

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

September 2015



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

die Urlaubszeit dürfte für die meisten schon zu Ende sein. In Vorbereitung auf das nächste Wirtschaftsjahr wäre jetzt eine gute Gelegenheit,

sich grundlegende organisatorische Gedanken über das nächste Jahr zu machen. Der Beitrag „Jahresplanung durchführen“ gibt Ihnen hierzu vielleicht Anregungen, wie Sie nächstes Jahr Ihre gesteckten Ziele effizienter erreichen können. Die „Mietpreisbremse“ zieht teilweise Folgen nach sich, die sich aus dem Gesetzestext nicht herauslesen lassen. Trotzdem sind diese Folgen in der Praxis zu berücksichtigen. Einen Überblick über diese gesetzlich nicht geregelten Folgen finden Sie ab Seite 6.

Nach einer Entscheidung des LG Bamberg darf der Verwalter bei einem Beschluss über eine bauliche Veränderung einen Mehrheitsbeschluss nicht verkünden, wenn nicht alle von der geplanten Maßnahme negativ betroffenen Eigentümer zugestimmt haben. Wird ein dennoch verkündeter Beschluss wirksam angefochten, können dem Verwalter Prozesskosten auferlegt werden. Eine bedenkliche Entscheidung über die sich trefflich streiten lässt.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im September

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Jahresplanung durchführen

→ Seite 4

Recht

Mietpreisbremse: Gesetzlich nicht geregelte Folgen

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Beschlussverkündung durch den Verwalter

→ Seite 9

Deckert erklärt: Informationspflichten des Verwalters

→ Seite 11

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Sie möchten sich täglich über die aktuellen Entwicklungen in den Bereichen Vermieten, Verwalten, Immobilien informieren, dann besuchen Sie unser Internetportal: www.haufe.de/immobilien

Meldungen

Nutzungsentschädigung wird durch nachträgliche Mängel nicht gemindert

Nutzt ein Mieter die Mieträume weiter, obwohl das Mietverhältnis beendet ist, muss er dem Vermieter für diese Zeit eine Nutzungsentschädigung zahlen. Diese bemisst sich nach der bisher vereinbarten Miete. Wenn an der Mietsache erstmals nach Vertragsende Mängel auftreten, die bei fortlaufendem Mietverhältnis eine Minderung begründet hätten, mindert dies die vom Mieter zu zahlende Nutzungsentschädigung grundsätzlich nicht. Das hat der BGH bereits 1960 entschieden. Trotz Kritik aus dem Schrifttum aus jüngerer Zeit hält der BGH in einer neuen Entscheidung hieran fest.

Mit Beendigung des Mietverhältnisses erlischt nämlich die Pflicht des Vermieters, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Der bisherige Mieter kann im Rahmen des Abwicklungsverhältnisses vom Vermieter grundsätzlich keine Mangelbeseitigung mehr verlangen – und damit auch keine Minderung geltend machen.

Nur in besonderen Einzelfällen können sich nach Ende des Mietverhältnisses aufgetretene Mängel auf die Höhe der Nutzungsentschädigung auswirken, nämlich dann, wenn der Vermieter ausnahmsweise zur Mangelbeseitigung verpflichtet ist. Dies setzt voraus, dass ansonsten akute und schwerwiegende Gefahren für Leben, Gesundheit oder hohe Eigentumswerte des Mieters drohen. (BGH, Urteil v. 27.5.2015, XII ZR 66/13)

PRAXIS-TIPP:

War im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter neben der Grundmiete auch Betriebskostenvorauszahlungen leistet, sind diese auch nach der Beendigung des Vertrages zu entrichten. Auch die Fälligkeit der Nutzungsentschädigung richtet sich nach den bisherigen Vereinbarungen im Mietvertrag.



Weiterführende Informationen:

Nutzungsentschädigung → **639146**

Mietkaution muss auf offenem Treuhandkonto angelegt werden

Der Vermieter muss eine Mietkaution, die ihm der Mieter überlassen hat, auf einem offen ausgewiesenen Sonderkonto anlegen. Die Anlage auf einem versteckt treuhänderisch geführten Konto reicht nicht aus. Das hat der BGH nochmals bekräftigt.

Die Anlage auf einem offenen Treuhandkonto soll sicherstellen, dass die Kautionsanlage vor dem Zugriff der Gläubiger des Vermieters gesichert und der Mieter bei Insolvenz des Vermieters geschützt ist. Außerdem soll hierdurch das Pfandrecht der Banken am Kautionskonto ausgeschlossen werden.

Der Mieter hat einen Anspruch darauf, dass der Vermieter die Kautionsanlage in der genannten Weise anlegt. Dieser Anspruch besteht auch noch nach Ende des Mietverhältnisses bis zur endgültigen Abrechnung über die Kautionsanlage.

Wenn der Vermieter dem Anspruch auf eine getrennte und entsprechend gekennzeichnete Anlage der Kautionsanlage nicht nachgekommen ist, steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an den Mieten in Höhe der Kautionsanlage zu. Dies gilt auch über das Ende des Mietverhältnisses hinaus. (BGH, Beschluss v. 9.6.2015, VIII ZR 324/14)

PRAXIS-TIPP:

Es muss nicht für jedes Mietverhältnis ein gesondertes Kautionskonto angelegt werden. Es reicht aus, wenn für sämtliche Kautionsgelder ein Sammelkonto vorhanden ist.



Weiterführende Informationen:

Mietkaution – Das müssen Sie alles beachten → **1787175**

Mietkaution – einzelne Fallgestaltungen → **2704370**

Eigenbedarf bei Mischmietverhältnis

Ein einheitliches Mischmietverhältnis über Wohn- und Geschäftsräume, das wegen überwiegender Wohnnutzung als Wohnraummietverhältnis anzusehen ist, ist nur insgesamt nach den Kündigungsvorschriften für Wohnraum kündbar. Der Vermieter braucht also ein berechtigtes Interesse, um das Mietverhältnis beenden zu können. Ein denkbarer Kündigungsgrund ist Eigenbedarf.

Macht der Vermieter bei einem solchen Mischmietverhältnis Eigenbedarf geltend, muss sich dieser nur auf die Wohnräume beziehen, nicht auch auf die gewerblich genutzten Räume. Denn bei gewerblich genutzten Räumen hängt die Befugnis des Vermieters zu einer ordentlichen Kündigung gerade nicht von einem berechtigten Interesse ab. Es besteht kein Anlass, das für Wohnraum zu Gunsten des Mieters geltende hohe Schutzniveau wertungswidrig auf die nicht vergleichbar schutzwürdigen Teile des Mietverhältnisses in gewerblicher Nutzung zu erstrecken. Hierdurch würde für Mischmietverhältnisse die Eigenbedarfskündigung praktisch ausgeschlossen. (BGH, Urteil v. 1.7.2015, VIII ZR 14/15)

PRAXIS-TIPP:

Da das Mischmietverhältnis weder gesetzlich definiert noch besonderen gesetzlichen Regelungen unterworfen ist, muss es entweder als Wohnraum- oder als Geschäftsräummietverhältnis behandelt werden. Entscheidend ist grundsätzlich der Parteiwille, wie er regelmäßig im Mietvertrag zum Ausdruck kommt.



Weiterführende Informationen:

Kündigung wegen Eigenbedarfs → **923300**

Eigenbedarfskündigung (Muster) → **584786**

Mischräume → **923459**

Eigentümer muss Baumschatten vom Nachbargrundstück akzeptieren

Ein Grundstückseigentümer muss es grundsätzlich hinnehmen, wenn Bäume vom Nachbargrundstück auf seinem Grundstück Schatten werfen.

In einem vom BGH entschiedenen Fall hatten die Eigentümer eines Grundstücks von der Stadt verlangt, zwei ca. 25 Meter hohe Bäume in einer benachbarten Grünanlage zu beseitigen. Diese standen dort in ca. 9 Metern Entfernung von der Grundstücksgrenze. Das Landesrecht schreibt einen Mindestabstand von 4 Metern vor. Die Kläger monierten, dass durch die Bäume ihr nach Süden ausgerichteter Garten verschattet würde.

Die Klage blieb erfolglos. Der Entzug von Licht und Luft stellt schon keine Beeinträchtigung des Eigentums dar. Hinzu kam, dass der nach Landesrecht vorgeschriebene Abstand eingehalten war und in öffentlichen Grünanlagen gerade große Bäume stehen sollen, für die auf den meisten Privatgrundstücken kein Raum ist.

Nur in Ausnahmefällen kommt ein aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis hergeleiteter Beseitigungsanspruch in Betracht. Dieser setzt voraus, dass die Eigentümer wegen der Höhe der Bäume ungewöhnlich schweren und nicht mehr hinzunehmenden Nachteilen ausgesetzt werden. Daran fehlte es hier, weil die Gartenfläche nicht das ganze Jahr über vollständig im Schatten liegt. (BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 229/14)

! Weiterführende Informationen:
Einführung in das Nachbarrecht → **628739**

Keine Duldungspflicht für Fremdnutzer aus § 14 WEG

Wohnungseigentümer müssen das Betreten und die Benutzung des Sondereigentums gestatten, wenn dies zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlich ist. Dies ergibt sich aus § 14 Nr. 4 WEG. Wird das Sondereigentum dabei beschädigt, z. B. weil der Fußbodenbelag entfernt werden muss, muss die WEG für den Schaden aufkommen.

Diese Duldungspflicht gilt nicht für Fremdnutzer der Wohnung wie Nießbraucher oder Mieter, und zwar selbst dann, wenn der Fremdnutzer anstelle des Wohnungseigentümers in Anspruch genommen wird. Das hat der BGH klargestellt. Zwischen den Fremdnutzern einerseits und den Wohnungseigentümern bzw. der Gemeinschaft andererseits bestehen keine gemeinschaftsbezogenen Rechtsbeziehungen, die eine Anwendung von § 14 Nr. 4 WEG rechtfertigen würden.

Der BGH neigt allerdings zu Duldungsansprüchen aus § 1004 BGB. Weil diese – anders als Ansprüche aus § 14 WEG – aber nicht der Gemeinschaft, sondern den einzelnen Wohnungseigentümern zustehen, kann die Gemeinschaft sie nur geltend machen, wenn sie die Ausübung an sich gezogen hat.

Zudem hat der BGH klargestellt, dass Streitigkeiten mit Fremdnutzern von Wohnungseigentum keine wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten im Sinne von § 43 Nr. 1 und 2 WEG sind, was insbesondere Bedeutung dafür hat, welches Berufungsgericht zuständig ist. (BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 194/14)

! Weiterführende Informationen:
Instandhaltung und Instandsetzung → **636750**

Bayern führt Mietpreisbremse ein

Nach Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen hat nun auch Bayern die Mietpreisbremse umgesetzt. Seit 1.8.2015 darf in 144 Kommunen, ein Großteil davon in Oberbayern, die Miete bei neu abgeschlossenen Mietverträgen höchstens 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mietpreisbremse gilt in Bayern zunächst bis Juli 2020.

! Weiterführende Informationen:
Mietpreisbremse, Neuerungen ab 1.8.2015 mit Übersicht aller erfassten Gemeinden → **8285296**
Checkliste Mietpreisbremse → **7741703**



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

An- und Verkauf eines Immobilienverwaltungsunternehmens

Mi., 23.9.2015, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Jeder Immobilienverwalter, der die Möglichkeit hat, ein anderes Verwaltungsvernehmen zu übernehmen bzw. jeder, der beschließt, sein Unternehmen zu veräußern, sieht sich vor viele Fragen gestellt: Wie hoch ist der richtige Preis für das Unternehmen? Welche Bewertungsmethoden gibt es? Welche gesetzlichen Grundlagen gilt es zu beachten? Wie kann der Übernahme- bzw. Übergabeprozess bestmöglich organisiert werden? Dieses Online-Seminar gibt Antworten auf diese und andere Fragen rund um den An- und Verkauf eines Verwaltungsvernehmens.

Referent: Ralph Funke-Kaiser

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

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

Verwalterthema des Monats

Jahresplanung durchführen

Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

Wieder ist es so weit. Die Urlaubszeit neigt sich dem Ende entgegen, die diesjährigen Eigentümerversammlungen sollten längst Geschichte sein und Sie bereiten sich bereits auf die kommende Verwaltungsperiode vor. So wird es zumindest den meisten WEG-Verwaltern gehen, die keine Objekte mit abweichenden Wirtschaftsjahren verwalten. Für alle anderen gilt jedoch, wenn auch zeitversetzt, das Gleiche. Bestimmte Tätigkeiten müssen Sie mit Ihrer Verwaltung jedes Jahr aufs Neue und in einer bestimmten Reihenfolge leisten.

Diese regelmäßig zu leistenden Tätigkeiten, angefangen von den Buchungs- und Mahntätigkeiten, den diversen Abrechnungen bis hin zur Jahresabrechnung, den Objektbegehungen, Beirats- bzw. Eigentümerbesprechungen bis zur Eigentümerversammlung, um nur einige wenige zu nennen, sind vielfältiger Natur und unterscheiden sich nach Termin, Art und Umfang abhängig vom Objekt, vom Verwaltervertrag und von der Verwaltungsart (Miet-, WEG-, SEV oder Gewerbeverwaltung).

Ein kleines Rechenbeispiel

Nehmen wir an, eine Verwaltung betreut 1.800 Eigentumswohnungen, aufgeteilt auf 75 Objekte. Für jedes dieser Objekte wären durchschnittlich pro Jahr nur 10 der oben angegebenen Tätigkeiten durchzuführen. Dann müssen bereits 750 Einzelschritte zuverlässig und termingerecht ausgeführt werden. Werden in jedem dieser Objekte nochmals durchschnittlich 4 Beschlüsse gefasst, die von Ihnen umgesetzt werden müssen, erhöht sich diese Menge nochmals auf 1.050 Einzelmaßnahmen. Betrachten wir die Anforderungen genauer, werden wir zunächst feststellen, dass die angeordneten 10 Maßnahmen wohl eher zu niedrig eingestuft sind. Weiterhin muss beachtet werden, dass es sich eben nur um übergeordnete Arbeitsschritte handelt, die ihrerseits wiederum eine Reihe an nachgeordneten Tätigkeiten erforderlich machen. Denken Sie nur an die Erstellung der Jahresabrechnung, die alleine eine Vielzahl solcher Arbeitsschritte erforderlich macht, die zudem noch von Objekt zu Objekt sehr stark variieren können.

Wie soll man das alles im Griff halten und koordinieren? Allein die Frage nach einer pünktlichen und korrekten Bereitstellung der Heizkostenabrechnung wird bei dem einen oder anderen zu Schweißausbrüchen führen. Es gilt dabei nicht nur gesetzliche Regelungen und Fristen einzuhalten, sondern auch die Zufriedenheit Ihrer Eigentümer soll erhalten bleiben und nicht zuletzt sollte auch Ihr Personal nicht überstrapaziert werden.

Hin und wieder gewinnt man den Eindruck, dass sich so manche Verwaltung dabei wie auf einem Segelschiff fühlt, das bei Nacht und Nebel in fremden Gewässern und ohne ausreichende Seekarten auf der Suche nach neuen Kontinenten ist. Die Mannschaft ist kurz davor zu meutern, es wird mancher Umweg gefahren und dennoch lichten sich ab und an die Nebel und man erreicht unverhofft noch das rettende Ufer. Wesentlich sinnvoller wäre es doch, wenn Sie – das Ruder fest in der Hand

– jederzeit über die Position Ihres Schiffes und die kommenden Herausforderungen informiert wären und jedes Mitglied Ihrer Mannschaft genau wüsste, was es wann und mit wem zu tun hat. Um dies zu gewährleisten, müssen die richtigen Methoden und möglichst leistungsfähige Mittel eingesetzt werden. Nachfolgend soll in Einzelschritten ein praxiserprobtes Vorgehen vorgestellt werden.

Schritt 1: Objektliste erstellen

Zunächst ist die Erstellung einer Übersicht über alle verwalteten Objekte selbstverständliche Grundanforderung. Um die Arbeitsplanung wirkungsvoll zu unterstützen, sollten bereits hier ergänzende Informationen zu den Objekten hinzugefügt werden wie:

- Objektgröße/Verwaltergebühr/Wirtschaftlichkeitsindikator
- Verwaltungsart
- Wirtschaftsjahr
- Heizkostenabrechnung (ja/nein)
- Verwaltungsbeginn
- Jahr der Wiederbestellung
- Sonstige planungsrelevante Besonderheiten (z.B. aus dem Verwaltervertrag)

Das Jahr der Wiederbestellung ist von besonderer Bedeutung. Da erfahrungsgemäß die Eigentümerzufriedenheit umso höher ist, je eher Jahresabrechnungen und Eigentümerversammlung erledigt sind, sollten Sie Gemeinschaften, auf deren Verwaltungsmandat Sie Wert legen, mindestens im Jahr der Wiederwahl oder möglichst schon im Jahr zuvor hier bevorzugt behandeln. Bei der Prioritätenfestlegung sollte natürlich ebenso die Größe des Objekts (Verwaltergebühr) oder – soweit bekannt – die Höhe des Wirtschaftlichkeitsindikators berücksichtigt werden.

Schritt 2: Wesentliche Arbeitsschritte identifizieren

Welche Arbeitsschritte regelmäßig durchzuführen sind, ist Ihnen bekannt und muss deshalb hier nicht näher erläutert werden. Wichtiger ist jedoch festzulegen, wie detailliert die wesentlichen Arbeitsschritte aufgelistet werden sollen. Die Beurteilung sollte sich an folgenden Kriterien orientieren:

- Findet anschließend ein Wechsel der Verantwortlichkeit statt (z. B. Buchhaltung zu Objektbetreuung)?
- Sind Externe betroffen (wie z. B. Beirat, Eigentümer)?
- Werden Arbeiten durch externe Dienstleister durchgeführt (z. B. Zählerablesung, Heizkosten)?
- Sind Termine einzuhalten (z. B. Einladungsfrist)?

Sofern eines dieser Kriterien zutrifft, sollte ein geplanter Arbeitsschritt gebildet werden.

Die Einplanung der jährlich durchzuführenden Objektbegehung noch vor der Durchführung der Eigentümerversammlung oder auch im Zusammenhang mit der vorbereitenden Beiratsbesprechung sollte eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein. Nicht nur, weil es sich um eine gesetzliche Vorgabe handelt, sondern es macht durchaus Sinn, wenn man als zuständiger Verwalter ein Objekt vor der Eigentümerversammlung einer genaueren Inaugenscheinnahme unterzogen hat.

Abschließend müssen die Verwalterverträge bezüglich weiterer einzuplanender Arbeitsschritte überprüft werden. Gerade im Bereich der Mietverwaltung sind hier besondere vertragliche Regelungen nicht unüblich (vertragliche Abrechnungsfristen, zusätzliche Begehungen).

Schritt 3: Verantwortlichkeiten zuweisen

Die Zuweisung von Verantwortlichkeiten ergibt sich regelmäßig aus der bereits vorhandenen Organisationsform. Ist bei der sogenannten „A – Z Verwaltung“ immer nur eine Person für das betroffene Objekt zustän-

dig, so wird bei anderen Organisationsformen die Verantwortlichkeit für die jeweiligen Arbeitsschritte wechseln. Die Zuweisung der jeweils Verantwortlichen kann so schon in der in Schritt 1 genannten Tabelle erfolgen.

Aber nicht nur die internen Verantwortlichkeiten sollten erfasst werden, sondern auch die beteiligten externen Stellen. Dies werden regelmäßig die beauftragten Heizkostendienstleister sein.

Schritt 4: Hilfsmittel erarbeiten

Unsere Erfahrung ist leider, dass die auf dem Markt verfügbaren Verwaltungsprogramme regelmäßig über keine geeignete Funktionalität verfügen, um die Anforderungen an eine Jahresplanung und -steuerung ausreichend unterstützen zu können. Insofern ist das nachfolgend beschriebene Vorgehen oft nur mit den verfügbaren Office-Anwendungen umsetzbar.

Die Meisten werden wohl auf die bewährte Tabellenkalkulation zurückgreifen. Alternativen, wie Programmierung einer eigenen Softwarelösung mit Hilfe von Datenbanken oder die teilweise eingesetzten handschriftlichen Mega-Übersichten in „Doppel-DIN A 0“, sind häufig kaum praktikabel. Die Software-Lösung scheitert regelmäßig daran, dass entweder das notwendige Know-how nicht verfügbar ist oder die Aufwände für externe Programmierer zu hoch sind. Die angesprochenen handschriftlichen Übersichten haben zwar den großen Vorteil, dass der aktuelle Bearbeitungsstand für alle Beteiligten transparent dargestellt wird, dafür ist der Aufwand bei den zwangsläufigen Änderungen, Ergänzungen und Umplanungen unverhältnismäßig hoch. Zudem lassen sich diese Übersichten nur dann zu Auswertezwecken verwenden, wenn sie wieder in die Software übertragen werden.

Beim Aufbau Ihrer Arbeitsplanung mit Hilfe einer Tabellenkalkulation bestehen grundsätzlich 2 Möglichkeiten. Entweder es werden die Kalenderwochen als Spaltenüberschriften verwendet und die jeweils durchzuführende Arbeit eingetragen. Dies hat den Vorteil, dass alle eingeplanten Arbeiten einer Zeitachse zugeordnet sind und Sie sehr schnell erkennen können, welche Arbeiten für die jeweilige Woche eingeplant sind. Andererseits werden solche Tabellen natürlich sehr breit und damit unter Umständen auch unübersichtlich.

Alternativ können die genannten wesentlichen Arbeitsschritte als Zeilenüberschriften verwendet werden. Dies wird zwar Ihre Planungstabelle deutlich schmaler werden lassen, dafür ist es nur schwer erkennbar, welche Arbeiten für einen bestimmten Zeitraum eingeplant wurden. Deshalb empfehlen wir die erstgenannte Lösung.

Vielleicht sollten Sie noch in Erwägung ziehen, eine weitere Spalte einzufügen, in der die jeweils benötigte Arbeitszeit eingetragen wird. Diese Angaben können sehr wertvoll werden, wenn Sie die Wirtschaftlichkeit Ihrer Verwaltungsobjekte bewerten wollen. Spätestens jedoch dann, wenn Sie die nächste Verwaltungsperiode planen, kann mit Hilfe der gewonnenen Daten eine wesentlich höhere Planungssicherheit erzielt werden.

Schritt 5: Planung durchführen und verfolgen

Auch die weitere Arbeit mit unseren Planungsübersichten ist stark von Größe und Struktur der Verwaltung abhängig. Bei kleineren Verwaltungen kann es durchaus sinnvoll sein, eine einzige unternehmensweite Übersicht zu führen. Mit zunehmender Größe wird diese Methode jedoch sehr schnell an seine Grenzen stoßen. Abhängig von der Struktur ist es dort sinnvoller, entweder team-, bereichs- oder abteilungsbezogene Listen zu führen. Gleiches gilt auch für die Verfolgung der geplanten Tätigkeiten. Da es kaum möglich sein wird, eine Jahresplanung ohne Änderungen einfach abarbeiten zu können, sind regelmäßige Abstimmungen unabdingbar. Es ist bei weitem nicht ausreichend, wenn jeder einfach nur seine Arbeiten rückmeldet und dann weiter still vor

sich hin arbeitet. Regelmäßige kurze Teambesprechungen, in denen der aktuelle Bearbeitungsstand dargestellt und die weiteren Planungen aktualisiert werden, sind unabdingbar. Vielleicht stellen Sie sogar fest, dass Arbeiten schneller voranschreiten als geplant und deshalb Arbeiten vorgezogen werden können.

Planung schafft Sicherheit

Mancher Spötter behauptet, Planung heißt lediglich, dass Zufall nunmehr durch Irrtum ersetzt wird oder gar, dass je genauer man plane, desto unerbittlicher der Zufall einen treffen würde. Jeder von Ihnen kennt Situationen, in denen man leicht geneigt ist solchen Aussagen zuzustimmen. Sei es, dass die Grippewelle unvermutet zuschlägt, die Software einem wieder einen Streich spielt, ein Hagelsturm jegliche Planungen zunichtemacht oder man wieder vergeblich auf die Rückläufer für die Heizkostenabrechnung wartet. Andererseits wäre es noch schlimmer, wenn Sie bei Eintreffen solcher Ergebnisse keine entsprechende Planung hätten. Mit Hilfe Ihrer Daten sind Sie wesentlich besser in der Lage, die Einflüsse der auf Sie einstürzenden Unwägbarkeiten zu beurteilen und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Zudem können Sie wesentlich schneller auf andere entstehende Probleme reagieren, bei denen möglicherweise Ihr Eingreifen als Geschäftsführer erforderlich ist.

Selbstverständlich werden diese Planungstätigkeiten Arbeitszeiten erfordern. Aussagen wie „wir planen dann mehr als wir arbeiten“ hört man vor allem von denen, die solche Methoden nicht oder nicht in geeigneter Form anwenden. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass nicht nur die oben bereits erwähnten Vorteile zu verzeichnen sind, sondern dass im Ergebnis in erheblichem Maß Zeiten eingespart werden. Alle „bilateralen“ Abstimmungsgespräche, die sonst zwischen den Mitarbeiter/Innen geführt werden, Zeitverluste, die durch immer wieder unterbrochenen Arbeiten entstehen und Doppelarbeiten, die durch mangelhafte Abstimmungen geleistet werden, fallen im täglichen Verwaltungsalltag möglicherweise nicht auf, summieren sich aber in erschreckendem Umfang und können so wirkungsvoll vermieden werden.

Fazit

Insofern hilft Ihnen eine leistungsfähige Jahresplanung, nicht nur jederzeit die Position Ihres „Verwaltungsschiffs“ zu kennen, Sie werden auch weniger Zeit benötigen, um das gesteckte Ziel zu erreichen.

DER AUTOR

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





Mietpreisbremse: Gesetzlich nicht geregelte Folgen

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein

I. Das Problem

Die Folgen der Mietpreisbremse (seit 1.6.2015 in Kraft) lassen sich anhand des Gesetzestextes und der Gesetzesmaterialien des MietNovG keineswegs vollständig übersehen. Ausdrücklich geregelt ist nur die Teilunwirksamkeit des Mietvertrags, soweit dort eine über §§ 556d Abs. 1, 556e BGB hinausgehende Miete vereinbart ist¹. Anhand der Gesetzesmaterialien ist immerhin noch nachvollziehbar, dass der Mieter den überhöhten Teil der Miete gar nicht mehr zahlen muss². Einer vorherigen Rüge bedarf es dabei nicht. Die Regelungen zur Mietpreisbremse haben aber, wie im Folgenden skizziert werden soll, noch zahlreiche weitere, weder im Gesetzestext noch in den Materialien angesprochene Folgen, die die Praxis zu berücksichtigen hat.

II. Mietüberhöhung im Räumungsprozess

1. Relevanz für jegliche Zahlungs- und Räumungsklagen

Eine unliebsame Folge der Mietpreisbremse wird es für Vermieter sein, dass sie künftig auch in jedem Zahlungs- oder Räumungsprozess zur Rechtsverteidigung herangezogen werden kann, sofern die Wohnung in einem der Gebiete liegt, für die eine Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB existiert. Dann kann der Mieter stets einwenden, dass der nicht gezahlte Teil der Miete wegen Teilunwirksamkeit des Mietvertrags gar nicht geschuldet ist³. Nach allgemeinen Beweislastregeln hat dann der Vermieter darzulegen und zu beweisen, dass sein Mietvertrag wirksam und die geforderte Restmiete daher geschuldet ist.

2. Fehlendes Verschulden bei Zahlungsverzug

Selbst wenn dem Vermieter dieser Nachweis gelingt, kann die Räumungsklage unbegründet sein. Der Mieter kann sich u. U. gleichwohl darauf berufen, dass seine Nichtzahlung auf fehlendem Verschulden beruht, weshalb die Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB unwirksam ist. Denn die ortsübliche Vergleichsmiete, die auch für die Überhöhungsgrenze nach § 556d Abs. 1 BGB maßgeblich ist, lässt sich jedenfalls in Gebieten ohne Mietspiegel oft nicht einfach ermitteln, was sogar die Gesetzesmaterialien betonen⁴. Unter solchen Umständen kann aber der Fehlvorstellung über die zulässige Miete ein schuldloser Rechtsirrtum zugrunde liegen⁵.

3. Eigene vertragliche Regelungen zur Rüge

Diese Folgen sind für den Vermieter umso unerfreulicher, als der Mieter die Zahlung der (vermeintlich) überhöhten Miete ohne vorherige Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB einstellen kann. Dem kann der Vermieter jedoch dadurch begegnen, dass er vertraglich auch in diesem Fall auf einer Rü-

gepflicht nach dem Vorbild des § 556g Abs. 2 BGB besteht. Hierin liegt keine Abweichung zulasten des Mieters von den §§ 556d ff. BGB, die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam wäre. Denn die Folgen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse sind durch das MietNovG gerade nicht abschließend geregelt. Folglich können Vereinbarungen zu Fragen, die das Gesetz offenlässt, nicht von zwingendem Recht abweichen. Ein Rügeerfordernis in Anlehnung an § 556g Abs. 2 BGB wird man selbst in Formularmietverträgen vereinbaren können. Dies wäre nicht überraschend, wie gerade die Diskussion um die Reichweite des § 556g Abs. 2 BGB jenseits des gesetzlichen Zusammenhangs zeigt. Ebenso wenig läge hierin ein Verstoß gegen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung. Immerhin sieht die einzige gesetzlich geregelte Folge eines Verstoßes gegen die §§ 556d Abs. 1, 556e BGB eine Rüge ausdrücklich vor.

III. Schadensersatzansprüche

1. Praktische Bedeutung

Neben dem Rückforderungsanspruch kommen, wie schon die Gesetzesmaterialien betonen⁶, Schadensersatzansprüche wegen der Verletzung vorvertraglicher Pflichten aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB in Betracht. Die für vorvertragliche Pflichtverletzungen typischen Schäden wie der Nichtabschluss eines anderen Vertrags zu günstigeren Konditionen werden aus der Forderung einer überhöhten Miete allerdings kaum jemals resultieren. Von Interesse ist der Anspruch aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB für den Mieter gleichwohl im Hinblick auf den Schaden der überhöhten Miete. Insoweit geht der Anspruch aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB allerdings nicht über den Bereicherungsanspruch aus §§ 556g Abs. 1 Satz 1, 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB hinaus, da auch er der vorherigen Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB bedarf. Denn nach § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB kann der Mieter von dem Vermieter „eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat.“ Die Rüge muss also nicht nur dann erfolgen, wenn die Rückzahlung auf Bereicherungsrecht gestützt wird, sondern vor jeder Rückforderung, gleich aus welchem Rechtsgrund⁷, was auch Schadensersatzansprüche aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB umfasst. Dies ergibt sich letztlich auch aus dem Gesetzeszweck. Die Rüge soll den Vermieter ja nach dem ausdrücklichen Bekunden des Gesetzgebers vor unerwarteten Rückforderungen, evtl. sogar erst nach Ende des Mietverhältnisses, schützen. Dies ist nur dann gewährleistet, wenn die Rüge für jede Rückforderung, unabhängig von der Anspruchsgrundlage, gilt.

2. Entreicherung

Eigenständige Bedeutung kann Schadensersatzansprüchen aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB aber im Zusammenhang mit der Entreicherung zukommen⁸. Die Rückforderung überzahlter Mieten ist ja nicht als eigenständiger schuldrechtlicher Anspruch, sondern als Bereicherungsanspruch ausgestaltet⁹. Folglich könnte sich der Vermieter darauf berufen, dass sich die überzahlte Miete nicht mehr in seinem Vermögen befindet. Erkennt man dem Mieter aber neben den Bereicherungs- noch Schadensersatzansprüche aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB zu, entfällt diese Verteidigungsmöglichkeit, wenn dem Vermieter bei der Vereinbarung einer überhöhten Miete zumindest leichte Fahrlässigkeit zur Last fällt. Denn gegen Schadensersatzansprüche greift der Einwand der Entreicherung nicht durch. Trotz identischen Umfangs stehen §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB also nicht in einfacher Anspruchskonkurrenz zu den gesetzlich vorgesehenen Bereicherungsansprüchen, sondern schließen eine empfindliche Lücke des MietNovG.

¹ Lützenkirchen/Abramenko, Mietrecht, 2. Aufl. 2015, § 556g Rn. 4 f.

² Blank, WuM 2014, 654; nach Börstinghaus, DWW 2014, 208 wird diese Möglichkeit der schlichten Nichtzahlung für die Praxis sogar bedeutsamer als die Rückforderung.

³ Ähnlich Fleindl, WuM 2015, 227, aber für eine hohe Darlegungslast des Mieters.

⁴ S. etwa BT-Drucks. 18/3121, S. 29 u. 33; ähnlich jetzt Flatow, WuM 2015, 193 f.

⁵ LG Berlin, WuM 1983, 343.

⁶ S. Fn. 4.

⁷ Ebenso Fleindl, WuM 2015, 215 u. 226.

⁸ Hierzu eingehend Lützenkirchen/Abramenko (Fn. 1), § 556g Rn. 9.

⁹ Zur Problematik des Rückgriffs auf Bereicherungsrecht s. Lützenkirchen/Abramenko (Fn. 1), § 556g Rn. 8.

IV. Dritte als Leistende

1. Bedeutung

Gesetzeswortlaut und Materialien beschäftigen sich ausschließlich mit Zahlungen des Mieters. Häufig wird die Miete aber von Dritten, etwa Eltern oder Sozialbehörden, gezahlt. Die Teilunwirksamkeit einer Miete, die über §§ 556d Abs. 1, 556e BGB hinausgeht, bleibt hiervon unberührt, wie sich schon aus § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt. Denn diese Vorschrift regelt die Unwirksamkeit von „Vereinbarungen über die Miethöhe“, ohne dass es auf die Person des Leistenden ankommt. Problematisch ist allerdings die Rückabwicklung der Überzahlung im Dreiecksverhältnis.

2. Rückforderung der nicht geschuldeten Miete

Zahlt ein Dritter die Miete, so ist er dem Vermieter gegenüber zu dieser Leistung nicht aufgrund eines eigenen Rechtsverhältnisses verpflichtet. Ist die Leistung im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter rechtsgrundlos, so kann und muss der Dritte nach allgemeiner Auffassung unmittelbar beim (Schein-)Gläubiger, hier also beim Vermieter, zurückfordern¹⁰. Dem steht nicht entgegen, dass § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB nur den Mieter nennt. Denn dabei handelt es sich nur um einen rein klarstellenden Verweis, nicht um eine Modifikation der §§ 812 ff. BGB. Der Gläubiger einer Rückzahlung soll demnach nicht abweichend von den bereicherungsrechtlichen Vorschriften festgelegt werden. Wo der Gesetzgeber die bereicherungsrechtlichen Vorschriften modifizieren wollte, hat er dies wie in § 556g Abs. 1 Satz 4 BGB ausdrücklich getan und in den Materialien auch begründet. Die Zahlung der Miete durch einen Dritten stellt somit einen nicht ausdrücklich geregelten Fall dar, auf den die allgemeinen Regeln Anwendung finden: Auch bei einer Teilunwirksamkeit der Miethöhe kann demnach nur der Leistende die Überzahlung zurückfordern.

3. Rüge

In diesen Fällen der Mietzahlung durch Dritte ist für den Vermieter von erheblicher Bedeutung, dass nach § 556g Abs. 2 BGB sowohl die Rügepflicht als auch der Ausschluss der Rückforderung nur den Mieter treffen. Dritte als Leistende können nach dem Wortlaut der Vorschrift auch ohne Rüge die überzahlte Miete zurückverlangen. Einer analogen Anwendung der Vorschrift dürfte deren Ausnahmecharakter entgegenstehen. Immerhin gilt sie selbst im Verhältnis von Mieter und Vermieter nicht unbeschränkt, wie etwa bei der Leistungsverweigerung. Will der Vermieter nicht bis zur Grenze der Verjährung die Rückforderung sämtlicher Überzahlungen riskieren, kann er dies nur durch eine eigene Vereinbarung mit dem Dritten ausschließen, die diesem anstelle des Mieters eine Rügepflicht in entsprechender Anwendung von § 556g Abs. 2 BGB auferlegt. Dies weicht nicht nach § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB von § 556g Abs. 2 BGB ab, da der Mieter sogar gänzlich von der Rügepflicht entbunden wird. Nachteilig ist eine solche Vertragsgestaltung nur für den Dritten, der aber von § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB nicht geschützt wird.

V. Weitere Auswirkungen auf das Mietverhältnis

1. Verschiebungen der Kündigungsgrenzen

Die Regelungen zur Mietpreisbremse können für den Mieter aber auch nachteilig sein, weil die Grenze für eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB absinkt¹¹. Beträgt die zulässige Miete etwa nur 500 Euro statt der vereinbarten 600 Euro, kann

er schon bei einem Zahlungsverzug mit 1.000 Euro statt mit 1.200 Euro gekündigt werden. Allerdings wird eine hierauf gestützte Kündigung regelmäßig nur in Betracht kommen, wenn sich der Mieter selbst auf die Überhöhung beruft. Denn dann steht sein Verschulden für den Verzug außer Frage, da er die aufgrund der Teilunwirksamkeit des Mietvertrags geringere Miethöhe gekannt hat¹². Hingegen kann der Vermieter die von ihm verursachte Teilunwirksamkeit des Mietvertrags nicht zu einer Kündigung ausnutzen, da den Mieter zumindest kein Verschulden trifft, wenn er sich auf die vereinbarte Miethöhe verlässt.

2. Auswirkungen auf die Sicherheitsleistung

a) Verringerung der Sicherheitsleistung

Ebenso kann die Teilunwirksamkeit einer vereinbarten Miethöhe zur Verringerung der vereinbarten Sicherheitsleistung führen¹³. Dies ist unmittelbar der Fall, wenn ihre Höhe mit „3 Monatsmieten“ o. Ä. angegeben wird, da dann nur die wirksam vereinbarte Monatsmiete maßgeblich ist. Bei bezifferter Sicherheitsleistung ist die Vereinbarung über die Kautionshöhe nach § 551 Abs. 1, 4 BGB teilunwirksam, wenn sie 3 Mieten übersteigt. Ähnlich wie beim Verzug mit 2 Monatsmieten kann dies allerdings auch die Kündigung nach § 569 Abs. 2a BGB erleichtern¹⁴, worauf sich der Vermieter allerdings regelmäßig nicht berufen kann, wenn der Mieter die vereinbarte Miethöhe hinnimmt.

b) Rückforderung ohne Rüge

Eine überhöhte Kautionszahlung ist nach § 551 Abs. 4 BGB rechtsgrundlos und kann nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB zurückverlangt werden. Dies erfordert keine Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB, da eben keine überhöhte Miete zurückgefordert wird¹⁵. Eine analoge Anwendung von § 556g Abs. 2 BGB scheidet mangels vergleichbarer Interessenlage aus, da die Kautions-, anders als die Miete, nicht endgültig beim Vermieter verbleiben soll. Folglich wird der Vermieter von vorneherein nicht mit einer Rückforderung von Mitteln konfrontiert, die ihm nach seiner Vorstellung endgültig zustehen¹⁶.

📌 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“.



¹⁰ NK/v. Sachsen Gessaphe § 812 Rn. 179; PWW/Prütting § 812 Rn. 103; Erman/Buck-Heeb § 812 Rn. 28; anders, für Bereicherungsanspruch des Mieters, Fleindl, WuM 2015, 214.

¹¹ Börstinghaus, DWW 2014, 208 f.; ders., IMR 451.

¹² Ebenso im Ergebnis Blank, WuM 2014, 657 f.

¹³ Börstinghaus, DWW 2014, 209; Hinz, ZMR 2014, 601.

¹⁴ Börstinghaus, DWW 2014, 209.

¹⁵ S. Fn. 13.

¹⁶ Vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 33.



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

In der Teilungserklärung (TE) einer WEG ist folgende Regelung enthalten: „Die Gartensondernutzungsbereiche dürfen mit grünummanteltem Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 80 cm eingezäunt werden.“ Weitere Einschränkungen bzw. Erlaubnisse zu diesem Thema enthält die TE nicht. Ein Eigentümer hat zwischen seiner und der Nachbarterrasse als Sicht- und Windschutz eine Bastmatte mit einer Höhe von 1,5 m errichtet. Außerdem hat er am Rand seiner Gartensondernutzungsfläche am Gartenzaun (Abtrennung zu einem öffentlichen Weg) einen Sicht- und Windschutz mit einer Höhe von 90 cm angebracht. Sind beide Maßnahmen zulässig?

Sowohl die Errichtung einer Bastmatte mit einer Höhe von 1,5 m als Sicht- und Windschutz als auch das Anbringen eines Sicht- und Windschutzes mit einer Höhe von 90 cm am Gartenzaun stellen bauliche Veränderungen im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG dar und sind darüber hinaus zweckbestimmungswidrig. Infolgedessen sind beide Maßnahmen unzulässig, sodass der betreffende Eigentümer zum Rückbau verpflichtet ist.

Es wird ein Studentenwohnheim mit 30 Zimmern verwaltet. Da es bei der Betriebskostenabrechnung nach Verbrauch häufig Ärger gibt, möchte die Verwaltung bei neuen Mietverträgen eine Brutwarmmiete verlangen. Damit soll viel Ärger, aber auch viel Verwaltungsaufwand gespart werden. Ist dies gesetzlich erlaubt?

Die Vereinbarung einer Inklusivmiete, wonach die Betriebskosten bereits mit der monatlichen Miete pauschal abgegolten sind, ist in diesem Fall rechtlich zulässig.

Jeder Eigentümer hat ja das Recht, sämtliche Verwaltungsunterlagen einzusehen. Gilt das auch für die Heizkostenabrechnungen, die ja bei Vermietung auch Mieterdaten enthalten?

Dem einzelnen Eigentümer steht das individuelle Recht auf Einsichtnahme in sämtliche Verwaltungsunterlagen zu. Da die Eigentümer keine anonyme Gemeinschaft bilden und die Einsichtnahme der Kontrolle des Verwalters dient, bestehen keine Bedenken hinsichtlich einer uneingeschränkten Einsichtnahme. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Heizkostenabrechnungen in der Regel nur die Eigentümer betreffen und keine Daten der Mieter enthalten.

Können die Jahresabrechnung und die Verwalter-Entlastung in einem Beschluss zusammengefasst werden oder müssen hierzu zwei getrennte Beschlussanträge gestellt werden?

Der Verwalter ist von der Beschlussfassung über seine Entlastung ausgeschlossen. Dies gilt unabhängig davon, ob er selbst Eigentümer ist oder von anderen Eigentümern bevollmächtigt wurde. Der Stimmrechtsauschluss gilt auch für den Fall, dass der Beschluss über die Entlastung zusammen mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung gefasst wird. Vor diesem Hintergrund sollten der Beschluss über die Jahresabrechnung und der Beschluss über die Entlastung des Verwalters getrennt gefasst werden.

Ist es nach wie vor richtig, dass der Mieter einer renoviert übergebenen Wohnung bei Auszug und Bestehen einer Schönheitsreparaturklausel die Wohnung renovieren muss?

Zunächst müsste die Schönheitsreparaturklausel in dem Mietvertrag den Erfordernissen der Rechtsprechung entsprechen. Sind bei Auszug die im Allgemeinen geltenden Renovierungsfristen abgelaufen und erfordert der Zustand der Wohnung insoweit eine Renovierung, ist diese von dem Mieter durchzuführen.

Gehört es zu den Pflichten bzw. wesentlichen Aufgaben des Verwalters, für eine WEG einen Instandhaltungsplan aufzustellen?

Nein. Der Verwalter ist nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG nicht verpflichtet, einen Instandhaltungsplan aufzustellen. Er hat allerdings einen entsprechenden Beschluss herbeizuführen. Denn die zu beschließende Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums erfordert eine Bestandsaufnahme über den Umfang der Schäden und deren mögliche Ursachen. Ansonsten würde es ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen. Es entspricht hingegen ordnungsgemäßer Verwaltung, einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Instandhaltungsplanes zu beauftragen.

Hat ein Eigentümer nachträglich (nach Ablauf der Anfechtungsfrist) noch die Möglichkeit, eine Abrechnung wegen Formmangels anzufechten?

Eine Anfechtung ist nicht mehr möglich. Der Abrechnungsgenehmigungsbeschluss ist bestandskräftig. Die einmonatige Anfechtungsfrist ist eine materielle rechtliche Ausschlussfrist.

Ausnahmsweise kann bei unverschuldeter Fristversäumnis nach § 46 Abs. 1 Satz 3 WEG Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt werden. Zu beachten ist allerdings, dass nach Ablauf eines Jahres von dem Ende der versäumten Frist an gerechnet die Wiedereinsetzung nicht mehr beantragt werden kann.

Wem ist bei einem unterjährigem Eigentümerwechsel die Jahresabrechnung zuzustellen? Nur dem zum Beschlusszeitpunkt im Grundbuch eingetragenen Käufer oder auch dem nicht mehr im Grundbuch eingetragenen Verkäufer?

Die Jahresabrechnung ist nur dem zum Beschlusszeitpunkt im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer zuzusenden, da nur er anspruchsberechtigt ist. Denn der Anspruch auf Aufstellung der Jahresabrechnung und die Zusendung der Abrechnung ist Teil des Individualanspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung gem. § 21 Abs. 4 WEG, die nur dem grundbuchmäßigen Eigentümer zusteht.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

nach Entscheidung des LG Bamberg darf der Verwalter bei einem Beschluss über eine bauliche Veränderung einen Mehrheitsbeschluss nicht verkünden, wenn nicht alle von der geplanten Maßnahme negativ betroffenen Eigentümer zugestimmt haben. Wird ein dennoch verkündeter Beschluss wirksam angefochten, können dem Verwalter Prozesskosten auferlegt werden.

Meines Erachtens ist diese Entscheidung nicht vertretbar. Bei der Beschlussfassung über eine bauliche Änderung stellen sich immer Fragen einer Beeinträchtigung bzw. Duldungspflicht einzelner Eigentümer. Von einem Verwalter sollte nicht erwartet werden, dass er die meist schwierig zu beurteilende Frage einer Beeinträchtigung nach seinem eigenen Rechtsverständnis wertend und für den Augenblick verbindlich entscheidet. Über Gültigkeit und Ungültigkeit sollte allein das Gericht im Anfechtungsfalle entscheiden. Vom Verwalter kann nur erwartet werden, dass er vor einer Abstimmung auf mögliche Beschlussanfechtungs- und auch Kostenrisiken hinweist.

Herzlichst

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Beschlussverkündung durch den Verwalter**

Deckert erklärt: **Informationspflichten des Verwalters**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Beschlussverkündung durch den Verwalter

Stimmen bei einer Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung nicht sämtliche von der Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer zu, darf der Verwalter den Beschluss nicht als angenommen verkünden. Tut er dies dennoch, kann ihm das Gericht im Falle einer Anfechtung Prozesskosten auferlegen.

(LG Bamberg, Beschluss v. 16.4.2015, 11 T 8/15)

Der Fall:

In einer Eigentümerversammlung stimmten die Wohnungseigentümer über einen Beschlussantrag zu einer baulichen Veränderung ab. Die Mehrheit der Eigentümer stimmte für den Beschluss, zwei Eigentümer stimmten mit „Nein“, ein Eigentümer enthielt sich der Stimme. Die Verwalterin verkündete, dass der Beschluss mehrheitlich (positiv) zu Stande gekommen sei.

Ein Eigentümer hat den Beschluss erfolgreich angefochten. Das Amtsgericht hat der Verwalterin einen Teil der Prozesskosten auferlegt. Fehle bei der Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung auch nur eine Stimme eines im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG beeinträchtigten Eigentümers, genüge es nicht, dass der Verwalter auf die Rechts-

widrigkeit hinweise. Er sei vielmehr nicht berechtigt, den Beschluss als angenommen zu verkünden. Insoweit müsse der Verwalter auch Verfahrenskosten nach § 49 Abs. 2 WEG tragen.

Gegen die Kostenentscheidung des Amtsgerichts hatte die Verwalterin Beschwerde eingelegt.

Das Problem:

Das LG Bamberg hatte darüber zu entscheiden, ob der Verwalter bei einer Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung trotz möglichen Erfordernisses einer Allstimmigkeit das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses verkünden darf, wenn nicht alle von der geplanten Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer zugestimmt haben.

So hat das LG Bamberg entschieden:

Das LG Bamberg bestätigt die Entscheidung des Amtsgerichts, der Verwalterin teilweise die Prozesskosten aufzuerlegen.

Ein Beschluss kommt zu Stande, wenn die Stimmberechtigten mit der erforderlichen Mehrheit für einen Beschlussantrag stimmen und der Versammlungsleiter das Beschlussergebnis feststellt und verkündet. Das Mehrheitserfordernis war hier nicht erfüllt, weil der Beschluss gemäß § 22 Abs. 1 WEG allstimmig hätte gefasst werden müssen. Auf Grund der Nein-Stimmen und der Stimmenthaltung war für die Verwalterin offensichtlich, dass ein Beschluss nicht zu Stande gekommen war. Die Beschlussfassung erfolgte gerade nicht einstimmig, geschweige denn allstimmig.

Der Versammlungsvorsitzende darf nach

ganz h. M. einen positiven Beschluss nur verkünden, wenn die für den Beschluss erforderliche Stimmenmehrheit erreicht ist. Die Verkündung eines positiven Beschlusses trotz Fehlens der erforderlichen Mehrheit kann ohne Weiteres die Kostenfolge des § 49 Abs. 2 WEG auslösen.

Es ist unerheblich, dass die Missachtung des Mehrheitserfordernisses wohl nur die Anfechtbarkeit des Beschlusses und nicht dessen Nichtigkeit nach sich gezogen hat.

Das bedeutet für Sie:

1. Zitterbeschlussfassung auch bei baulichen Veränderungen?

Wissentlich und willentlich werden in Gemeinschaften nach wie vor vielfach Mehrheitsbeschlüsse als sog. Zitterbeschlüsse gefasst, die im Falle form- und fristgemäßer Anfechtung formal- und/oder inhaltsrechtlich für ungültig erklärt werden müssten. Solche risikobehafteten Beschlüsse werden vor allem dann praktiziert, wenn in einer beschlussfähigen Versammlung die Eigentümermehrheit nicht mit einer gerichtlichen Anfechtung überstimmt oder in der Versammlung nicht anwesender Eigentümer rechnet. Es handelt sich hier meist um Beschlussergebnisse, die inhaltlich ganz allgemein gegen dispositives Gesetzesrecht oder getroffene Vereinbarungen verstoßen, häufig insoweit Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung oder dem gebotenen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums widersprechen. Grundsätzliche Beschlusskompetenz der Gemeinschaft besteht nun insbesondere auch im Falle erwünschter Zustimmungen/Genehmigungen für beabsichtigte bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum durch einzelne Eigentümer bzw. eine Mehrheitsgruppe gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG. Ausdrücklich geregelt ist in der Vorschrift aber auch, dass solche Maßnahmen nur zulässig sind, wenn sämtliche Eigentümer, deren Rechte über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, der Maßnahme zustimmen.

Überstimmt Eigentümern bietet in kostenrechtlicher Hinsicht im Übrigen § 16 Abs. 6 WEG einen gewissen Schutz. Was die Beeinträchtigungs- und Zustimmungfrage nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG in Abwägung zu Duldungspflichten nach § 14 Nr. 1 WEG betrifft, kann hierüber im Eigentümerkreis je nach Einzelfall heftig diskutiert und gestritten werden. Die grundsätzliche Beschlusskompetenz ist allerdings auch hier nicht in Frage zu stellen.

2. Korrekte Verkündung eines Abstimmungsergebnisses

Dass der Versammlungsleiter Abstimmungsergebnisse in Form eines positiven oder auch negativen Beschlusses grundsätzlich eigen-

ständig zu verkünden hat, ist Folge einer Grundsatzentscheidung des BGH von 2001 unter seinerzeitigem Vorsitz von Wenzel. Erst eine solche Verkündung komplettiert einen WEG-Beschluss, führt also überhaupt zu dessen „rechtlicher Geburt“.

Eine bisher höchst umstrittene Frage ist nun insoweit, ob bereits der Versammlungsleiter bei Beschlussfassungen zu § 22 Abs. 1 WEG und verlautbarten Gegenmeinungen einzelner Eigentümer trotz einer sich abzeichnenden positiv zustimmenden/genehmigenden Eigentümermehrheit im Rahmen seiner Ergebnisverkündung die inhaltliche Kernfrage einer Beeinträchtigung oder Duldungspflicht eigenständig entscheiden kann, sollte er hierüber überhaupt mangels vorhandener Allstimmigkeit abstimmen lassen. Muss er hier die oftmals schwierige rechtliche Bewertung einer Duldungspflicht nach § 14 Nr. 1 WEG bzw. behauptete „Übermaß-Beeinträchtigungen“ nach seinem eigenen Rechtsverständnis wertend und zunächst verbindlich entscheiden? Kann er gegen einen Mehrheitswillen selbst bei einem einzelnen Widerspruch zur Genehmigung einer baulichen Veränderung sogar einen Negativbeschluss verkünden – oder muss er dies sogar? Hiervon geht offensichtlich das Landgericht Bamberg aus, wie auch das Amtsgericht Würzburg in der Vorinstanz.

Dem Verwalter eine solche Kompetenz zuzuschreiben, erscheint mir nach wie vor nicht vertretbar, und kann selbst einen berufserfahrenen Verwalter in solchen Abwägungsfragen überfordern. Insoweit kann der Verwalter auch in Konflikt zum Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) geraten.

Ist also von mehrheitlicher Beschlussgenehmigung auszugehen, hat der Verwalter grundsätzlich insoweit auch einen Mehrheitsbeschluss zu verkünden. Überstimmt Eigentümer besitzen kraft Gesetzes entsprechende Anfechtungsrechte und damit auch eine Anfechtungslast. Ohne Anfechtung werden allerdings auch solche Gestattungs-Mehrheitsbeschlüsse bestandskräftig und allgemeinverbindlich.

Ein problembewusster und fachkundiger Verwalter hat vor einer Abstimmung allein auf mögliche Beschlussanfechtungs- und auch Kostenrisiken hinzuweisen. Er kann allerdings eine gewollte Abstimmung nicht verhindern oder gar gegen den Mehrheitswillen seine eigene Rechtsansicht durchsetzen und in solchen Fällen tatsachenwidrig etwa einen Negativbeschluss verkünden.

Dass das Gericht den Verwalter überdies trotz erfolgter Hinweise auf Anfechtungsrisiken nach § 49 Abs. 2 WEG in die Verfahrenskostentragung „bestrafend“ verurteilt, ist nicht zu akzeptieren. Dies umso mehr, als die Verkündungsproblematik bereits in DWE 2005

zur Diskussion gestellt und nachfolgend wissenschaftlich vertiefend insbesondere von J.-H. Schmidt in der Festschrift für Merle 2010, Seite 329 im auch diesseits vertretenen Sinne belegt wurde.

3. Gemeinschaft kann auch rechtswidrige Mehrheitsbeschlüsse fassen

Im Ergebnis ist deshalb festzuhalten, dass eine Gemeinschaft auch zu baulichen Veränderungen im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG rechtswidrige (anfechtungsbehaftete) Zitterbeschlüsse mehrheitlich fassen kann, die nach entsprechenden Risikohinweisen des Versammlungsleiters auch im Sinne solcher (nur) Mehrheitsbeschlüsse dann wahrheitsgemäß zu verkünden sind. Insoweit ist selbst bei erkennbarer/vermutbarer Rechtswidrigkeit nach entsprechenden Risikohinweisen des Versammlungsleiters das Entscheidungsergebnis der Gemeinschaft von diesem auch zu respektieren.

Über Gültigkeit oder Ungültigkeit entscheidet allein das Gericht im Anfechtungsfalle. Dass der Versammlungsleiter seine rechtzeitigen Hinweise vor der Abstimmung auch zu Beweis Zwecken im Versammlungsprotokoll festhalten sollte, liegt in seinem ureigensten Interesse.

Alleinige richterliche Entscheidungskompetenz ist umso mehr angezeigt, als eine jüngere Entscheidung des Landgerichts München I sogar davon ausging, dass einer Gemeinschaft nicht in Beschlusskompetenz das Recht zustehe, eine auslegungsbedürftige Gemeinschaftsordnungsvereinbarung in bestimmtem Sinne auf Dauer eigenständig interpretieren zu dürfen. Auch dies stehe nur dem Gericht zu!

4. Erkennbar nichtige Beschlüsse nicht zur Abstimmung stellen

Geht der Verwalter/Versammlungsleiter erkanntermaßen von evidenter Nichtigkeit einer möglichen Beschlussfassung aus, sollte er in solchen eindeutigen Fällen erst gar nicht abstimmen lassen. Entsprechende Tagesordnungswünsche sollte er sogar mit Erläuterungen seinerseits gar nicht erst in ein Einladungsschreiben aufnehmen.

Fingerzeig (Zeigefinger!) an die Gerichte: „Finger weg“ von § 49 Abs. 2 WEG gerade in diesen noch nicht endgültig geklärten Verkündungsfragen zu § 22 Abs. 1 WEG! Insbesondere dann, wenn der Verwalter pflichtgemäß und rechtzeitig auf das Anfechtungsrisiko bei nur mehrheitlichen Beschlussfassungen hingewiesen hat.

Weiterführende Informationen:

Beschluss → **636307**

Abstimmung in der Eigentümerversammlung → **636138**

Deckert erklärt

Informationspflichten des Verwalters

Der Verwalter ist verpflichtet, die Wohnungseigentümer über Verlauf und Wirkungen seiner Geschäftstätigkeit zu informieren.

1 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

Eine dieser Informationspflichten regelt § 28 WEG, wonach der Verwalter zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans in einem Kalenderjahr verpflichtet ist. Die Informationspflicht des Verwalters geht jedoch weit hierüber hinaus. Die Anspruchsgrundlage des einzelnen Wohnungseigentümers bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft auf Information, Auskunft, Rechenschaft etc. liegt in §§ 675, 666 BGB (Geschäftsbesorgungsvertrag).

2 Benachrichtigungspflicht

Der Verwalter hat die Wohnungseigentümergeinschaft über wichtige Belange auch ohne Anfrage zu benachrichtigen. Beabsichtigt die Gemeinde etwa ein Nachbarhaus zu sprengen und unterrichtet hiervon in Vertretung der Wohnungseigentümer den Verwalter, so hat er hiervon die Wohnungseigentümer ebenso zu benachrichtigen wie etwa über die Zustellung einer Klageschrift.

3 Wie muss der Verwalter informieren?

Ohne besondere Regelung bleibt es grundsätzlich dem Verwalter überlassen, wie er informiert. Dies kann durch den Einwurf von Rundschreiben geschehen oder etwa durch Mitteilung in einer WE-Versammlung. Hierbei hat der Verwalter jedoch darauf zu achten, dass nicht anwesende Wohnungseigentümer gesondert informiert werden. Ein Aushang am „Schwarzen Brett“ wird heutzutage nicht mehr für ausreichend angesehen. Der Verwalter hat darauf zu achten, dass die Wohnungseigentümer so frühzeitig informiert werden, dass ein evtl. Handeln problemlos möglich ist.

4 Auskunftspflicht

Auf Nachfrage ist der Verwalter über die die Gemeinschaft betreffenden Belange den Wohnungseigentümern gegenüber zur Auskunftserteilung verpflichtet. So haben die Wohnungseigentümer stets einen Anspruch auf Auskunftserteilung bzgl. aller Dinge, die die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung betreffen. Auf Nachfrage hat der Verwalter ebenso mitzuteilen, wann etwa die Hecke geschnitten wird oder wie der Stand des gemeinschaftlichen Vermögens ist.

Eine Auskunftspflicht gegenüber Dritten ist

selten gegeben. Hierbei wäre etwa an Gemeinden, Landratsämter, Baubehörden etc. zu denken, die jeweils einen entsprechenden gesetzlichen Anspruch haben.

5 Einsichtsrecht

Der Anspruch auf Auskunftserteilung korrespondiert mit dem Recht der Wohnungseigentümer auf Einsichtnahme. Die Wohnungseigentümer haben jederzeit (zu den üblichen Bürozeiten) ein Recht auf Einsichtnahme in die die Gemeinschaft betreffenden Unterlagen und Belege, z. B. Protokolle der WE-Versammlungen und insbesondere in die nach § 24 Abs. 7 WEG zu führende Beschluss-Sammlung.

Eine Verpflichtung des Verwalters, die Unterlagen herauszugeben, besteht allerdings nicht. Die Wohnungseigentümer sind dafür aber berechtigt, Kopien von den jeweiligen Originalen anzufertigen und diese mitzunehmen.

6 Gerichtliche Verfahren

Der Verwalter ist gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG verpflichtet, die Wohnungseigentümer über alle Rechtsstreitigkeiten in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren gemäß § 43 WEG zu unterrichten. Eine entsprechende Informationspflicht des Verwalters besteht dabei nur dann, wenn den Wohnungseigentümern ein gesteigertes Informationsbedürfnis zukommt. Ein solches ist dann anzunehmen, wenn sie am Verfahren beteiligt sind, oder dies für sie möglich wäre. Es besteht dagegen nicht bei Geltendmachung von Wohngeldrückständen gegen einzelne Wohnungseigentümer, also Hausgeldklagen.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Kein Anspruch auf Barrierefreiheit bei etwaigem Wertverlust

(AG München, Urteil v. 25.2.13, 411 C 8027/13)

Ein Wohnungseigentümer kann einen behindertengerechten Zugang zu seiner Wohnung nur dann von den Miteigentümern verlangen, wenn nicht deren höherrangige Rechte, wie zum Beispiel der Schutz vor erheblichem Wertverlust, entgegenstehen.

! Weiterführende Informationen:

Bauliche Veränderung: Anspruch auf
→ 2711857

Jahresabrechnung: Verfahrenskostenbelastung des Verwalters bei Missachtung aktueller BGH-Rechtsprechung

(AG Hamburg-Barmbek, Beschluss v. 17.4.2014, 880 C 27/12)

Die grob fehlerhafte Erstellung einer Jahresabrechnung unter Missachtung der maßgeblichen BGH-Rechtsprechung zur Darstellung der Instandhaltungsrücklage und dem unterschiedlichen Ausweis der Heizkosten in Jahresgesamt- und Jahreseinzelaabrechnung mit fehlender Erläuterung des Unterschiedsbeitrags führt nicht nur zur Ungültigkeit des Genehmigungsbeschlusses, sondern rechtfertigt – zumindest im Wiederholungsfall – auch eine Verfahrenskostenbelastung des Verwalters.

! Weiterführende Informationen:

Jahresabrechnung → 636759
Verwalter (Verfahrenkostenschuldner)
→ 1717913

Kompetenzverlagerung auf Beirat muss eindeutig begrenzt sein

(LG Itzehoe, Urteil v. 1.7.2014, 11 S 10/13)

Eine beschlussweise Kompetenzverlagerung auf den Verwaltungsbeirat hinsichtlich Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung kann nur insoweit erfolgen, dass dadurch nicht der mit der gesetzlichen Regelung intendierte Schutzzweck der selbstbestimmten Verwaltung ausgehöhlt wird. Dies ist nur dann der Fall, wenn die Ermächtigung nur zu einem begrenzten und für die einzelnen Wohnungseigentümer überschaubaren finanziellen Risiko führt.

! Weiterführende Informationen:

Beirat → 636277
Instandhaltung und Instandsetzung: Aufgaben des Verwalters → 2551731

Erweiterung bestehender Mobilfunkanlage ist bauliche Veränderung

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 21.8.2014, 2-09 S 27/13)

Die Erweiterung einer bestehenden Mobilfunkanlage um 9 Sektorantennen und 7 Richtfunkantennen stellt eine bauliche Veränderung dar und bedarf der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer.

! Weiterführende Informationen:

Mobilfunkantennen in Wohnungseigentumsanlagen → 838392



Auch das noch

Die „talentfreie Abrissbirne“

Eine Äußerung auf Facebook stand im Mittelpunkt eines Falles, über den das AG Charlottenburg zu entscheiden hatte. Ein Mieter, der sich über Lärmbelästigungen beschwert hatte, bezeichnete nach einem Telefonat mit dem Büro der Vermieterin auf deren Facebookseite seine Gesprächspartnerin als „talentfreie Abrissbirne“. Zudem nannte er den Objektbetreuer in einem Telefax an die Vermieterin „faul“. Aus seiner Sicht hatte sich dieser nicht darum gekümmert, die Lärmbelästigungen abzustellen. Das war der Vermieterin zu viel und die Kündigung folgte. „Halb so wild“, sagte das AG Charlottenburg (Urteil v. 30.1.2015, 216 C 461/14). In einem Spektrum denkbarer Beleidigungen seien die hier gefallenen Äußerungen weniger schwerwiegend einzuschätzen. Bei solch eher „leichten“ Beleidigungen sei zunächst eine Abmahnung angebracht. Außerdem stünden beide Äußerungen in unmittelbarem Zusammenhang mit einem tatsächlichen Vorgang und hätten aus Sicht des Mieters einen Tatsachekern. Es sei nicht in erster Linie darum gegangen, die Mitarbeiterin der Vermieterin herabzuwürdigen.

Zitat

Wer will, dass die Welt so bleibt wie sie ist, der will nicht, dass sie bleibt.

Erich Fried (1921-1988), österreichischer Lyriker, Übersetzer und Essayist

Cartoon



Standpunkt

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



Wanderung – das Megathema des Jahrhunderts

Die Wanderungsbewegungen nach Europa werden mit „Asylsuchende“ und „Flüchtlinge“ beschrieben. Der größte Teil der Zuwanderer kommt aber aus anderen Gründen, weil er sich hier größere Chancen auf gute Lebensbedingungen und Wohlstand erhofft. Diese Wanderung wird zunehmen, je mehr die Weltbevölkerung, insbesondere in Afrika, wächst und die Klimabedingungen eine Ernährung aller nicht ermöglicht. Dank der Smartphones wird auch im letzten Winkel der Erde in Echtzeit bekannt, wie groß die Unterschiede zwischen Arm und Reich sind - das ist die eigentliche soziale Auswirkung dieses Mediums. Und so machen sich die einen voller Hoffnung auf ins „Gelobte Land Europa“ und streben andere aus Angst und wegen Verfolgung hierher. Während derzeit Hunderttausende, mit finanziellen Mitteln dafür

ausgestattet, die Passage nach Europa wagen, werden es nach und nach wohl viele Millionen Menschen werden, die von Süden aus an die Gestade des Mittelmeers drängen und Europa im Blick haben. Sie mit den Möglichkeiten eines Rechtsstaats aufzuhalten, wird im Kampf um das Überleben nicht gelingen.

Asyl sucht das Dach über dem Kopf. Die Kernaufgabe des Gastlandes ist die Integration. In abgeschotteten Sammelunterkünften kann sie nur schlecht gelingen, geeignet erfolgt sie über Beschäftigung wie Arbeit und Sport sowie über das Wohnen. Wenn wir eine weitere Ghettoisierung vermeiden wollen, müssen wir die Einzelunterbringung ausbauen. Verwalter ahnen um das Konfliktpotenzial dabei, können aber auch ganz gut abschätzen, wieviel Aufnahmefähigkeit jede Wohnanlage hat. Spannend bleibt dabei die Diskussion nach der Leitkultur und dem Leitbild des Zusammenlebens, also letztlich die Frage, wie stark sich unsere Heimat und unser Land verändern, verändern darf, verändern soll. Wir Verwalter haben, weil wir das Zusammenleben der Menschen in weiten Bereichen organisieren, eine große Verantwortung am Gelingen der Integration. Dabei wird uns auch unser dickes Fell helfen können, mit dem wir die Übersicht in einer Wohnanlage zu bewahren und unterschiedliche Interessen auszutarieren beauftragt sind.

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 6.10.2015.

www.haufe.de/immobilien



917836481008531
Mat.-Nr. N6436-5054