organisation, damit Sie und Ihre Mitarbeiter im Notfall bestens vorbereitet sind.

Referent: Steffen Pluntke

Verwalterthema des Monats

WEG-Gebäude - Warum überhaupt sanieren?

Andrea Huss, Ebenhausen

Die Lebens- und Wohnvorstellungen ändern sich im Laufe der Zeit. Was früher erstrebenswert war, ist heute schon überholt. Und die Zukunft wird nochmals andere Anforderungen stellen. Deshalb müssen Wohnformen entsprechend weiterentwickelt werden. Für Wohnungseigentümergeinschaften gilt das aufgrund des räumlich nahen Zusammenlebens natürlich erst recht.

Früher

Nach dem Krieg war das Ziel der Familien erst einmal, allein in einer warmen und sauberen Wohnung zu leben. Das bedeutete in der Regel einzelne Zimmer, Wohnküche, kleiner Balkon, Parkplatz draußen auf der Straße, ein kleiner grüner Vorgarten, der Hof für die Wäsche, wenig Beleuchtung, kaum Lärmschutz, da noch wenig Verkehrslärm. Dieser Lebensraum war mit überschaubarem Aufwand herzustellen.

Heute

Derzeit ist Lebensraum gefragt statt nur Wohnraum. Individuelle Lebensvorstellungen brauchen auch individuell gestaltbare große Räume statt mehrere kleine Zimmer. Offene Grundrisse sollen mehr Fläche und mehr Wohnqualität ermöglichen. Mehrere Bäder, große offene Küchen, ein offener Kamin für das abendliche Feuer und sehr viel Freifläche für PKWs, Fahrräder und Freizeitausrüstungen sind gewünscht.

Eine Mülltonne reicht nicht mehr; der Müll ist zu trennen. Der frühere Asphalt in der Zufahrt soll besser mit Granit gepflastert sein.

Nicht die früher übliche Familie mit 2 Eltern und 2 Kindern sind die Bewohner, sondern Einzelne, Paare, WGs, Kleinfamilien, gemischte Familien. Der Wohnraum soll für viele Nutzungsarten ohne großen Aufwand umgestaltet werden können.

In Zukunft

Ein angenehmer Lebens- und Wohnstil wird immer mehr geschätzt. Gefordert werden ein gesundes Raumklima, hoher Wohnstandard bei niedrigstem Energieverbrauch und hervorragendem Schallschutz. Auch die Anforderungen aus den verschiedenen Lebenssituationen werden anspruchsvoller: Alter, Krankheit, Pflege, Gemeinschaftsflächen als Bereicherung, Freifläche für Freizeit und Erholung. All das will berücksichtigt sein. Das Ziel ist: Deutlich mehr Zeit mit angenehmem Wohnen verbringen und weniger PKW-Flucht am Wochenende.

EnEV 2016

Nach der neuen Energieeinsparverordnung 2016 dürfen Neubauten nochmal deutlich weniger Energie als bisher verbrauchen. Für bestehende Gebäude sind allerdings die Anforderungen aus der EnEV 2014 unverändert geblieben. Die erforderliche Nachrüstung im Bestand: Erneuerung alter Heizungen, Dämmung der obersten Geschosdecke und Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen.

Der Neubau von Gebäuden macht pro Jahr nur ca. 1 % aller Gebäude in Deutschland aus. Demnach werden noch sehr viele Jahre vergehen, bis sich der Neubau auf das Klima bemerkbar auswirkt. Deshalb ist damit zu rechnen, dass künftig auch für bestehende Gebäude mit höheren Anforderungen hinsichtlich der Energieersparnis zu rechnen ist.

HINWEIS: FÖRDERMITTEL

KfW und BAFA haben derzeit sehr attraktive Fördermittel für energetische Sanierungen bestehender Gebäude im Programm.

Alter und Zustand des Gebäudes: Ein Langzeitfahrplan schont die Nerven

Die WEG ist gut beraten, den aktuellen Gebäudebestand zu erfassen. Dabei wird der Zustand des Gebäudes für Gebäudehülle und Anlagentechnik erfasst und dokumentiert. Auf dieser Grundlage wird ein Maßnahmenplan für die kommenden 5 - 10 Jahre erarbeitet und beschrieben. Zu den einzelnen Maßnahmen gehört auch eine erste Einschätzung der Baukosten.

Dieser Langzeitplan hat viele Vorteile. Die Eigentümer wissen, was in den kommenden Jahren an Veränderung, Erneuerung, aber auch als Finanzierungsaufwand auf sie zukommen wird. Die WEG kann ihre Rücklagenbildung rechtzeitig und in erträglicher Form anpassen. Sonderumlagen kommen damit nicht mehr überraschend und – da entsprechende Mittel gebildet wurden – in erträglicher Höhe auf die Einzelnen zu.

Außerdem bietet der Langzeitfahrplan die Chance, dass bauliche und technische Maßnahmen so aufeinander abgestimmt werden können, dass doppelte Aufwände bei den Maßnahmen vermieden und dadurch Kosten gespart werden können.

Beispiel 1: Die Sanierung des Flachdachs sieht eine Attika vor, die später eine Wärmedämmung der Fassade ohne Änderung der Profile mit überdecken kann.

Beispiel 2: Die Sanierung der Wärmeerzeugung wird so abgestimmt, dass die Sanierung des Flachdaches mit geringerem Wärmebedarf in der Berechnung der künftigen Heizlast berücksichtigt werden kann.

Beispiel 3: Die Nutzung der künftig sanierten Balkone wird in der WEG-Versammlung so beschlossen, dass die Nutzungsdauer für das Gemeinschaftseigentum durch die Sondernutzung nicht verringert wird. Dabei kann z. B. geklärt werden, dass die Entwässerungsanlagen entsprechend zu pflegen sind.

In der WEG sind die Eigentümer einerseits mit den anderen Miteigentümern und andererseits mit ihren Mietern im Dialog. Nur ein früher und zukunftsorientierter Sanierungsbeschluss kann zu einer guten Nutzung des Gebäudes für alle Beteiligten führen.

Sanierungskosten sind nicht einfach ablesbar!

Die realistischen Kosten für die kommenden Jahre können weder mit Tabellen noch mit Formeln einfach so ermittelt werden. Jedes Gebäude ist individuell zu betrachten, denn sie unterscheiden sich immer in

- Lage, Klima, Hanglage oder Flussnähe;
- Baujahr, Bauausführung, Baufertigstellung und Bauausführende;
- Betrieb, Wartung und Instandhaltung;
- Art und Umfang von Erneuerungen und Sanierungen;
- Art und Zusammensetzung aller Personen des betrachteten Gebäudes: Eigentümer, Mieter, Hausmeister, Verwaltung, Wartung, Handwerker, Planer, Gewerbe.

Häufige Versäumnisse

Bei bestehenden Gebäuden müssen wir leider häufig feststellen, dass:

- Grundrisse und Fassaden nicht energiesparend geplant sind;
- die Haustechnik veraltet ist;
- Ohnehin-Maßnahmen nicht rechtzeitig und fachgerecht erledigt wurden;
- Wartung und Instandhaltung nur geringfügig betrieben wurden.

Beispiel 4: Lüftung und Entwässerung der Tiefgaragen wurden vernachlässigt. Die Sanierung wird daher früher als nötig erforderlich.

Beispiel 5: Die Dämmung der Speicherdecke wurde – obwohl nach EnEV 2009 schon länger erforderlich – noch immer nicht ausgeführt.

Beispiel 6: Die Dämmung der Speicherdecke ist in „Billig-Version“ so ausgeführt, dass die Hinterlüftung der Dachkonstruktion deutlich verringert wurde. Hier droht Pilz- und Schimmelbefall.

Der Planer muss bei jeder Sanierung das Gebäude als Ganzes betrachten. Denn es ist nicht nur die EnEV zu erfüllen. Besonders bei Veränderungen der Anlagentechnik sind auch Brandschutz und Schallschutz zu berücksichtigen. Die Aufteilung in Gemeinschafts- und Sondereigentum kann zusätzliche Anforderungen an die Technik des Gebäudes stellen.

Gute Voraussetzungen für eine Sanierung

Günstig zu sanieren sind Gebäude mit einfacher Geometrie. Vorteilhaft ist, wenn möglichst viele Eigentümer und Eigen-Gewerbe das Objekt selbst nutzen. Eine gute Teilungserklärung mit klarer Regelung der Beteiligung an baulichen Maßnahmen ist dabei sehr hilfreich. Entscheidend sind auch gute Lage des Gebäudes und hohe Nachfrage mit kostendeckender Vermietung, wo erforderlich. Erfahrungsgemäß geht eine ausreichende Rücklagenbildung meistens auch mit einer deutlich besseren Gebäudesubstanz einher.

Hier kann es teuer werden

Teuer in der Sanierung sind oft Gebäude, die vor vielen Jahren auf dem Kaufprospekt besonders „interessant“ aussahen. Dabei sind eine komplexe Geometrie mit anspruchsvoller Fassade, möglichst noch mit Vorderhaus und Hinterhaus mit unterschiedlicher Nutzung, eher problematisch. Hier ist in aller Regel mit größeren Schwierigkeiten bei Beschluss, Finanzierung und Baumaßnahmen zu rechnen. Viele Mieter und vermietete Gewerbeeinheiten sowie eine schwierige Lage des Gebäudes sind zusätzlich belastend. Und nicht selten ist in solchen Gebäuden auch noch ein Sanierungsstau mit einer viel zu geringen Rücklage zu beobachten.

Rücklagenbildung

Wie hoch eine ausreichende Rücklage sein muss, kann nur über den Bestand und die Beurteilung der Substanz des Gebäudes ermittelt werden. Außer den bereits genannten individuellen Faktoren sind dabei noch die Sondernutzungen zu berücksichtigen:

- Tiefgaragen – 1 Ebene oder mehrere Ebenen,
- Multi-Parker in Tiefgaragen,
- Dachterrassen und Balkone,
- Gewerbliche Nutzungen: Büro, Arztpraxen, Läden und Werkstätten haben zusätzliche Anforderungen,
- Sondernutzungen im Gebäude: Schwimmbad, Sauna, Gemeinschaftsraum, Hobbyräume im UG.

Unterschiedliche Sanierungsaufwände

Leicht zu sanieren sind die Bereiche „oberirdisch“: Dach, Fenster, Fassade und Solarthermie. Diese Bereiche sind für den Handwerker gut

erreichbar. Während der Ausführung der Arbeiten kann das Gebäude weiterhin vollständig genutzt werden.

Aufwändig zu sanieren sind dagegen betonierte Balkone und alle technischen Ausrüstungen in den Bauteilen: Rohrleitungen der Heizung, Trinkwasser im UG, Sonderbauteile (Gauben, Erker, Balkone, Dachterrassen, Windfang, Zugang Tiefgarage, auskragende Bauteile etc.). Auch Änderungen an der Wärmeerzeugung sind im geforderten Umfang der EnEV recht anspruchsvoll (hydraulischen Abgleich).

Sehr aufwändig bzw. gar nicht sanierbar sind Bauteile in der Erde und in geschlossenen Bauteilen. Betroffen sind die Bodenplatte, die Außenwände des UG sowie die Tiefgarage. Ganz schlimm wird es bei der Abdichtung gegen Grundwasser. Häufig erforderlich, aber mit hohem Aufwand verbunden, ist die Sanierung von Rohrleitungen vom EG bis in das DG, wenn sie in Wänden verlegt wurden.

Sanierung nach den aktuellen technischen Anforderungen

Veränderungen der Bausubstanz sind immer nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Dabei sind u. U. noch andere Anforderungen zu erfüllen als diejenigen, die bisher im Bestand galten. Zum Beispiel wenn die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem nachgerüstet wird: Der Brandschutz muss ausreichend sein. Brandriegel müssen eingeplant werden. Besonders bei Häusern mit verwinkelten Fassaden oder Grundrissen ist dies sorgfältig zu planen.

Für die Wärmedämmung der Fassade mit Polystyrol ist die Ausführung in Bezug auf Brandschutz und Schallschutz zu überprüfen.

Alle technischen Anforderungen sind immer unter Berücksichtigung des gesamten Gebäudes zu betrachten. Es ist häufig festzustellen, dass kleine Maßnahmen große Wirkungen haben können. Anbei ein kleines, aber eindruckliches Beispiel aus der Praxis:

BEISPIEL: KÜCHE OHNE HEIZKÖRPER

Die Eigentümer kamen zu der Erkenntnis, dass in der neuen Küche der Heizkörper nicht mehr notwendig ist. Der Heizkörper wurde kurzer Hand demontiert. Das hatte aber zur Folge, dass der hydraulische Abgleich für alle Wohneinheiten, die an dieser Versorgungsleitung hingen, aufwändig neu berechnet und überarbeitet werden musste.

Fachgerechte Instandhaltung und Sanierung schaffen Kapital

Eine fachgerechte Instandhaltung und Sanierung kostet Geld, sorgt aber auch für einen weiterhin angenehmen Lebensraum für alle Bewohner. Dazuhin wird der Wert des Gebäudes erhalten und im Idealfall sogar gesteigert. Und damit ist die Investition auch eine gute Investition. Die Lebenszeit des Gebäudes und damit auch der Gesamterlös aus dieser Investition entwickeln sich positiv. Als verantwortungsvoller Verwalter und Beirat gilt es deshalb, die Wohnungseigentümergeinschaft von regelmäßiger und sinnvoller Instandhaltung und Sanierung zu überzeugen. Nur auf diesem Wege kann der Wohnwert erhalten, wenn nicht sogar erhöht werden.

Weiterführende Informationen:

Modernisierung (WEG)
→ 1717904

DIE AUTORIN

Andrea Huss ist Architektin und Sachverständige ZV EnEV sowie Geschäftsführerin des Archi.Net Ingenieur-Service. Das Team von Archi.Net aus Architekten, Gebäudetechnikern HLS, Brandschutz und Energie-Beratung mit Thermografie Cert II betreut seit vielen Jahren Sanierung und Modernisierung für Wohnbau und Gewerbe.
www.archi-net.info



Organisation



Datenschutz: Ich hätte da mal eine Frage ... (Teil 2)

Reinhold Okon, München

Immer wieder habe ich darüber berichtet, dass der Datenschutz zwar langsam, aber dennoch stetig Einzug in die tägliche Arbeit des Hausverwalters findet. Dabei ist besonders bemerkenswert, dass viele Hausverwalter gar nicht selbst den Datenschutz in ihrem Unternehmen forcieren, sondern es sind die betroffenen Mieter/Eigentümer, die sich um den Umgang mit ihren persönlichen Daten bei der jeweiligen Hausverwaltung Sorgen machen. Dies hat zur Folge, dass viele Hausverwaltungen sich mit der Bitte an mich wenden, das gesamte Unternehmen und deren Mitarbeiter entsprechend zu informieren und die Arbeitsstruktur in der Hausverwaltung datenschutzkonform zu gestalten.

Ich kann nur davor warnen, den Datenschutz lediglich als lästiges Übel in das Portfolio aufzunehmen. Einige glauben sogar, dass der Datenschutz bald wieder in der „Versenkung verschwinden wird“ (O-Ton eines Hausverwalters auf einer Tagung). Dabei kommt der Datenschutz erst so richtig in Bewegung. Neue Gesetze, wie etwa das IT-Sicherheitsgesetz und die EU-Datenschutz-Grundverordnung, fordern mich in meiner Arbeit als Datenschutzbeauftragter künftig sogar noch mehr. Heute möchte ich Ihnen weitere interessante Fragen aus meiner Beratungspraxis und die dazugehörigen, hoffentlich für Sie hilfreichen, Antworten vorstellen.

1. Frage: Polizei begehrt Auskunft

Immer wieder werden wir von der Polizei angerufen und gebeten, Auskunft darüber zu geben, ob wir die eine oder andere Person kennen. Bei uns herrscht große Unsicherheit, ob wir dies überhaupt dürfen? Da die Polizei eine staatliche Behörde ist, besteht bei uns die Vermutung, dass wir zur Aufklärung aktiv beitragen müssen. Wie verhalten wir uns in dieser Situation richtig?

Meine Antwort

Es ist gängige Praxis der Polizei, sich telefonisch bei der Hausverwaltung zu melden und nach entsprechenden Personen zu fragen. Auch wenn die Polizei teilweise persönlich vorbeikommt, so ist doch das Telefon das beliebteste Mittel, um etwaige Informationen zu erlangen. Aber selbst wenn sich die Polizei mit einer legitimen Forderung um Auskunft bei Ihnen als Verwalter meldet, so muss sie sich dennoch an die bestehenden Gesetze halten. Ich stelle immer wieder fest, dass einige Mitarbeiter in eine Art Schockstarre verfallen, wenn sich die Polizei meldet. Dabei höre ich von den Mitarbeitern häufig die Argumentation, dass es doch einen ganz bestimmten Grund habe, wenn die Polizei anruft. Also müsse man doch unbedingt zur Aufklärung beitragen, oder nicht? Naja, wie häufig gilt: Es kommt darauf an. Sicher, das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) lässt eine Datenweitergabe zu, wenn diese zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist. Auch bei Verfolgung von Straftaten ist es legitim, entsprechende Daten weiterzugeben.

Datenerhebung durch die Polizei per Telefon

Grundsätzlich ist aber das Telefon ein völlig ungeeignetes Mittel für solch ein Auskunftersuchen. Woher wissen wir am Telefon überhaupt, dass am anderen Ende der Leitung wirklich die Polizei ist? Selbst wenn es so sein sollte, lassen Sie sich nicht dazu verleiten, etwaige Auskünfte am Telefon zu geben. Auch wenn die Gegenseite oft mit vernünftigen und nachvollziehbaren Argumenten oder gar mit Einschüchterungsversuchen (wie etwa „Wenn Sie uns die Auskunft verweigern, könnte Ihnen sogar Beugehaft drohen, Behinderung der Staatsgewalt etc.“) versucht, die Auskunft dennoch zu erlangen, rate ich Ihnen dringend, diese Auskunft am Telefon zu verweigern. Wenn die Polizei ihre Ermittlungen mit entsprechenden Paragrafen der StPO (Strafprozessordnung) begründet, wird in der Regel sowieso eine schriftliche Aufforderung mit entsprechendem Verweis auf den jeweiligen Paragrafen (samt Belehrung) bei Ihnen eingehen. Auf jeden Fall ist eine Anfrage seitens der Polizei, sozusagen „ins Blaue hinein“, sehr kritisch zu betrachten. Besonders am Telefon. Beruft sich dagegen der Polizeibeamte auf ein Aktenzeichen, das zuvor per Fax, Brief oder Mail übersandt wurde, kann einer Auskunft – auch am Telefon – m. E. problemlos zugestimmt werden.

PRAXIS-TIPP: WENN DIE POLIZEI UM DATEN BITTET

Wenn sich die Polizei bei Ihnen meldet, sollten Sie vor der Übermittlung der entsprechenden Daten Folgendes beachten:

- Die Frage nach der Rechtsgrundlage ist legitim und sollte jeder Polizeibeamte sofort beantworten können.
- Bei Anfragen per Telefon ist stets der bessere Weg, den Beamten zu bitten, ob er die Anfrage nicht schriftlich einreichen kann (per Mail, Fax).
- Ist dies allerdings nicht möglich, empfehle ich Ihnen: Rufen Sie in der Zentrale des entsprechenden Reviers an und lassen Sie sich mit dem Beamten verbinden. Damit haben Sie die Gewähr, dass Sie auch wirklich mit der Polizei sprechen. Und dokumentieren Sie Zeitpunkt und Inhalt des Gesprächs. Je genauer Sie später einen solchen Sachverhalt begründen und nachweisen können, desto weniger Angriffsfläche bieten Sie.

2. Frage: Belegprüfung durch den Beirat

Die Frage nach dem Datenschutz innerhalb einer WEG ist immer wieder Diskussionsthema. Wir haben erfahren, dass ein Beirat zur Belegprüfung Daten aus den überlassenen Unterlagen entnommen hat und diese dann auch an die anderen Miteigentümer weitergeben wollte. Darf er das? Was ist zu beachten, wenn ein Beirat die Ordner zur Belegprüfung zugeschickt bekommen möchte? Wo beginnt hier der Datenschutz?

Meine Antwort

Aus datenschutzrechtlicher Sicht gibt es innerhalb der WEG keinen Datenschutz als solchen, da die Gemeinschaft nicht anonym ist. Daher sind eigentlich alle beinhalteten Dokumente und Daten aus Sicht des Datenschutzes nicht geschützt. Wenn also ein Miteigentümer mit etwaigen Einlagen im Rückstand ist, so dürfen die anderen Miteigentümer der Gemeinschaft darüber informiert werden.

Lediglich personenbezogene Daten von Miteigentümern und Beiräten, wie etwa Körpergröße, Augenfarbe, Gewicht, Gesundheitszustand etc. unterliegen dem BDSG und dürfen niemandem zugänglich gemacht werden. Weiterhin sind persönliche Notizen seitens des Verwalters vom Einsichtsrecht ausgenommen (KG Berlin, NJW 1989 S. 532f.). Im Klartext heißt das: Alle zur WEG-Verwaltung gehörenden Dokumente können durch die Eigentümer/Beiräte eingesehen werden.

PRAXIS-BEISPIEL: PERSÖNLICHE NOTIZEN

Ich habe den Fall erlebt, dass ein Verwalter handschriftlich persönliche Notizen in den entsprechenden WEG-Unterlagen eingefügt hatte. Diese Notizen enthielten personenbezogene Daten, nämlich Telefonnummern und E-Mail-Adressen von Wohnungseigentümern. Jeder Verwalter sollte sorgfältig darauf achten, dass nur die Daten in den übergebenen WEG-Ordnern vorhanden sind, die auch tatsächlich zur Verfügung gestellt werden müssen. Personenbezogene Daten, wie oben beschrieben, haben in diesen Unterlagen nichts zu suchen.

Sollten jedoch trotzdem personenbezogene Daten in den Unterlagen vorhanden sein, ist dies noch lange kein Freibrief, dass andere (Beiräte/Eigentümer) diese Daten nutzen dürfen. Der Verwalter sollte jedes Mitglied der Gemeinschaft, dem er die Unterlagen zur Verfügung stellt, darauf hinweisen, dass diese Daten höchst vertraulich und aus datenschutzrechtlicher Sicht entsprechend behandelt werden müssen. Sind die Unterlagen beim Prüfer eingetroffen, muss der Prüfer auch in seinen privaten Räumen darauf achten, dass die Einsicht und Kenntnisnahme durch Familienmitglieder, Bekannte, Freunde, Geschäftspartnern etc. ausgeschlossen ist. Er muss also auch in seinen privaten Räumen auf die Einhaltung der Datenschutzregeln achten.

Grundsätzlich sollte eine Prüfung (Belegprüfung) und Einsichtnahme in die Unterlagen durch Wohnungseigentümer/gesetzliche Vertreter immer in den Räumen des Verwalters stattfinden. Es gibt hier zwar einige Ausnahmen, diese sind aber in Bezug auf den Datenschutz hier nicht relevant.

Kleines oder großes Objekt?

Geht es um die Einsichtnahme/Belegprüfung für ein relativ kleines Objekt, lässt sich dies gut in einem überschaubaren Zeitraum bewerkstelligen. Deshalb sollte der Verwalter die Belegprüfung/Einsichtnahme in seinen Büroräumen zu adäquaten Zeiten anbieten.

Für die Belegprüfungen von großen Einheiten/Objekten ist natürlich ein weitaus größerer Zeitraum anzusetzen. Eine gängige Praxis ist es, dass sich Beiräte/Eigentümer die Unterlagen überbringen/übersenden lassen. Dies ist legitim und gibt den prüfenden Personen die Möglichkeit, ohne Zeitdruck eine sorgfältige Vollprüfung durchzuführen. Der Datenschutz gibt hier lediglich vor, dass das Überbringen/Übersenden von einer vertrauensvollen Person/Unternehmen (z. B. Post) vorgenommen werden muss.

PRAXIS-TIPP: UNERFAHRENE BEIRÄTE

Der Verwalter sollte sich allerdings im Vorfeld Gedanken machen, ob er die Unterlagen wirklich an einen weniger erfahrenen Beirat übergeben will. Hier sind das „Bauchgefühl“ und die Erfahrung des Verwalters gefragt. Nicht etwa aus Datenschutzgründen. Es stellt sich einfach die Frage, ob es sinnvoll ist, den unerfahrenen Beirat mit den Unterlagen „alleine“ zu lassen, ohne die Möglichkeit, Fragen stellen zu können.

3. Frage: Bewerbungsunterlagen

Wir haben auf eine Stellenausschreibung einige Bewerbungsunterlagen per Mail erhalten. Das Auswahlverfahren läuft noch. Wir wissen nicht, wie wir mit den Unterlagen umgehen sollen. Wann dürfen oder müssen wir die Daten löschen bzw. wie lange müssen die Unterlagen sogar aufbewahrt werden?

Meine Antwort

Rechtlich betrachtet sind Sie verpflichtet, alle personenbezogenen Daten von Bewerbern zu löschen, wenn die verarbeitende Stelle (also Sie als

Hausverwaltung) die vorhandenen Daten zur Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt. Deshalb sind alle Unterlagen der Bewerber, die für das Auswahlverfahren nicht erforderlich sind, unverzüglich zu vernichten/löschen. Bei Bewerbern, die für Sie nicht in Betracht kommen, bezieht sich diese Aussage auf alle eingereichten Unterlagen. Eine Ausnahme hiervon gilt dann, wenn Bewerber schriftlich eingewilligt haben, dass ihre persönlichen Daten für einen gewissen Zeitraum bei Ihnen gespeichert werden. Das kann sinnvoll sein, denn es ist ja gut möglich, dass weitere Stellen zeitnah zu besetzen sind oder vorherige, aussichtsreiche Bewerber wieder abspringen. Dabei sollten Sie jedoch peinlich darauf achten, dass Ihnen diese Einwilligung auch wirklich schriftlich vorliegt. Viele Bewerber bitten sogar ausdrücklich darum, dass ihre Unterlagen, auch wenn sie nicht in das Auswahlverfahren aufgenommen wurden, bei Ihnen im Unternehmen verbleiben. Hier empfehle ich Ihnen, dass Sie dies dem Bewerber nochmals schriftlich bestätigen.

Ansonsten rate ich, diese Daten für maximal 3 Monate zu speichern. Hintergrund ist, dass Bewerber innerhalb bestimmter Fristen Widerspruch einlegen oder auch etwaige Ansprüche gegen das Unternehmen geltend machen können (gesetzliche Frist: 2 Monate).

„Antidiskriminierungsgesetz“

Was für Ansprüche könnten das sein? So komisch das klingen mag, aber hier kann das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ins Spiel kommen. Das Stichwort heißt „Diskriminierung“. Gerade bei Bewerbern im fortgeschrittenen Alter kann leicht der Eindruck entstehen, dass sie aufgrund ihres Alters nicht in das Auswahlverfahren aufgenommen wurden. Oder ein anderes Beispiel. Im Oktober 2010 ging der sog. „Ossi“-Prozess durch die Medien. Hier wurde die Bewerbung einer Dame aus Ostberlin abgelehnt. Das damalige Unternehmen hatte ihre Bewerbungsunterlagen zurückgeschickt, worauf handschriftlich das Wort „Ossi“ vermerkt war. Am Ende haben sich die Parteien verglichen. Wo ist hier die Querverbindung zum Datenschutz? Ganz einfach. Hier gehen beide Gesetze (BDSG und AGG) Hand in Hand. Denn die Mindestaufbewahrungsfrist für Bewerbungen wird nicht im BDSG, sondern im AGG geregelt.

Online-Bewerbungen

Bei Online-Bewerbungsverfahren – also wenn eine Bewerbung über die Website eines Unternehmens möglich ist – sehen die Aufsichtsbehörden ganz genau hin. Hier wird von den Unternehmen gefordert, dass sie transparent darstellen, wie mit den Bewerbungsdaten umgegangen wird. So hat z. B. die Landesdatenschutzbehörde Niedersachsen (www.ldf.niedersachsen.de) dies folgendermaßen spezifiziert:

Der Bewerber soll darüber informiert werden:

- welche Daten von ihm erfasst werden,
- wer noch Kenntnisse über diese Daten erlangt (Dritte),
- welches die verantwortliche Stelle innerhalb des Unternehmens ist,
- wem diese Daten sonst noch zur Verfügung gestellt werden und
- wann diese Daten wieder gelöscht werden.

Hiermit soll dem Bewerber die Möglichkeit gegeben werden, schon im Vorfeld zu erfahren, was mit seinen Daten bei einer Ablehnung seiner Bewerbung passiert. Auf Basis dessen kann er sich dann überlegen, ob er sich tatsächlich Online bewerben möchte oder ob er seine Bewerbungsunterlagen vielleicht doch lieber auf dem klassischen Postweg zusendet.

DER AUTOR

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





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

In 2014 wurde eine Eigentumswohnung verkauft. Die von der WEG-Verwaltung für 2014 erstellte Hausgeldabrechnung per Stichtag 16.9.2014 erhielt nur der Käufer. Dies entspricht auch dem Datum der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Die Wohnung selbst wurde am 20.6.2014 wie vertraglich vereinbart an den Käufer übergeben. Für diesen Zeitpunkt gibt es auch ein Ableseprotokoll der Verbrauchswerte. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 31.7.2014. Die WEG-Verwaltung geht davon aus, dass es sich bei dem im Kaufvertrag vereinbarten wirtschaftlichen Übergang um eine privatrechtliche Vereinbarung handelt, die nur für Käufer und Verkäufer bindend ist. Die WEG-Verwaltung hat daher alle Werte, auch die Verbrauchswerte, per 16.9.2014 angesetzt. Ist dies korrekt?

Nach der herrschenden Meinung ist für das abzurechnende Kalenderjahr nur eine Jahresabrechnung zu erstellen. Da es sich bei der Einzelabrechnung um eine objektbezogene und nicht um eine personenbezogene Abrechnung handelt, welche erst nach Ablauf des Kalenderjahres fällig wird, ist eine zeitanteilige Berechnung der auf den Voreigentümer einerseits und den Erwerber andererseits entfallenden Ausgaben nicht vorzunehmen. Allerdings ist es unschädlich, wenn eine zeitanteilige Aufteilung erfolgt, beide Einzelabrechnungen an den neuen Eigentümer versandt und mit diesem abgewickelt werden. In der Eigentümerversammlung, in welcher die Jahresgesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen beschlossen werden, ist in jedem Fall nur der im Grundbuch eingetragene Eigentümer teilnahme- und stimmberechtigt.

Soweit in dem konkreten Fall zwei zeitanteilige Einzelabrechnungen erstellt wurden, müssen beide an den neuen Eigentümer versandt und mit diesem abgewickelt werden. Auf den Stichtag der Aufteilung kommt es letztendlich nicht an. Folgt man der teilweise in der Literatur vertretenen Aufteilungstheorie, wäre der Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung der richtige Stichtag.

In einer Wohnanlage werden bestimmte Kosten seit über 20 Jahren nach den in der Teilungserklärung genannten Wohnflächen verteilt. Ein Eigentümer ist der Ansicht, die in der Teilungserklärung genannten Wohnflächen wären nicht zutreffend und hat Feststellungsklage erhoben. Das angerufene Gericht hat einen

Sachverständigen mit der Klärung dieser Frage beauftragt. Sollte sich herausstellen, dass die Wohnflächen in der Teilungserklärung tatsächlich falsch sind, wer trägt dann die Kosten des Sachverständigen? Die Eigentümergemeinschaft, obwohl sie keine Ursache für die fehlerhaften Angaben gesetzt hat?

Die Kosten des Rechtsstreits, d. h. auch die Kosten des von dem Gericht bestellten Sachverständigen, hat grundsätzlich diejenige Partei zu tragen, die den Prozess verliert. Dem Kläger der Feststellungsklage könnte jedoch unter Umständen das Rechtsschutzinteresse wegen mangelnder Vorbefassung der Eigentümerversammlung fehlen, wenn er sich nicht zuvor um eine Beschlussfassung über eine Neuvermessung der Wohnflächen bemüht hat.

Bei einer Fußbodenheizung wird der Verbrauch über einen Wärmemengenzähler festgestellt. Der Wärmemengenzähler benötigt eine Halterung. Ist diese Halterung Gemeinschaftseigentum oder gehört sie zum Sondereigentum?

Nach herrschender Meinung gehören Wärmemengenzähler, sofern sie nicht im Eigentum eines Messdienstleisters oder eines sonstigen Dritten stehen, zwingend zum Gemeinschaftseigentum.

Sondereigentumsfähig sind gemäß § 5 Abs. 1 WEG Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird.

Sofern durch die Beseitigung der Halterung die Funktion des Wärmemengenzählers beeinträchtigt oder unterbunden würde, gehört auch die Halterung zum Gemeinschaftseigentum.

Kann die WEG nach entsprechendem Beschluss in der Eigentümerversammlung einen Gestattungsvertrag mit der Gemeinde dergestalt abschließen, dass die WEG das gemeindliche Grundstück nutzen darf, aber gleichzeitig für die Pflege dieses Grundstücks aufkommen muss?

Gemäß § 10 Abs. 6 S. 1 WEG kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen.

Die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft ist nicht auf den Verbandszweck, d. h. die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums beschränkt. Die Rechtsfähigkeit erstreckt sich auf die gesamte Geschäftsführung zugunsten der Wohnungseigentümer. Die Gemeinschaft kann somit auch Rechtshandlungen vornehmen, die über den Gebrauch und die Verwaltung des vorhandenen Gemeinschaftseigentums hinausgehen. Auch das Anmieten eines fremden Grundstücks wäre möglich.

Je nachdem, welche konkreten Umstände im Einzelfall vorliegen, könnte ein entsprechender Beschluss jedoch den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen und daher anfechtbar sein.

In einem Sondereigentum (Wohnung) befinden sich Kabelanschlussdosen, die der Eigentümer austauschen möchte. Als Verwalter stellt sich uns die Frage, ob diese zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum gehören.

Kabel- und Antennenanschlussdosen befinden sich in der Regel in sondereigentumsfähigen Räumen. Eine Veränderung dieser Anschlüsse beeinträchtigt das Gemeinschaftseigentum nicht, daher sind sie dem Sondereigentum zuzuordnen.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

einmal mehr hat sich der BGH mit der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft auseinandergesetzt. Trotz verfestigter BGH-Rechtsprechung zu den Entstehungsvoraussetzungen der sog. faktischen Gemeinschaft und der Stellung eines Erstkäufers als werdender Eigentümer zeigt die Entscheidung, dass noch längst nicht alle strittigen Fragen als endgültig geklärt angesehen werden können. Aber immerhin für den Fall der Teilung und Veräußerung durch einen Bauträger ist jetzt entschieden, dass erst dann von einem werdenden Eigentümer zu sprechen ist, wenn notarieller Kaufvertrag, Auflassungsvormerkung sowie Besitzerlangung durch Übergabe und Abnahme der Wohnung vorliegen. Bei Fehlen eines dieser Erfordernisse bedeutet das für den teilenden Eigentümer, dass er nach wie vor Inhaber sämtlicher wohnungseigentumsrechtlichen Rechte und Pflichten, damit auch Schuldner eines beschlossenen Wohngeldes oder auch einer Sonderumlage ist. Auch für den Verwalter ist damit geklärt, an wen er sich in solchen Fällen zu halten hat.

Herzlichst

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Werdender Wohnungseigentümer nur mit Übergabe**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Werdender Wohnungseigentümer nur mit Übergabe

Werdender Wohnungseigentümer ist nur, wer neben einem durch Vormerkung gesicherten Anspruch auf Eigentumserwerb den Besitz an der erworbenen Wohnung durch Übergabe erlangt hat.

(BGH, Urteil v. 11.12.2015, V ZR 80/15)

Der Fall:

Eine (werdende) Wohnungseigentümergeinschaft verlangt vom teilenden Eigentümer die Zahlung von Hausgeld und einer Sonderumlage für zwei Wohnungen.

Der beklagte Eigentümer hatte das mit einem Altbau bebaute Grundstück in fünf Wohneinheiten aufgeteilt und die Wohnungen, die saniert werden sollten, an drei verschiedene Erwerberinnen verkauft. Zu deren Gunsten wurden Auflassungsvormerkungen im Grundbuch eingetragen. Das Eigentum wurde nicht umgeschrieben. Drei der Wohnungen (Nr. 2, 3 und 5) wurden an die Erwerberinnen übergeben.

Die beiden anderen Wohnungen (Nr. 1 und 4) wurden nicht fristgerecht fertiggestellt. Eine einvernehmliche Übergabe dieser Wohnungen erfolgte nicht. Die Erwerberinnen brachten in den Wohnungen, die noch nicht mit Eingangstüren ausgestattet waren, nur einige Möbel unter.

In einer Eigentümerversammlung am 3.4.2013 wurden eine Hausgeldzahlung ab April 2013 und eine Sonderumlage beschlossen. Die Beschlüsse wurden bestandskräftig.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangt vom teilenden Eigentümer für die Wohnungen Nr. 1 und 4 die Zahlung der Sonderumlage und der Hausgelder für April bis Juli 2013. Der Eigentümer meint, die Erwerberinnen müssten die Lasten tragen.

Das Problem:

Der BGH hatte zu entscheiden, ob die Inbesitznahme einer Wohnung ohne Übergabe ausreicht, um die Stellung als werdender Wohnungseigentümer zu begründen.

So hat der BGH entschieden:

Der teilende Eigentümer muss für die Hausgelder und die Sonderumlage der Wohnungen Nr. 1 und 4 aufkommen.

Mit Eintragung der Auflassungsvormerkungen und Übergabe der Wohnungen Nr. 2, 3 und 5 ist eine werdende Wohnungseigentümergeinschaft entstanden. In Bezug auf diese Wohnungen sind die Erwerberinnen werdende Wohnungseigentümer und müssen die Kosten und Lasten tragen.

Bezüglich der Wohnungen Nr. 1 und 4 hingegen sind die Erwerberinnen keine werdenden Wohnungseigentümer geworden. Daher muss nach wie vor der teilende Eigentümer die Kosten und Lasten dieser Einheiten tragen.

Vordergründig sind zwar auch hinsichtlich dieser Wohnungen die Voraussetzungen erfüllt, unter denen ein Erwerber als werdender Wohnungseigentümer anzusehen ist, nämlich durch Vormerkung gesicherte Übereignungsansprüche und Alleinbesitz an den Einheiten. Allerdings reicht nicht jede Form des Besitzübergangs aus, um eine Stellung als werdender Wohnungseigentümer zu begründen. Vielmehr muss der Erwerber den Besitz durch Übergabe erlangt haben. Anderenfalls könnte der Bauträger

seine mitgliedschaftliche Stellung ohne oder gegen seinen Willen verlieren und so aus der Gemeinschaft gedrängt werden. An der Übergabe fehlt es hier.

Die Belange der Gemeinschaft stehen dem Erfordernis einer Übergabe nicht entgegen. Insbesondere wird es dem Verband hierdurch nicht über Gebühr erschwert, zu ermitteln, wer die mitgliedschaftlichen Rechte und Pflichten innehat, also zu Eigentümerversammlungen eingeladen werden muss, dort das Stimmrecht ausüben darf und die Kosten und Lasten tragen muss.

Hat ein Erwerber die Wohnung bereits bezogen, kann der Verband grundsätzlich von einer Übergabe ausgehen, da eine solche dem Einzug (zumindest stillschweigend) in aller Regel vorausgeht. Dann kann der Käufer die Erfüllung seiner mitgliedschaftlichen Pflichten nicht unter Hinweis auf eine unterbliebene Übergabe verweigern. Dies stünde im Widerspruch zu seinem eigenen Verhalten, nämlich dem Einzug in die Wohnung. Nur wenn der Bauträger seinerseits plausible Gründe dafür mitteilt, dass der Einzug ohne vorherige Übergabe erfolgt ist, ist im Zweifel die Grundbucheintragung maßgeblich und infolgedessen der Bauträger weiterhin als Wohnungseigentümer anzusehen.

Ist die Wohnung – wie hier – noch nicht bezogen, ist schon die Besitzbegründung durch den Erwerber nach außen nicht ohne Weiteres erkennbar. Es obliegt den Parteien des Bauträgervertrags, dem Verband eine schon vor dem Einzug erfolgte Übergabe mitzuteilen. Im Zweifel ist auch hier die Grundbucheintragung maßgeblich und der Bauträger als Wohnungseigentümer anzusehen. Bei einer gegen ihn gerichteten Zahlungsklage hat der Bauträger darzulegen, dass die Voraussetzungen vorliegen, unter denen ein Übergang der mitgliedschaftlichen Stellung auf den Erwerber anzunehmen ist.

Das bedeutet für Sie:

1. Voraussetzungen der faktischen Gemeinschaft und eines Erstkäufers als werdender Eigentümer

Die Entscheidung zu den Entstehungsvoraussetzungen einer sog. faktischen Gemeinschaft und der Stellung eines Erstkäufers als werdender Eigentümer zeigt, dass trotz bisheriger verfestigter BGH-Rechtsprechung nach wie vor nicht alle strittigen Fragen als endgültig geklärt angesehen werden können.

Nicht nur für die beteiligten Vertragspartner, sondern gerade auch für einen Erstverwalter ist eine Klärung notwendig, zumal ein Veräußerungsvorgang von neu erstelltem Wohnungseigentum über Erstverkauf, Absicherung des Übereignungsanspruchs, Besitzübergang, Auflassung und Eigentumsumschreibung im

Grundbuch mit Störfällen in dieser Eigentumsübertragungsphase sehr lange dauern kann. Insbesondere ein Erstverwalter muss wissen und entscheiden, wen er zu Eigentümerversammlungen in einer entstandenen Gemeinschaft einzuladen hat, wem Antrags- und Stimmrechte einzuräumen sind und wer letztlich ab wann Hausgeld zahlen muss und bei Rückständen notfalls zu verklagen ist.

Der BGH hat zunächst nochmals herausgestellt, dass bei Teilung und Veräußerung durch einen Bauträger gemäß § 8 WEG von einem „werdenden Eigentümer als Erstkäufer“ – mit dann antizipiert ihm zuzuweisenden Rechten und Pflichten analog einem im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer – nur dann zu sprechen ist, wenn

- a) ein notariell beurkundeter Erst-Kaufvertrag abgeschlossen wurde,
- b) der Anspruch auf Eigentumserwerb durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert ist und
- c) der Erstkäufer einvernehmlich rechtmäßigen Besitz durch Übergabe und Abnahme der Wohnung erlangt hat.

2. Folgen fehlender förmlicher Übergabe

Hat der Bauträger eine Wohnung (zumindest zunächst das Sondereigentum) aus seiner Sicht als im Wesentlichen ordnungsgemäß und bewohnbar fertiggestellt, sollte er stets dem Erstkäufer die Übergabe anbieten und ihn kurzfristig zur förmlichen Abnahme auffordern. Mit erfolgter Übergabe gehen dann im Regelfall alle wohnungseigentumsrechtlichen Rechte und Pflichten in bestehender werdender Anfangsgemeinschaft auf den Käufer über. Der Besitzübergang führt zwischen den Vertragsbeteiligten auch zum Übergang möglicher Untergangs- bzw. Verschlechterungsgefahr des Kaufobjekts. Dabei spielt es grundsätzlich keine Rolle, ob der Käufer nach der Abnahme, die zu Beweiszwecken protokolliert werden sollte, kurzfristig einzieht, die Nutzung Dritten überlässt oder es zunächst bei Leerstand verbleibt. Verweigert der Erstkäufer – gleich aus welchen Gründen – die Abnahme, bleiben zunächst sämtliche Eigentümerrechte und -pflichten beim Bauträgerverkäufer.

Ist jedoch von förmlicher Abnahme auszugehen, haftet der Verkäufer nicht subsidiär oder gesamtschuldnerisch für etwaige Hausgeldrückstände des Erstkäufers als werdender Eigentümer, die nach Anspruchsgrund und Zahlungsfälligkeit zeitlich nach Besitzübergang entstanden sind. In gleicher Weise sind dann aber auch Antrags-, Stimm- und Anfechtungsrechte auf den Erstkäufer als werdenden Eigentümer übergegangen. Diese leben auch nicht nachträglich wieder zugunsten bzw. zulasten des Bauträgerverkäufers auf.

Entschieden hat der BGH in diesem Zusam-

menhang auch schon, dass werdende/faktische Eigentümer ihren Status auch dann behalten, wenn nachfolgend durch Eintragung eines ersten faktischen Eigentümers im Grundbuch die Wohnungseigentümergeinschaft förmlich auch entstanden und in Vollzug gesetzt worden ist (mit dann zunächst zwei Volleigentümern: Dem ersten Käufer und dem im Grundbuch noch eingetragenen Bauträger). Weitere Erstverkäufe zeitlich nach förmlicher Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft führen allerdings grundsätzlich dazu, dass solche Erstkäufer in die bestehende Gemeinschaft erst dann einzugliedern sind, wenn das Eigentum auf sie durch Umschreibung im Grundbuch übergegangen ist.

3. Übergabe und Abnahme bleibt entscheidendes Kriterium

Interessant sind Begründungspassagen des BGH, die zwar in der Fachliteratur gesehen und unterschiedlich behandelt wurden, die allerdings bisher noch nicht zu einer abschließenden BGH-Entscheidung geführt haben. Es geht um die Frage, ob bei einem Erstkäufer bereits dann von förmlicher oder auch stillschweigender Übergabe/Abnahme auszugehen ist, wenn der Käufer von seiner Wohnung bereits Besitz (Schlüsselaushändigung) oder Teilbesitz (durch Möblierung) ergriffen hat.

Angesichts der wechselseitigen Interessenlage und der Motivation der bisherigen Rechtsprechung zur Anerkennung des werdenden Eigentümers kann es für alle Beteiligten zu Rechten und Pflichten von Erstkäufern in entstandener faktischer Gemeinschaft nur Rechtsklarheit geben, wenn auch eine förmliche und verbindliche Übergabe stattgefunden hat. Ohne verkäuferseits eindeutig gestatteten bzw. tolerierten Einzug des Käufers in seine Wohnung wird man auch grundsätzlich nicht von stillschweigender Übergabe ausgehen können, vielmehr von verbotenem eigenmächtigem Handeln der Käuferseite. Konsequenz hieraus ist, dass der Bauträger in einem solchen Fall nach wie vor u. a. zur Hausgeldzahlung verpflichtet ist. Insoweit hat er möglicherweise jedoch Regressansprüche und Besitzstörungsabwehrrechte aus dem Vertragsverhältnis mit seinem Käufer.

4. Einige Ergebnisse in kurzer Zusammenfassung

a) Die Frage des Status eines Erstkäufers als werdender Eigentümer ist stets bezogen auf das einzelne Objekt bzw. die einzelne Wohnung zu beurteilen.

b) Vor einer förmlichen Abnahme-Willenserklärung im Anschluss an einen angebotenen Realakt „Übergabe“ kann ein Erstkäufer grundsätzlich noch nicht als werdender/faktischer Eigentümer mit Rechten und Pflichten analog

einem grundbuchmäßig eingetragenen Eigentümer betrachtet werden.

c) Bei einer eigenmächtigen Teilbesitzergreifung einer nicht förmlich und willentlich vom Erstkäufer abgenommenen Wohnung verbleiben die Rechte und Pflichten insoweit noch beim Veräußerer.

d) Der BGH hat überdies bereits entschieden, dass ein werdender Eigentümer auch dann noch seine Stellung behält, wenn er unter Abtretung seines vorgemerkten Eigentumsübertragungsanspruchs und auch Besitzübertragung rechtsgeschäftlich weiterveräußert. Der Erwerber ist dann einem Zweiterwerber gleichzustellen, der Rechte und Pflichten erst mit der Eintragung im Grundbuch erlangt.

e) Die Rechtssicherheit und Erkennbarkeit erfordern es für alle Beteiligten, dass ein Erst-erwerber nur dann als faktischer Eigentümer anzusehen ist, wenn Übergabe und willentliche Abnahme in tatsächlicher Verbindung (förmlich eindeutig) erfolgten. Gemeinschaft und Verwalter müssen wissen und erkennen können, wer bereits fest in eine Gemeinschaft eingegliedert ist.

f) Bisher beachtenswerte Empfehlungen der Fachliteratur, jedem rechtsgeschäftlichen Erstkäufer unabhängig vom Zeitpunkt der Invollzugsetzung der Wohnungseigentümergeinschaft ebenfalls den Status eines faktischen/werdenden Eigentümers zuzubilligen, hat der BGH bisher noch nicht diskutiert oder gar bestätigend entschieden. Probleme ergeben sich insbesondere für einen Erstkäufer, der ein Übergabeangebot wegen behaupteter noch offener Fertigstellungs- oder Mängelbeseitigungsarbeiten auch unter Zurückbehaltung bei Übergabe zu leistender Kaufpreislösungen verweigert. Aus diesem Grund können sich auch Auflassung und endgültige Eigentumsumschreibung erhebliche Zeit verzögern. Entscheidend ist, dass vor der Abnahme nach wie vor noch der Bauträgerverkäufer eigenverantwortliches Mitglied in entstandener faktischer Gemeinschaft bleibt, was auch vom Erstverwalter der Gemeinschaft strengstens zu beachten ist. Vor der Einleitung gerichtlicher Verfahren muss sich notfalls der Verwalter durch Rückfragen bei Verkäufer und Käufer Gewissheit verschaffen, sodass er den richtigen Beklagten ermitteln kann.

g) Es scheint mir notwendig, dass die Rechtsfiguren einer faktischen Gemeinschaft bzw. eines werdenden Eigentümers vom Gesetzgeber möglichst bald in den Gesetzestext des WEG eingearbeitet werden.

Weiterführende Informationen:

Werdende Wohnungseigentümergeinschaft
→ **637548**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Veräußerungszustimmung: Auch erforderlich bei Veräußerung an einen Miterben

(OLG Nürnberg, Beschluss v. 31.8.2015, 15 W 788/15)

Bedarf nach der Teilungserklärung gemäß § 12 Abs. 1 WEG die Veräußerung von Wohnungseigentum der Zustimmung der Wohnungseigentümer oder Dritter (etwa des Verwalters), dann gilt dies auch für die Überlassung und Auflassung des der Erbengemeinschaft zur gesamten Hand zustehenden Wohnungseigentums an eines ihrer Mitglieder. Das Zustimmungserfordernis wird grundsätzlich auch dann ausgelöst, wenn der Erwerber als Miterbe bereits der Wohnungseigentümergeinschaft angehört. Sieht die Teilungserklärung eine Ausnahme von diesem Zustimmungserfordernis für Veräußerungen an Verwandte bestimmten Grades des Veräußerers vor, dann greift diese Ausnahme auch dann, wenn das erwerbende Mitglied zu den übrigen Mitgliedern der Miterbengemeinschaft diesen Verwandtschaftsgrad aufweist.

Weiterführende Informationen:

Veräußerungszustimmung → **637319**

Auf einen in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Beirat kann nicht durch Beschluss verzichtet werden

(AG Hannover, Urteil v. 21.3.2014, 480 C 12698/13)

Ist nach den Bestimmungen der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung die Bestellung eines Verwaltungsbeirats vorgesehen, können die Wohnungseigentümer von dieser Regelung nicht durch Beschluss abweichen.

Weiterführende Informationen:

Gemeinschaftsordnung → **636556**

Beirat → **636277**

Beschluss → **636307**

Bauliche Veränderung: Zustimmung nur durch Beschluss

(AG Hamburg-Barmbek, Urteil v. 14.1.2015, 882 C 17/14)

Die Errichtung eines Schornsteins stellt eine allzustimmungspflichtige bauliche Veränderung dar. Über diese muss in der Wohnungsei-

gentümerversammlung beschlossen werden. Lediglich eine bloße formlose bzw. informelle Zustimmung der Wohnungseigentümer reicht nicht aus.

Weiterführende Informationen:

Bauliche Veränderung → **636256**

Beschluss → **636307**

Amtsbeendigung: Verwalter hat auch die elektronischen Daten zu übergeben

(LG Itzehoe, Urteil v. 22.7.2014, 11 S 62/13)

Der ehemalige Verwalter ist verpflichtet, alle sich auf das Wohnungseigentum beziehenden Unterlagen bei Beendigung des Verwaltervertrags herauszugeben. Hierzu zählen auch die Unterlagen, die ein WEG-Verwalter im Zuge seiner Tätigkeit in EDV-Form angelegt bzw. erhalten hat.

Messergebnisse ungeeichter Zähler dürfen nicht verwendet werden

(VG Köln, Beschluss v. 26.11.2014, 1 L 1593/14)

Die Bestimmungen der Eichordnung und des Eichgesetzes verbieten die Verwendung ungeeichter Messgeräte und der auf ungeeichte Messgeräte zurückzuführenden Werte im geschäftlichen Verkehr. Die Ermittlung des Energie- und Wasserverbrauchs durch Zwischenzähler in einer Wohnungseigentümergeinschaft stellt einen geschäftlichen Verkehr im Sinne des Eichgesetzes dar und kann insoweit von der zuständigen Behörde untersagt werden. Da der Verwalter die Jahresabrechnung erstellt, ist er der richtige Adressat für eine etwaige Untersagungsverfügung.

Wanddurchbruch zwecks Verbindung zweier Wohnungen ist zulässig

(AG Karlsruhe, Urteil v. 15.7.2015, 9 C 299/14 WEG)

Grundsätzlich sind Wanddurchbrüche zur Verbindung nebeneinanderliegender Wohnungen auch dann zulässig, wenn es sich um tragende Wände handelt. Voraussetzung ist, dass hierdurch weder Brandschutz noch Statik des Gebäudes beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit wird auch nicht dadurch infrage gestellt, dass mit dem Durchbruch vorübergehend Störungen der übrigen Wohnungseigentümer durch Lärm und Feuchtigkeit verbunden sind.



Auch das noch

Schweinischer Besuch

Eine am Waldrand gelegene Wohnanlage wurde immer wieder von Wildschweinen heimgesucht. Es gab zwar einen Maschendrahtzaun, doch hatte dieser im Lauf der Zeit gelitten und war löchrig. Ein Mieter, der ungern vor der Haustür auf Wildschweine treffen wollte, verlangte Abhilfe und minderte zudem die Miete.

„Der Vermieter muss Wildschweine vom Grundstück fernhalten“, sagte das LG Berlin (Urteil v. 21.12.2015, 67 S 65/14). Seine Schutzpflicht betreffe nicht nur den räumlichen Bereich der Wohnung selbst. Vielmehr müsse der Vermieter dafür sorgen, dass auch auf den allgemein zugänglichen Gemeinschaftsflächen keine Gefahren für die Mieter lauern. Auch wenn Wildschweine normalerweise von sich aus keine Menschen angriffen, bestehe die Gefahr, dass Tiere durch falsches Verhalten von Menschen aggressiv werden. Der Vermieter müsse daher die Wildschweine vom Grundstück fernhalten. Wie er das mache, sei seine Sache. Bis Abhilfe geschaffen sei, sei eine Minderung von 10 bis 20 Prozent – je nach Jahreszeit – angemessen.

Zitat

Erfolg ist ein Geschenk - eingepackt in harte Arbeit.

Ernst Ferstl (1955), österreichischer Lehrer und Schriftsteller

Cartoon



Standpunkt

Dipl.-Kfm. Peter W. Patt, Fachverwalter,
RHENUS Verwaltung GmbH, Chemnitz



Eine solide Rücklage ist unverzichtbar

„Das Konto ist keine sichere Bank“ – so titelte die FAZ und weist auf die strukturellen Probleme an den Finanzmärkten hin: Staatsschuldenkrise, Spekulationslasten der Banken, Risikovorsorgevorschriften, Wettbewerb durch die allwissenden Internetfirmen mit gigantischen Geldvorräten, politische Bargeldbegrenzungen, Negativzinsen. Was bedeutet das für uns Verwalter?

Derzeit gibt es so gut wie kein Geld fürs Geld. Manche Eigentümer reagieren darauf mit reduzierter Rücklagenbildung. Bei solchen Diskussionen sollte der Verwalter standhaft den Bedarf an Rücklagen verteidigen. Ebenso sollte er die Gefahren alternativer, aber letztlich riskanterer Anlageformen wie Investmentzertifikate oder Unternehmens-Schuldverschreibungen ablehnen,

auch wenn sie mit höheren Ertragsversprechen um Geldanlagen buhlen. Genauso gilt es der Versuchung zu widerstehen, niedrigverzinsliche Kredite aufzunehmen, statt Investitionen vorrangig über Umlagen zu finanzieren.

Ein funktionierender Finanzmarkt ermöglicht bessere Renditen. Dies hängt ab von Höhe und Laufzeit der Anlagen sowie vom Risiko des Schuldners. Derzeit sind solche Marktmechanismen durch die EZB-Politik des billigen Geldes aber außer Kraft gesetzt. Da die Zinshöhe insbesondere Maßstab für das Risiko einer Geldanlage ist, bedeutet eine „Null“ eigentlich eine Risikolosigkeit des Kredits oder der Geldanlage. Beides ist falsch, denn die derzeitige Zinslosigkeit ist nur künstlich erzeugt – und daher trügerisch. Geldanlagen sind derzeit unergiebig, bleiben aber für den nachhaltigen Aufbau von Rücklagen zur Finanzierung von späteren Investitionen unerlässlich. Von einem Verzicht auf das Sparen und einem Umschwenken zu Kreditaufnahmen, nur weil diese fast nichts kosten, ist abzuraten. Schon zur Vermeidung von Konflikten zwischen Eigentümern mit unterschiedlichen Bonitäten sind Reserven zu bilden. Dafür müssen wir Verwalter Sorge tragen.

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 (Assistentin)

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 9.5.2016.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5060