HAUFE.

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung | Dezember 2016/Januar 2017

Liebe Leserin,
lieber Leser,

von uns als Verwaltern wird hochprofessionelle Arbeit erwartet, sowohl in großen als auch in kleinen Anlagen. Gut, die großen Anlagen lassen sich in den allermeisten Fällen lukrativ verwalten. Sorgen machen die kleinen Anlagen, die kaum kostendeckend zu verwalten sind. Aber auch hierfür gibt es eine Lösung. Das Zauberwort heißt „Mindestvergütung".
Ein Verwalterwechsel geht nicht immer glatt über die Bühne. Unter professionellen Verwaltern ist das kein Thema. Da wird das kollegial und reibungslos abgewickelt. Aber bei der Ablösung inkompetenter oder unwilliger Verwalter kommt es regelmäßig zum Streit. Häufiger Streitpunkt ist dabei die letzte Jahresabrechnung.
Es steht im Ermessen des Verwalters, eine Versammlung vorübergehend zu unterbrechen. Entspricht es aber noch ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn er zu dem Zweck unterbricht, dass sich ein Teil der beklagten Wohnungseigentümer mit ihrem Rechtsanwalt besprechen kann? Lesen Sie in der „Entscheidung des Monats", was der BGH dazu meint.
Eine schöne Weihnachtszeit und erfolgreiches Verwalten auch in 2017 wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Dezember/Januar

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Verwalterwechsel und viel Ärger um die Abrechnung → Seite 4

Organisation
Ertrag und Effizienz: Wovon sollte sich der Verwalter trennen und was fördert Umsatz und Gewinn → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Versammlungsleitung: Unterbrechung der Versammlung → Seite 9

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**

Kündigungsausschluss: „Zum“ oder „nach“ macht den Unterschied

Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss darf den Mieter von Wohnraum höchstens für vier Jahre an den Mietvertrag binden. Dabei macht es für die Wirksamkeit der Klausel einen wesentlichen Unterschied, ob der Mieter erstmals „zum“ oder erstmals „nach“ Ablauf einer vierjährigen Bindungsfrist kündigen kann.
Ist die ordentliche Kündigung der Klausel zufolge erstmals „zum“ Ablauf des Bindungszeitraums zulässig, kann der Mieter die Kündigung nicht erst nach Verstreichen der Vierjahresfrist, sondern bereits vorher aussprechen. Unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist kann er dafür sorgen, dass das Mietverhältnis nach vier Jahren beendet wird.
Soll hingegen die Kündigung erstmals „nach“ Ablauf des Bindungszeitraums möglich sein, kann der Mieter die Kündigung frühestens aussprechen, wenn vier Jahre vergangen sind. Wegen der Kündigungsfrist kann das Mietverhältnis also frühestens nach vier Jahren und drei Monaten beendet werden. Da in diesem Fall der zulässige Bindungszeitraum von vier Jahren überschritten wäre, ist eine solche Klausel unwirksam. (BGH, Beschluss v. 23.8.2016, VIII ZR 23/16)

PRAXIS-TIPP:

Die Bindungsfrist darf maximal vier Jahre ab Vertragsschluss betragen. Wenn beispielsweise der Mietvertrag am 1.11.2016 geschlossen wird, Mietbeginn aber erst einen Monat später am 1.12. sein soll, darf der Mieter längstens bis zum 30.10.2020 an den Mietvertrag gebunden sein.

Weiterführende Informationen:
Kündigungsausschluss → **1136266**

Gesundheitsgefahr kann fristlose Kündigung ausschließen

Besteht ein wichtiger Grund, kann jede Vertragspartei ein Mietverhältnis fristlos kündigen. So können etwa beleidigende Äußerungen des Mieters oder von Personen, für deren Verhalten der Mieter einzustehen hat, solch einen wichtigen Grund darstellen.
Bei der Prüfung, ob eine fristlose Kündigung gerechtfertigt ist, sind sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, wie der BGH in einer aktuellen Entscheidung betont hat. Die Abwägung kann nicht auf bestimmte Punkte beschränkt und im Übrigen in das Vollstreckungsverfahren verschoben werden.
In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Betreuer einer hochbetagten, an Demenz leidenden Mieterin den Vermieter mehrfach beleidigt, woraufhin der Vermieter den Mietvertrag nach über 50 Jahren kündigte. Für sich betrachtet stellt die Beleidigung einen Kündigungsgrund dar; indes sind in die Gesamtabwägung auch die gesundheitlichen Belange der Mieterin einzubeziehen. Sofern durch einen Umzug schwerwiegende Gefahren für Leben oder Gesundheit zu befürchten sind, kann dies bereits die Kündigung selbst ausschließen und nicht erst die Zwangsvollstreckung nach einem eventuellen Räumungsurteil. (BGH, Urteil v. 9.11.2016, VIII ZR 73/16)

Weiterführende Informationen:
Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund → **2765221**

Bäume gehören nicht auf den Balkon

Das Pflanzen von Bäumen auf einem Balkon oder einer Loggia entspricht grundsätzlich nicht dem üblichen Mietgebrauch. Einem Beseitigungsverlangen kann der Mieter nicht das Staatsziel Umweltschutz entgegenhalten, so das LG München I in einer kürzlich ergangenen Entscheidung.
In dem zugrunde liegenden Fall hatte der Mieter einer Wohnung in der Münchner Innenstadt vor Jahren auf der zur Wohnung gehörenden Loggia einen Bergahorn gepflanzt. Der Holzkasten, in dem der Baum zunächst stand, ist teilweise verrottet und der Baum steht inzwischen direkt in der Erde auf dem Boden der Loggia. Der Mieter hat den Baum mit Ketten an der Wand befestigt. Die Baumkrone ragt über das Dach des Hauses hinaus.
Der Vermieter verlangt vom Mieter, den Baum zu entfernen. Das Landgericht gab dem Vermieter recht. Das Pflanzen des Baums auf der Loggia hält sich nicht im Rahmen des vertragsmäßigen Gebrauchs. Ein Bergahorn, der einen Stammumfang von zwei Metern und eine Höhe von bis zu 40 Metern erreichen kann und zudem ein Tiefwurzler ist, ist zur Bepflanzung eines Balkons ersichtlich nicht geeignet.
Außerdem beeinträchtigt der Baum das optische Erscheinungsbild der Fassade. Dies stellt grundsätzlich ein rechtliches Argument für eine Beseitigungspflicht dar.
Einer Pflicht zur Beseitigung des Baumes steht auch nicht Art. 20a GG (Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen als Staatsziel) entgegen. Unabhängig davon, ob sich der Mieter hierauf überhaupt berufen kann, ist dieser Schutz durch die Beseitigung des einzelnen Baumes auf dem Balkon eines Mietshauses in einer Großstadt nicht beziehungsweise keinesfalls wesentlich berührt. (LG München I, Beschluss v. 8.11.2016, 31 S 12371/16)

Weiterführende Informationen:
BGH: Rauchen auf dem Balkon kann eingeschränkt werden → **7940106**

BGH: Gebühren für Bauspardarlehen sind unzulässig

Vorformulierte Vertragsklauseln in Bausparverträgen, nach denen Verbraucher für die Auszahlung eines Bauspardarlehens eine Gebühr entrichten müssen, sind unwirksam.
Eine Bausparkasse verwendete in ihren Vertragsbedingungen eine Klausel, nach der mit Beginn der Auszahlung des Bauspardarlehens eine Darlehensgebühr in Höhe von zwei Prozent des Bauspardarlehens fällig und dem Bauspardarlehen zugeschlagen wird. Hiergegen hat ein Verbraucherschutzverband Klage erhoben. Er meint, die Klausel verstoße gegen § 307 BGB und verlangt, dass die Bausparkasse die Klausel nicht mehr verwendet.
Der BGH hält diese Klausel für unwirksam. Mit der Gebühr wird keine konkrete Gegenleistung der Bausparkasse vergütet, sondern sie dient dazu, Verwaltungsaufwand abzugelten, der für Tätigkeiten der Bausparkasse im Zusammenhang mit den Bauspardarlehen anfällt. (BGH, Urteil v. 8.11.2016, XI ZR 552/15)

Wann Mieter ihre Wohnung erwachsenen Kindern überlassen dürfen

Bewohnt ein Mieter eine Wohnung nur drei Monate im Jahr selbst und überlässt er sie den Rest der Zeit einer nahen Verwandten zur Nutzung, ist dies keine unbefugte Gebrauchsüberlassung, die eine Kündigung rechtfertigen könnte.

Der Vermieter einer Wohnung verlangt vom Mieter nach einer Kündigung die Räumung. Der Mieter bezog die Wohnung 1982 gemeinsam mit seiner Ehefrau und seiner damals noch kleinen Tochter. In der jüngeren Vergangenheit halten sich der Mieter und seine Ehefrau in der Regel drei Monate im Winter in der Wohnung auf. Die restliche Zeit des Jahres bewohnt die nunmehr erwachsene Tochter die Wohnung allein, da ihre Eltern diese Zeit im Ausland verbringen.

Der Vermieter behauptet eine unberechtigte Gebrauchsüberlassung an die Tochter. Nach einer erfolglosen Abmahnung kündigte er das Mietverhältnis.

Das AG München hält die Kündigung für unwirksam. Eine Nutzung der Wohnung durch die Tochter neben oder zusammen mit ihrem Vater als dem Mieter ist keine unbefugte Gebrauchsüberlassung. Solange der Mieter die Wohnung noch in eigener Person nutzt, ist er berechtigt, nahe Verwandte wie die Tochter aufzunehmen.

Zur alleinigen Benutzung darf der Mieter die Wohnung seinen Verwandten nicht überlassen. Das ist aber nur der Fall, wenn der Mieter die Wohnung nur noch sporadisch nutzt oder dort nur einige Gegenstände zurückgelassen hat. Bei einer Nutzung der Wohnung für drei Monate pro Jahr ist nicht von einer sporadischen Nutzung auszugehen. (AG München, Urteil v. 2.3.2016, 424 C 10003/15)

Nutzerwechselkosten sind nicht als Betriebskosten umlagefähig

Nutzerwechselkosten sind keine umlagefähigen Betriebskosten. Der Vermieter darf den Mieter daher in der Betriebskostenabrechnung nicht damit belasten.

Der ehemalige Mieter einer Wohnung verlangt vom Vermieter die Auszahlung eines Betriebskostenguthabens. In der nach Ende des Mietverhältnisses erteilten Betriebskostenabrechnung für Januar bis April 2014 hat der Vermieter dem Mieter unter anderem Nutzerwechselkosten von 20,54 Euro in Rechnung gestellt. Der Mieter akzeptiert diese Position nicht.

Bei den Nutzerwechselkosten handelt es sich schon begrifflich nicht um umlagefähige Betriebskosten. Diese sind solche Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Die einmalig entstehenden Aufwendungen beim Auszug des Mieters fallen nicht darunter. Sie können deshalb in der Betriebskostenabrechnung dem Mieter nicht angelastet werden. (AG Saarbrücken, Urteil v. 7.10.2016, 36 C 348/16)

PRAXIS-TIPP:

Die Entscheidung entspricht der Linie des BGH, der Nutzerwechselkosten nicht als Betriebskosten, sondern als Verwaltungskosten ansieht (BGH, Urteil v. 14.11.2007, VIII ZR 19/07). Der BGH sieht es aber als zulässig an, mit dem Mieter zu vereinbaren, dass dieser die Nutzerwechselkosten tragen muss.

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 onlinetraining.haufe.de/personal

Arbeitsrechtliche Änderungen zum Jahreswechsel 2017
Freitag, 16.12.2016, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Das Seminar beinhaltet die wichtigsten Änderungen unter dem Blickwinkel des Arbeitsrechts. Es umfasst dabei nicht nur Änderungen durch arbeitsrechtliche Gesetze und Rechtsprechung, sondern trägt dem Umstand Rechnung, dass auch Änderungen aus dem Bereich des Lohnsteuer- und Sozialversicherungsrechts häufig direkte arbeitsrechtliche Konsequenzen haben oder zumindest Anlass geben, arbeitsrechtliche Gestaltungsmaßnahmen zu ergreifen.

Referent: Thomas Muschiol

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.

Verwalterwechsel und viel Ärger um die Abrechnung

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Unter professionellen Immobilienverwaltern werden Verwalterwechsel kollegial und reibungslos abgewickelt. Doch nicht immer gestaltet sich die Übergabe der Verwaltungsgeschäfte so einfach. Bei der Ablösung inkompetenter oder unwilliger Verwalter kommt es regelmäßig zum Streit. Oft genug stellt sich die Frage, wer tatsächlich für die Fertigung der letzten Jahresabrechnung zuständig ist. Und: Wie gehen der neue Verwalter und die Eigentümer am besten vor, wenn der bisherige Amtsinhaber die von ihm zu erstellende Abrechnung einfach nicht vorlegt?

Der Fall:
Aufgrund verschiedener Vorkommnisse trennt sich die WEG X-Straße von ihrem bisherigen Verwalter A zum Ablauf des 31.5.2016 und bestellt mit Wirkung ab dem 1.6.2016 den N zum neuen Verwalter. A hat weder für die Wirtschaftsjahre 2013 und 2014 noch für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 1.1.-31.12.2015 die Jahresabrechnungen erstellt. Daraufhin beschließt die Eigentümerversammlung, den N zu ermächtigen, den A unter Fristsetzung zur Fertigung der Abrechnungen aufzufordern. Im Falle fruchtlosen Fristablaufs soll A im Wege der Ersatzvornahme die Abrechnungen fertigen und einen Rechtsanwalt mit der klageweisen Beitreibung der entstehenden Kosten beauftragen. Als die Mahnungen nichts nutzen, fertigt N die Abrechnungen und es wird Klage auf Erstattung der hierfür angefallenen Kosten erhoben.

1. Wer fertigt die Jahresabrechnung nach einem Verwalterwechsel?

Zu allererst ist zu klären, ob der aus dem Amt ausgeschiedene Verwalter A überhaupt für die Fertigung der Abrechnungen verantwortlich ist.

a) Rechtslage bei Verwalterwechsel zum Jahresende

Unproblematisch ist ein Verwalterwechsel im Gleichklang mit dem Ende des Wirtschaftsjahres der Wohnungseigentümergemeinschaft.
Nach h. M. ist derjenige Verwalter für die Erstellung der Jahresabrechnung verantwortlich, während dessen Amtsdauer die „Abrechnungsreife", also der Zeitpunkt, zu dem der Verwalter in der Lage ist, die Abrechnung zu fertigen, eintritt (vgl. OLG Zweibrücken, Beschluss v. 11.5.2007, 3 W 153/06, ZMR 2007 S. 887 und OLG Celle, Beschluss v. 8.6.2005, 4 W 107/05, ZMR 2005 S. 718). Da der bisherige Verwalter bis zum 31.12. des Vorjahres im Amt ist und die Abrechnung nicht schon vor Jahresablauf gefertigt werden kann, hat der ab dem 1.1. des Folgejahres neu bestellte Verwalter den gerade abgelaufenen Wirtschaftszeitraum selbst abzurechnen. Zum Jahresende hingegen bereits abrechnungsreife, aber noch nicht abgerechnete Wirtschaftszeiträume (in vorliegenden Fall: 2013 und 2014) fallen indes klar in den Verantwortungsbereich des Amtsvorgängers (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 22.12.2000, 3 Wx 378/00).

b) Rechtslage bei unterjährigem Verwalterwechsel

Erfolgt der Verwalterwechsel indes „unterjährig", so ist der Zeitpunkt der Abrechnungsreife schon schwieriger zu bestimmen, denn weder im Gesetz noch durch die Rechtsprechung wird dieser Zeitpunkt definiert. Die Angaben hierzu schwanken zwischen einer Spanne zwischen frühestens 3 und spätestens 6 Monaten nach Beendigung des jeweiligen vorangegangenen Abrechnungsjahres (vgl. LG Saarbrücken, Beschluss v. 25.5.2009, 5 T 575/06; Hügel/Elzer, WEG, § 28 Rn. 79).
Dabei sind allerdings solche Zeiträume, während derer der Verwalter aufgrund besonderer Gründe an der Abrechnungserstellung gehindert war, noch fristverlängernd hinzuzurechnen. Im hier gebildeten Beispielsfall ist mangels entgegenstehender Umstände davon auszugehen, dass A auch die Jahresabrechnung 2015 zu fertigen hat, da er schließlich bis zum 31.5.2016 im Amt war.

PRAXIS-TIPP: VORSICHT BEI AUSREDEN DES AMTSVORGÄNGERS

Vorsicht ist immer geboten, wenn der Amtsvorgänger Gründe geltend macht, die ihn angeblich an der rechtzeitigen Abrechnungserstellung gehindert haben sollen. Macht der Vorverwalter geltend, der Abrechnungsdienstleister habe die Heizkostenabrechnung nicht rechtzeitig vorgelegt, sollte bei diesem nachgefragt werden, ob die Verzögerung nicht vielleicht daran lag, dass der Vorverwalter die notwendigen Abrechnungsdaten nicht rechtzeitig zur Verfügung stellte.

PRAXIS-TIPP: ACHTUNG BEI DER ANGEBOTSKALKULATION

Wer sich als neuer Verwalter bewirbt, sollte genau prüfen, ob er gezwungen ist, Abrechnungszeiträume der Vergangenheit nachzubuchen, diesen Aufwand kalkulieren und in seine Preisberechnung einbeziehen.

2. Darf der Verwalter den Abrechnungsanspruch durchsetzen?

Vorsicht ist weiter geboten bei einer voreiligen Geltendmachung des Abrechnungsanspruchs durch den Verwalter. Dieser Anspruch steht nämlich nicht der Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern nach h. M. den einzelnen Eigentümern als Individualrecht zu (vgl. § 28 Abs. 5 WEG). Soll der Verwalter diese Ansprüche ausüben, ist ohnehin zunächst eine ihn hierzu ermächtigende Beschlussfassung der Eigentümerversammlung notwendig (vgl. § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG).
Wenn der Individualanspruch auf Vorlage der Jahresabrechnung geltend gemacht werden soll, ist der Beschlussfassung über die Anspruchsdurchsetzung durch den Verband der Wohnungseigentümer zusätzlich ein Beschluss gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG vorzuschalten, durch welchen die Anspruchsausübung „vergemeinschaftet", also der Verband zur Anspruchsausübung ermächtigt wird (vgl. Hügel/Elzer, WEG 2015, § 28 Rn. 76; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl. 2015, § 28 Rn. 64). In Rechtsprechung und Literatur ist dies aber umstritten (vgl. LG München I, Urteil v. 5.6.2014, 36 S 6718/13; Bärmann/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 28 Rn. 113; Greiner, ZWE 2016 S. 409).

PRAXIS-TIPP: AUSWEICHEN AUF VERTRAGSANSPRUCH

Um diesem Gelehrtenstreit aus dem Wege zu gehen, empfiehlt es sich, den Verwaltervertrag des Vorgängers dahingehend zu prüfen, ob diesem nicht eine Pflicht zur Abrechnungserstellung zu entnehmen ist.
In diesem Fall handelt es sich dann um einen der Wohnungseigentümergemeinschaft direkt zustehenden Anspruch, für dessen Geltendmachung es eines „Vergemeinschaftungsbeschlusses" nicht bedarf. Es reicht in diesem Fall die Ermächtigung des Verwalters zur Anspruchsdurchsetzung für die WEG (vgl. LG Hamburg, Urteil v. 10.4.2013, 318 S 87/12).

3. Wie setzt man den Abrechnungsanspruch am besten durch?

Sind alle bisherigen Hürden genommen, stellt sich die Frage, wie der Anspruch auf Fertigung und Vorlage der Jahresabrechnung am einfachsten und schnellsten gerichtlich durchzusetzen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine aktuelle Entscheidung des I. Senats des BGH die bisherigen Vorgehensweisen infrage stellt (vgl. BGH, Beschluss v. 23.6.2016, I ZB 5/16).

a) Klage auf Vorlage der Abrechnung

Vielfach wird gegen den Ex-Verwalter Klage erhoben mit dem Antrag, ihn zur Fertigung und Vorlage der Jahresabrechnung zu verurteilen. Nachteilig dabei ist, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft auch im Falle des Obsiegens noch lange keine Abrechnung in Händen hält. In solchen Fällen wurde der verurteilte Ex-Verwalter dann in Verzug gesetzt und bei Gericht der Antrag gestellt, die WEG zur kostenpflichtigen Ersatzvornahme zu ermächtigen und den Ex-Verwalter zur Zahlung eines Kostenvorschusses verpflichten zu lassen.

Heftig umstritten war aber in Rechtsprechung und Literatur die Frage, ob der oben aufgezeigte Weg gesetzeskonform war. Denn wenn es um die Vornahme einer Handlung (hier: Fertigung der Abrechnung) geht, unterscheidet die Zivilprozessordnung (ZPO) zwischen sog. vertretbaren Handlungen und sog. unvertretbaren Handlungen. Um eine vertretbare Handlung i.S.d. § 887 ZPO handelt es sich, wenn diese auch durch einen Dritten anstelle des Schuldners ausgeführt werden kann. Um eine unvertretbare Handlung i.S.d. § 888 ZPO handelt es sich hingegen, wenn diese gerade nicht durch einen Dritten, sondern ausschließlich durch den Schuldner selbst vorgenommen werden kann. Geht man für die Fertigung der Jahresabrechnung davon aus, dass es sich dabei um eine „vertretbare Handlung" handelt, ist die obige Vorgehensweise durchführbar. Sieht man die Erstellung einer Jahresabrechnung aber als „unvertretbare Handlung" an, kann keine Ersatzvornahme erfolgen, sondern die Vorlage der Abrechnung nur durch die Auferlegung von Zwangsgeldern, ersatzweise Zwangshaft, erzwungen werden.

b) Die aktuelle Entscheidung des BGH

Der I. Senat des BGH (Beschluss v. 23.6.2016, I ZB 5/16) vertritt nun die Rechtsauffassung, dass es sich bei der Abrechnungspflicht grundsätzlich um eine unvertretbare Handlung im zwangsvollstreckungsrechtlichen Sinne handelt. Dies mit der Begründung, dass der Verwalter nicht nur für die buchhalterisch-mathematische Richtigkeit der Abrechnung, sondern zusätzlich für die Richtigkeit der zugrunde liegenden Belege einzustehen habe.

Dabei machte der BGH aber eine wichtige Ausnahme. Um eine vertretbare Handlung handelt es sich aber dann, wenn der Verwalter eine Jahresabrechnung für einen Wirtschaftszeitraum zu fertigen hat, während dessen er (noch) nicht Verwalter war (typischer Fall: unerfüllte Abrechnungsverpflichtung des neu gewählten Verwalters für die Vorjahresabrechnung).

Denn in diesem Fall, so der BGH, fertige der neue Verwalter die Abrechnung nach den Belegen seines Vorgängers, weshalb er für die Richtigkeit der Abrechnung in dieser Hinsicht nicht verantwortlich sei.

c) Schadensersatzklage

Daher ist es die bessere Lösung, nach fristlosem Ablauf einer dem Ex-Verwalter zu setzenden Frist zur Abrechnungserstellung diesen gem. § 281 Abs. 1 S. 1 BGB auf Schadensersatz in Anspruch zu nehmen. Der Schadensersatz ergibt sich aus den für die Abrechnungserstellung durch den Nachfolgeverwalter aufgewandten Kosten (vgl. Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 28 Rn. 182c; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl. 2012, § 28 Rn. 4, 30).

Dabei spielt es keine Rolle, dass zwangsvollstreckungsrechtlich eine unvertretbare Handlung vorliegen kann. Dies schließt gem. § 893 ZPO die Geltendmachung der Ersatzvornahmekosten als Schadensersatzanspruch nicht aus (vgl. Greiner, ZWE 2016 S. 410).

PRAXIS-TIPP: ERST VERHANDELN, DANN KLAGEN

Der BGH hat mit seiner praxisfernen Entscheidung Verwaltern und Wohnungseigentümern wieder einmal das Leben schwerer gemacht. Denn das Operieren mit Zwangsgeldern, um irgendwann einmal eine Abrechnung zu erhalten, ist kaum sinnvoll, insbesondere dann, wenn der Ex-Verwalter (aus den verschiedensten Gründen) gar nicht in der Lage ist, eine korrekte Abrechnung zu liefern und die Zeit drängt. Dann empfiehlt es sich, bevor gerichtlich vorgegangen wird, mit dem Ex-Verwalter eine vertragliche Vereinbarung über die (entgeltliche!) Ersatzfertigung der Abrechnung durch den neuen Verwalter zu treffen. Gelingt dies nicht, sollte vorrangig der aus dem Vertragsanspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft folgende Verzugsschaden durchgesetzt werden.

Weiterführende Informationen:
Beschluss des BGH → **9694792**

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

Ertrag und Effizienz: Wovon sollte sich der Verwalter trennen und was fördert Umsatz und Gewinn

Steffen Haase, Augsburg

Der Jahreswechsel steht kurz bevor. Eine klassische Zeit sich Ziele zu setzen. Was will ich im neuen Jahr erreichen? Wo will ich mit meinem Unternehmen hin? Fragen, die man sich in aller Ruhe stellen und auch schriftlich fixieren sollte. Nur so lässt sich die Erreichung der gesetzten Ziele am Ende messen.

In diesem Artikel möchte ich das Augenmerk auf die Bestandsoptimierung legen. Der Traum oder das Ziel eines jeden Verwalters sind einfache, unkomplizierte Wohnanlagen ohne Streit, dafür mit Lebensfreude. Dies gilt unabhängig von der Stückzahl der Einheiten. Nur hat die Größe der Wohnanlage natürlich maßgeblichen Einfluss auf unseren Umsatz.
Wir haben leider ein pauschales Vergütungssystem mit der Abdeckung der Grundleistungen je Einheit und Monat. Und ob sich die Grundleistungen einfach und unkompliziert abwickeln lassen oder sehr zeitintensiv und kompliziert sind, interessiert nicht. Es ist eine Mischkalkulation. Große Wohnanlagen subventionieren kleinere Gemeinschaften.

Rechtsanwälte als Vorbild?

Auch der Rechtsanwalt wird nicht nur von kleinen Streitwerten leben können. Für ihn sieht das Wohnungseigentumsgesetz in § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG eine Sonderregelung vor:

> *„Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie*
> *...*
> *mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen."*

Dies ist eine Verwaltervollmacht kraft Gesetzes. Sie dient dazu, unattraktive Mandate mit geringem Streitwert für den Anwalt attraktiver zu machen. Im übertragenen Sinne müssen wir Verwalter überlegen, wie wir für uns ein ähnliches Ergebnis erzielen können. Unattraktive Mandate/Verwaltungen müssen attraktiver gestaltet werden.
Doch was ist eine unattraktive Verwaltung? Ist eine kleine Gemeinschaft gleich unattraktiv? Nein.

Personalkosten sind der größte Kostenblock

Die Hauptkosten des Immobilienverwalters liegen in den Personalkosten versteckt. Sie stellen einen Kostenblock von ca. 65 % dar. Spannend ist die Frage, wie viel Zeit jedes Objekt kostet. Deshalb ist es für den Verwalter unerlässlich, sich kritisch mit dem Thema Zeiterfassung zu befassen.

Grundproblem: Pauschalierte Vergütung

Das Grundproblem der Branche ist die pauschalierte Vergütung. Bei Wohnungseigentümergemeinschaften gilt die Pauschale je Einheit und Monat. Und bei der Mietverwaltung ist es der Prozentsatz von den Mieteinnahmen. Beide Berechnungsmethoden ignorieren den tatsächlichen Faktor Zeit.
Von den Verwaltern wird der genaue Zeitbedarf je Objekt im Rahmen der Angebotskalkulation viel zu wenig mit ermittelt und während der laufenden Verwaltung überprüft. Vor jedem schriftlichen Angebot sollte der Verwalter versuchen, im Rahmen einer Begehung der Anlage und im Gespräch mit dem Auftraggeber/Beirat den Zeitbedarf zu ermitteln, der für die Verwaltung der Liegenschaft einkalkuliert werden muss. Dies kann im Vorfeld nur vermutet bzw. aufgrund von Erfahrungswerten, die für die einzelnen Tätigkeiten anzusetzen sind, geschätzt werden.

Ein kleines Beispiel

Verdeutlichen möchte ich dies an einem Beispiel aus der WEG-Verwaltung. Bei einer kleineren Eigentümergemeinschaft mit 20 Einheiten gehe ich von einem durchschnittlichen Zeitbedarf von 8 h im Monat aus. Dieser setzt sich zusammen aus

- allgemeiner Betreuung/Sachbearbeitung,
- Begehungen,
- Objekt- und Handwerkerkontrollen,
- Telefon/Korrespondenz,
- Buchhaltung,
- Abrechnung,
- Sitzungen des Verwaltungsbeirats mit Belegprüfung und
- Eigentümerversammlungen samt Vor- und Nachbereitung.

Die Betreuung einer Wohnanlage sollte sich rein auf Sachbearbeiterebene abspielen. Hier kalkuliere ich mit einem Stundensatz von 55,00 Euro pro Stunde netto. Dieser berücksichtigt die reinen Lohnkosten, die Lohnnebenkosten, die Kosten des Arbeitsplatzes und die Overheadkosten.
Sie kommen auf etwas weniger Stunden pro Monat? Dann berücksichtigen Sie noch die ein oder andere Stunde des Geschäftsführers im Jahr für das Objekt, die Kosten ihrer Beiratsseminare oder den häufig vom Kunden geforderten 24-Stunden-Notdienst. Dies dürften im Wesentlichen die Grundkosten einer kleineren Eigentümergemeinschaft sein.

Berechnung einer Mindestvergütung

Wir können jetzt folgende Monatsrechnung aufmachen. Sie erhalten 8 x 55,00 Euro = 440,00 Euro Verwaltervergütung. Bei 20 Einheiten bedeutet das dann 22,00 Euro je Einheit. Dieses Objekt wird sich vom reinen Zeitbedarf her von einem Objekt mit 15 oder 12 Einheiten kaum unterscheiden. Hier würde dann die Rechnung wie folgt aussehen:
Verwalterhonorar netto 440,00 Euro / 15 Einheiten = 29,33 Euro
Verwalterhonorar netto 440,00 Euro / 12 Einheiten = 36,67 Euro
Nachstehend zum Vergleich die Ergebnisse aus dem 2. DDIV-Branchenbarometer 2014 für Verwaltervergütungen.

Grundvergütung je Einheit (netto-Beträge)				
Größe des Objektes	WEG-Verwaltung	SE-Verwaltung	Miethausverwaltung	Gewerbeverwaltung
< 10 WE	21,67 Euro	22,27 Euro	23,22 Euro	25,87 Euro
< 29 WE	19,29 Euro	19,62 Euro	20,13 Euro	20,77 Euro
< 49 WE	17,97 Euro	19,43 Euro	20,19 Euro	19,95 Euro
< 99 WE	16,85 Euro	19,44 Euro	18,58 Euro	18,38 Euro
> 100 WE	15,91 Euro	18,50 Euro	17,22 Euro	18,00 Euro

Setze ich die vorher ermittelten Werte den in der Vergütungsstudie ermittelten Werten gegenüber, so komme ich zu folgendem Ergebnis:

Einheitenzahl	Mindest-vergütung	Vergütung lt. Branchenbarometer	Differenz
12	36,67	19,29	17,38
15	29,33	19,29	10,04
20	22,00	19,29	2,71

Sie sagen, Sie brauchen im monatlichen Durchschnitt keine 8 Stunden. Akzeptiert. Ich hoffe, Sie haben den Zeitaufwand real ermittelt. Vom Gedankenansatz her müssen sich Verwalter und Kunden umstellen. Der Kunde kauft bei uns Zeit ein. Ein guter Kunde ist daher derjenige, bei dem der „eingekaufte" Zeitaufwand in einem guten Verhältnis zur Vergütung steht.

PRAXIS-TIPP: ANGEBOTSMODELL FÜR KLEINE OBJEKTE

Wenn Sie Ihre Mindestvergütung ermittelt haben, dann bieten Sie bei kleinen Objekten nur noch dieses Vergütungsmodell an. Gehen Sie weg von Einheit und Monat. Ihr Angebot lautet je Monat und Objekt. Mit welchem Verteilerschlüssel die Mindestvergütung dann umgelegt wird, ist für uns Verwalter zweitrangig.

Kleine Objekte haben es auch nicht leicht

Auf diese Art und Weise lassen sich auch kleine Objekte wirtschaftlich verwalten. Aber nur so. Der Markt zeigt, dass viele kleine Gemeinschaften auf der Suche nach professionellen Verwaltern sind, und dass diese auch bereit sind, einen höheren Preis zu bezahlen. Aus meiner eigenen Verwalterpraxis kann ich berichten, dass viele Anfragen von kleinen Objekten mit dem Satz eingeleitet werden „Nehmen Sie auch...". Der Anrufer hat dann im Vorfeld von anderen Verwaltern vermutlich schon eine Absage erhalten. Sie können hier antworten „Ja, nehmen wir. Bei kleineren Objekten benötigen wir aber unsere Mindestvergütung. Denn wir nehmen uns auch Zeit für sie".

Generell ist es wichtig, dass wir uns und auch dem Kunden vor Augen halten: Der Kunde kauft Zeit bei uns ein.

Wir werden nicht sagen können: Lieber Eigentümer, das Zeitkontingent für diesen Monat ist abgelaufen, bitte rufe doch im nächsten Monat wieder an.

Die Zeitermittlung ist nicht nur bei der Kalkulation von Neuobjekten wichtig, sondern auch bei Bestandsobjekten im Rahmen der Nachkalkulation der Verwaltervergütung. Wir kennen das Objekt nun schon seit Jahren. Aber bringt es Ertrag oder ist es ein Minusgeschäft? Wir müssen uns die spannende Frage stellen, ob wir wirklich wirtschaftlich arbeiten.

Auch Bestandsobjekte überprüfen

Ich bin mir sicher, wenn Sie diese Frage Ihren Mitarbeitern stellen, dann bekommen Sie recht schnell eine Auflistung von Objekten, bei denen die Wirtschaftlichkeit fragwürdig ist. Sie selbst werden auch ein paar Objekte auf Ihrer eigenen Liste haben, die sich mit der Liste Ihrer Mitarbeiter teilweise überschneiden wird. Doch dies ist nicht viel mehr als ein „Bauchgefühl", gefragt sind aber Fakten. Um diese zu erhalten, hilft leider nur eine Zeiterfassung.

Zeiterfassung ist wichtig

Auch wenn sie aufwendig ist, sie hilft Ihnen dafür auch in der Darstellung gegenüber dem Kunden. Sie alle kennen das Bild vom Eisberg. Was tun wir nicht alles für unsere Kunden. Und was sieht unser Kunde davon? Herzlich wenig. Mit dem zeitlichen Nachweis können Sie nachträgliche Erhöhungen argumentativ gut untermauern. Will der Kunde nicht mehr bezahlen, dann sollten Sie auch den Mut zur Trennung haben. Eine qualitativ gute Dienstleistung erfordert auch ein angemessenes Honorar. Und manchmal bewirkt auch allein schon die Ankündigung einer möglichen Trennung etwas.

Viele Verwalter sind mit der Forderung einer Erhöhung der Vergütung im Rahmen von Wiederbestellungen sehr moderat. Sie passen zu wenig, zu selten oder sogar gar nicht an. Das ist ein Fehler.

Sondereigentumsverwaltung

Die kleinteiligste Verwaltung ist die Sondereigentumsverwaltung. Sie ist in der Regel auch finanziell nicht besonders lukrativ. Was erhalten Sie hier an monatlicher Vergütung? 25,00 Euro netto?! Das ist eine halbe Stunde Arbeitszeit pro Monat. Und wenn ich die Jahresarbeiten abziehe, verbleibt vielleicht noch eine Viertelstunde pro Monat. Aber ist in dieser Zeit die geforderte Arbeit zu schaffen? Wohl eher nicht.

Sondereigentumsverwaltung können Sie wirtschaftlich nur in einer Mischkalkulation betreiben. In einer großen WEG sollten Sie dafür möglichst viele Sondereigentumsverwaltungen haben. Diese sollten klar strukturiert und mit einheitlichen Mietverträgen versehen sein. Dann kann es sich rechnen. Aber wann ist das schon der Fall? Hauptproblem ist meistens, dass die Situation schon zu verfahren ist, bis man selbst Einfluss nehmen kann. Es herrscht dann schon ein bunter Mischmasch an Mietverträgen mit unterschiedlichen Regelungen. Und damit wird es kompliziert. Und Kompliziertheit kostet Zeit. Und das sollte sich dann in der Verwaltervergütung aber auch wiederspiegeln.

Höherer Arbeitsaufwand wegen höherer Anforderungen

Je größer das Unternehmen ist, desto mehr Einheiten pro Mitarbeiter werden verwaltet. Dies liegt in der Natur der Sache. Größere Unternehmen verfügen häufiger über spezialisierte Fachabteilungen (u.a. Abrechnung, technische Betreuung) und können auch Synergieeffekte besser nutzen.

Neu ist allerdings, dass die steigende Aufgabenlast der Verwalter sichtbare Auswirkungen auf die Anzahl der zu verwaltenden Einheiten pro Mitarbeiter hat. Im DDIV-Branchenbarometer wurde ermittelt, dass 2011 noch über 380 WEG-Einheiten pro Mitarbeiter verwaltet wurden. Diese Zahl sank 2014 um 21 Prozent auf knapp 300 Einheiten pro Mitarbeiter. Ähnlich verhält es sich bei der Verwaltung von Mietshäusern, Sondereigentums- und Gewerbeeinheiten.

Daran zeigt sich, dass höhere gesetzliche Anforderungen und der damit verbundene zeitliche Mehraufwand einen direkten Einfluss auf die Arbeit der Verwaltungsbetriebe haben kann. Die Folge für uns Verwalter sollte ein Anstieg der Vergütungssätze zur Deckung der Mehrkosten sein.

Fazit

Es ist unerlässlich, sich mit einer Zeiterfassung zu beschäftigen. Auch kleinere Objekte können lukrativ verwaltet werden, wenn man auf das Modell der Mindestvergütung je Monat und Objekt umsteigt.

Trennen sollte man sich von Objekten, in denen Vergütung und Zeitaufwand in keinem vernünftigen Verhältnis stehen. Auch eine mögliche Trennung kann für beide Seiten heilsam sein. Wenn Sie als Verwalter ankündigen, dass Sie sich nicht wiederbestellen lassen wollen und dies mit dem hohen Aufwand begründen, haben Eigentümergemeinschaften oft Verständnis dafür. Wenn nicht, dann passt man vielleicht auch nicht zusammen. Nur Mut.

DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH in Augsburg. Im Verband der Immobilienverwalter ist er stellvertretender Vorsitzender in Bayern und Vizepräsident des Dachverbandes.

Sie fragen – unsere Experten antworten

RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Die Gebäudeversicherung, die Schutz bei Schäden u. a. durch Leitungswasser, Sturm und Hagel bietet, wurde vom Versicherer wegen häufiger Versicherungsschäden gekündigt. Es wurde eine „neue" Versicherung angeboten, jedoch mit einer Selbstbeteiligung von 2.500 Euro pro Schadensfall. Da in der betreffenden Wohnungseigentumsanlage die Wasserleitungsrohre teilweise dem Sondereigentum zugewiesen sind, müsste bei einem Schaden an im Sondereigentum stehenden Wasserrohren der jeweilige Sondereigentümer den Wasserschaden samt Folgeschäden bis 2.500 Euro selbst tragen. In der Gemeinschaftsordnung ist geregelt, dass der Verwalter die Auswahl der Versicherung vornehmen kann. Bedeutet dies jetzt, dass der Verwalter ohne eine irgendwie geartete Zustimmung eine solche Versicherung abschließen darf? Muss der Verwalter nach Abschluss dieser Versicherung die Wohnungseigentümer, insbesondere über die Selbstbeteiligung, informieren?

Der Verwalter darf eine entsprechende Versicherung mit Selbstbehalt nur dann im Namen der WEG abschließen, wenn er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss ausdrücklich ermächtigt wurde. In dem konkreten Fall sollte sich der Verwalter durch Beschluss zum Abschluss des entsprechenden Versicherungsvertrages ermächtigen lassen. Die Wohnungseigentümer würden somit auch gleich über die Selbstbeteiligung informiert werden.

Gibt es eine Möglichkeit, über einen Verwalterwechsel ohne Beteiligung des bisherigen unzureichend tätigen Verwalters zu beschließen?

Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden, § 24 Abs. 3 WEG. Die Eigentümer können dann durch Geschäftsordnungsbeschluss beschließen, wer die Versammlung leiten soll.

Gemäß § 23 Abs. 3 WEG kann auch ein sogenannter Umlaufbeschluss gefasst werden. Demnach ist ein Beschluss auch ohne Versammlung gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

In einer Wohnanlage wurden vom Bauträger während der Bauzeit vor 10 Jahren im Auftrag (Sonderwunsch) einzelner Eigentümer zusätzliche (nicht im Aufteilungsplan eingezeichnete) Dachfenster mit Außenrollos eingebaut. Sind diese Fenster nun zwingend Gemeinschaftseigentum und wer muss die Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten tragen?

Die Fenster stehen gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum. Soweit nichts anderes vereinbart bzw. beschlossen wurde, hat die Wohnungseigentümergemeinschaft die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung zu tragen.

In einem Wohn- und Geschäftshaus ist im EG ein Ladenlokal. Die nur von dem Lokal genutzte Lüftungsanlage ist in einem Raum eingebaut, an dem kein Sondereigentum begründet wurde. Die Teilungserklärung gibt keinen Hinweis auf die Lüftungsanlage. Wer ist für Betrieb, Instandhaltung und Instandsetzung verantwortlich?

Die Lüftungsanlage und der Raum, in dem sich diese befindet, stehen im Gemeinschaftseigentum. Soweit nichts anderes vereinbart bzw. beschlossen wurde, ist die Wohnungseigentümergemeinschaft für Betrieb, Instandhaltung und Instandsetzung der Lüftungsanlage verantwortlich.

Wenn die Kostentragungspflicht für die Instandsetzung von Balkonen dem Sondereigentümer übertragen ist, betrifft das dann auch die konstruktiven Teile?

Eine Regelung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, wonach der Wohnungseigentümer für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Balkons seiner Wohnung aufkommen muss, umfasst auch dessen konstruktive Teile (BGH, Urteil v. 16.11.2012, V ZR 9/12).

Wenn Heizkörper lt. Teilungserklärung Sondereigentum sind, sind die Thermostatventile dann auch Sondereigentum?

In dem konkreten Fall gehören die Thermostatventile, wie die Heizkörper auch, zum Sondereigentum.

Darf ein Verwalter bei der Übernahme einer WEG eigenmächtig, d. h. ohne Beschluss, die Bankverbindung der WEG ändern?

Die Vertretungsmacht des Verwalters nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 WEG umfasst alle Rechtsgeschäfte, die zur Führung eines Kontos gehören. Dazu gehören u. a. auch die Kontoeröffnung und -auflösung. Deshalb darf der neue Verwalter die Bankverbindung der WEG ohne Beschluss ändern.

Gehört die Fläche vor einer Garage auch zur vermieteten Garage? Darf z. B. ein Mieter sein Fahrzeug tagsüber auch vor seiner Garage abstellen?

Nein. Wenn sich die Garage in einer Wohnungseigentumsanlage befindet, ist diese Fläche in der Regel Gemeinschaftseigentum und kann folglich nicht vom Eigentümer der jeweiligen Garage vermietet werden. Steht ein Fahrzeug vor einer vermieteten Garage, so steht es auf Gemeinschaftseigentum. Die übrigen Wohnungseigentümer müssen daher ein nicht nur kurzfristiges Abstellen eines Fahrzeugs vor einer Garage nicht dulden.

Auch wenn es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage handelt, ist die Fläche vor der Garage normalerweise nicht mit vermietet, sodass der Mieter sein Fahrzeug nur in, aber nicht vor der Garage parken darf.

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

HAUFE.

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung

Liebe Leserin,
lieber Leser,

in der Regel leitet der Verwalter die Versammlung der Wohnungseigentümer. Manchmal ist unklar, ob und wann er einen Rechtsanwalt in die Versammlung bitten kann und was dann gilt. In der Entscheidung, die ich Ihnen dieses Mal vorstellen möchte, ging es um genau diese Fragen. Die Besonderheit lag darin, dass der Rechtsanwalt im Rahmen einer Anfechtungsklage nur einige Wohnungseigentümer vertrat und allein mit diesen beraten wollte. Da bei diesen Punkten, bei denen es natürlich auch um Taktik geht, der klagende Wohnungseigentümer nur stören würde, unterbrach der Verwalter die Versammlung, damit sich der Rechtsanwalt und die beklagten Wohnungseigentümer ungestört unterhalten konnten. Der Bundesgerichtshof musste beantworten, ob die Unterbrechung zu diesem Zweck ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Seine Antwort und seine Überlegungen sollte jeder Verwalter kennen und sofort in seine Praxis umsetzen.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: Versammlungsleitung: Unterbrechung der Versammlung

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Versammlungsleitung: Unterbrechung der Versammlung

Der Verwalter hat zwar ein Ermessen, die Versammlung vorübergehend zu unterbrechen. Die Unterbrechung für ein Mandantengespräch zwischen den von einer Anfechtungsklage betroffenen Wohnungseigentümern und ihrem Prozessbevollmächtigten ist aber nur bei Vorliegen besonderer Umstände ermessensfehlerfrei.

BGH, Urteil v. 8.7.2016, V ZR 261/15

Der Fall:

Im Jahre 2013 bestellen die Wohnungseigentümer den Verwalter V. Wohnungseigentümer K hält diesen Beschluss für nicht ordnungsmäßig und greift ihn im Wege der Anfechtungsklage an. Die Klage hat in erster Instanz Erfolg. Das Amtsgericht erklärt den Beschluss für ungültig. Diese Entscheidung ist nicht rechtskräftig, da gegen sie Berufung eingelegt worden ist.

Im März 2014 findet vor diesem Hintergrund eine weitere Versammlung statt. Einer ihrer Gegenstände ist die Frage, wie in diesem Rechtsstreit weiter vorgegangen werden soll, ein anderer, ob man V im Wege des Zweitbeschlusses erneut bestellt. Zunächst berichtet V als Versammlungsleiter über den Stand des Rechtsstreits. Sodann ruft V den Anwalt P in den Versammlungsraum. Anwalt P, der im Rahmen der Anfechtungsklage des K bis auf zwei sämtliche anderen Wohnungseigentümer vertritt, soll eine Gelegenheit haben, mit den von ihm vertretenen Wohnungseigentümern ein Mandantengespräch zu führen. Da Anwalt P dieses Gespräch als vertraulich ansieht, fordert er K und die beiden Wohnungseigentümer, die er nicht vertritt, zum Verlassen des Versammlungsraums auf. Daraufhin unterbricht V die Versammlung und verlässt selbst den Raum. Auch K und die beiden anderen Wohnungseigentümer verlassen – allerdings unter Protest – den Versammlungsraum. Im Anschluss an das Mandantengespräch wird die Versammlung in Anwesenheit der zuvor aus dem Raum geschickten Wohnungseigentümer sowie des V fortgeführt. Nach einer weiteren Diskussion wird V als Verwalter erneut bestellt.

Auch gegen diesen Beschluss geht K im Wege der Anfechtungsklage vor. Zur Begründung führt er an, V habe in der Vergangenheit seine Pflichten als Verwalter verletzt. Das Amtsgericht weist die Klage ab. Im Berufungsverfahren macht K aufgrund eines Hinweises des Landgerichts erstmals als Beschlussmangel geltend, er sei zu Unrecht von der Versammlung ausgeschlossen worden. Das Landgericht weist die Berufung dennoch zurück. Zwar sei der Beschluss formell fehlerhaft. K's Mitwirkungsrechte und die Mitwirkungsrechte der beiden anderen Wohnungseigentümer seien in erheblicher Weise verletzt worden, weil sie vom Willensbildungsprozess zur Wiederbestellung – getarnt als Unterbrechung zum Zwecke eines Mandantengesprächs – ausgeschlossen worden seien. Dieser Fehler sei aber nicht innerhalb der Anfechtungsfrist gerügt worden und könne daher nicht berücksichtigt werden. Die Wiederbestellung widerspreche im Übrigen aber nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Und ein Nichtigkeitsgrund liege trotz des „böswilligen Teilnahmeausschlusses" nicht vor. Mit der Revision verfolgt K seinen Klageantrag weiter.

Das Problem:
Zentrales Problem der Entscheidung ist die Frage, ob – und wenn ja – nach Abwägung welcher Prüfsteine der Verwalter eine Versammlung unterbrechen darf.

So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

1. Keine Nichtigkeit
Der Beschluss sei nicht nichtig. K und die beiden anderen Wohnungseigentümer seien nicht von der Versammlung ausgeschlossen worden. Denn die während der Unterbrechung geführte Unterredung der Wohnungseigentümer mit P als ihrem Prozessbevollmächtigten sei nicht als Teil der Versammlung zu qualifizieren. Durch den Ausschluss des K und zweier weiterer Wohnungseigentümer von diesem Gespräch seien diese daher auch nicht in ihrem Recht auf Teilnahme an der Versammlung beschnitten worden.

2. Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung
Der Beschluss, V als Verwalter wieder zu bestellen, entspreche allerdings keiner ordnungsmäßigen Verwaltung. V's Entscheidung, die Versammlung für das Mandantengespräch zu unterbrechen, sei ermessensfehlerhaft gewesen. Die Unterbrechung einer Versammlung zu dem Zweck, den von einer Anfechtungsklage betroffenen Wohnungseigentümern ein Informationsgespräch mit ihrem Prozessbevollmächtigten zu ermöglichen, entspreche regelmäßig keiner ordnungsmäßigen Durchführung der Versammlung. Zwar liege es im Interesse der Wohnungseigentümer, sich durch ihren Prozessbevollmächtigten über einen laufenden Anfechtungsprozess, dessen Ausgang, mögliche Konsequenzen und die weitere Vorgehensweise zu informieren und rechtlich beraten zu lassen. Eine sachgerechte Beratung erfordere es aber nicht, das Mandantengespräch auf den Zeitpunkt einer bereits laufenden Versammlung zu legen. Vielmehr sei es den Wohnungseigentümern zumutbar, Informationsgespräche mit ihrem Prozessbevollmächtigten zeitlich so zu legen, dass die Versammlung hiervon unberührt bleibe. Nur bei Vorliegen besonderer Umstände, etwa wenn ein Beratungsbedarf erst aufgrund der in der Versammlung geführten Diskussion zu einem bestimmten Tagesordnungspunkt entstehe, könne eine Unterbrechung zum Zwecke eines Mandantengespräches in Betracht kommen.
Solche besonderen Umstände, die eine Unterbrechung für ein Gespräch der beklagten Wohnungseigentümer mit P sachlich geboten hätten, lägen nicht vor. Die Niederschrift enthalte keinen Hinweis darauf, dass sich ein Gesprächsbedarf während einer Diskussion zu einem Tagesordnungspunkt ergeben hatte und deshalb aus den Reihen der Wohnungseigentümer der Wunsch nach einem Beratungsgespräch mit ihrem Rechtsanwalt geäußert worden sei. Vielmehr habe V ohne erkennbaren Anlass P in den Versammlungsraum gebeten und sodann die Versammlung zum Zwecke eines Mandantengesprächs unterbrochen. Hinzu komme, dass V die Unterbrechung, die sich auf eine Stunde erstreckt habe, nicht auf einen vorher bestimmten Zeitraum begrenzt hatte. Eine Unterbrechung ohne eine zumindest ungefähre vorhergehende Festlegung der Unterbrechungsdauer sei mit einer ordnungsmäßigen Versammlungsführung aber nicht vereinbar.

3. Anfechtbarkeit
Ob eine ermessensfehlerhafte Unterbrechung die Anfechtbarkeit des im Anschluss an die Unterbrechung gefassten Beschlusses zur Folge habe, müsse allerdings nicht geklärt werden. K habe diesen Fehler nicht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG gerügt.

Das bedeutet für Sie:

1. Überblick zur Versammlungsleitung
Nach § 24 Abs. 5 WEG führt den Vorsitz in der Versammlung der Verwalter, sofern die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen. Denn die Versammlungsleitung ist keine dem „Amt" Verwalter zugewiesene Organfunktion. Sie ist vielmehr als eine bloße Ersatzkompetenz zu verstehen. Der Verwalter als Versammlungsleiter ist nach überwiegender Ansicht nur „Funktionsgehilfe" der Versammlung. Die Befugnis des Verwalters zur Versammlungsleitung stellt also weder eine originäre noch eine unentziehbare Kompetenz dar. Das Gesetz sieht die Ersatzzuständigkeit des Verwalters nur für den Fall vor, dass die Wohnungseigentümer von ihrem autonomen Gestaltungsrecht keinen Gebrauch machen, einem anderen den Vorsitz in der Versammlung anzutragen und dieser dazu bereit ist.

2. Grundsätze der Versammlungsleitung
Die Versammlung ist vom Verwalter als Versammlungsleiter fair, unparteilich nach rechtsstaatlichen und demokratischen Prinzipien zu moderieren und zu leiten, insbesondere unter Beachtung des Grundrechts auf rechtliches Gehör, des Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie des Erforderlichkeits- und Verhältnismäßigkeitsprinzips. Der Verwalter hat die Versammlung ferner so zu leiten, wie es den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Primäre Aufgabe des Verwalters als Versammlungsleiters ist es, auf diese Weise für einen geordneten, gesetzmäßigen, reibungslosen sowie zügigen Versammlungsablauf und für eine sachgerechte Erledigung sämtlicher Versammlungsgegenstände zu sorgen.
Wie der Versammlungsleiter diesen Aufgaben im Einzelnen gerecht wird, ist dabei grundsätzlich seine Sache. Der Verwalter hat also – ebenso wie es die Wohnungseigentümer haben – ein Ermessen. Eben dies stellt die Entscheidung heraus.

3. Unterbrechung der Versammlung
Der BGH hat jetzt das Recht und die Möglichkeit des Verwalters, eine Versammlung zu unterbrechen, bestätigt. Ferner hat er bestätigt, dass der Verwalter bei der Versammlungsleitung ein Ermessen hat und dieses fehlerfrei ausüben muss. Für die Unterbrechung schlägt der BGH Pflöcke ein, die jedem Verwalter bekannt sein müssen:

- Der Verwalter kann nach seinem Ermessen eine Versammlung unterbrechen.
- Eine Unterbrechung ist ermessensfehlerfrei, wenn es dafür einen sachgerechten Grund gibt. Ein solcher liegt in der Regel nicht darin, dass ein Teil der Wohnungseigentümer mit einem Dritten (im Fall der Rechtsanwalt) ein Gespräch führen will. Es kann hingegen darin liegen, dass ein Beratungsbedarf erst aufgrund einer in der Versammlung geführten Diskussion entsteht.
- Unterbricht der Verwalter die Versammlung, muss er den Wohnungseigentümern mitteilen, wann die Versammlung wieder beginnt. Eine Unterbrechung ohne eine zumindest ungefähre vorhergehende Festlegung der Unterbrechungsdauer ist mit einer ordnungsmäßigen Versammlungsführung nicht vereinbar.
- Der Verwalter sollte die Gründe, die nach seinem Ermessen für eine Unterbrechung gesprochen haben, vorsichtshalber in der Niederschrift dokumentieren.

4. Haus- und Organisationsrecht
Dem Verwalter als Versammlungsleiter stehen – subsidiär – das Haus- und das Organisationsrecht zu, soweit die Wohnungseigentümer diese originär ihnen zustehenden Rechte nicht ausüben und dem Verwalter keine Weisung erteilen. Bei vom Verwalter anstelle der Wohnungseigentümer auszuübenden Haus- und Ordnungsmaßnahmen muss er den Gleichbehandlungsgrundsatz und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten.
Ob etwa ein Störenfried nach einer „Läuterungsphase" vor der Tür („cooling-off") wiederum zur Versammlung zugelassen werden kann, ist nach den Umständen des Einzelfalls, aber in jedem Fall unter Beachtung der zentralen Bedeutung des Teilhaberechts, zu klären.

5. Fehlerhafte Versammlungsleitung
Entschließungen oder Maßnahmen der Versammlungsleitung sind ebenso wie Verstöße gegen eine vereinbarte oder beschlossene Geschäftsordnung nicht selbstständig anfecht-

bar. Eine nicht ordnungsmäßige Versammlungsleitung kann sich aber auf die in der Versammlung gefassten Beschlüsse gleichsam „niederschlagen" und zu einer erfolgreichen Anfechtung führen – mit der Folge, dass regelmäßig der Verwalter die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat.
Im Fall wäre es aller Voraussicht nach so gekommen – hätte der klagende Wohnungseigentümer den Anfechtungsgrund „fehlerhafte Versammlungsleitung" nur rechtzeitig in den Prozess eingeführt. Allein hierin liegt der Grund, warum der Verwalter nochmal mit einem „blauen Auge" davongekommen ist.

6. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

a) Jeder Verwalter muss sich bewusst sein, dass er im Zusammenhang mit der Versammlung bei einer ganzen Reihe von Punkten ein Ermessen hat, wenn die Wohnungseigentümer nichts anderes bestimmen. Dies betrifft u.a. folgende Punkte:

- An welchem Tag und zu welcher Uhrzeit ist zur Versammlung zu laden?
- An welchen Ort und in welche Versammlungsstätte ist zu laden?
- Wann sollten die Wohnungseigentümer geladen werden?
- Welche Gegenstände sollte die Versammlung haben?
- Wie sind die Gegenstände im Einladungsschreiben zu bezeichnen?
- Sind dem Einladungsschreiben Unterlagen beizufügen?
- Welche Form wird für das Einladungsschreiben gewählt?

b) Für eine Versammlungsleitung, die einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht und ermessensfehlerfrei ist, muss der Verwalter u.a. darauf achten,

- dass die Versammlung formell eröffnet, ordentlich durchgeführt, gegebenenfalls – das ist der Gegenstand der in diesem Monat vorgestellten Entscheidung – zeitweise unterbrochen und formell wieder geschlossen wird;
- dass die Teilnahme- und Stimmberechtigungen jedes Einzelnen geprüft werden;
- dass für jede Beschlussfassung über einen Beschlussantrag die Beschlussfähigkeit der Versammlung geprüft wird;
- dass alle Sachen erschöpfend erörtert und diskutiert werden (Diskussionsleitung); hierzu gehören etwa die Erteilung des Wortes, der Aufruf der Redner etc.;
- dass die einzelnen Tagesordnungspunkte – grundsätzlich nach ihrer durch die Einladung bestimmten Reihenfolge – ohne Unterbrechung zur Beschlussfassung gebracht werden. Ein neuer Tagesordnungspunkt kann erst aufgerufen werden, wenn der vorhergehende Punkt erledigt ist. Das Wiederaufgreifen eines bereits erledigten Tagesordnungspunktes ist nur zulässig, wenn die Entscheidung über die Neuabstimmung die – gesetzlichen und satzungsmäßigen – Verfahrensvorgaben einhält und die Zweitabstimmung die Rechte der Wohnungseigentümer auf gleichberechtigte Teilhabe an der Willensbildung wahrt;
- dass, vorbehaltlich einer anderweitigen vereinbarten oder jederzeit beschließbaren Regelung, die jeweils Berechtigten grundsätzlich ein angemessenes Rederecht erhalten;
- dass Beschlussanträge von ihm selbst, aber auch von Dritten, hinreichend „bestimmt" und sachgerecht formuliert werden;
- dass über sämtliche Beschlussgegenstände durch ein geeignetes Verfahren abgestimmt wird (Abstimmungsmodus);
- dass die Zahl der zu einem Beschlussantrag abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen sowie der Stimmenthaltungen sowie die Abstimmungsergebnisse festgestellt und verkündet werden; im Einzelfall hat er die Stimmabgaben namentlich zuzuordnen und zu dokumentieren;
- dass die Ordnung auf der Versammlung aufrechterhalten bleibt.

c) Soweit der Verwalter ein Ermessen hat, muss er sämtliche Punkte, die miteinander in Abwägung zu bringen sind, ermitteln und in ein angemessenes Verhältnis stellen.
d) Um sich nicht angreifbar zu machen, tut der Verwalter gut daran, die Gründe, die für sein Tun leitend waren, transparent zu machen. Ein geeigneter Ort hierfür ist die Niederschrift.
e) Als Amtsinhaber muss der Verwalter die Versammlung fair und neutral leiten, sämtlichen Wohnungseigentümern grundsätzlich gleich begegnen und muss diese jeweils soweit wie möglich „respektvoll" behandeln.

Weiterführende Informationen:
Durchführung der Eigentümerversammlung (Checkliste) → **2561818**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Eigentümerversammlung: Lediglich begrenztes Anwesenheitsrecht eines Nichteigentümer-Beirats
(AG Idstein, Urteil v. 9.7.2015, 32 C 7/15)
Dem Verwaltungsbeirat, der nicht Wohnungseigentümer ist, steht im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung nur ein begrenztes Teilnahmerecht zu, nämlich soweit sein spezifischer Aufgabenbereich im Hinblick auf Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung betroffen ist. Nimmt er über diesen Bereich an der Versammlung teil, sind die dann gefassten Beschlüsse wegen eines Verstoßes gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit anfechtbar.

Weiterführende Informationen:
Eigentümerversammlung: Durchführung der Versammlung → **HI2659769**
Nichtöffentlichkeit → **HI636911**

Teilung kann auch erfolgen, wenn die gemeinschaftliche Heizung in einer Sondereigentumseinheit installiert ist
(OLG Bremen, Beschluss v. 28.4.2016, 3 W 28/15)
Der Teilung eines Grundstücks in zwei Wohneinheiten steht nicht § 5 WEG entgegen, wenn in dem Raum, der nach dem Aufteilungsplan ein im Sondereigentum stehendes Badezimmer ist, zugleich die gemeinschaftliche Heizungsanlage untergebracht ist. Den schutzwürdigen Belangen der anderen Sondereigentümer wird durch die Gestattungspflicht in § 14 Nr. 4 WEG Rechnung getragen. Diese kann durch Vereinbarung oder in der Teilungserklärung erweitert werden.

Weiterführende Informationen:
Begründung des Wohnungseigentums → **HI636274**

Allgemeinstromversorgung eines Kabelanschlusses
(AG Recklinghausen, Urteil v. 5.4.2016, 90 C 74/15)
Ein Begehren auf Abtrennen einer Kabelempfangsanlage vom Allgemeinstrom kann auch dann treuwidrig sein, wenn lediglich eine Wohnung durch die Kabelempfangsanlage versorgt wird.

Weiterführende Informationen:
Kabelanschluss im Wohnungseigentum → **HI1114403**
Antenne (WEG) → **HI636176**

Beseitigungsansprüche: Nur „An-sich-Ziehen" beschließen und keine Vollrechtsabtretung
(AG Ratingen, Beschluss v. 2.3.2016, 8 C 294/15)
Ein Beschluss, wonach die individuellen Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber einem Wohnungseigentümer etwa auf Rückbau einer baulichen Veränderung auf die Wohnungseigentümergemeinschaft übertragen werden, ist nichtig.

Zitat

Ein gefüllter Terminkalender ist noch lange kein erfülltes Leben.
Kurt Tucholsky (1890-1935), deutscher Journalist und Schriftsteller

Cartoon

Auch das noch

Oans, zwoa, Betriebskostenabrechnung

Hähnchen und Bier für den Hausmeister waren der Stein des Anstoßes in einem Verfahren vor dem AG München. Der Vermieter hatte seinem angestellten Hausmeister zwei Gutscheine für das Oktoberfest gegeben – einen für eine Maß Bier und einen für ein halbes Hähnchen. Die Kosten von 15 Euro legte er in der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter um. Ein Mieter stellte sich quer und weigerte sich, seinen Anteil zu zahlen.
„Der Mieter muss zahlen", sagt das AG München (Urteil v. 8.1.2007, 424 C 22865/06). Bei den Gutscheinen handle es sich nämlich um eine arbeitsrechtliche Gratifikation für den Hausmeister und damit um eine umlagefähige geldwerte Leistung.
Einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vermochte das Gericht nicht zu erkennen. In München sei es nämlich üblich, zusammen mit seinen Arbeitnehmern auf die „Wiesn" zu gehen und diesen Gutscheine zukommen zu lassen. Außerdem sei gerichtsbekannt, dass man für eine Reservierung in einem Festzelt sogar zwei Maß-Gutscheine abnehmen müsse. Es sei also besonders wirtschaftlich vom Vermieter gewesen, dem Hausmeister nur eine Wiesn-Maß zu spendieren.

Standpunkt

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

Familienzentrum

Unsere Wohnungen sind die vielleicht letzten Familienzentren. Hier gibt es eine Aufgabenverteilung zwischen Geschlechtern und Generationen, wie sie jede Familie für sich subsidiär verantwortlich entwickelt. Keine sogenannte political correctness, keine Überlagerung mit Spezialthemen besonderer Gruppen, kein akademischer Zeigefinger bei Problemvereinfachungen. In unseren Wohnungen wird Klartext gesprochen, hier kann man seinen Alltagsärger loswerden, ohne in eine Gesinnungsecke gestellt zu werden, manchmal auch recht laut.
Unsere Wohnungen sind Rückzugsorte. My home is my castle. In solcher Trutzburg muss man nicht sofort reagieren, kann sich besinnen und reduziert sich die Internationalisierung auf uns betreffende Dinge. Hier wird die Welt „gefühlt" wahrgenommen und werden medial vermittelte Botschaften an der Lebenswahrheit unserer Familie und unseres Umfelds geprüft. Aus dieser Kraft entsteht ein Filter für die Reizüberflutung und die Komplexität der Globalisierung.
In unseren Wohnungen können wir aber auch ein „zu" geschlossenes Weltbild entwickeln, wenn wir uns in uns genehme Meinungen und Internetecken einnisten. Aus der Selbstbestimmung und Selbstbezogenheit können Aggressionen gegen das Umfeld entstehen. Dann wird aus dem Auftrag, sich selbst und die Wohnung aufzuräumen, schon mal das Gefühl, auch das Umfeld und vielleicht die große Welt aufräumen zu müssen.
Unser Geist braucht dieses Familienzentrum und solchen Rückzugsort – und uns Verwalter bewegt, neben der technischen und kaufmännischen Organisation dies zu erkennen, zu achten und zu schützen. Am Ende und am Anfang unserer Gedanken um die Kräfte in der Welt, der branchentypischen Hoffnung (?) auf Inflation und unserer körperlichen und seelischen Gesundheit steht die Freude an der Familie und an der „Heim"at unseres Wohnens. Es werde also ein gesegnetes, ein gutes neues Jahr.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2016 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

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

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

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

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0, Fax: 0761 898-3434
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 3.2.2017.

www.haufe.de/immobilien

9 783648 008553 16010
Mat.-Nr. N6436-5067