

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

April 2018



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

die Wieder- oder Neubestellung eines Verwalters ist im Kreise der Eigentümer nicht selten umstritten. Wird der Bestellungsbeschluss gerichtlich angegriffen, wird die Anfechtungsklage häufig auf formale Mängel gestützt. Deshalb sollte die Verwalterbestellung sorgfältig vorbereitet sein.

Seit über 10 Jahren besteht für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Möglichkeit, gegenüber einem Hausgeldschuldner in der Zwangsversteigerung bevorrechtigt vorzugehen. Ein möglicher Weg besteht dabei darin, dass die Gemeinschaft ihre Ansprüche im Rahmen eines durch einen Dritten betriebenen Verfahrens bloß anmeldet und dort glaubhaft macht. Eben um diese „Anmeldung“ geht es in der „Entscheidung des Monats“ – die jeder Verwalter kennen muss. Warum? Es geht darum, ob der Verwalter in diesem Fall von sich aus tätig werden kann und tätig werden muss. Der Bundesgerichtshof bejaht beide Fragen.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im April

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Vorbereitung der Verwalterbestellung:
Vermeidung formaler Fehler → Seite 4

Organisation
Messen zählen wiegen → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Anmeldung der Verbandsansprüche in der Zwangsversteigerung → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

BGH klärt wichtige Fragen zur Sonderumlage

Der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum haftet für eine nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde. Das hat der BGH klargestellt und damit die bisher überwiegende Ansicht bestätigt. Da eine Sonderumlage eine Ergänzung des Wirtschaftsplans sei, folge sie den für den Wirtschaftsplan geltenden Regeln und sei daher nicht anders zu behandeln als die laufenden Hausgelder, für die bis zum Eigentumswechsel der Veräußerer und danach der Erwerber haftet. Ferner hat der BGH Klarheit über die Fälligkeit einer Sonderumlage geschaffen:

Enthält der Beschluss über eine Sonderumlage keine Regelung zur Fälligkeit, wird die Sonderumlage erst mit dem Abruf durch den Verwalter fällig, nicht schon mit Beschlussfassung. Dass die mit der Sonderumlage finanzierte Maßnahme dringlich ist, reicht allein nicht aus, um eine sofortige Fälligkeit anzunehmen. Soll eine von diesem Grundsatz abweichende Fälligkeit gelten, bedarf es einer ausdrücklichen Regelung im Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage. So können die Wohnungseigentümer etwa beschließen, dass die Sonderumlage mit Beschlussfassung sofort fällig ist. (BGH, Urteil v. 15.12.2017, V ZR 257/16)

PRAXIS-TIPP:

Unabdingbar in einem Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage sind Regelungen zu Zweck und Höhe, zum Verteilungsschlüssel und zu den auf die einzelnen Eigentümer entfallenden Beträge. Nicht zwingend, aber trotz des obigen Urteils im Interesse der allseitigen Klarheit zu empfehlen ist auch eine Regelung zur Fälligkeit.



Weiterführende Informationen:

Sonderumlage → **637168**

Umnutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken

Eine Teileigentumseinheit darf grundsätzlich nur zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken genutzt werden, nicht aber zum Wohnen. Im Einzelfall kann eine Wohnnutzung aber zulässig sein, wenn sie bei typischer Betrachtung nicht mehr stört als die vorgesehene berufliche oder gewerbliche Nutzung.

Befindet sich die Einheit in einem Gebäude, das ausschließlich beruflichen oder gewerblichen Zwecken dient (im entschiedenen Fall: Ärztehaus), kann die Zulässigkeit einer Wohnnutzung nicht angenommen werden. In einem solchen Gebäude ist die Wohnnutzung bei typischer Betrachtung regelmäßig schon deshalb störender als die vorgesehene Nutzung, weil sie mit typischen Wohnimmissionen (wie Küchengerüchen, Freizeit- und Kinderlärm, Musik) sowie einem anderen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums (etwa im Flur herumstehenden

Gegenständen) einhergeht und zu anderen Zeiten – nämlich ganztägig und auch am Wochenende – stattfindet. Die Teileigentümer haben ein berechtigtes Interesse daran, dass der professionelle Charakter einer derartigen Anlage erhalten bleibt, um Konflikte, die durch eine in der Teilungserklärung nicht angelegte gemischte Nutzung hervorgerufen werden können, von vornherein zu vermeiden.

Unter schwerwiegenden Umständen – etwa wenn die Teileigentumseinheit nicht dauerhaft gewerblich vermietbar ist – kann der Teileigentümer eine Anpassung der Gemeinschaftsordnung dahingehend verlangen, dass die Einheit zum Wohnen genutzt werden darf. Einen solchen Anspruch muss der Teileigentümer aber zunächst selbst durchsetzen, erst dann ist eine geänderte Nutzung zulässig. Der änderungswillige Eigentümer kann seinen Änderungsanspruch nicht als Einrede den übrigen Eigentümern, die die Unterlassung der Wohnnutzung verlangen, entgegenhalten. Ließe man dies zu, würde deren Unterlassungsklage zwar abgewiesen, eine Änderung der Gemeinschaftsordnung unterbliebe aber. Zudem würden die übrigen Eigentümer durch die eigenmächtige Nutzungsänderung in die Klägerrolle gedrängt. Dies widerspricht dem Grundsatz, dass derjenige, der eine Änderung will, diese durchsetzen muss. (BGH, Urteil v. 23.3.2018, V ZR 307/16)



Weiterführende Informationen:

Teileigentum **637208**

Schadensersatz ohne Fristsetzung, wenn Mieter Mietsache beschädigt

Verursacht ein Mieter Beschädigungen an der Mietsache, muss er dem Vermieter den entstandenen Schaden ersetzen. Der Vermieter muss dem Mieter keine Frist zur Beseitigung des Schadens setzen, bevor er Schadensersatz verlangt, und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter Schadensersatz bereits vor oder erst nach der Rückgabe der Mietsache verlangt. Das hat der BGH klargestellt.

Eine Fristsetzung ist nur bei der Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch. Dann muss der Vermieter dem Mieter zunächst eine weitere Gelegenheit zur Erfüllung seiner Leistungspflicht geben, bevor er statt der geschuldeten Leistung Schadensersatz verlangen kann. Das ist etwa der Fall, wenn der Mieter geschuldete Schönheitsreparaturen nicht durchführt und der Vermieter Ersatz verlangen will.

Im Gegensatz dazu ist die Verpflichtung des Mieters, die Mieträume in Ordnung zu halten und pfleglich zu behandeln eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht. Deren Verletzung begründet einen Schadensersatzanspruch auch ohne Fristsetzung. (BGH, Urteil v. 28.2.2018, VIII ZR 157/17)



Weiterführende Informationen:

Beschädigung der Mieträume → **638372**

Drei Zahlungen sind Zustimmung zur Mieterhöhung

Zahlt der Mieter nach einem Mieterhöhungsverlangen dreimal vorbehaltlos die erhöhte Miete, hat er der Mieterhöhung zugestimmt, so der BGH in einem aktuellen Urteil. Während für das Erhöhungsverlangen des Vermieters in § 558a Abs. 1 BGB die Textform vorgeschrieben ist, sieht das Gesetz für die Erklärung der Zustimmung kein Formerfordernis vor. Der Mieter kann die Zustimmung daher sowohl ausdrücklich als auch stillschweigend erteilen und ist nicht verpflichtet, seine Zustimmung schriftlich zu erklären.

Ob bereits eine einmalige vorbehaltlose Zahlung ausreicht, um eine Zustimmung zur Mieterhöhung annehmen zu können, ließ der BGH in der Entscheidung offen. (BGH, Beschluss v. 30.1.2018, VIII ZB 74/16)

! Weiterführende Informationen:

Checkliste Mieterhöhung → **1949144**

Bei normaler Sanierung gilt bisheriger Schallschutz

Die Anforderungen an den Schallschutz unterliegen einem stetigen Wandel und sind im Laufe der vergangenen Jahrzehnte immer strenger geworden. Infolgedessen stellt sich bei Sanierungsmaßnahmen die Frage, welche Anforderungen einzuhalten sind – diejenigen, die bei Errichtung des Gebäudes gegolten haben oder die aktuellen. In einer aktuellen Entscheidung hat der BGH wichtige Hinweise gegeben.

Welche Schallschutzwerte bei einer Baumaßnahme einschlägig sind, hängt demnach davon ab, welches Gewicht der Eingriff in die Gebäudesubstanz hat.

Bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (gegebenenfalls zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, kann im Grundsatz ein verbessertes Schallschutzniveau nicht beansprucht werden. Dann sind unverändert die bei Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards maßgeblich. Um eine solche typische Sanierungsmaßnahme handelt es sich in aller Regel auch dann, wenn bei der Sanierung eines vorhandenen Badezimmers in den Estrich eingegriffen wird, so in dem vom BGH entschiedenen Fall. Allein der Umstand, dass bei einer Sanierung in Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird, hat nicht zur Folge, dass die im Zeitpunkt der Maßnahme anerkannten Schallschutzwerte maßgeblich sein sollen. Ein Wohnungseigentümer, der in das Gemeinschaftseigentum eingreift, ist im Grundsatz zwar zu dessen Wiederherstellung verpflichtet, aber nicht zu einer Ertüchtigung.

Wird hingegen in erheblichem Umfang in die Gebäudesubstanz eingegriffen – etwa bei einem Dachgeschossausbau – dürfen die anderen Wohnungseigentümer erwarten, dass beim Umbau des Sonder- und Gemeinschaftseigentums insgesamt die aktuellen technischen Vorgaben und damit auch die nunmehr geltenden Schallschutzwerte beachtet werden. (BGH, Urteil v. 16.3.2018, V ZR 276/16)

! Weiterführende Informationen:

Trittschall → **951467**

Fortbildungspflicht für Immobilienverwalter und Makler wird konkretisiert

Ab August 2018 gilt für Immobilienverwalter und Makler eine gesetzliche Fortbildungspflicht, deren Details in einer Rechtsverordnung geregelt werden. Die Bundesregierung hat jetzt einen offiziellen Verordnungsentwurf beim Bundesrat eingebracht. Gegenüber dem ursprünglichen Referentenentwurf wurden die Nachweis- und Informationspflichten entschärft. Am 12. April wird hierzu der Wirtschaftsausschuss des Bundesrates tagen und am 27. April wird der Bundesrat die Verordnung endgültig beschließen.

! Weiterführende Informationen:

https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/fortbildungspflicht-fuer-immobilienverwalter-und-makler_258_432572.html



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

Neue Datenschutz-Grundverordnung: Darauf müssen Sie als Verwalter achten

Mi., 11.4.2018, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Ab 25.5.2018 gelten auch für Verwalter die neuen strengen Datenschutzregelungen mit allen erforderlichen Nachweis-Pflichten und deutlich erhöhten Bußgeldern. In diesem Online-Seminar erfahren Sie, wie Sie die neuen Vorgaben einhalten und Sie Ihre firmeninternen Prozesse und ihr Vertragsmanagement effizient umstellen können.

Referent: Marco J. Schwarz

WEG-Recht kompakt 2018: Die wichtigsten Urteile im Überblick

Mi., 25.4.2018, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Dieses Online-Seminar informiert über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Wohnungseigentumsrecht, die Verwalter kennen sollten. Ein hilfreiches Skript zum Download ist inbegriffen.

Referent: RA Thomas Hannemann

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

Vorbereitung der Verwalterbestellung: Vermeidung formaler Fehler

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Der Beschluss der Eigentümerversammlung über die Verwalterbestellung nebst Abschluss oder Verlängerung des Verwaltervertrags ist sowohl für die Wohnungseigentümergeinschaft als auch für den WEG-Verwalter von vitaler Bedeutung. Dabei ist die Frage, wer zum neuen Verwalter gewählt werden soll bzw. die Entscheidung über die Verlängerung der Bestellung des amtierenden Verwalters oftmals im Kreise der Eigentümer umstritten. Wird der Bestellungsbeschluss gerichtlich angegriffen, so wird die Anfechtungsklage vielfach auf formale Mängel gestützt, die bei einer sorgfältigen Vorbereitung der Verwalterbestellung vermeidbar sind. Dazu die folgenden Ratschläge zu den typischerweise in der Verwaltungspraxis hierzu auftretenden Fragen.

1. Korrekte Formulierung der Tagesordnung und des Beschlussantrags

An die Bezeichnung des Beschlussgegenstands bei der Einberufung der Eigentümerversammlung gem. § 23 Abs. 2 WEG sind keine übertriebenen Anforderungen zu stellen. Eine schlagwortartige Bezeichnung in der Tagesordnung reicht aus (vgl. BGH, Urteil v. 5.7.2013, V ZR 241/12).

So ist anerkannt, dass der Tagesordnungspunkt „Wiederbestellung des Verwalters“ oder „Verlängerung der Verwalterbestellung“ stets auch die Wahl eines abweichenden Verwalterkandidaten ermöglicht, wie umgekehrt die Annullierung der „Neuwahl eines Verwalters“ ebenso die Wiederwahl des amtierenden Verwalters umfasst. Auch ist die Beschlussfassung über den Abschluss des Verwaltervertrags bzw. dessen Verlängerung inbegriffen (vgl. LG Frankfurt/M., Beschluss v. 27.1.2014, 2-13 T 56/13; Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 23 Rn. 89). Zudem muss die Bestelldauer nicht angegeben werden, da jeder Wohnungseigentümer mit jeder Bestelldauer bis zu 5 Jahren rechnen muss (vgl. LG München I, Urteil v. 8.8.2010, 1 S 1874/10).

Gleichwohl empfiehlt es sich, die Tagesordnung möglichst neutral und umfassend zu formulieren, zumal nach Auffassung des BGH zur Verwalterbestellung zugleich die Regelung der Eckdaten des Verwaltervertrags, d. h. Laufzeit und Grundvergütung, gehört, weshalb der Beschluss über den Verwaltervertrag tunlichst konkret aufzunehmen ist (vgl. BGH, Urteil v. 27.2.2015, V ZR 114/14).

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Beschluss über den Verwaltervertrag noch nicht zum Vertragsabschluss selbst führt, weshalb darauf zu achten ist, dass ein Wohnungseigentümer (die Mitglieder des Verwaltungsbeirats) durch Beschluss gem. § 27 Abs. 3 S. 3 WEG zur Vertragsunterzeichnung namens der Wohnungseigentümergeinschaft zu bevollmächtigen ist (vgl. Jennißen, WEG, 5. Aufl. 2017, § 26 Rn. 82). Damit solche wichtigen Punkte nicht bei einer „freihändigen“ Beschlussformulierung in der Versammlung „untergehen“, sollte der Versammlungsleiter einen vorformulierten Beschlussvorschlag vorhalten, der in die Tagesordnung eingebaut werden kann/sollte.

Formulierungsvorschlag: Verwalter-Neubestellung

TOP: Beschlussfassung über die Bestellung eines Verwalters ab dem .../Beschlussfassung über den Abschluss des Verwaltervertrags/Beschluss über die Bevollmächtigung eines Eigentümers [des Beirats] zur Vertragsunterzeichnung

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümerversammlung beschließt, die Fa. ... für den Zeitraum vom ... bis zum Ablauf des ... zum Verwalter nach WEG zu bestellen. Die Grundvergütung des Verwalters beträgt vorbehaltlich der im nachfolgend beschlossenen Verwaltervertrag vereinbarten Sondervergütungen ... EUR p. M. pro Wohn-/Gewerbeeinheit brutto sowie ... EUR p. M. pro Stellplatz brutto. Die Eigentümerversammlung beschließt ferner, mit dem o.g. Verwalter den Verwaltervertrag gem. vorliegendem Vertragsangebot/Vertragsmuster vom ..., welches in Kopie als Anlage zu diesem Protokoll genommen wird, abzuschließen. Frau/Herr ... wird bevollmächtigt, namens und in Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft den vorbeschlossenen Verwaltervertrag zu unterzeichnen.

Mit Blick auf die notwendige inhaltliche Bestimmtheit ist insbesondere bei der Beschlussformulierung einer Wiederbestellung strikt darauf zu achten, dass der in Bezug genommene zu ändernde bzw. zu verlängernde Verwaltervertrag konkret bezeichnet und als Anlage zum Protokoll genommen wird (vgl. BGH, Urteil v. 8.4.2016, V ZR 104/15).

Formulierungsvorschlag: Verwalter-Wiederbestellung

TOP: Beschlussfassung über die Weiterbestellung eines Verwalters ab dem .../Beschlussfassung über die Änderung/Fortgeltung des Verwaltervertrags/Beschluss über die Bevollmächtigung eines Eigentümers [des Beirats] zur Vertragsunterzeichnung

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümerversammlung beschließt, die Fa. ... für den Zeitraum vom ... bis zum Ablauf des ... wieder zum Verwalter nach WEG zu bestellen. Die Grundvergütung des Verwalters beträgt vorbehaltlich der gem. Verwaltervertrag vom ... vereinbarten Sondervergütungen ... EUR p. M. pro Wohn-/Gewerbeeinheit brutto sowie ... EUR p. M. pro Stellplatz brutto. Die Eigentümerversammlung beschließt ferner, dass im Übrigen die Konditionen des in der Versammlung vorliegenden und in Kopie als Anlage zum Protokoll genommenen Verwaltervertrags vom ... für die obige Bestelldauer fortgelten. Frau/Herr ... wird bevollmächtigt, namens und in Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft die vorbeschlossenen Ergänzungen/Änderungen zum o.g. Verwaltervertrag zu unterzeichnen.

2. Einholung von Vergleichsangeboten zur Verwalterwahl

Die Bestellung eines Verwalters setzt grundsätzlich die Einholung mehrerer Angebote voraus. Wie viele Alternativangebote erforderlich sind, können die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums selbst festlegen. Dieser wird nicht überschritten, wenn der Zweck von Alternativangeboten erreicht wird, nämlich den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen verschiedener Anbieter aufzuzeigen (vgl. BGH, Urteil v. 22.6.2012, V ZR 190/11). In der Regel sollten aber drei Vergleichsangebote eingeholt werden. Dabei sind nicht nur „Angebote“ einzuholen,

sondern es sind auch die Entwürfe des vom Anbieter vorgesehenen Verwaltervertrags einzuholen (vgl. Hügel/Elzer, WEG, § 26 Rn. 55).

Anlässlich der Beschlussfassung über die Wiederbestellung des amtierenden Verwalters ist die Vorlage von Vergleichsangeboten nach der Rechtsprechung des BGH zwar grundsätzlich entbehrlich (vgl. BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 96/10), zu berücksichtigen ist aber, dass nach aktueller Rechtsmeinung auch in diesem Fall Vergleichsangebote einzuholen sind, wenn die vom Verwalter angebotenen Leistungen von Mitbewerbern spürbar günstiger angeboten werden (vgl. BGH, Urteil v. 22.6.2012, V ZR 190/11; LG Dortmund, Urteil v. 14.6.2016, 1 S 455/15; Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 26 Rn. 46).

3. Zeitpunkt der Vorlage der Vergleichsangebote

Als besonders problematisch erweist sich die Frage, wann spätestens einzuholende Angebote den Eigentümern zur Kenntnis gebracht werden müssen.

a) Vorlage spätestens mit der Einladung zur Versammlung

Die wohl h. M. vertritt die Auffassung, dass Verwaltungsangebote und -verträge den Eigentümern spätestens binnen der Einladungsfrist zur Eigentümerversammlung zur Verfügung zu stellen seien, weil es nicht möglich bzw. nicht zumutbar sei, z. B. erst in der Versammlung selbst die Angebote ausreichend zu studieren, um sich ein Urteil bilden zu können (vgl. BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 96/10; LG Frankfurt/M., Urteil v. 7.1.2015, 2-09 S 45/14; Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 26 Rn. 114).

Ausreichend kann dabei aber die Vorlage eines Angebotsspiegels sein, wenn den Eigentümern die Möglichkeit rechtzeitiger Einsichtnahme ausdrücklich eingeräumt wird und die Unterlagen in der Versammlung zur Verfügung stehen (vgl. LG Düsseldorf, Urteil v. 22.10.2014, 25 S 34/14; LG München I, Urteil v. 6.10.2014, 1 S 21342/13 WEG; Jennißen, WEG, 5. Aufl. 2017, § 26 Rn. 32).

Formulierungsvorschlag: Einladung

Zu TOP 6 (Verwalterbestellung/Verwaltervertrag) überreichen wir als Anlage zu dieser Einladung einen Angebotsspiegel zu den vorliegenden Vertragsangeboten der jeweiligen Bewerber um das Verwalteramt.

Sämtliche hierzu vorliegenden Unterlagen (Angebotsschreiben, Vertragsentwürfe, Vergütungsverzeichnisse etc.) können in vollständigem Umfang im Original in den Geschäftsräumen des Verwalters während dessen Geschäftszeiten [...] nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden bzw. [gegen Erstattung des Kopier- und Portoaufwands] auf Anforderung in Kopie versandt werden.

Alternativ besteht die Möglichkeit, sämtliche Unterlagen auf der hierfür eingerichteten Internetseite des Verwalters [...] einzusehen bzw. herunterzuladen.

b) Vorlage erst in der Versammlung kann ausreichen

Der oben wiedergegebenen Rechtsmeinung ist entgegenzuhalten, dass die geforderte Versendung der Angebote bereits mit der Einladung in vielen Fällen praktisch nicht durchführbar ist und eine Vorlage der Angebote in der Versammlung ausreicht.

Zunächst ist es bereits nicht Aufgabe des zur Versammlung einladenden amtierenden Verwalters, Konkurrenzangebote zur Verwalterwahl einzuholen und den Eigentümern mit der Einladung zu übermitteln.

Es ist vielmehr Aufgabe der Eigentümer, unaufgefordert Konkurrenzangebote einzuholen und diese den übrigen Eigentümern vorzulegen (vgl. BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 96/10; Riecke/Schmid/Abraimenko, WEG, 4. Aufl. 2015, § 26 Rn. 13).

Ferner gibt der amtierende Verwalter oftmals erst mit oder nach der Einladung bekannt, für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung zu stehen. Mit Blick hierauf wird die Auffassung vertreten, dass es ausreicht, wenn die Verwalter- bzw. Vertragsangebote in der Eigentümerversammlung selbst vorliegen und zur Einsichtnahme zugänglich gemacht werden (vgl. BayObLG, Beschluss v. 24.8.2000, 2 Z BR 25/00; OLG München, Beschluss v. 20.3.2008, 34 Wx 046/07; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 30.5.2006, I-3 Wx 51/06).

Zudem kann gegen eine strikte Pflicht zur Übersendung der Angebotsunterlagen bereits mit der Einladung angeführt werden, dass grundsätzlich auch noch in der Versammlung weitere (abweichende) Vorschläge unterbreitet werden können. Haben einzelne Eigentümer von sich aus Vergleichsangebote eingeholt, so müssen diese von den Wohnungseigentümern nämlich in die Entscheidungsfindung mit einbezogen werden (vgl. OLG Hamm, Beschluss v. 3.1.2008, 15 W 240/07; OLG Celle, Beschluss v. 14.2.2002, 4 W 6/02; Jennißen, WEG, 5. Aufl. 2015, § 26 Rn. 32).

4. Vorauswahl der Verwalterkandidaten durch den Beirat

Es verstößt nicht gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Verwaltungsbeirat, der selbst geeignet erscheinende Kandidaten zur Abgabe von Bewerbungsunterlagen auffordert, nach Prüfung eine Vorauswahl trifft und nicht alle, sondern nur die in erster Linie vorschlägt, solange dadurch das Recht der Wohnungseigentümer, auch über andere Bewerber abzustimmen, nicht ausgeschlossen wird. Es ist dabei auch nicht erforderlich, sämtliche Bewerber, die ein Angebot abgegeben haben, in der Einladung zu benennen und auf eine erfolgte Vorauswahl hinzuweisen (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 14.9.2001, 3 Wx 202/01; Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 26 Rn. 47).

PRAXIS-TIPP:

Wünscht die Mehrheit der Eigentümer die persönliche Vorstellung von Kandidaten in der Eigentümerversammlung nicht, so ist auf entsprechenden Antrag hin hierüber ein entsprechender Geschäftsordnungsbeschluss herbeizuführen.

5. Anspruch auf persönliche Vorstellung der Bewerber?

In der Regel dürften bei einer Neubestellung des Verwalters die Anbieter zur persönlichen Vorstellung in der Versammlung einzuladen sein. Es besteht aber, insbesondere bei der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters, kein Anspruch einer Minderheit der Versammlungsteilnehmer dahingehend, dass die Bewerber zwecks persönlicher Vorsprache geladen werden bzw. tatsächlich anwesende Bewerber in der Versammlung auch persönlich angehört werden (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 14.9.2007, I-3 Wx 118/07; OLG München, Beschluss v. 7.9.2007, 32 Wx 109/07, ZMR 2007 S. 1000; Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 26 Rn. 47).

DER AUTOR

Rüdiger Fritsch berät und vertritt als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Er ist Buchautor, veröffentlicht in Fachzeitschriften und ist für namhafte Tagungsveranstalter bundesweit als Referent tätig. Als beratendes Mitglied unterstützt er den Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI).



Organisation



Messen zählen wiegen

Jörg Wirtz, InRaCon, Eschenlohe

Es kam, wie es kommen musste. Wir hatten einen unserer zahlreichen Effizienzchecks in einer größeren Immobilienverwaltung durchgeführt und standen vor einem Rätsel. Alle Arbeitsprozesse, die wir analysiert hatten, waren wohlorganisiert und wir fanden zahlreiche Best-Practice-Beispiele vor, die auch wir zur Anwendung empfehlen. Dennoch war die Auswertung der Effizienzdaten mehr als ernüchternd. Der erreichte Leistungsindex (Verwaltungseinheiten/Mitarbeiter) war maximal mittelmäßig und spiegelte in keiner Weise die Auswirkung der eingesetzten Methoden wider.

Ursachenforschung

Die weiteren Gespräche mit der Geschäftsführung lösten jedoch unsere anfängliche Ratlosigkeit schnell auf. Der Senior- und auch der Juniorchef waren Anhänger der Prozessoptimierung und hatten sich richtigerweise zunehmend aus dem Tagesgeschäft herausgehalten. Stattdessen haben sie immer bessere Methoden zur Abwicklung der täglichen Verwaltungsaufgaben entwickelt und eingeführt. Dabei wurde jedoch eine wesentliche Tätigkeit übersehen. Es wurde nicht ermittelt, wie viel Zeitersparnis mit einer Optimierungsmaßnahme erzielt wurde, um anschließend ein analoges Verwaltungsäquivalent zu akquirieren, damit die eingesparte Zeit aufgefüllt werden konnte.

PRAXIS-TIPP:

Zeitersparnis von Verbesserungsmaßnahmen messen und zur Leistungssteigerung nutzen.

Der Mensch passt sich an

Trotz aller Optimierungsmaßnahmen beschwerte sich niemand darüber, dass zunehmend weniger Arbeit zu erledigen wäre und man ab 14:00 Uhr keine Arbeit mehr habe. Egal was Sie in Ihrem Unternehmen tun, auf die zuvor beschriebene Aussage werden Sie vergeblich warten. Ursächlich ist ein menschliches Phänomen, das bereits häufig nachgewiesen und beschrieben wurde: Ist viel Arbeit da, dann wird schneller und gezielter gearbeitet. Bei geringerem Arbeitsaufwand ist das Gegenteil der Fall. Das dargestellte Phänomen weist auf eine Vielzahl von Fragen hin, mit denen Sie sich als Leiter und Lenker Ihres Unternehmens auseinandersetzen müssen:

- Wie viele Objekte/Verwaltungseinheiten kann unser Unternehmen eigentlich bewältigen?
- Wie hoch ist die Leistungsfähigkeit meiner Mitarbeiter/Innen?
- Wann benötige ich neues Personal?
- Sind die Aufgaben und damit die Belastungen gleichmäßig verteilt?
- Wer soll das neue Verwaltungsobjekt übernehmen?

Wir haben zu diesen Fragen in der letzten Zeit zahlreiche Analysen mit teilweise ernüchternden Ergebnissen durchgeführt. In einigen Fällen konn-

ten wir errechnen, dass Halbtageskräfte den gleichen Umfang an Verwaltungsaufgaben bewältigen konnten wie Vollzeitkräfte. Auch der Vergleich der Vollzeitkräfte ergab entsprechende signifikante Unterschiede.

Doch der Reihe nach. Wenn wir Antworten auf diese Fragen erhalten wollen, dann müssen wir systematisch vorgehen. Beginnen wir also bei der ersten Frage und ermitteln den aktuellen Effizienzwert unserer Verwaltung.

Effizienzwert ermitteln

Unterschiedlich große und unterschiedlich geartete Objekte bedingen unterschiedliche Aufwände. Es ist sicherlich ein Unterschied, ob Sie 100 Stellplätze oder 100 Wohnungen in einem Mietobjekt oder 100 Wohnungen in 10 verschiedenen WEG-Objekten verwalten, von Gewerbeverwaltungen oder reinen Abrechnungsaufträgen ganz zu schweigen. Wie diese Vergleichbarkeit hergestellt werden kann, wurde bereits beschrieben (Verwalterbrief 11/2014 „Effizienz steigern“). Alternativ können Sie einfach die Summe Ihrer Verwaltungs-/Abrechnungseinheiten ermitteln und diesen Wert durch die Summe Ihrer anrechenbaren Vollzeitmitarbeiter dividieren (Summe der verfügbaren Arbeitszeit ermitteln und durch 40 teilen). Dieser Wert beinhaltet zwar eine gewisse Unsicherheit (bis zu +/- 15 %), gibt aber dennoch einen ersten wertvollen Hinweis. Sofern Ihr Wert < 350 ist, haben Sie in jedem Fall deutliches Potenzial. Der Durchschnittswert von effizienten (regelmäßig zertifizierte Immobilienverwalter) liegt bei 420, Spitzenwerte deutlich darüber. Einen weiteren Hinweis könnte der Umsatz pro Mitarbeiter liefern. Allerdings ist dieser Wert problematisch, da er eher Ihre Vertriebsqualität und mögliche lokale Besonderheiten widerspiegelt. Dennoch, ein Jahresumsatz > 70.000 Euro pro Vollzeitmitarbeiter sollte auf jeden Fall erreicht werden.

Arbeitszeit/Verwaltungseinheit als Referenz

Eine weitere Messgröße ist die Arbeitszeit, die Sie im Durchschnitt für die Betreuung einer Verwaltungseinheit benötigen. Die Berechnung dieses Wertes ist trivial und bedarf keiner weiteren Erläuterung mit der Ausnahme, dass auch hier die unterschiedlichen Objekt- und Verwaltungsarten berücksichtigt werden müssen.

Andererseits ist die Ermittlung dieser Kennzahl sehr wertvoll. Wenn Sie Optimierungsmaßnahmen durchführen, dann sollten Sie ermitteln, wie viel Arbeitszeit durch diese Maßnahmen voraussichtlich eingespart wird. Auf dieser Grundlage können Sie nun einfach das Verwaltungsäquivalent, also wie viel Verwaltungseinheiten können Sie zusätzlich verwalten, ermitteln.

Ein Beispiel

Nehmen wir die MIV GmbH (Muster Immobilienverwaltung GmbH) mit 10 anrechenbaren Vollzeitmitarbeitern eingeschlossen der Geschäftsführung. Es steht damit eine Arbeitskapazität von 80 Std pro Tag oder 400 Std pro Woche zur Verfügung. Gehen wir von etwa 200 Arbeitstagen pro Jahr aus, dann beträgt die Arbeitskapazität etwa 16.000 Std pro Jahr.

Gehen wir weiterhin davon aus, dass diese Verwaltung einen durchschnittlichen Effizienzwert von 280 Referenzeinheiten/Mitarbeiter vorweist, also 2.800 Referenzeinheiten verwaltet. Dividiert man die verfügbare Arbeitszeit durch die Summe der Referenzeinheiten, erhält man den Zeitbedarf pro Einheit im Jahr, in diesem Fall also 5,7 Std.

Methoden bewerten

Wenn Ihnen also Ihre aktuellen Effizienzwerte bekannt sind, muss im nächsten Schritt die Angemessenheit dieses Wertes bewertet werden. Es muss also herausgefunden werden, ob der aktuelle Wert dem Ar-

beitstempo und den Möglichkeiten des Personals geschuldet ist, seine Ursache in der unzureichenden Ausprägung Ihrer Prozesse findet oder andere Ursachen hat. Ebenfalls nicht unerheblich für diese Beurteilung sind sicherlich Alter, Erfahrung und Ausbildung Ihres Personals. Die potenziellen Ursachen sind mehr als facettenreich. Diese Aufgabe ist ohne externe Hilfe nur schwer lösbar, weil regelmäßig die notwendigen Fremdvergleiche nicht verfügbar sind. Aber auch ohne Fremdvergleiche haben Sie zumindest Ihren Startwert ermittelt, auf den Sie alle Verbesserungsmaßnahmen zurückführen können.

Optimierungen messbar machen

Unsere MIV GmbH beschließt nun Maßnahmen zur Prozessoptimierung. Der Geschäftsführer folgt der Empfehlung eines Fachmanns und versucht zunächst mit seinem Team, Maßnahmen zu Leistungsoptimierung zu identifizieren. In diesem Fall wurden drei Handlungsfelder erkannt und zusammengestellt:

- Auslagerung des Postversands
- Auslagerung der Versicherungsfälle
- Vereinfachung der Ablage

Mittels einer Datenerhebung werden nun die Einsparpotenziale und die Kosten für diese Maßnahmen gegenübergestellt. Verdeutlichen wir auch das an einem Beispiel aus unserer bekannten Musterverwaltung: Die MIV hat ermittelt, dass sie in der Vergangenheit jährlich etwa 120 Versicherungsfälle mit einem durchschnittlichen Arbeitsaufwand von je 10 Std. bearbeiten musste. Gemeinsam mit einem externen Dienstleister wurde erarbeitet, dass dieser Aufwand durch eine kostenneutrale Auslagerung auf maximal 2 Std. pro Fall reduziert werden kann. Mit dieser Maßnahme können also $8 \text{ Std} \times 120 \text{ Fälle} = 960 \text{ Arbeitsstunden}$ pro Jahr eingespart werden. Die Aufwände zur Initialisierung sind einmaliger Natur und bestehen wesentlich aus Schulungsmaßnahmen sowie Neugestaltung der Prozesse und Schnittstellen und können in diesem Fall für eine langfristige Aufwandsbetrachtung vernachlässigt werden. Damit wird die Wirkung der Maßnahmen quantifizierbar: Bei 960 eingesparten Arbeitsstunden erhöht das die Verwaltungskapazität der MIV GmbH um etwa 170 Referenzeinheiten ($960 \text{ Arbeitsstunden} / 5,7$ durchschnittlicher jährlicher Verwaltungsaufwand). Für die anderen identifizierten Handlungsfelder werden ähnliche Berechnungen angestellt. Das Ergebnis ist eine gesicherte Entscheidungsgrundlage, welche Maßnahme den größten Erfolg bringen wird.

Auch aufwanderhöhende Faktoren berücksichtigen

In den letzten Jahren wurde die MIV GmbH regelmäßig mit Zusatzaufgaben belastet. Schlagworte wie Zensus, SEPA, Legionellen, Rauchwarnmelder, ENEC, usw. benötigen keiner weiteren Kommentierung. Aber auch hier reagierte die MIV GmbH rechtzeitig und angemessen. Der voraussichtliche Mehrbedarf an Arbeitszeit wurde ermittelt und quantifiziert. Damit wurde auch hier eine Grundlage geschaffen, um mit angemessenen Maßnahmen reagieren zu können.

Gleichmäßige Auslastung des Verwaltungspersonals

Die oben vorgestellte Methode kann jedoch noch sinnvoll weitergeführt werden. Wenn die MIV GmbH jetzt besser beurteilen kann, wie leistungsfähig sie ist und wie viel zusätzliche Verwaltungsmandate sie übernehmen kann, stellt sich der Geschäftsführung doch automatisch die nächste Frage: „Ist mein Personal gleichmäßig ausgelastet? Wer könnte am ehesten die weiteren Aufgaben übernehmen?“

Um diese Fragen schlüssig beantworten zu können, ist eine reine Umsatzbetrachtung nicht geeignet. Wesentlich schlüssiger ist es auch hier, die Daten aus der Effizienzbewertung zugrunde zu legen. Jede Verwaltungseinheit wird also zunächst mit einem Faktor gewichtet, der abhän-

gig von Größe und Verwaltungsart den erwarteten (a priori) Aufwand widerspiegelt (s.o.). Anschließend muss dann noch eine weitere individuelle Betrachtung durchgeführt werden. Unter anderem folgende Faktoren beeinflussen den Verwaltungsaufwand für sonst gleiche Verwaltungsobjekte erheblich:

- Objekt wird neu in die Verwaltung integriert
- Komplexe Persönlichkeitsstruktur der Eigentümer/Bewohner
- Soziale Ausprägung des lokalen Umfelds
- Anspruchsvolle/komplizierte Abrechnungen
- Sanierungstau/geplante umfangreiche Baumaßnahmen

Die MIV GmbH hat sich entschlossen, unter Einbeziehung des gesamten Personals diese Bewertung getrennt nach kaufmännischen und technisch/infrastrukturellen Aufgaben durchzuführen. Dabei wurde abhängig vom jeweiligen eingeschätzten Aufwand ein weiterer Multiplikator ($0,5 = \text{halber Aufwand bis zu } 2 = \text{doppelter Aufwand}$) eingeführt. Diese Bewertung war der MIV GmbH natürlich nur möglich, weil die Aufgabenbereiche klar strukturiert, einheitlich verteilt und die Objekte eindeutig zugewiesen waren. Nachdem alle Mitarbeiter/Innen im Konsensverfahren diese Bewertung durchgeführt hatten, musste nunmehr nur noch die Summe der gewichteten Einheiten pro Mitarbeiter/In ermittelt werden. Wie es der MIV GmbH nach Auswertung der Ergebnisse gegangen ist, wissen wir nicht. Allerdings können wir von einigen erstaunten Blicken der von uns betreuten Kunden berichten, die diese Auswertung mit unserer Unterstützung durchgeführt haben. In mehr als einem Fall konnten wir feststellen, dass Halbtageskräfte genauso viele (gewichtete) Verwaltungseinheiten abarbeiten konnten wie Vollzeitkräfte.

Effizienzsteigerung aus interner Betrachtung

Die Ergebnisse der o.a. Betrachtung zeigten also deutliche Unterschiede. Die festgestellten Abweichungen vom Mittelwert waren regelmäßig erheblich. Letztlich weist eine solche Betrachtung nach, wie groß das Arbeitspaket ist, das mit den aktuell angewendeten organisatorischen Methoden bewältigt werden kann. Wenn es in Folge gelingt, alle Betroffenen zumindest auf das durchschnittliche Leistungsniveau zu heben, können damit spürbare Potenziale (10 – 20 %) realisiert werden und das, ohne eine strukturelle Optimierungsmaßnahme ergreifen zu müssen.

Die Aussage „Nur was ich messen kann, kann ich managen“ klingt trivial und ist dennoch richtig, wenngleich unvollständig. Es muss auch das Richtige gemessen werden.

DER AUTOR

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





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Eine WEG besteht aus 8 Wohnungseinheiten. Es steht eine neue Verwalterbestellung an. Laut Teilungserklärung gilt für Beschlüsse das Kopfprinzip. Zur Wahl standen zwei Verwalter, wobei für jeden Vorschlag gleich viele Eigentümer stimmten. Daraufhin wurde die Einberufung einer außerordentlichen Versammlung beschlossen, um erneut zu beraten und zu beschließen. Wie ist weiter zu verfahren, wenn sich auch bei dieser erneuten Abstimmung keine Mehrheit für einen der Verwalter ergibt?

Bei Stimmengleichheit gilt ein Beschlussantrag als abgelehnt. Die Eigentümer sollten sich daher unbedingt noch während der Amtszeit des Vorverwalters auf einen neuen Verwalter einigen. Andernfalls bestünde die Gefahr, vorübergehend verwalterlos zu sein.

Was ist der Unterschied zwischen den Begriffen „Abrechnungsspitze“ und „Abrechnungssaldo“?

Als Abrechnungssaldo bezeichnet man die Differenz zwischen dem Abrechnungsergebnis einer Jahresabrechnung und den tatsächlich in dem Abrechnungsjahr geleisteten Zahlungen.

Bei der Abrechnungsspitze handelt es sich um die Differenz zwischen dem Abrechnungsergebnis und dem Hausgeld-Soll gemäß dem Wirtschaftsplan des Abrechnungsjahres. Für die Berechnung der Abrechnungsspitze ist es daher irrelevant, ob und wie viel Hausgeld ein Eigentümer tatsächlich gemäß seinem Einzelwirtschaftsplan bezahlt hat.

Ist ein Mieter verpflichtet, eine Untersuchung aufgrund der Trinkwasser-Verordnung zu dulden?

Soweit eine sonstige Entnahme der Wasserprobe ausscheidet, ist der Mieter verpflichtet, eine Untersuchung aufgrund der Trinkwasser-Verordnung zu dulden.

Muss eine Parabolantenne akzeptiert werden, wenn ein Wohnungseigentümer über Kabel keinen einheimischen Sender aus seinem Heimatland empfangen kann?

Dies ist immer eine Frage des Einzelfalls. Es ist z. B. zu prüfen, ob und wie viele Heimatsender auch über Internet-TV empfangen werden können und welche Mehrkosten damit verbunden sind.

Stellt die Installation einer Parabolantenne die einzige Möglichkeit dar, Heimatsender zu empfangen, ist zwischen dem Informationsinteresse

des Eigentümers und der Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer abzuwägen. Überwiegt das Informationsinteresse des Eigentümers, können die übrigen Eigentümer den Ort bestimmen, an dem die Parabolantenne installiert werden soll.

Ist zu erwarten, dass in Zukunft mehrere neue Eigentümer/Mieter ausländische Programme empfangen möchten, ist die Installation einer Gemeinschaftsanlage, z. B. auf dem Dach, in Erwägung zu ziehen.

Die Innenjalousien an einem Dachfenster sind defekt. Reparaturen am Dachfenster müsste die Gemeinschaft bezahlen, da Gemeinschaftseigentum. Für Rollläden gilt wohl dasselbe. Aber wie ist die Situation bei Innenjalousien?

Innenjalousien gehören zum Sondereigentum. Reparaturen an den Innenjalousien sind daher von dem Sondereigentümer in Auftrag zu geben und auch zu bezahlen.

Eine Baumaßnahme wurde in der Eigentümerversammlung schon vor Jahren abgelehnt. Ein Eigentümer stellt aber immer wieder schriftlich denselben Antrag. Muss der Verwalter diesen Antrag immer wieder in die Tagungsordnung aufnehmen?

Ein Eigentümer hat einen Anspruch auf die Aufnahme von Tagesordnungspunkten, wenn die Beratung und ggf. Beschlussfassung über dieses Thema ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Dies ist immer eine Frage des Einzelfalls. Sollte die Behandlung des Themas ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Eigentümer ihre Meinung bis zur nächsten Eigentümerversammlung ändern. In diesem Fall ist der Antrag immer wieder in die Tagungsordnung aufnehmen.

Muss der Verwalter die Durchsetzung der Ansprüche gegen den Bauträger tatsächlich an sich heranziehen oder kann er diese Aufgabe bei den Eigentümern belassen?

Der Verwalter kann die Durchsetzung der Ansprüche gegen den Bauträger nicht an sich ziehen.

Sinnvoll ist jedoch, wenn die Eigentümer einen Beschluss fassen, wonach die WEG die Ansprüche der einzelnen Erwerber gegen den Bauträger an sich zieht und den Verwalter mit der Durchsetzung der Ansprüche unter Zuhilfenahme eines Rechtsanwalts beauftragt.

Ein solcher Beschluss ist nicht zwingend vorgeschrieben, aber zu empfehlen. Wird der Beschluss nicht gefasst, verbleiben die Gewährleistungsrechte gegenüber dem Bauträger bei den einzelnen Erwerbern.

Sind bei einem Wohnraummietverhältnis die eigentlichen Abrechnungskosten (also nicht die Zählermieten und auch nicht die Zählerablesungen) für Heizung, Wasser etc. umlegbare Betriebskosten?

Nach der Betriebskostenverordnung gehören auch die „Kosten der Berechnung und Aufteilung“ für z. B. Heizung oder Wasser zu den umlegfähigen Betriebskosten.

Wer hat für einen zur Wohnung gehörenden Balkon die Verkehrssicherungspflicht? Die Gemeinschaft oder der Sondereigentümer?

Sofern in der Gemeinschaftsordnung keine Instandhaltungs- und Kostentragungspflicht des Sondereigentümers vereinbart wurde (was nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zulässig wäre), ist der zu einer Wohnung gehörende Balkon Gemeinschaftseigentum. Infolgedessen obliegt der Gemeinschaft die Verkehrssicherungspflicht.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

seit über 10 Jahren besteht jetzt für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Möglichkeit, gegenüber einem Hausgeldschuldner in der Zwangsversteigerung bevorzugt aus dem Rang 2 des § 10 Abs. 1 ZVG vorzugehen. Ein Weg besteht dabei darin, dass die Gemeinschaft das Verfahren selbst betreibt oder einem solchen Verfahren beitrifft. Der andere Weg besteht darin, dass die Gemeinschaft ihre Ansprüche bei einem durch einen Dritten betriebenen Verfahren bloß anmeldet und dort glaubhaft macht. Eben um diese „Anmeldung“ geht es in der „Entscheidung des Monats“ – die jeder Verwalter kennen muss. Warum? Es geht darum, ob der Verwalter bei der Anmeldung namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, aber ohne ausdrückliches Mandat, von sich aus tätig werden kann und tätig werden muss. Der Bundesgerichtshof bejaht beide dieser Fragen. Warum er es tut und was jetzt gilt, ist Gegenstand der folgenden Erörterungen.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Anmeldung der Verbandsansprüche in der Zwangsversteigerung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Anmeldung der Verbandsansprüche in der Zwangsversteigerung

Wird von einem Dritten die Zwangsversteigerung in ein Wohnungseigentum betrieben, ist der Verwalter verpflichtet, die gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigten Hausgeldansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anzumelden.

BGH, Urteil v. 8.12.2017, V ZR 82/17

Der Fall:

Erwerber E erwirbt von einem Bauträger die Wohnungseigentumsrechte Nr. 1 und Nr. 2, zahlt in den Jahren 2001 bis 2007 aber kein Hausgeld (insgesamt fehlen 7.932 Euro). Über das Vermögen des Bauträgers wird das Insolvenzverfahren eröffnet. Im November 2007 werden die beiden Wohnungseigentumsrechte in einem von Dritten betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren beschlagnahmt. In einer Versammlung im Mai 2008 teilt der Verwalter den Stand der Zwangsversteigerung mit und weist darauf hin, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre Ansprüche dort anmelden muss. Bis zum Zuschlag wird aber nichts von den Wohnungseigentümern und nichts vom Verwalter unternommen.

Beim Zuschlag fällt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer daher aus. Diese verklagt daraufhin den Verwalter auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 7.932 Euro. Das Amtsgericht gibt der Klage in Bezug auf die Hausgelder für die Jahre 2006 und

2007 in Höhe von 4.324 Euro statt. Mit der Berufung will die Gemeinschaft erreichen, dass ihr der Verwalter auch Schadensersatz für das Jahr 2005 in Höhe von weiteren 994 Euro zahlen muss. Das LG Dresden weist diese Klage ab. Dem Verwalter hat es dessen Ansicht nach gar nicht obliegen, die Ansprüche der Gemeinschaft in der Zwangsversteigerung eigenständig anzumelden. Mit der Revision verfolgt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre Klage auf Zahlung von Schadensersatz weiter.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob der Verwalter bei dem Zwangsversteigerungsverfahren eines Dritten Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG anmelden kann oder das sogar muss.

So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

1. Das Ergebnis

Der Verwalter muss Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG anmelden. Ferner klärt der Bundesgerichtshof, dass der Verwalter für ein von der Gemeinschaft selbst betriebenes Zwangsversteigerungsverfahren einer Ermächtigung bedarf.

2. Dritter betreibt das Zwangsversteigerungsverfahren: Anmeldung

Obwohl das WEG hierzu keine ausdrückliche Regelung treffe, entspreche es im Schrifttum einhelliger Ansicht, dass der Verwalter die Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anmelden müsse. Diese Ansicht treffe auch zu. Dies folge aus § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG, wonach der Verwalter Lasten- und Kostenbeiträge anfordern müsse. Dass die An-

meldung als „Anforderung der Kostenbeiträge“ anzusehen und von dem Verwalter als Vertreter der Gemeinschaft ohne Weiteres vorzunehmen sei, lasse sich damit begründen, dass die Anmeldung die Durchsetzung der Kostenbeiträge mit geringem Aufwand ermögliche und einen endgültigen Forderungsausfall der Gemeinschaft abwenden könne. Die Anmeldung sei für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Übrigen mit keinen wirtschaftlichen Risiken verbunden: Es fielen weder Gebühren an noch müssten Vorschüsse geleistet werden.

3. Gemeinschaft betreibt das Zwangsversteigerungsverfahren

Etwas anderes gelte allerdings, wenn – anders als im Fall – die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst das Zwangsversteigerungsverfahren betreiben wolle. Denn der Verwalter dürfe ohne Ermächtigung auf die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens bezogene Anträge nicht stellen.

Komme in Betracht, dass die in § 10 Abs. 3 ZVG geregelten Voraussetzungen vorlägen, sei der Verwalter jedoch regelmäßig verpflichtet, die Wohnungseigentümer über diese Möglichkeit zu informieren und eine Beschlussfassung über das weitere Vorgehen bzw. über das Einholen von Rechtsrat herbeizuführen.

4. Prüfung des konkreten Falles

Daran gemessen habe der Verwalter in dem zur Entscheidung anstehenden Fall seine mit der Verwalterstellung verbundenen Pflichten verletzt. Seine in der Versammlung erteilten Informationen hätten ihn nicht von der Verpflichtung zur rechtzeitigen Anmeldung in dem laufenden Zwangsversteigerungsverfahren entbunden. Weder der Hinweis darauf, dass eine Anmeldung erfolgen müsse, noch die (lediglich) angekündigte Mitteilung des Termins der Zwangsversteigerung hätten die rechtzeitige Anmeldung ersetzen können.

5. Hinweis auf eine etwaige Haftung des Erwerbers

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer könnte wegen des rückständigen Hausgelds allerdings nicht in das Wohnungseigentum vollstrecken, wenn der (weiterhin) eingetragene Bauträger gar nicht der Hausgeldschuldner war. So läge es, wenn der Erwerber bereits die Rechtsstellung eines werdenden Wohnungseigentümers erlangt haben sollte. Von diesem Zeitpunkt an schulde nämlich nur der Erwerber das Hausgeld, und der eingetragene Eigentümer hafte daneben nicht gesamtschuldnerisch. Tatsächliche Feststellungen zu der Frage, ob der Erwerber im Jahre 2005 werdender Wohnungseigentümer war, seien aber noch nicht getroffen worden und müssten jetzt vom LG Dresden getroffen werden.

Das bedeutet für Sie:

1. Überblick

Die Entscheidung bringt Neues zum Zwangsversteigerungsverfahren und zu den Informationspflichten des Verwalters. Zum anderen festigt sie die Rechtsprechung zur Frage, wann der Bauträger und wann der Besteller Hausgeld schuldet.

2. Überblick Zwangsversteigerungsverfahren

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens eines Wohnungseigentums sind folgende „Beteiligungen“ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer möglich:

- Die Gemeinschaft betreibt das Zwangsversteigerungsverfahren selbst und stellt also einen Antrag.
- Ein Dritter betreibt das Zwangsversteigerungsverfahren und die Gemeinschaft tritt diesem Verfahren bloß bei.
- Die Gemeinschaft meldet ihre Ansprüche lediglich zu einem Verfahren an, das ein Dritter betreibt.

Für die Frage, welchen Weg die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geht, ist entscheidend, welchen Einfluss sie auf das Zwangsversteigerungsverfahren nehmen möchte: Nur bei einem Eigenantrag bzw. einem Beitritt betreibt die Gemeinschaft das Zwangsversteigerungsverfahren als Gläubigerin aktiv und kann z. B. eventuell Einfluss auf das geringste Gebot nehmen. Die Anmeldung ist hingegen kostengünstig und bedarf keines Titels gegen den Hausgeldschuldner (die Erlangung des Titels kostet auch Geld).

3. Anmeldung bei Zwangsversteigerungsverfahren eines Dritten

Die jetzt vorliegende Entscheidung ist für die Anmeldung der Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Aufgaben des Verwalters für die Anmeldung ein „Meilenstein“ und für jeden Verwalter und seine Mitarbeiter „Pflichtstoff“. Spätestens jetzt nämlich steht fest, dass der Verwalter – wie ich selbst es auch bislang vertreten und kommentiert habe – namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Ansprüche aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG nicht nur anmelden kann, sondern anmelden muss.

Denn die Zuordnung der Anmeldung zu den Pflichten des Verwalters ist im Hinblick auf den zeitlichen Ablauf der Zwangsversteigerung geboten. Nur auf rechtzeitige Anmeldung hin werden die nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen, aber in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigten Hausgeldansprüche in das geringste Gebot aufgenommen (§ 45 Abs. 1 ZVG) und bei der Erlösverteilung berücksichtigt (§ 114 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Werden die bevorrechtig-

ten Hausgeldansprüche nicht spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten (§ 37 Nr. 4 ZVG) angemeldet, tritt ein endgültiger Rangverlust ein. Die rechtzeitige Anmeldung der bevorrechtigten Hausgeldansprüche wäre also gefährdet, wenn der Verwalter zuvor eine (außerordentliche) Versammlung einberufen müsste, um eine Beschlussfassung herbeizuführen.

Übersieht der Verwalter diese Pflicht, verletzt er seine Amtspflichten und schuldet Schadensersatz, wenn die Gemeinschaft einen Ausfallschaden erleidet. Dabei ist das Verschulden des Verwalters nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB zu vermuten.

HINWEIS:

Für eine Pflichtverletzung im Zusammenhang mit seinen sämtlichen gesetzlichen und gewillkürten Amtspflichten kommt eine Haftung des Verwalters in Betracht. Diese Haftung wegen einer Amtspflichtverletzung setzt dabei stets ein Verschulden voraus.

Der Amtsinhaber hat Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten, wenn eine strengere oder mildere Haftung nicht bestimmt ist. Verschuldensmaßstab ist die Sorgfalt, die ein durchschnittlicher, ordentlicher und gewissenhafter Verwalter bei der zu erfüllenden Aufgabe aufgewandt hätte. Ein gewerblich tätiger Verwalter schuldet eine Leistung, die den kaufmännischen, rechtlich-organisatorischen und technischen Aufgabenbereich der Verwaltung umfassend abdeckt. Ist der Amtsinhaber Kaufmann, hat er für die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns einzustehen. Soweit ein Amtsinhaber über besondere Sachkunde verfügt, hat er sich auch daran messen zu lassen.

Eine im Verwaltervertrag vereinbarte Haftungserleichterung für die vertraglichen Pflichten ist für die Haftung aus dem Amtsverhältnis grundsätzlich unbeachtlich und könnte zulasten der Wohnungseigentümer auch gar nicht vereinbart werden.

Für die Schadensersatzpflicht kommt es auf die konkrete Ursächlichkeit einer konkreten Pflichtverletzung an. Eine Unterlassung – wie im Fall – ist für einen Erfolg kausal, wenn pflichtgemäßes Handeln den Schaden mit Sicherheit verhindert hätte.

4. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer betreibt das Zwangsversteigerungsverfahren

Soll nach Willen der Wohnungseigentümer die Gemeinschaft das Zwangsversteigerungsverfahren selbst betreiben, müssen die Wohnungseigentümer den Verwalter für die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens oder

den Beitritt zum Verfahren eines Dritten nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG ermächtigen.

HINWEIS:

Ich rate davon ab, diese Rechtsmacht bereits im Verwaltervertrag vorzusehen. Insoweit bestehen eine Reihe von Bedenken. Am wichtigsten ist wohl, dass es besser ist, wenn die Wohnungseigentümer die Entscheidung, das Zwangsversteigerungsverfahren betreiben zu lassen, das mit mannigfaltigen Kosten verbunden sein kann, im Einzelfall selbst treffen.

5. Information der Wohnungseigentümer

Jeder Verwalter muss die Wohnungseigentümer über eine ganze Reihe von Fragen von sich aus (d. h. ungefragt) informieren. Die Latte für den Verwalter liegt nach den Vorgaben des Bundesgerichtshofes bereits jetzt sehr hoch – und wird von Fall zu Fall immer höher gelegt. Mit der aktuellen Entscheidung kommt als weitere Informationspflicht die Pflicht hinzu, die Wohnungseigentümer zu informieren und einen Beschluss über das weitere Vorgehen bzw. über das Einholen von Rechtsrat herbeizuführen, wenn „die in § 10 Abs. 3 ZVG geregelten Voraussetzungen vorliegen“. Was diese Voraussetzungen sind, ist mir selbst allerdings noch nicht ganz klar. Nahe liegt wohl, dass der Bundesgerichtshof eine Informationspflicht als gekommen ansieht, wenn

- die nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigten Hausgeldansprüche den Verzugsbetrag übersteigen, also Hausgeldschulden vorliegen, die 3 Prozent des Einheitswertes des Wohnungseigentums des Hausgeldschuldners übersteigen und
- bereits ein Titel gegen den Hausgeldschuldner vorliegt.

HINWEIS:

Ob ich den Bundesgerichtshof richtig verstehe, ist natürlich nicht sicher. Es ist aber aus Gründen der Vorsicht jedem Verwalter zu raten, meinem Rat zu folgen und die Wohnungseigentümer zu informieren bzw. informieren zu lassen, was gegen den Hausgeldschuldner zu tun ist und dass man auch sein Wohnungseigentum zwangsversteigern kann.

6. Hausgeldschuldner

Die Entscheidung hält im Übrigen daran fest, dass der werdende Wohnungseigentümer Hausgeldschuldner ist und das Hausgeld schuldet, das nach Begründung seiner Stellung als „werdender“ Wohnungseigentümer begründet und fällig geworden ist. Ferner hält sie daran fest, dass der im Grundbuch als Eigentümer

eingetragene Veräußerer – in der Regel der Bauträger – ab dem Zeitpunkt, in dem ein Erwerber als werdender Wohnungseigentümer anzusehen ist, kein Hausgeld mehr schuldet. Weil im Fall allerdings unklar war, ob der Besteller bereits werdender Wohnungseigentümer war, verwies der Bundesgerichtshof die Sache nach Dresden zurück.

7. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- a) Ein Verwalter muss wissen, dass er die bevorrechtigten Hausgeldansprüche der Gemeinschaft ohne Weiteres in einem Zwangsversteigerungsverfahren anmelden kann – und als Teil seiner Amtspflichten sogar muss!
- b) Ein Verwalter muss wissen, dass er für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von Gesetzes wegen nicht tätig werden kann, wenn diese nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 WEG das Zwangsversteigerungsverfahren betreiben oder dem Zwangsversteigerungsverfahren eines Dritten beitreten können. Ferner muss er wissen, dass er die Wohnungseigentümer hierüber aber aufklären und ihre Reaktion abwarten muss.
- c) Ein Verwalter muss wissen, bis wann der Bauträger Hausgeld schuldet und ab wann der Besteller eines Wohnungseigentums (Erwerber/Käufer).

! Weiterführende Informationen:
Zwangsversteigerung → **637636**

WEG-Rechtsprechung kompakt

500 EUR jährliche Beiratsvergütung widersprechen ordnungsmäßiger Verwaltung

(AG München, Urteil v. 1.2.2017, 481 C 15463/16 WEG)

In rechtlicher Hinsicht handelt es sich bei jedem Beiratsmitglied um einen Beauftragten im Sinne von §§ 662 ff. BGB. Gemäß § 662 BGB wird der Beauftragte grundsätzlich unentgeltlich tätig. Er kann lediglich seine Aufwendungen ersetzt verlangen. Die Gewährung einer Aufwandsentschädigung in Höhe von 500 EUR an jedes Beiratsmitglied entspricht daher nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.

! Weiterführende Informationen:
Beirat → **636277**

Beschluss über die Errichtung einer Rollstuhlrampe muss ausreichend bestimmt sein

(AG München, Urteil v. 5.7.2017, 482 C 26378/16 WEG)

Stets ist das Mitbestimmungsrecht der übrigen Wohnungseigentümer zu berücksichtigen. Kommen mehrere geeignete Maßnahmen zur Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Wohnanlage in Betracht, entscheidet über die Auswahl der konkreten Maßnahme die Mehrheit der übrigen Miteigentümer. Jedenfalls gibt es keinen Anspruch auf die Genehmigung der billigsten Lösung oder eine Standortwahl nach eigenem Belieben. Diesbezüglich müssen die Eigentümer für die Ausübung ihres Mitbestimmungsrechts eine ausreichende Entscheidungsgrundlage haben.

! Weiterführende Informationen:
Behinderter Wohnungseigentümer → **707376**

Einstweilige Verfügung auf Baustopp nur bei der Gefahr irreparabler Schäden oder unverhältnismäßiger Kosten

(LG Itzehoe, Beschluss v. 11.4.2017, 11 T 20/17)

Der für den Erlass einer einstweiligen Verfügung erforderliche Verfügungsgrund setzt die objektiv begründete Besorgnis voraus, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung des Rechts des Antragstellers vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte. Dies ist dann der Fall, wenn in Umsetzung der beschlossenen baulichen Maßnahme irreparable, zumindest aber unverhältnismäßig hohe Schäden drohen oder wenn der Beschluss offensichtlich keinen Bestand haben kann.

! Weiterführende Informationen:
Einstweilige Verfügung → **1719460**

Jahresabrechnung: Auch bei Genehmigungsfiktion ist Beschlussfassung möglich

(LG Rostock, Urteil v. 30.6.2017, 1 S 143/16)

Unabhängig von der Wirksamkeit einer Genehmigungsfiktion in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung können die Wohnungseigentümer jedenfalls nach den Grundsätzen einer Zweitbeschlussfassung die Jahresabrechnung durch Beschluss genehmigen, auch wenn die Voraussetzungen der Fiktion eingetreten sind.

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**



Auch das noch

Zugluft

Die Mieter einer Wohnung in einem nagelneuen Passivhaus fühlten sich nicht besonders wohl. Kalte Zugluft aus der Lüftungsanlage mache den Aufenthalt in Wohn- und Schlafzimmer vor allem im Winter trotz Fußbodenheizung unerträglich. Um 20 Prozent minderten sie die Miete.

„Wenn es zu stark zieht, sind 10 Prozent Minderung drin, und zwar das ganze Jahr“, sagte das AG Frankfurt/Main (Urteil v. 18.8.2017, 33 C 1251/17). Zwar bringe es ein Passivhaus mit sich, dass die Raumtemperatur nur wenig verändert werden könne und bei einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in einem gewissen Rahmen mit Zugluft zu rechnen sei. Hier sei dieser Rahmen aber wegen falscher Bauweise deutlich überschritten. Zwar könne der Effekt dadurch verstärkt worden sein, dass andere Mieter, die gleichfalls mit Zugluft zu kämpfen hätten, in ihren Wohnungen die Luftzufuhr verstopft hätten. Doch Mangel bleibe Mangel. Da dieser ganzjährig vorliege, sei die Miete ganzjährig gemindert. 20 Prozent seien aber zu viel, weil die Wohnung nutzbar bleibe, außerhalb der kalten Jahreszeit keine Beeinträchtigungen zu erwarten sei und etwas Zugluft einen Passivhaus zuzugestehen sei.

Zitat

Es ist besser, hohe Grundsätze zu haben, die man befolgt, als noch höhere, die man außer Acht lässt.

Albert Schweitzer (1875 – 1965), deutsch-französischer Arzt, Theologe, Philosoph und Pazifist

Cartoon



Standpunkt

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



Wegwerfgesellschaft

Man darf jetzt alles wegwerfen, wenn es nicht mehr genutzt wird. Herrlich dieses Gefühl, Neues kaufen zu können. Shoppen als Lebensinhalt. Man braucht nicht mehr zu teilen, braucht den Nachbarn nicht mehr um einen Hammer oder den Rasenmäher zu bitten, denn man hat ja alles selber. Autonomie nicht nur als Single, möglichst auch in der Familie. Ich brauche niemanden und nichts. Nicht der Verschleiß bestimmt die Erneuerung, sondern das Gefühl, sich etwas Neues gönnen zu wollen. Und leisten zu können. Die Antwort auf den Konsumauftrag ist „Haben“, nicht Nutzen-Effizienz. Und das Gewissen wird weder von den Verpackungen noch vom Wegwerfen belastet, solange die Recyclingquote und das Trennsystem in den Mülleimern funktionieren.

Die Unbekümmertheit solcher Vorbilder befördert bequemes Nachmachen. Was Hausmeister und Verwalter erleben müssen, spottet jeder Beschreibung. Volle Windeln, ins Treppenhaus gelegt, entfalten keinen Gestank in der Wohnung. Aschenbecher, auf dem Rastplatz ausgeleert statt im bereitstehenden Mülleimer, vermeiden kalten Geruch im Auto. Fast-Food-Verpackungen entsorgen sich „fast foot“ durchs Fenster in der Autobahnauffahrt. Wer kein Pfandsystem gelernt hat, wirft das (Pfand-)Geld in den Müll (wo es von anderen wieder ausgegraben wird). Und manch eingeschränkter Geist ist gar der Meinung, Fenster seien auch dafür gemacht, damit Sofas und anderes Mobiliar schneller über Bord geworfen werden können.

Bitte, liebe Leser, bringen wir Respekt vor der Schöpfung und vor der Hausordnung auf und teilen wir unser Wissen um Recycling und Nutzergemeinschaft nicht nur mit unseren Kindern, sondern auch mit unserem Nachbarn, vor allem den hierher Geflüchteten bzw. Gekommenen. Und den Verwaltern und Hausmeistern gilt der Appell: Zieht die Hausordnung durch, sonst versinken wir bald im Chaos!

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

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

© 2018 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group

ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
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,
Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjös,
Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner,
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 5.5.2018.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4080



18003