

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Mai 2015



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

die „Mietpreisbremse“ für Neuvermietungen, nicht zu verwechseln mit der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im Bestand,

kommt. Bundestag und Bundesrat haben ihr zugestimmt. Unser Spezialist hierfür, Dr. Dr. Abramenko, gibt Ihnen eine Übersicht über dieses nicht ganz einfache Thema.

Das Mindestlohngesetz dagegen ist schon seit einiger Zeit in Kraft, macht aber doch immer noch hier und da Probleme in der Anwendung. Mit einem Beitrag aus „Praktikersicht“ möchte Ihnen Herr Haase hilfreiche Informationen an die Hand geben.

Dr. Deckert schließlich setzt sich mit einer interessanten BGH-Entscheidung auseinander. Eine WEG fasste in der Eigentümerversammlung den Beschluss zur Wiederbestellung des Verwalters, ohne in der Bestellung die wesentlichen Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags zu nennen. Der Inhalt des Verwaltervertrags sollte einem späteren Beschluss vorbehalten sein. Der BGH war mit dieser Vorgehensweise nicht einverstanden.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Mai

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Die Mietpreisbremse: Eine Übersicht

→ Seite 4

Organisation

Das Mindestlohngesetz – neue Verpflichtungen für Verwalter

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Bei Verwalterbestellung müssen Eckdaten des Verwaltervertrags feststehen

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Verweigerte Instandsetzung: Kein Vorrang der Duldungsklage vor Kündigung

Ein Mieter ist grundsätzlich verpflichtet, erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen zu dulden und dem Vermieter bzw. den von diesem beauftragten Unternehmen den Zutritt zur Wohnung zu ermöglichen. Weigert sich der Mieter, kann dies eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Der Vermieter ist nicht gehalten, den Mieter zunächst auf Duldung zu verklagen. Das hat der BGH klargestellt.

Eine auf die Verletzung von Duldungspflichten gestützte Kündigung kommt nicht generell erst dann in Betracht, wenn der Mieter einen gerichtlichen Duldungstitel missachtet oder sein Verhalten querulatorische Züge zeigt. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können für die Erhaltung des Mietobjekts und dessen wirtschaftlichen Wert von erheblicher Bedeutung sein. Der Vermieter kann daher ein erhebliches Interesse haben, dass die erforderlichen Maßnahmen alsbald durchgeführt werden. (BGH, Urteil v. 15.4.2015, VIII ZR 281/13)

PRAXIS-TIPP:

Ob eine Weigerung des Mieters, Instandsetzungsmaßnahmen zu dulden, eine Kündigung rechtfertigt, hängt vom Einzelfall ab. Es kommt darauf an, welche Arbeiten konkret anstehen, wie umfangreich und dringend sie sind, welche Beeinträchtigungen für den Mieter zu erwarten sind und welche wirtschaftliche Bedeutung die schnelle Ausführung für den Vermieter hat.



Weiterführende Informationen:

Modernisierung: Duldungspflicht des Mieters → **3660468**

Wohnungseigentümergeinschaften sind Verbraucher

Der BGH hat in drei aktuellen Urteilen die Position von Wohnungseigentümergeinschaften gestärkt. Demnach ist eine WEG regelmäßig als Verbraucher im Sinne von § 13 BGB anzusehen, nämlich immer dann, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient. Ein solches Rechtsgeschäft ist etwa der Abschluss eines Energielieferungsvertrags zur Deckung des eigenen Bedarfs. Verbrauchern gesteht das Gesetz in einer Reihe von Fällen besonderen Schutz zu. So sind Verbraucher bei der Verwendung von Formular- und Standardverträgen durch einen Vertragspartner besonders vor Formulierungen geschützt, die sie unangemessen benachteiligen.

Eine WEG bleibt auch dann Verbraucher, wenn sie durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten wird, denn für die Abgrenzung zwischen unternehmerischem und privatem Handeln kommt es auf die Person des Vertretenen an.

In den vom BGH entschiedenen Fällen ging es um Gaskosten in erheblichem Umfang. Der Gasversorger hatte eine Preiserhöhung erklärt und sich hierbei auf eine Preisanpassungsklausel gestützt, die gegenüber Verbrauchern unwirksam ist. (BGH, Urteile v. 25.3.2015, VIII ZR 243/13, VIII ZR 360/13, VIII ZR 109/14)



Weiterführende Informationen:

Verbrauchereigenschaft der WEG → **2627653**

Unvollständige Immobilienanzeige: Ab sofort droht Bußgeld

Schon seit Inkrafttreten der EnEV 2014 müssen Immobilienanzeigen Angaben zum Energieverbrauch des Gebäudes enthalten, sofern für das Gebäude ein gültiger Energieausweis vorliegt. Bisher waren bei Verstößen keine Sanktionen zu befürchten. Dies hat sich nun geändert: Seit 1.5.2015 droht dem Inserenten ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro, wenn die erforderlichen Angaben fehlen. Eine entsprechende Bestimmung in der EnEV 2014 ist in Kraft getreten.

PRAXIS-TIPP:

Immobilienanzeigen für den Verkauf oder die Vermietung von Wohngebäuden, für die ein nach dem 1.5.2014 ausgestellter Energieausweis vorliegt, müssen folgende Angaben enthalten: Baujahr des Gebäudes, Energieträger der Heizung, Endenergiekennwert aus dem Energieausweis, Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) sowie die im Ausweis aufgeführte Effizienzklasse. Für Anzeigen über Nichtwohngebäude sowie bei Vorliegen eines älteren Energieausweises gelten ähnliche Anforderungen.



Weiterführende Informationen:

Pflichten des Eigentümers in Immobilienanzeigen → **6716768**

Eigenbedarf: Vorstellungen des Vermieters haben Vorrang

Wenn der Vermieter ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigen will, muss er die Person(en) benennen, die in die Wohnung einziehen sollen. Oft ist strittig, ob die Wohnung für die Bedarfsperson(en) angemessen ist. Hier hat der BGH nun die Position des Vermieters gestärkt. Kommt es zu einer Räumungsklage, müssen die Gerichte respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht. Sie dürfen keine eigenen Vorstellungen an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters oder dessen Angehörigen setzen.

Den geltend gemachten Wohnbedarf dürfen die Gerichte nicht auf Angemessenheit, sondern nur auf Rechtsmissbrauch überprüfen. Rechtsmissbräuchlich ist erst ein weit überhöhter Wohnbedarf. Dies ist eine Frage des Einzelfalls. Es lassen sich keine Richtwerte aufstellen, etwa zur Wohnfläche, ab welcher Grenze von einem überhöhten Wohnbedarf auszugehen ist. (BGH, Urteil v. 4.3.2015, VIII ZR 166/14)



Weiterführende Informationen:

Kündigung wegen Eigenbedarfs → **923300**

Kündigung wegen Eigenbedarfs (Muster) → **1688112**

Kündigung auch bei unverschuldeter Geldnot zulässig

Kommt der Mieter in zwei aufeinanderfolgenden Monaten mit mehr als einer Monatsmiete oder über einen längeren Zeitraum mit mindestens zwei Monatsmieten in Verzug, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. Verzug setzt voraus, dass der Mieter das Ausbleiben der Leistung zu vertreten hat.

Der Mieter muss die Folgen verspäteter Zahlung auch dann tragen, wenn die finanziellen Schwierigkeiten auf einer unverschuldeten Ursache beruhen, etwa wenn er rechtzeitig Sozialhilfe beantragt hat, diese aber nicht rechtzeitig bewilligt worden ist. Vielmehr hat jedermann nach dem Prinzip der einer Geldschuld zugrunde liegenden unbeschränkten Vermögenshaftung ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen. Das Prinzip „Geld hat man zu haben“ gilt auch für Mietschulden.

Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs findet auch keine Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter statt. Vielmehr geht das Gesetz davon aus, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, sobald Verzug in der oben genannten Höhe vorliegt. Der Schutz des (nicht rechtzeitig zahlenden) Mieters vor dem Verlust der Wohnung wird vielmehr ausschließlich dadurch sichergestellt, dass der Mieter einmalig innerhalb von zwei Jahren eine fristlose Kündigung durch die vollständige Zahlung der Rückstände unwirksam machen kann. (BGH, Urteil v. 4.2.2015, VIII ZR 175/14)

! Weiterführende Informationen:
Kündigung durch den Vermieter → **2757778**

DDIV vergibt Fortbildungs-Stipendien

Um die Ausbildung von qualifiziertem Fachpersonal zu fördern, hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ein Stipendienprogramm aufgelegt. Der Verband vergibt je ein Stipendium für den berufsbegleitenden Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ) und für den Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ). Die Fortbildung erfolgt über Blended Learning, bei dem sich Selbstlern- und Präsenzlernphasen abwechseln. Dies ist besonders für Berufstätige geeignet. Die Präsenzphasen finden am EBZ-Campus in Bochum statt bzw. für den Fernlehrgang Immobilienfachwirt/in bei entsprechender Nachfrage auch an den Standorten Hannover und München.

Um ein Stipendium bewerben können sich Mitarbeiter aus der Immobilienwirtschaft wie auch Quereinsteiger mit besonderem Interesse an der Immobilienverwaltung. Die Ausschreibungsunterlagen stellt der DDIV auf seiner Homepage unter www.ddiv.de/stipendien zur Verfügung. Die Ausschreibung läuft bis zum 10.8.2015.

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip: Gesetz gilt ab 1. Juni

Jetzt ist es amtlich: Ab 1. Juni gelten die neuen gesetzlichen Vorschriften zur Mietpreisbremse und zum Bestellerprinzip für Maklerleistungen. Das Gesetz wurde im Bundesgesetzblatt am 27.4.2015 verkündet. Damit können ab Juni die Neuvertragsmieten gedeckelt werden.



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

Bauliche Veränderungen: Häufigste Problemstellungen, Haftungsfragen und Praxistipps

Di., 19.5.2015, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 82,11 Euro

Mit dem Thema bauliche Veränderungen muss sich jeder WEG-Verwalter früher oder später auseinandersetzen. Die Rechtslage ist unübersichtlich und die Abgrenzung zu anderen baulichen Maßnahmen ebenso wichtig wie mitunter schwierig.

Dieses Online-Seminar gibt einen Überblick über die häufigsten Fragestellungen, die sich im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen ergeben, und zeigt, wie Verwalter sich auf diesem glatten Parkett sicher bewegen. Beleuchtet werden auch Verjährungsfragen und prozessuale Problemstellungen bei der Vorbereitung von Beschlüssen zur Klageerhebung sowie Fragen der Kostenverteilung in Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan.

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

Die Mietpreisbremse: Eine Übersicht

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz wird die im Koalitionsvertrag vorgesehene „Mietpreisbremse“ umgesetzt. Das Gesetz tritt am 1. Juni in Kraft. Mit diesem Instrument soll die angemessene Versorgung der Bevölkerungsschichten mit geringem und mittlerem Einkommen auch in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gesichert werden. Ob diese Zielsetzung erreichbar ist, erscheint zweifelhaft. Selbst dann, wenn ein Vermieter nicht über eine bestimmte Miethöhe hinausgehen kann, wird er im Zweifel den Interessenten mit besserer Bonität bevorzugen.

1. Anwendungsbereich

a) Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

Die neuen Regelungen zur Mietpreisbremse gelten nur für Wohnraummietverhältnisse und auch dort gemäß § 556d Abs. 1 BGB nur in Gebieten „mit einem angespannten Wohnungsmarkt“. Diese Gebiete werden nach § 556d Abs. 2 BGB durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt. Die Festlegung des Gebietes durch Rechtsverordnung ist Tatbestandsvoraussetzung des § 556d Abs. 1 BGB. Denn nach dem Gesetzeswortlaut muss der Mietvertrag „über Wohnraum abgeschlossen (sein), der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt“. Demnach kommt ein anderer Nachweis eines angespannten Wohnungsmarktes, etwa durch Sachverständige, nicht in Betracht. Die Voraussetzungen für eine Verordnung werden in § 556 Abs. 2 BGB näher definiert. Ob sie eingehalten wurden, können die Zivilgerichte überprüfen (s. etwa Böstinghaus, DWW 2014, 205 u. IMR 2014, 450). Dem Verordnungsgeber wird aber wohl auch in diesem Zusammenhang ein weiter Ermessens- und Prognosespielraum zugestanden werden, der erst überschritten ist, wenn seine Erwägungen nicht mehr vertretbar, also offenkundig verfehlt, sind.

b) Indikatoren für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten

Der Gesetzentwurf bietet in § 556d Abs. 2 S. 3 BGB eine Aufzählung dafür, wann Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt vorliegen (eingehend hierzu Abramenko, Die Mietpreisbremse, § 1 Rn. 18 ff.). Wie die Vokabel „insbesondere“ in § 556d Abs. 2 S. 3 BGB zeigt, ist die Auflistung nicht abschließend. § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 - 4 BGB stellen nur „Indikatoren“ dar. Sie müssen auch nicht kumulativ erfüllt sein; es genügt, wenn einer von ihnen vorliegt. Alle vier Indikatoren in § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 - 4 BGB stellen auf statistische Werte ab, lassen sich also dem Wortlaut des Gesetzes zufolge nur nach einer empirischen Untersuchung bejahen, weshalb nach Bekunden des Gesetzgebers „eine tatsächliche statistische Erhebung stattfinden (sollte)“. Sofern etwa Daten im Zusammenhang mit der Erstellung eines Mietspiegels zu § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1, 2 BGB bzw. aus der Einwohnermeldestatistik oder zur Zahl der genehmigten Neubauten zu § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 3 BGB vor-

handen sind, kann selbstverständlich hierauf zurückgegriffen werden. Im Ergebnis dürfte also zu unbekanntem Daten jedenfalls die Erhebung eines Mikrozensus auf freiwilliger Basis für das betroffene Gebiet erforderlich sein. Hilfsweise wird die Landesregierung auch auf Pauschalierungen, etwa auf statistisch ermittelte Landestrends, zurückgreifen und diese auf das betroffene Gebiet anwenden dürfen.

2. Rechtsfolgen von Verstößen gegen § 556d BGB

a) Teilunwirksamkeit des Mietvertrags

§ 556g Abs. 1 S. 1 BGB ordnet die Unwirksamkeit einer zum Nachteil des Mieters abweichenden Vereinbarung an. Nach § 556g Abs. 1 S. 2 Halbs. 2 BGB gilt dies aber nur, „soweit die zulässige Miete überschritten wird“. Damit erklärt der Gesetzgeber Vorschlägen eine Absage, die von einer weiteren Unwirksamkeit bis zur ortsüblichen Miete ausgingen (so Derleder, WuM 2014, 445). Die Miete ist auch bei einem Verstoß gegen § 556d Abs. 1 BGB bis zur dort genannten zulässigen Höhe wirksam vereinbart, also bis zur ortsüblichen Miete gemäß § 558 Abs. 1 BGB zuzüglich 10 %. Im Übrigen bleibt der Mietvertrag ohnehin wirksam.

b) Rückforderungsanspruch

Rüge

Obwohl es an einem Rechtsgrund für die Zahlung der Miete fehlt, entsteht der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überhöhter Mieten nicht von selbst. Er setzt nach § 556g Abs. 2 S. 1 BGB voraus, dass der Mieter „einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat“. Der Vermieter muss dem Mieter gemäß § 556g Abs. 2 S. 1 BGB also nur die überzahlten Mieten zurückerstatten, die nach Zugang der Rüge fällig geworden sind (ausführlich hierzu Abramenko, a.a.O., § 3 Rn. 36 ff.).

Form und Inhalt der Rüge

Diese Rüge bedarf nach § 556g Abs. 4 BGB der Textform. Der Mieter kann den Vermieter also durch eine Urkunde oder jede andere zur dauerhaften Wiedergabe von Schriftzeichen geeigneten Weise, z. B. mit E-Mail, über die Gründe informieren, auf die er seine Rüge stützt. Ferner muss die Rüge nach § 556g Abs. 2 S. 2 BGB begründet sein und die „Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht“. Sie muss also zumindest die ortsübliche Miete und die Zugehörigkeit der Mieträume zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmärkten darlegen, wobei für letzteres die Bezugnahme auf die landesrechtliche Verordnung ausreicht. Weiterer Darlegungen bedarf es dann, wenn der Vermieter dem Mieter bereits weitere Tatsachen, etwa zum Vorliegen von Ausnahmetatbeständen, mitgeteilt hat.

c) Sonstige Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen § 556d BGB

Nichtleistung der nicht geschuldeten Miete

Mit sonstigen Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen § 556d BGB beschäftigen sich die Gesetzesmaterialien nicht. Dabei ist es für den Mieter weit einfacher, den überhöhten Teil der Miete einfach nicht mehr zu zahlen. Die Konstruktion des § 556g Abs. 1 BGB erlaubt dies durchaus. Denn der Teil der Miete, der über § 556d Abs. 1 BGB bzw. eine nach § 556e BGB privilegierte Miethöhe hinausgeht, ist mangels wirksamer Vereinbarung überhaupt nicht geschuldet (eingehend Abramenko, a.a.O., § 3 Rn. 53 ff.).

Keine Rügeobliegenheit

Verschiedentlich wird diskutiert, ob der Mieter auch die Zahlung des überhöhten Teils der Miete nur dann unterlassen darf, wenn er den Ver-

stoß des Vermieters gegen die §§ 556d ff. BGB zuvor gerügt hat. Dies ist nach Wortlaut und Sinn von § 556g Abs. 2 BGB zu verneinen. Denn die Vorschrift fordert die Rüge ausdrücklich nur für die Rückzahlung nicht geschuldeter Miete. In Betracht kommt allenfalls eine analoge Anwendung von § 556g Abs. 2 BGB. Diese dürfte aber am Ausnahmecharakter der Vorschrift scheitern. Zudem ist sie auch nach dem Sinn der Norm nicht geboten. Der Gesetzgeber will mit § 556g Abs. 2 BGB nur verhindern, dass der „Vermieter - unter Umständen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses - Rückforderungsansprüchen ausgesetzt (wird)“. Diese unerwartete Konfrontation mit u. U. hohen Rückforderungen ist aber von vorneherein nicht zu erwarten, wenn der Mieter die überhöhte Miete von vorneherein nicht zahlt.

3. Ausnahmen von der Anwendbarkeit der Mietpreisbremse

a) Erstmals genutzte und vermietete Wohnungen (§ 556f S. 1 BGB)

Die Ausnahme nach § 556f S. 1 BGB soll sicherstellen, dass der Wohnungsneubau nicht behindert wird. Sofern § 556f S. 1 BGB darauf abstellt, ob eine Wohnung „erstmals genutzt und vermietet wird“, ist diese Formulierung zumindest missverständlich. Nach dem Bekunden des Gesetzgebers soll jede Nutzung, auch durch den Eigentümer, schädlich sein. Nutzung und Vermietung müssen also nicht kumulativ vorliegen. Hat der spätere Vermieter die Wohnung etwa - wenn auch nur kurzfristig - selbst genutzt oder unentgeltlich verliehen, ist § 556f S. 1 BGB nicht anwendbar. Die Privilegierung des § 556f S. 1 BGB geht aber nach der Erstvermietung nicht unter, sondern besteht für alle weiteren Vermietungen fort.

b) Erstvermietung umfassend modernisierter Wohnungen (§ 556f S. 2 BGB)

Von der Mietpreisbremse ausgenommen ist ferner die umfassende Modernisierung nach § 556f S. 2 BGB. Diese liegt erst ab einem Kostenaufwand vor, der etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Dies wird im Streitfall regelmäßig nur durch Sachverständigengutachten zu klären sein. Anders als § 556f S. 1 BGB erklärt § 556f S. 2 BGB die Ausnahme von der Mietpreisbremse nur für die 1. Vermietung nach der Modernisierung für anwendbar. Der Vermieter ist dann aber durch § 556e Abs. 1 S. 1 BGB geschützt, wonach er die vom vorherigen Mieter zuletzt geschuldete Miete in jedem Fall fordern kann.

c) Höhere Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB)

Voraussetzungen

Nach § 556e Abs. 1 BGB soll der Vermieter durch die Neuregelung keinen Mietverlust gegenüber der vorangehenden Vermietung erleiden. Er kann daher grundsätzlich stets die Miete verlangen, die er vom letzten Mieter erhalten hat, auch wenn sie höher ist als diejenige nach § 556d Abs. 1 BGB (weitergehend Abramenko, a.a.O., § 2 Rn. 37 ff.). Die Regelung ist auf den letzten Mieter beschränkt. Hat der Vermieter also nach einer günstigen Vermietung im vorletzten Mietvertrag beim letzten Mieter eine schlechtere Miete akzeptiert, bleibt diese nach dem Wortlaut des Gesetzes maßgeblich.

Zeitliche Grenze

Die Möglichkeit, den § 556d Abs. 1 BGB übersteigende Vormieten weiter zu verlangen, ist aber in bestimmten Fällen zeitlich eingeschränkt. So bestimmt § 556e Abs. 1 S. 2 BGB, dass Vereinbarungen mit dem Vormieter unberücksichtigt bleiben sollen, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses getroffen wurden. Damit sollen „getürkte“ Vereinbarungen nach § 556e Abs. 1 S. 1 BGB vermie-

den werden. Der Vormieter soll nicht durch andere Vorteile, etwa bei der Durchführung vereinbarter Schönheitsreparaturen, dazu bewogen werden können, eine letztlich nur zulasten des Nachmieters wirkende Mieterhöhung zu vereinbaren.

d) Nicht umfassende Modernisierung (§ 556e Abs. 2 BGB)

Einfache Modernisierung

Schließlich privilegiert § 556e Abs. 2 BGB eine Modernisierung von Wohnraum, die nicht nach § 556f S. 2 BGB umfassend ist. Voraussetzung ist auch hier, dass eine Modernisierung nach § 555b BGB vorliegt, wobei anders nach § 556f S. 2 BGB kein finanzieller Mindestaufwand erforderlich ist. Natürlich kann der Vermieter die Miete nach einer Modernisierung im geringeren Umfang auch bei der Neuvermietung nur bis zu den Grenzen der §§ 559 Abs. 1 - 3, 559a Abs. 1 - 4 BGB erhöhen (zu den Gestaltungsmöglichkeiten s. Abramenko, a.a.O., § 2 Rn. 103 f.).

Zeitliche Grenze

Die Privilegierung nach § 556e Abs. 2 S. 1 BGB erfasst nur Modernisierungsmaßnahmen, die „in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses (...) durchgeführt“ wurden. Wie diese zeitliche Begrenzung zu verstehen ist, erläutern die Gesetzesmaterialien nicht. Offensichtlich ist nur, dass es nicht auf die eventuell deutlich nach den Maßnahmen erfolgende Rechnungsstellung oder Bezahlung der Leistungen ankommen soll. Ansonsten ist die Regelung nur unproblematisch zu handhaben, wenn die Maßnahme erst innerhalb der Drei-Jahres-Frist begonnen wurde. Unklar bleibt, wie zu verfahren ist, wenn sie vor Beginn der Frist begonnen, aber erst danach abgeschlossen wurde. Hier kommt in Betracht, entweder von einer einheitlichen Leistung auszugehen, die erst innerhalb der Frist beendet wurde, oder aber die Aufteilung der Kosten nach fristwährenden und vor der Frist liegenden Leistungen.

4. Fazit:

Die Mietpreisbremse verlangt bereits dem Verordnungsgeber einiges ab, aber auch den Mietvertragsparteien, die die ortsübliche Miete richtig einschätzen und bei Überhöhungen ein u. U. aufwendiges Verfahren durchführen müssen. Im Übrigen installiert der Gesetzgeber ein kompliziertes System von Ausnahmen und Rückausnahmen, sodass der Laie auch bei dieser Mietrechtsreform auf fachkundige Hilfe wohl nicht verzichten kann.

Weiterführende Informationen:

Mietrechtsänderung: Tritt auf die Mietpreisbremse → **7641154**

DER AUTOR

Dr. Dr. Andrik Abramenko ist Richter am AG Idstein. Er ist Referent zu Themen aus dem Miet-, Wohnungseigentums- und Verfahrensrecht sowie Autor des Fachbuchs „Die Mietpreisbremse“.



Organisation



Das Mindestlohngesetz – neue Verpflichtungen für Verwalter

Steffen Haase, Augsburg

Seit dem 1.1.2015 gilt in Deutschland ein flächendeckender gesetzlicher Mindestlohn pro Arbeitszeitstunde von 8,50 Euro brutto. Abreden, die diese Mindestlohnvorgabe unterschreiten, sind unwirksam und bußgeldbewehrt. Das Mindestlohngesetz wird in den Medien häufig kritisiert, vor allem wegen seines bürokratischen Aufwands. Eigentlich sollte es sich in den Unternehmen mittlerweile eingespielt haben. Doch bei vielen Verwaltern besteht noch große Unkenntnis und Unsicherheit. Daher wollen wir die Problembereiche für den Verwalter einmal zusammenfassen.

1. Für wen gilt das MiLoG

Die gesetzlichen Vorgaben nach dem Mindestlohngesetz (MiLoG) gelten auch für Praktikanten, die länger als drei Monate in einem Unternehmen tätig sind und **geringfügig Beschäftigte**.

Ausgenommen von der Regelung sind:

- Langzeitarbeitslose in den ersten 6 Monaten,
- ehrenamtlich Tätige,
- Jugendliche unter 18 Jahre ohne abgeschlossene Berufsausbildung und Praktikanten, die ein Pflichtpraktikum ableisten.

Vorsicht ist bei sog. **Minijobbern** geboten: Wird durch die Stundenlohnanpassung der Höchstbetrag von durchschnittlich 450 Euro/Monat überschritten, gilt die Sozialversicherungspflicht! Soll der Lohn bei 450 Euro bleiben, darf die Stundenzahl 52,95 Arbeitsstunden/Monat nicht überschreiten. Dies ist bei eingesetzten Hausreinigungs- und Hausmeisterkräften von Bedeutung.

2. Fälligkeit und Arbeitszeitgestaltung

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 MiLoG ist der Lohn zum Zeitpunkt der vereinbarten Fälligkeit zu bezahlen, spätestens aber am letzten Bankarbeitstag des Monats, der auf den Monat der Arbeitsleistung folgt.

Bei einem Vollzeitbeschäftigungsverhältnis wird wie folgt gerechnet:
8,50 Euro je Stunde = 173,33 Stunden je Monat (40 Stunden/Woche)
= 1.473,31 Euro brutto monatlich. Aber Achtung, die Arbeitsstunden variieren von Monat zu Monat!

Ein Minijobber darf nur noch maximal 52 Stunden pro Monat (13 h/Woche) arbeiten. In diesem Bereich bietet sich die Einrichtung von Arbeitszeitkonten an. Diese müssen schriftlich vereinbart werden. Es darf nur die über die vertraglich vereinbarte Arbeitszeit hinausgehende Arbeitszeit notiert werden, monatlich max. 50 % der vertraglich vereinbarten Arbeitszeit überschritten werden und ein Ausgleich muss spätestens innerhalb von 10 Monaten erfolgen.

3. Haftung des Auftraggebers – Verwalter in der Pflicht?

Das Gesetz normiert eine **verschuldensunabhängige Generalunternehmerhaftung** (§ 13 MiLoG i. V. m. § 14 AEntG). Der Auftraggeber haftet unabhängig davon, ob er wusste oder fahrlässig nicht wusste,

dass der Mindestlohn nicht gezahlt wurde. Der noch im Gesetzesentwurf vorgesehene Haftungsausschluss wurde gestrichen. Auftraggeber sollen dadurch zur erhöhten Sorgfalt bei der Auswahl des Auftragnehmers und gewissenhafter Vertragsausgestaltung gezwungen werden. Gleichzeitig soll ausgeschlossen werden, dass durch Zwischenschalten eines (Schein-)Auftraggebers die Mindestlohnvorgaben unterwandert werden.

Die Haftung kann durch Vertrag grundsätzlich nicht rechtswirksam ausgeschlossen werden!

Der Begriff „**Auftraggeber**“ entspricht dem aus § 14 Arbeitnehmersendegesetz (AEntG). Daraus folgt, dass Auftraggeber nur Personen sein können, die sich eines Unternehmers zur Erfüllung eigener Vertragspflichten gegenüber Dritten bedienen.

Ob der Verwalter/die WEG als Auftraggeber im Sinne des Gesetzes gilt, ist je nach Fallgruppen unterschiedlich zu bewerten:

1. Sofern der Verwalter eigenes Personal beschäftigt, gilt unstrittig, dass der Verwalter für die Einhaltung des Mindestlohns haftet. Oder der Verwalter beauftragt ein Unternehmen mit der Reinigung seiner Büroräume. Die Reinigungskraft kann sich dann mit der Forderung nach Mindestlohn an ihren unmittelbaren Arbeitgeber wenden, alternativ aber auch an den Verwalter als Auftraggeber. Es besteht keine Pflicht, sich zuerst an seinen Arbeitgeber zu halten!
2. Sofern der WEG-Verwalter zur Erfüllung seiner eigenen, sich originär aus dem Verwaltervertrag ergebenden Pflichten (z. B. Betriebskostenabrechnung) einer anderen Person bedient, haftet er ebenfalls für die Einhaltung der Mindestlohnvorgaben. Ähnliches gilt, wenn ein Mietverwalter vertraglich weitere, über die reinen Verwalteraufgaben hinausgehende Pflichten, übernommen hat (z. B. Facility-Management) und diese an Fremdfirmen weiter vergibt. Hier gilt entsprechend, dass er ggf. nach dem Mindestlohngesetz haftet.
3. Schwieriger gestaltet es sich, wenn der Verwalter zur Umsetzung eines Beschlusses der WEG ein Unternehmen beauftragt.

Beispiel:

Eine WEG beauftragt den Verwalter, im Namen der WEG ein Reinigungsunternehmen mit der Reinigung des Treppenhauses zu beauftragen. Die geschickte Reinigungskraft erhält nicht den gesetzlichen Mindestlohn. Die Reinigungskraft hat unstrittig einen Rechtsanspruch gegen ihren Arbeitgeber auf Bezahlung der gesetzlich festgeschriebenen 8,50 Euro. Aber kann sie sich auch an die WEG bzw. den Hausverwalter wenden?

Die Bewertung dieser Fallkonstellation ist nicht unumstritten.

Unstrittig ist, dass die **WEG** (bzw. der Wohnungseigentümer) **nicht** nach dem MiLoG **haftet**, da der Auftrag an den Verwalter nicht in fremder, sondern in eigener Sache (für ihr Eigentum) erfolgt.

Für den **Verwalter** gilt: Richtig ist, dass der Verwalter nicht Aufträge an andere Unternehmen erteilt, um damit seine eigene Pflicht zu erfüllen. Vielmehr ist die ihm übertragene Pflicht lediglich darin zu sehen, eine Reinigungsfirma zu finden und sie zu beauftragen (ggf. samt Überwachung der Durchführung). Daher ist er in der 3. Fallkonstellation nicht als Auftraggeber i. S. d. Gesetzes anzusehen und damit nicht nach §§ 13 MiLoG, 14 AEntG verantwortlich. Unabhängig von dieser gerichtlich noch nicht bestätigten Auffassung empfiehlt es sich, das Haftungsrisiko weitestgehend zu minimieren.

Formulierungsvorschlag einer zusätzlichen Vertragsklausel bei Auftragsvergabe:

„1. Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Einhaltung der Vorgaben aus dem Mindestlohngesetz, insbesondere zur stetigen und fristgerechten Zahlung des Mindestlohns und zur Einhaltung der Aufzeichnungspflicht nach § 17 MiLoG.“

2. Der Auftraggeber ist zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, sofern bekannt wird, dass der Auftragnehmer gegen das Mindestlohngesetz verstößt.

3. Die Weitergabe des Vertrages an Nachunternehmer ist nur mit vorheriger Zustimmung des Auftraggebers zulässig. Bei Einsatz von Nachunternehmern verpflichtet sich der Auftraggeber zur Zahlung des Mindestlohns nach dem MiLoG auch an das Nachunternehmen.“

4. Freistellungsklausel vereinbaren

Aus der Freistellungsklausel können Verwalter ggf. gegen ihre Auftragnehmer vorgehen und den Betrag ersetzt verlangen, den sie wiederum an den Auftragsausführenden zahlen mussten. Den Auftragnehmer trifft eine Auftraggeberhaftung für den nicht geleisteten Mindestlohn. Wenn – wie in unserem Fall – die Reinigungskraft nun direkt gegen den Verwalter vorgeht, könnte der Verwalter aus der Freistellung gegen das Reinigungsunternehmen (Auftragnehmer) vorgehen und geleistete Lohnleistung zurückholen.

Formulierungsvorschlag für eine Freistellungsklausel:

„Der Auftragnehmer verpflichtet sich, alle Schäden auszugleichen, die der Auftraggeber aufgrund der Inanspruchnahme aus der Auftraggeberhaftung erleidet.“

5. Aufzeichnungspflicht

Mit dem Mindestlohngesetz wurde eine branchenunabhängige Aufzeichnungspflicht für den Arbeitgeber eingeführt, die auch Hausverwaltungen trifft.

Als Arbeitgeber muss der Verwalter die **wöchentliche Arbeitszeit bei folgenden Beschäftigten aufzeichnen**:

- Geringfügig Beschäftigte (nach § 8 SGB IV)
- Beschäftigte aus den in § 2a des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes genannten Wirtschaftsbereichen/Wirtschaftszweigen
- Sog. Minijobber

Zu den in § 2a SchwarzArbG genannten Beschäftigten gehören u. a. Tätige

- im Baugewerbe
- im Speditions-, Transport- und damit verbundene Logistikgewerbe
- im Gebäudereinigungsgewerbe

WICHTIG:

Die Arbeitszeitaufzeichnung muss:

- innerhalb von 7 Tagen erstellt werden,
- Beginn, Ende und Dauer der täglichen Arbeitszeit umfassen,
- in Deutsch verfasst sein,
- im Inland (nicht notwendigerweise am Arbeitsort) aufbewahrt werden.

Genauere Dauer und Lage der Pausen sind nicht aufzeichnungspflichtig. „Spätestens zum siebten auf den Tag der Arbeitsleistung folgenden Kalendertages“ muss dem Arbeitgeber die Aufzeichnung vorliegen. Der Arbeitgeber kann mit dem Arbeitnehmer vereinbaren, dass dieser die Arbeitszeiten selbst aufzeichnet und dann dem Arbeitgeber zur Aufbewahrung übergibt. Sind diese Daten bereits aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen aufgezeichnet, reicht diese aus und es ist keine weitere Aufzeichnung erforderlich. Die Mitwirkung des Arbeitnehmers zur Aufzeichnung kann vertraglich vereinbart werden oder kann auf einen Dritten übertragen werden. Die Aufzeichnungen sind nicht an eine bestimmte Form gebunden und können elektronisch oder schriftlich geführt werden.

Zu beachten ist allerdings, dass die Aufzeichnungen durch den Arbeitgeber

- im Inland
- in deutscher Sprache

- für die gesamte Dauer der tatsächlichen Beschäftigung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Geltungsbereich dieses Gesetzes,

- mindestens für die Dauer der gesamten Werk- oder Dienstleistung,
- insgesamt jedoch nicht länger als 2 Jahre

bereitzuhalten sind. Nur auf Verlangen der Prüfbehörde müssen die Dokumente am Ort der Beschäftigung nachweisbar sein (§ 17 Absatz 2 Satz 2 MiLoG).

Wer die Aufzeichnungen nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erstellt oder diese nicht 2 Jahre lang aufbewahrt, begeht eine Ordnungswidrigkeit (§ 21 Abs. 1 Nr.7 und 8 MiLoG), die mit einer **Geldbuße von bis zu 30.000 Euro** geahndet werden kann.

PRAXIS-TIPP:

Der Arbeitnehmer kann seine Arbeitszeiten regelmäßig in einer vorformulierten Tabelle eintragen und am Ende der Woche dem Arbeitgeber übermitteln oder diesem per Mail zusenden.

Hausverwaltungen und/oder WEG, die geringfügig Beschäftigte haben, sollten die Arbeitszeiten mit dem Arbeitnehmer einleitend vereinbaren sowie Dauer und ungefähre Anfangs- und Endzeiten festlegen.

Beispiel für einen Stundenzettel:

Bitte dieses Dokument spätestens bis zum 7. auf den Tag der Arbeitsleistung folgenden Kalendertag einreichen:

Name Mitarbeiter: Marvin Müller

Datum	Art der Tätigkeit	Beginn Arbeitszeit	Ende Arbeitszeit	Arbeitsdauer insg. (h)
11.02.15	Reinigung Treppe Aufgang 1	6:15	9:35	3,05
12.02.15	Reinigung Treppe Aufgang 2	6:15	9:35	3,10

(Im vorliegenden Fall müsste die Aufzeichnung am 18.02.2015 beim Arbeitgeber vorliegen)

Mögliche Konsequenzen für die Eigentümerversammlung

Ist der Bruttolohn des Hausmeisters nicht mit den Stunden in Einklang zu bringen, so muss als angekündigter TOP (je nach Verwaltungsvollmacht) über eine Anpassung des Hausmeisterlohns beschlossen werden. In diesem TOP kann der Verwalter den Mindestlohn, den Hausmeistervertrag und einen Anpassungsvorschlag behandeln.

Dies alles erfordert einen hohen Zusatzaufwand vom Verwalter.

Hier ist zu empfehlen, den bei Abschluss des Vertrages nicht kalkulierten Zusatzaufwand darzustellen und eine Zusatzvergütung vorzuschlagen. Der zusätzliche Zeitaufwand liegt in der Vertragsdatenerfassung, wöchentlichen Kontrolle der Stundennachweise, Dokumentation und Anpassung der Löhne. Die Vertragsdatenerfassung dürfte mit einmalig 50 Euro netto zu kalkulieren sein und je Arbeitskraft eine monatliche Zusatzvergütung von 20 Euro netto.

DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner



GmbH mit Büros in Augsburg und Nürnberg und verwaltet 4.900 Einheiten. Im Verband der Immobilienverwalter ist er Vorsitzender in Bayern und Vizepräsident des Dachverbandes.



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

In einer WE-Anlage hängen die im Sondereigentum befindlichen Thermen alle an einem Kaminzug. Besitzt die Eigentümerversammlung Beschlusskompetenz über die im Sondereigentum befindlichen Thermen? Welche Möglichkeiten hat ein betroffener Sondereigentümer (mit defekter Therme) gegenüber den anderen Eigentümern, die Umrüstung auf Brennwerttechnik von den anderen Eigentümern, deren Therme an dem gleichen Kaminzug hängen, zu fordern?

Befinden sich die Thermen wie vorliegend im Sondereigentum, besitzt die WEG über deren Austausch keine Beschlusskompetenz. Sollte bei der Umrüstung auf Brennwerttechnik auch eine Änderung am Kamin (Gemeinschaftseigentum) erforderlich werden, müsste hierüber ein Beschluss gefasst werden. Das weitere Vorgehen hängt dann maßgeblich von dem Beschlussergebnis sowie der Frage ab, inwieweit entsprechende Heizwertgeräte überhaupt noch erhältlich sind.

Die in die Jahre gekommene Hausverwaltungssoftware eines Kleinverwalters ist für die Abrechnung nicht mehr geeignet. Die Anschaffung einer neuen, geeigneten Software ist wirtschaftlich für den Verwalter nicht tragbar. Ist deshalb eine Möglichkeit denkbar, dass sich der Verwalter vorzeitig von den Verwaltungsverträgen lösen kann?

Soweit im Verwaltervertrag vereinbart wurde, dass der Vertrag von beiden Seiten nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes vor Ablauf der Vertragslaufzeit gekündigt werden kann, ist es der Hausverwaltung nicht möglich, sich mangels geeigneter Verwaltungssoftware einseitig aus dem laufenden Vertragsverhältnis zu lösen. Eine einvernehmliche Beendigung des Vertragsverhältnisses wäre von Seiten der WEG nur bei einer entsprechenden Beschlussfassung möglich.

In einer Eigentümergemeinschaft wird ein Miteigentümer, Bewohner oder Dritter (keine Firma!) mit Arbeiten am Gemeinschaftseigentum beauftragt. Diese Arbeiten sollen entgeltlich erfolgen. Muss dieser Betroffene bei der Knappschaft bzw. Unfallversicherung seitens der Hausverwaltung angemeldet werden oder muss die Sozialabgabe/Unfallversicherung der Betrof-

fene selber anmelden und bezahlen? Müssen diese Arbeiten überhaupt angemeldet werden?

Wird der Eigentümer, wie jeder andere Dritte, mit der eigenverantwortlichen und entgeltlichen Ausführung der Arbeiten beauftragt, dürfte es sich bei den dadurch erzielten Einkünften des beauftragten Eigentümers um gewerbliche Einkünfte handeln. In diesem Fall ist es die Aufgabe des beauftragten Eigentümers, entsprechende Steuern oder Sozialversicherungsbeiträge abzuführen beziehungsweise geeignete Versicherungen abzuschließen.

In der Teilungserklärung ist geregelt, dass sich der Wohnungseigentümer in der WE-Versammlung nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen kann. Wenn der einzige Eigentümer einer Wohnung verstirbt und noch kein Erbe in das Grundbuch eingetragen ist, wer ist dann für diese Wohnung in der WE-Versammlung stimmberechtigt?

Und wie ist es, wenn der einzige Eigentümer einer Wohnung einen gerichtlich eingesetzten Betreuer hat, weil er selbst nicht mehr handlungsfähig ist? Ist dieser Betreuer dann stimmberechtigt oder kann er das Stimmrecht an den Verwalter etc. übertragen?

Findet der Eigentumserwerb nicht durch einen rechtsgeschäftlichen Erwerb (z. B. durch Kauf), sondern kraft Gesetzes statt (z. B. durch Erbfolge), bestimmt sich die Eigentümerstellung nicht nach der aktuellen Grundbucheintragung, sondern nach der tatsächlichen Eigentümerstellung kraft Gesetzes. Der Erbe wird daher bereits mit Eintritt des Todes des Voreigentümers uneingeschränkt Eigentümer.

Eine in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung enthaltene Vertretungsbeschränkung erfasst nur die Fälle der rechtsgeschäftlichen Vertretung, jedoch nicht die Fälle der gesetzlichen Vertretung. Bezüglich der gesetzlichen Vertretung fehlt den Wohnungseigentümern die Regelungskompetenz (vgl. AG Essen, Beschluss v. 14.7.1995, 95 II 5/95 WEG). Kein Fall der rechtsgeschäftlichen Vertretung liegt vor, wenn ein Wohnungseigentümer wegen fehlender Geschäftsfähigkeit vertreten wird (z. B. durch einen Betreuer). Der gesetzliche Vertreter eines geschäftsunfähigen Eigentümers ist somit auch bei Vorliegen einer Vertretungsbeschränkung stimmberechtigt. Auch kann der gesetzliche Vertreter den Verwalter mit der Ausübung des Stimmrechts bevollmächtigen.

Eine Teilungserklärung enthält den Passus: „Ein Wohnungseigentümer mit mehreren Wohnungseigentumsrechten hat so viele Stimmen, wie ihm Eigentumswohnungen gehören.“ Ist in diesem Fall bei modernisierenden Beschlüssen trotzdem das gesetzlich vorgeschriebene Kopfprinzip anzuwenden?

Das in § 25 Abs. 2 S. 1 WEG geregelte Kopfprinzip kann wegen § 10 Abs. 2 S. 2 WEG grundsätzlich in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung abbedungen werden.

Allerdings ist wegen der in § 22 Abs. 2 S. 2 WEG enthaltenen Regelung bei Beschlüssen im Sinne von § 22 Abs. 2 S. 1 WEG, also solchen, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nr. 1 bis 5 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, immer das in § 25 Abs. 2 S. 1 WEG geregelte Kopfprinzip anzuwenden.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

nach der Trennungstheorie sind die Bestellung des Verwalters als Organ der Eigentümergemeinschaft und Vertreter der Wohnungseigentümer einerseits und der Verwaltervertrag andererseits verschiedene Rechtsakte, die inhaltlich verknüpft sind. Laut der besprochenen BGH-Entscheidung ist trotzdem auch schon bei der Bestellung des Verwalters genau darauf zu achten, dass in der Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden. Deshalb entspricht es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn erhebliche Entscheidungskriterien, wie z. B. die Vergütungsfrage, erst in einem späteren Genehmigungsbeschluss über den Verwaltervertrag getroffen werden sollen. Eine solchen Vorgehensweise hält der BGH wegen der daraus resultierenden rechtlichen Unsicherheiten für unzulässig.

Herzlichst

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Bei Verwalterbestellung müssen Eckdaten des Verwaltervertrags feststehen**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Bei Verwalterbestellung müssen Eckdaten des Verwaltervertrags feststehen

Bei der Bestellung des Verwalters müssen in derselben Eigentümerversammlung auch die Eckpunkte des Verwaltervertrags wie Laufzeit und Vergütung in wesentlichen Umrissen geregelt werden.

(BGH, Urteil v. 27.2.2015, V ZR 114/14)

Der Fall:

In einer Wohnungseigentümergeinschaft mit vier Wohneinheiten wendet sich ein Wohnungseigentümer mit einer Anfechtungsklage gegen einen Beschluss über die Wiederbestellung des Verwalters. Weil die Amtszeit des Verwalters am 31.12.2012 endete, beschlossen die Eigentümer in einer Eigentümerversammlung am 11.12.2012 unter TOP 14A, ihn bis zum 31.12.2017 erneut zum Verwalter zu bestellen. Unter TOP 15 fassten die Eigentümer folgenden Beschluss: „Der Verwaltungsbeirat erhält das Mandat der Eigentümerversammlung, mit der Verwaltung über den Verwaltervertrag zu verhandeln. Ein Verwaltervertrag wird auf der Basis des von Rechtsanwalt Dr. K. vorgeschlagenen Vertrags mit dem Verwaltungsbeirat verhandelt und in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, vorgeschlagen bis zum 28.2.2013, beschlossen. Sollte es keinen Mehrheitsbeschluss für den neuen, verhandelten Verwaltervertrag geben, endet die Amtszeit des Verwalters am 28.2.2013.“ Ein Eigentümer hat gegen den Beschluss

über die Wiederbestellung des Verwalters Anfechtungsklage erhoben.

Das Problem:

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob und inwieweit bei der Verwalterbestellung bereits Klarheit über den Inhalt des Verwaltervertrags bestehen muss.

So hat der BGH entschieden:

Die Anfechtungsklage hat Erfolg. Die Bestellung des Verwalters als Organ der Eigentümergemeinschaft und Vertreter der Wohnungseigentümer einerseits und der Verwaltervertrag andererseits sind verschiedene Rechtsakte, die inhaltlich verknüpft sind. Grundsätzlich müssen in derselben Eigentümerversammlung, in der der Verwalter bestellt wird, auch die Eckpunkte des Verwaltervertrags in wesentlichen Umrissen geregelt werden. Nur unter besonderen Umständen kann hiervon übergangsweise abgewichen werden. Zu den Eckpunkten des Verwaltervertrags, die bei der Bestellung in wesentlichen Umrissen geregelt werden bzw. bekannt sein müssen, gehören Laufzeit und Vergütung. Bei einer erstmaligen Bestellung des Verwalters ist die Festlegung der wesentlichen vertraglichen Eckpunkte schon deshalb erforderlich, weil mehrere Angebote einzuholen sind. Nur wenn die Eigentümer die Konditionen der Anbieter kennen, können sie diese vergleichen. Bei einer Wiederbestellung des amtierenden Verwalters ist ein solcher Angebotsvergleich zwar nicht erforderlich, sofern der Sachverhalt unverändert geblieben ist. Aber auch dann müssen die Wohnungseigentümer bei der Bestellung wissen, worauf sie sich einlassen. Hier reicht es aus, wenn sich aus den Umständen ergibt, dass der Verwalter zu den bisherigen Konditionen weiterarbeitet.

Im vorliegenden Fall stand bei der Wiederbestellung des Verwalters die Vergütung als wesentlicher Eckpunkt nicht fest. Zwar sollte der bisherige Verwalter erneut bestellt werden, aber gerade nicht zu den bisherigen Konditionen. Der vorliegende Vertragsentwurf war erklärtermaßen nicht endgültig ausgehandelt und sollte deshalb durch die Eigentümerversammlung gebilligt werden.

Die Bestellung kann hier auch nicht als Übergangslösung angesehen werden. Eine solche kann hinzunehmen sein, wenn – wie hier – der Beststellungszeitraum in Kürze endet und eine verwalterlose Zeit nur durch eine vorübergehende Bestellung vermeidbar ist. Hier bestand keine Notwendigkeit, den Verwalter bis Ende 2017 zu bestellen. Eine Bestellung bis zum 28.2.2013 hätte ausgereicht, um die Verwaltung in der Übergangszeit zu gewährleisten. Die Bestellung zum 31.12.2017 stand auch nicht eindeutig unter der auflösenden Bedingung, dass bis zum 28.2.2013 ein gültiger Beschluss über die wesentlichen Eckpunkte des Verwaltervertrags gefasst wird. Wegen der getrennten Beschlussfassung ist der Beschluss zu TOP 15 bei der Auslegung des Beschlusses zu TOP 14A nicht zu berücksichtigen.

Das bedeutet für Sie:

1. Trotz beachteter Trennungstheorie fehlerhafter Wiederbestellungsbeschluss

a) Unter Berücksichtigung der sogenannten Trennungstheorie nach h. M., das heißt grundsätzlich zu beachtender Unterscheidung zwischen dem Beststellungs- und dem Vertragsakt, hatte die Gemeinschaft hier zur offensichtlich mehrheitlich erwünschten Wiederbestellung des Verwalters in grundsätzlich sicher vertretbarer Weise zwei getrennte Beschlüsse gefasst. Zunächst erfolgte beschlussgemäß mehrheitlich ganz allgemein die Wiederbestellung auf 5 Jahre, allerdings ohne jegliche Vorbehalte bzw. Bedingungen. Im nachfolgenden Beschluss erging ein separater Ermächtigungsbefehl an den Verwaltungsbeirat, noch über einen anwaltlich vorgeschlagenen Vertrag zu verhandeln. Das Verhandlungsergebnis sollte einer weiteren Beschlussfassung zugeführt werden, verbunden mit dem Vorbehaltshinweis, dass mangels positiver Gemeinschaftsentscheidung Amt und Amtszeit des bereits wiederbestellten Verwalters enden. Angefochten und damit allein von den Gerichten zu würdigen war der generelle Wiederbestellungsbeschluss. Diesen erklärte der BGH mit meines Erachtens durchaus vertretbaren Argumenten mangels mitbeschlossener Grundvergütung materiell-rechtlich als gegen Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßend für ungültig.

b) Zwischenzeitlich sollte in der Praxis allseits bekannt sein, dass bei jeglicher zur Beschlussfassung anstehenden Verwalterbestellung nicht nur die Firma eindeutig benannt wird, sondern darüber hinaus mindestens auch die abgesprochene Amtszeit und insbesondere auch weitgehend abgeklärte Vergütungsfragen festgelegt und mitentschieden werden müssen. Das gilt sowohl bei einer Neu- als auch einer Wiederbestellung und ist im Interesse aller Eigentümer – insbesondere möglicher überstimmter Minderheiten – geboten. Jeder Bestellungsbeschluss sollte diese Mindest-Eckdaten miteinfassen, auch wenn es sich bei Amtszeit und Vergütung bereits um in der Regel zuvor abgesprochene wesentliche Vertragselemente handelt.

c) Im entschiedenen Fall fehlte im Wiederbestellungsbeschluss jedenfalls eine zu erwartende Regelung zur Vergütung als erhebliches Entscheidungskriterium. Die Klärung dieser allgemein wichtigen Frage erst in einem späteren Vertragsgenehmigungsbeschluss herbeizuführen, widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und erzeugt die vom BGH zu Recht beschriebenen rechtlichen Unsicherheiten. Von im Übrigen unberechtigter Verlagerung gemeinschaftlicher Entscheidungskompetenzen auf den Beirat musste hinsichtlich des nachfolgenden Ermächtigungsbefehls nicht gesprochen werden, da der Beirat nur über einen bereits vorgelegten Vertragsentwurf weiter verhandeln sollte, die Entscheidung allerdings letztlich bei der Gemeinschaft verbleiben sollte. Bei einer den Vertrag ablehnenden Beschlussfassung sollte das Amt des an sich bereits zuvor auf 5 Jahre wiederbestellten Verwalters mit entsprechend sofortiger Wirkung enden.

Über das zwischenzeitliche Verwalten in der kurzfristigen Übergangszeit bis zu möglicherweise vorzeitigem/raschem Amtsende und faktischem Storno gab es keinerlei anfängliche Beschlussregelungen. Die Eigentümer hatten wohl die Erwartung, dass es zu einem solchen negativen Folgebeschluss und gänzlichem Scheitern der Wiederbestellung nicht kommen werde. Arbeitet ein nur „schwebend wirksam“ bestellter Verwalter in einer solchen Übergangszeit wie hier noch ohne abschließend genehmigten Vertrag, handelt er kraft Gesetzes mit dort geregelten Rechten und Pflichten einschließlich aller Haftungsrisiken. Er ist auch angemessen taxmäßig/durchschnittlich von der Gemeinschaft zu vergüten, bei im Detail vertragsloser Wiederbestellung sicher mindestens nach den bisherigen Vergütungssätzen aus der vorherigen Amtsperiode.

d) Wegen der vorgesehenen späteren Vertragsgenehmigung von einer eventuell gültigen „Blanko-Bestellung“ auszugehen, hat der BGH jedenfalls nach Anfechtung eines solchen

„unvollständigen“ Wiederbestellungsbeschlusses verneint, um den Schutz der Minderheit zu gewährleisten. Dies obwohl oder gerade weil die Eigentümer zeitlich getrennte Beschlüsse fassen wollten.

e) Hier wäre es sicher vertretbar gewesen, über die Wiederbestellung mit den gebotenen wesentlichen Mindest-Eckdaten zu entscheiden. Das hätte unter die auflösende Bedingung gestellt werden können, dass die Bestellung wegfällt, wenn die erwünschte Vertragsannahme mangels abschließender Einigung über die Vertragsdetails endgültig scheitert.

2. Regelfall einer Neu- bzw. Wiederbestellung in heutiger Praxis

Üblicherweise liegen bei der Beschlussfassung über die Neu- oder Wiederbestellung Vertragsangebote der ausgesuchten Kandidaten bzw. bei Wiederbestellungsabsicht des bisherigen Verwalters vor, die auch rechtzeitig den Eigentümern zu eigenen Informationszwecken übermittelt werden (tunlichst spätestens mit der Einladung zur betreffenden Versammlung). Abgesehen von nur vereinzelt noch bestrittener Erstverwalter-Bestellungsberechtigung durch den Bauträger-Alleineigentümer und eventuell erst nachfolgender Vertragsgenehmigung durch die entstandene faktische Gemeinschaft wird eine anstehende Neubestellung, insbesondere aber auch eine beabsichtigte Wiederbestellung zusammen mit entsprechender Vertragsgenehmigung „in einem Paket“ entschieden. Die Beststellungsamtzeit und die Laufzeit des Verwaltervertrags müssen hier ohnehin identisch laufen (trotz eventuell getrennter, zeitlich versetzter Beschlussfassungen). Zumindest über die pauschale Grundvergütung ist im Bestlungsteil des Beschlusses zu entscheiden, über weitere Vertragsdetails (Sonderpflichten, Sonderhonorare, besondere Vertretungsrechte und -pflichten, Haftungsregelungen, Versicherungsschutz usw.) im Teil der Beschlussfassung über die Vertragsannahme bzw. in getrennten Beschlüssen unter entsprechenden Bezugnahmen. Ohne positiven Bestellungsbeschluss (mit den Eckdaten) erübrigt sich logischerweise auch eine weitere Beschlussfassung zur Vertragsannahme. Umgekehrt entfällt bei einem Bestellungsbeschluss unter dem Vorbehalt nachfolgender Vertragsannahme bzw. einvernehmlicher Vertragskorrektur im Falle endgültigen Scheiterns einer Vertragsannahme der zuvor gefasste Bestellungsbeschluss als Grundlage einer jeden Verwalterneu- bzw. Wiederbestellung.

Weiterführende Informationen:

Verwaltervertrag (FAQs) → **2169053**

Bestellung des Verwalters: Grundsätze

→ **636329**

Wiederbestellung des Verwalters → **637558**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Keine aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage

(BGH, Urteil v. 4.4.2014, V ZR 167/13)

Die Beschlussanfechtungsklage hat keine aufschiebende Wirkung. Solange Beschlüsse über die Erhebung von Sonderumlagen nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind, sind sie gültig und begründen die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers. Da die Beschlüsse über die Erhebung von Sonderumlagen jedenfalls bis zu der Entscheidung über die Beschlussanfechtungsklage gültig sind, ist das Ergebnis eines solchen Verfahrens nicht vorgegriffen für das Verfahren über die Zahlungsklage. Für eine Aussetzung des Verfahrens über die Zahlungsklage besteht deshalb kein Anlass.

! Weiterführende Informationen:
Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**

Bauliche Veränderung: Beseitigungsanspruch muss nicht durch Gemeinschaft geltend gemacht werden

(LG Köln, Urteil v. 28.8.2014, 29 S 233/13)

Grundsätzlich kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen den einzelnen Wohnungseigentümern zustehenden Individualanspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung durch Beschluss der Wohnungseigentümer an sich ziehen. Ein Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf eine entsprechende Anspruchsdurchsetzung durch die Gemeinschaft besteht allerdings nur in engen Ausnahmefällen.

! Weiterführende Informationen:
Bauliche Veränderung: Beseitigung
→ **2711858**

Vertretungsmacht des Verwalters umfasst auch Anwaltsbeauftragung für Berufung/Große Preisdifferenzen bei der Verwaltervergütung sind problematisch

(LG Dortmund, Urteil v. 10.9.2013, 1 S 416/12)

Die Vertretungsbefugnis des Verwalters in Passivprozessen ist grundsätzlich umfassend zu verstehen, so dass sie die Berechtigung einschließt, einen Rechtsanwalt als Prozessvertreter zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Dies gilt auch für die Weiterführung des Rechtsstreits in der Berufungsinstanz. Die vom

Verwalter verlangte Vergütung kann als wichtiger Grund gegen dessen Bestellung zum Verwalter sprechen. Dies gilt nicht nur bei absolut überhöhter bzw. unangemessen hoher Vergütung, sondern kommt auch dann in Betracht, wenn eine erhebliche Preisdifferenz zu dem Angebot eines Konkurrenten vorliegt.

! Weiterführende Informationen:
Rechtsanwaltsbeauftragung → **637013**
Verfahren in Wohnungseigentumssachen
→ **648709**
Verwalter → **637461**

Veräußerer muss bis zur Umschreibung im Grundbuch Hausgeld zahlen

(AG Herne, Urteil v. 16.12.2013, 28 C 46/13)

Der veräußernde Wohnungseigentümer hat bis zur Umschreibung des Eigentums im Grundbuch die laufenden Hausgelder zu zahlen. Abweichende Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Erwerber haben hierauf keinen Einfluss und sind demnach unerheblich.

! Weiterführende Informationen:
Hausgeld → **636649**
Erwerberhaftung → **636484**
Ausgeschiedener Eigentümer → **636222**

Rückwirkende Änderung des Heizkostenverteilungsschlüssels ist unzulässig

(LG Hamburg, Urteil v. 9.4.2014, 318 S 66/13)

Festlegung und Änderung des Abrechnungsmaßstabs bei der Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten können lediglich mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraums erfolgen. Eine rückwirkende Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Heizung und Warmwasser ist unzulässig.

! Weiterführende Informationen:
Heizkostenabrechnung → **636688**

Unterlassungsansprüche können verwirkt sein

(LG Hamburg, Urteil v. 9.7.2014, 318 S 120/13)

Stimmen Wohnungseigentümer konkludent oder ausdrücklich einer von der Teilungserklärung abweichenden Nutzung zu, begeben sie sich u. U. des Rechts, diese später zu unterbinden.

! Weiterführende Informationen:
Unterlassungsansprüche → **637307**

Kosten der Legionellenprüfung können nicht ausschließlich vermietenden Wohnungseigentümern auferlegt werden

(AG Heiligenstadt, Urteil v. 20.12.2013, 3 C 331/13)

Es widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, nur die vermietenden Wohnungseigentümer mit den laufenden Kosten der Legionellenprüfung zu belasten.

! Weiterführende Informationen:
Trinkwasserverordnung → **949807**

Keine Begründung von Sondernutzungsrechten durch Beschluss

(LG Hamburg, Urteil v. 9.4.2014, 318 S 117/13)

Die Begründung eines Sondernutzungsrechts ist ausschließlich durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer möglich. Lediglich ein Beschluss der Wohnungseigentümer ist hierfür mangels Beschlusskompetenz nicht ausreichend.

! Weiterführende Informationen:
Sondernutzungsrecht: Begründung → **637162**

Neubegründung von Sondernutzungsrechten bedarf Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger

(OLG München, Beschluss v. 4.2.2014, 34 Wx 434/13)

Anders als für die Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum bedarf die nachträgliche Aufhebung und anschließende Neubegründung von Sondernutzungsrechten der Zustimmung Dritter.

! Weiterführende Informationen:
Sondernutzungsrecht: Begründung → **637162**

Streitwert der Anfechtung des Wirtschaftsplans bemisst sich nach einem Bruchteil seines Gesamtbetrags

(OLG Frankfurt, Beschluss v. 3.9.2014, 19 W 46/14)

Der Streitwert betreffend die Klage über die Anfechtung eines Wirtschaftsplans einer Wohnungseigentümergeinschaft bestimmt sich nach § 49a GKG in Höhe eines Bruchteils des Gesamtbetrags des Wirtschaftsplans.

! Weiterführende Informationen:
Streitwert → **1717910**



Auch das noch

Verpiffen

Wer ihn bei der Vermieterin angeschwärzt hat, wollte der Mieter einer Wohnung in einem Verfahren vor dem AG München in Erfahrung bringen. Die Vermieterin hatte ihn nach der Beschwerde eines anderen Hausbewohners aufgefordert, andere Mieter und Nachbarn nicht weiter zu belästigen. Daraufhin wurde der Mieter neugierig und wollte die Vermieterin mit gerichtlicher Hilfe zwingen, den Namen desjenigen rauszurücken, der sich über ihn beschwert hat.

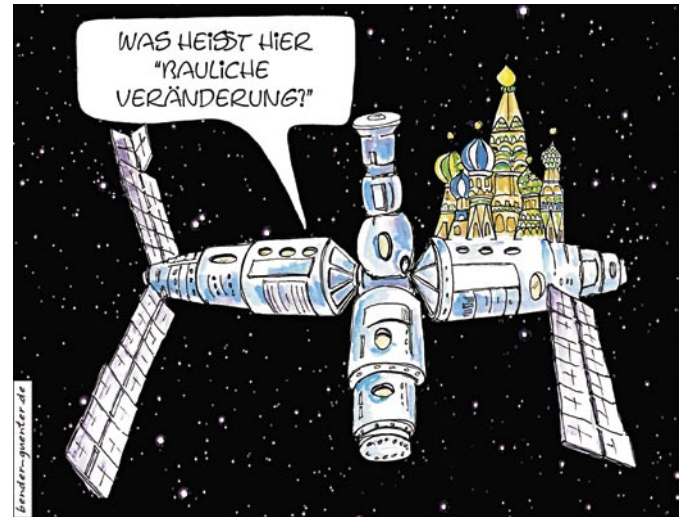
„Die Vermieterin darf schweigen“, sagte das AG München (Urteil v. 8.8.2014, 463 C 10947/14) und hob ihre Fürsorgepflicht gegenüber den anderen Mietern hervor. Nenne sie Ross und Reiter, drohe weitere Gefahr für den Hausfrieden. Der Mieter könne zunächst abwarten, ob die Beschwerden zu einer Kündigung führen. Erst wenn es wirklich zu einem Räumungsprozess komme, in dem die Vorwürfe bewiesen werden müssen, müsse die Mieterin die Karten auf den Tisch legen.

Zitat

Tu erst das Notwendige, dann das Mögliche, und plötzlich schaffst du das Unmögliche.

Franz von Assisi (1182 – 1226), italienischer Mönch und Ordensgründer

Cartoon



Standpunkt

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



Unternehmer unter Generalverdacht

Ein Lohn, von dem man leben kann - darauf hoffen viele Menschen, die rund um die Immobilie ihre Dienstleistungen erbringen. Der Bundestag hat den Mindestlohn eingeführt, Bundesarbeitsministerin Nahles hat ein „erstklassig wie selten gemachtes Gesetz“ vorgelegt. Nur die von ihrer Generalsekretärin als „bescheuert“ bezichtigten Unternehmen haben es nicht ausreichend verstanden und über viele Branchen hinweg zu Details fragen müssen. Auch der Zoll, der mit 40.000 Beamten die Einhaltung überwachen soll, muss sich ein angemessenes Prüfungsschema erst noch erarbeiten. Als verdächtig gilt insbesondere, wer in den schwarzarbeitgefährdeten Branchen Bau, Hotel und Gaststätten, Taxi, Transport und Logistik, Schausteller, Forst, Gebäudereinigung, Messe und Fleischwesen arbeitet. Wenn ein Mitarbeiter dort oder anderswo zu niedrige Löhne bezieht, kann er auch gleich den

Auftraggeber verklagen, denn der haftet für seine Subunternehmer. Damit Verwalter nicht versehentlich selber als gewerbliche Auftraggeber auftreten, sollten sie bei Auftragsvergabe auf den Zusatz ‚namens und auf Rechnung‘ der bürokratiebegünstigten privaten WEG achten.

Aber Aufwand hat man mit dem Mindestlohnsgesetz ohnehin genug: eigene Mitarbeiter sowie Hausmeister bis 2.958 Euro Monatslohn müssen wöchentlich Arbeitszeitprotokolle anfertigen. Die Anforderungen sind „bewusst unbürokratisch ausgestattet“, schreibt die Ministerin, lediglich „Beginn, Ende und Dauer der täglichen Arbeitszeit“ müssen vermerkt sein. An anderer Stelle sagt sie, es reiche auch die „Nettoarbeitszeit“. Und egal, ob es Chef oder Mitarbeiter aufschreiben. Sogar ohne Unterschrift ist alles gültig, elektronische Daten reichen. Solche Leichtigkeit vermuteten nicht mal die 6.000 Steuerberater - und mussten sich gleich von der Ministerin für Falschberatung schelten lassen. Hoffentlich weiß auch der Zoll um die Einfachheit. Denn Frau Nahles kann keine „verbindliche Auslegung und Anwendung“ vornehmen und natürlich auch keine „Rechtsberatung im Hinblick auf konkrete Fallgestaltungen“ geben. Wieso auch, das Gesetz ist ja „selten erstklassig“.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2015 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3990
E-Mail: online@haufe.de
Internet: www.haufe.de

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

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

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),
Antje Kromer (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 5.6.2015.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5051

