

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Februar 2018



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

über 15.000 Verwaltungsunternehmen gibt es in Deutschland. Die Gründergeneration steht vermehrt vor der Aufgabe, die Nach-

folge zu regeln. Es gibt aber auch noch andere Gründe, über das Thema Unternehmensnachfolge nachzudenken. Das aktuelle Marktumfeld erschwert es kleineren Unternehmen, die Zukunft wetterfest zu gestalten. Der durch die Digitalisierung bedingte steigende IT-Aufwand ist für Kleinunternehmen nur schwer zu bewältigen. Verkäufe, Kooperationen und Fusionen können Wege sein, die Zukunft zu sichern. Es gibt eine ungewöhnlich große Anzahl an Entscheidungen der WEG-Gerichte zu der Frage, ob Wohnungseigentümer ihr Sondereigentum Flüchtlingen und Asylbewerbern oder Städten und Kommunen für deren Unterbringung anbieten dürfen. Dies zeigt eine große Unsicherheit in diesem Bereich. Einige Antworten auf die teils schwierigen und komplexen Fragen gibt der Bundgerichtshof in der heute vorgestellten Entscheidung.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Februar

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Unternehmensnachfolge – eine (einmalige) Herausforderung → Seite 4

Recht
Was hat der Notar damit bloß gemeint?
Zur Auslegung von Instandsetzungsvereinbarungen in der Praxis → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in einer WEG → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Totalumbau ist keine Modernisierung

Modernisierungen der Mietsache müssen Mieter grundsätzlich dulden. Duldungspflichtig können etwa energetische Modernisierungen sein, aber auch bauliche Maßnahmen, durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert, die allgemeinen Wohnverhältnisse dauerhaft verbessert oder der Verbrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird.

Eine Modernisierungsmaßnahme zeichnet sich dadurch aus, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands hinausgeht, andererseits aber die Mietsache nicht so verändert, dass etwas Neues entsteht. Daher fallen Maßnahmen, die so umfangreich sind, dass sie die Mietsache grundlegend umgestalten, nicht unter den Modernisierungsbegriff. Das hat der BGH in einem aktuellen Beschluss klargestellt. In dem entschiedenen Fall hatte der Vermieter eines Reihenhauses auf neun Seiten umfangreiche Baumaßnahmen angekündigt, durch die unter anderem der Grundriss und der Zuschnitt der Räume verändert werden sollten. Die Miete sollte von 460 Euro auf 2.150 Euro steigen. Solch weitreichende Maßnahmen seien nach der Verkehrsanschauung keine bloße Verbesserung der Mietsache, so dass sie der Mieter nicht als Modernisierung dulden müsse. (BGH, Beschluss v. 21.11.2017, VIII ZR 28/17)

! Weiterführende Informationen:
Modernisierung → **639108**

Jahresabrechnung muss keine Saldenliste enthalten

Eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen ist nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung. Das hat der BGH klargestellt und damit einer verbreiteten Auffassung eine Absage erteilt. Der Informationswert einer solchen Aufstellung sei gering; die Eigentümer könnten ihr Informationsinteresse insoweit auch durch Einsichtnahme in die Einzelabrechnungen wahren. Zudem hat der BGH seine Rechtsprechung bestätigt, dass auch eine Übersicht über die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände in der Jahresabrechnung nicht enthalten sein muss.

Die Anfertigung und Übersendung einer Übersicht über alle Abrechnungsergebnisse und/oder die Hausgeldrückstände ist eine freiwillige Leistung des Verwalters. Sie wird auch nicht dadurch zum Pflichtbestandteil der Abrechnung, weil der Verwalter sie angekündigt hat. Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung ist infolgedessen nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht in der Eigentümerversammlung zur Einsicht vorlegt. (BGH, Urteil v. 27.10.2017, V ZR 189/16)

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**

Vermieterpfandrecht an Fahrzeugen erlischt mit jeder Fahrt

Das Vermieterpfandrecht erstreckt sich auch auf Fahrzeuge des Mieters, die auf dem gemieteten Grundstück regelmäßig abgestellt werden. Das Pfandrecht erlischt, wenn das Fahrzeug für eine Fahrt vom Mietgrundstück auch nur vorübergehend entfernt wird. Es entsteht neu, wenn das Fahrzeug später wieder auf dem Grundstück abgestellt wird. (BGH, Urteil v. 6.12.2017, XII ZR 95/16)

! Weiterführende Informationen:
Vermieterpfandrecht – Was Sie darüber wissen müssen → **2801434**

Wohnungseigentümer können selbst gegen Nachbarn vorgehen

Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche wegen der Beeinträchtigung von Gemeinschaftseigentum können einzelne Wohnungseigentümer selbst geltend machen, solange die Gemeinschaft die Geltendmachung nicht per Beschluss an sich gezogen hat, so der BGH. Für diese Ansprüche besteht keine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG, sondern lediglich eine gekorene Ausübungsbefugnis gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG. Das gilt nicht nur, wenn sich die Ansprüche gegen einen anderen Wohnungseigentümer richten, sondern auch dann, wenn Anspruchsgegner ein außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft stehender Dritter ist. Die Zuordnung der Ansprüche zur geborenen Ausübungsbefugnis des Verbandes ist auch nicht deshalb erforderlich, weil es unter den Eigentümern Meinungsunterschiede über das Vorgehen geben kann. In einem solchen Fall kann die Gemeinschaft die Durchsetzung an sich ziehen. Eigentümer, die mit dem beschlossenen Vorgehen nicht einverstanden sind, können den Beschluss mit der Anfechtungsklage überprüfen lassen. (BGH, Urteil v. 13.10.2017, V ZR 45/17)

! PRAXIS-TIPP:

Anders als bei Beseitigungs- und Unterlassungsansprüchen besteht für Schadensersatzansprüche wegen der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum eine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes, d. h. nur der Verband darf diese Ansprüche geltend machen.

Keine erleichterte Zwangsräumung nach Hausbesetzung

Auch nach der rechtswidrigen Besetzung eines Hauses oder Grundstücks muss der Eigentümer die Räumungsschuldner für eine Zwangsräumung namentlich oder sicher identifizierbar benennen. Es reicht daher nicht aus, sie als „Eine Anzahl von 40 männlichen und weiblichen Personen, die sich als ... bezeichnen und sich zum Zeitpunkt der Zustellung auf der im Grundbuch ... eingetragenen Fläche dauerhaft aufhalten“ zu bezeichnen. Von dem Erfordernis, den Räumungsschuldner anhand des Vollstreckungstitels sicher identifizieren zu können, könne auch nicht abgewichen werden, wenn der Grundstückseigentümer die Besetzer nicht hinreichend genau bezeichnen kann. Ein „Titel gegen Unbekannt“ oder ein grundstücksbezogener Titel sei nach geltendem Recht nicht möglich, so der BGH. Ein eventuelles rechtliches Defizit könne nur der Gesetzgeber beheben. Zudem sei der Eigentümer eines besetzten Hauses oder Grundstücks durch das Erfordernis einer sicheren Identifizierung nicht völlig rechtlos

gestellt. Eine Räumung gegenüber Hausbesetzern könne nach dem Polizei- und Ordnungsrecht erfolgen, weil die Besetzung als Hausfriedensbruch strafbar sei und eine Straftat stets eine Störung der öffentlichen Sicherheit darstelle. (BGH, Beschluss v. 13.7.2017, I ZB 103/16)

! Weiterführende Informationen:
Hausrecht → **638757**

Erhöhung der Indexmiete erfordert keine Prozentangabe

Mit der Vereinbarung einer Indexmiete können Vermieter und Mieter die Miethöhe an die allgemeine Preisentwicklung koppeln. Bei Änderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland kann eine entsprechende Anpassung der Miethöhe erklärt werden. Die Parteien können auch vereinbaren, dass eine Anpassung erst möglich ist, wenn sich der Index um einen gewissen Prozentsatz oder eine bestimmte Punktzahl geändert hat.

In der Erklärung sind die Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Nicht erforderlich ist die Angabe, wie sich der Verbraucherpreisindex prozentual verändert hat, so der BGH. Es liege auf der Hand, dass sich eine Indexmiete im gleichen Verhältnis ändert wie der Index. Der Vermieter müsse dem Mieter nicht einzelne einfache Rechenschritte vorrechnen. (BGH, Urteil v. 22.11.2017, VIII ZR 291/16)

! Weiterführende Informationen:
Indexmiete → **638806**
Erhöhung einer Indexmiete (Musterschreiben) → **1135760**

LG Berlin bringt Mietpreisbremse vor das Bundesverfassungsgericht

Die Mietpreisbremse ist nach Meinung des LG Berlin (67. Zivilkammer) verfassungswidrig. Zu einer endgültigen Klärung dieser Frage hat das Gericht das Bundesverfassungsgericht angerufen. Die Berliner Richter sind der Auffassung, die Mietpreisbremse verstoße gegen den Gleichheitsgrundsatz, da sie an die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete anknüpft. Die Mietpreise innerhalb Deutschlands seien sehr unterschiedlich. So belaufe sich die ortsübliche Vergleichsmiete in München auf ca. 11 Euro/m², während sie in Berlin ca. 6 Euro/m² betrage. Dies sei ein Unterschied von über 70 Prozent. Damit habe der Gesetzgeber eine Bezugsgröße gewählt, die Vermieter in unterschiedlichen Städten wesentlich ungleich treffe. Das sei weder durch den Gesetzeszweck noch sonstige Gründe gerechtfertigt.

Außerdem würden ungerechtfertigterweise Vermieter begünstigt, die schon in der Vergangenheit eine nach dem Maßstab der Mietpreisbremse zu hohe Miete (mehr als 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete) vereinbart hatten. Es sei nicht zu rechtfertigen, dass diese Vermieter bei einer Neuvermietung die bisherige Miete weiterhin verlangen dürften. Vermieter, die bei der Miethöhe bisher moderat agiert hätten, würden gegenüber diesen Vermietern benachteiligt. Bemängelt wird auch, dass die Vorschrift zur Mietpreisbremse gegen das Bestimmtheitsgebot verstoße. Die Geltung der Mietpreisbremse hänge nämlich nicht allein von der Situation auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt ab, sondern auch von der politischen Willensbildung auf Landesebene. (LG Berlin, Beschluss v. 7.12.2017, 67 S 218/17)



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

WEG-Jahresabrechnung 2018

Mo., 19.2.2018, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

In den Wohnungseigentümergeinschaften stehen die Jahresabrechnungen für das abgelaufene Kalenderjahr an. Oberstes Ziel für den Verwalter ist die Vorlage einer rechtssicheren Jahresabrechnung in den anstehenden Eigentümerversammlungen. Hierfür müssen Sie als Verwalter die verpflichtenden Inhalte der WEG-Jahresabrechnung kennen sowie über die aktuelle Rechtsprechung und den Diskussionsstand zu diesem Thema informiert sein. Dieses Online-Seminar erläutert anschaulich und verständlich die notwendigen Inhalte der WEG-Jahresabrechnung.

Referent: RA Alexander Blankenstein

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

Unternehmensnachfolge – eine (einmalige) Herausforderung

Dipl.-Kfm. Richard Kunze, Worms

Es gibt, je nachdem welche Statistik man zugrunde legt, zwischen 17.000 und 22.000 Immobilienverwalter. Die überwiegende Mehrheit sind kleinere Unternehmen, die mit maximal vier Personen bis zu 1.800 Einheiten verwalten. Die Unternehmerstruktur kann als überaltert bezeichnet werden, insbesondere das Teilsegment der WEG-Verwalter. Diese Gründergeneration steht jetzt vermehrt vor der Aufgabe, ihre Nachfolge zu regeln.

Es gibt aber auch andere Gründe, über das Thema Unternehmensnachfolge nachzudenken. Das aktuelle Marktumfeld erschwert es kleineren Unternehmen, die Zukunft wetterfest zu gestalten. Die gesetzlichen Vorgaben, die als Einstieg in den Sachkundenachweis einen Fortbildungsnachweis und eine besondere Haftpflichtversicherung verlangen, stellen neue zeitliche und finanzielle Belastungen dar. Die Digitalisierung bedingt steigenden IT-Aufwand. Kleinunternehmen werden diesen Schritt künftig kaum bewältigen können. Verkäufe, Kooperationen und Fusionen können Wege sein, die Zukunft zu sichern.

Nachfolgeszenarien

Unternehmensnachfolge soll hier verstanden werden als Änderung der bisherigen Eigentümerstruktur. Sie umfasst den klassischen Verkauf, die Weitergabe an Familienmitglieder, aber auch die Fusion mit anderen Unternehmen. Der Verkauf wiederum kann an Mitbewerber, an Mitarbeiter, an tätige und stille Investoren erfolgen. Je nach Konstellation kommt ein anderes Szenario in Betracht.

Vorbereitung

Für alle Szenarien gilt, dass eine sorgfältige Vorbereitung der Schlüssel zu einem gelungenen Abschluss ist. Dabei ist ein Blick auf alle Betroffenen zu werfen: Mitarbeiter, Mitgesellschafter, Familie, Banken, Geschäftspartner und Kunden.

Elementar ist, mit dem Nachfolgekonzept rechtzeitig zu beginnen. Die Phase der Vorbereitung benötigt mehrere Monate, in Einzelfällen sogar Jahre. Das gilt insbesondere, wenn bei einem WEG-Verwalter die Änderung der Rechtsform erforderlich ist, da bekanntlich ein Einzelunternehmer seine Verwaltungsmandate nicht so einfach als Ganzes übertragen kann und deshalb zuvor die Änderung der Rechtsform in eine Kapitalgesellschaft erforderlich ist.

Die Übertragung einzelner Mandate ist natürlich auch ohne eine Rechtsformänderung möglich.

Dringend zu empfehlen ist, Fachleute einzubeziehen. Zumindest sollte ein Fachanwalt für Gesellschaftsrecht und ein Steuerberater einbezogen werden. Gegebenenfalls sollte es nicht der bisherige Steuerberater sein, da er mögliche Gestaltungsfehler in der Vergangenheit nicht aufdecken wird. Denkbar ist auch, dass ein spezialisierter Unternehmensmakler und ein Coach für Change Management eingebunden werden.

Steuerliche Aspekte

Auf die steuerlichen Aspekte ist besonders hinzuweisen. Die Bereinigung der Bilanz von Pensionszusagen, Gesellschafterdarlehen, Bankdarlehen oder die Folgen einer Betriebsaufspaltung im Falle eines Verkaufs bedürfen klarer Konzepte und unter Umständen Zeit.

Preisfindung

Noch immer geht in der Branche die Mär um, der Preis eines Verwaltungsunternehmens betrage einen Jahresumsatz. Man stelle sich zwei Unternehmen vor, die beide einen Jahresumsatz von 400.000 EUR ausweisen. Der eine Betrieb arbeitet mit ineffizienten Prozessen und hat 7 Mitarbeiter, der andere Betrieb arbeitet hocheffizient mit 3 Mitarbeitern. Der zweite Betrieb ist natürlich wesentlich rentabler. Bemessungsgröße kann also niemals der Umsatz, sondern der in der Zukunft zu erwartende Gewinn sein.

Ungeeignete Bewertungsmethoden

Die klassischen Bewertungsverfahren, Ertragswertmethode und Substanzwertmethode, liefern bei einem Verwaltungsunternehmen bestenfalls Anhaltswerte, sind aber nicht geeignet, um die Substanz eines Unternehmens darzustellen. Die Ertragswertmethode hat die Schwäche, dass sie auf der Betrachtung von Vergangenheitszahlen beruht. Die Substanzwertmethode ist dagegen deshalb ungeeignet, weil sie die Vermögenswerte eines Unternehmens ermittelt, ein Dienstleister aber in der Regel weder über nennenswertes Betriebsvermögen noch über Anlagevermögen verfügt.



Bewertung aufgrund Unternehmensanalyse

Entscheidend ist die Bewertung aufgrund einer Unternehmensanalyse (Due-Diligence), die in der Lage ist, die Werte eines Immobilienverwalters zu ermitteln. Zu analysieren ist beispielsweise die Objektstruktur, die Entfernung der Objekte vom Unternehmensstandort, das Gebührenniveau, die Aktualität der Verwaltungsverträge, vereinbarte Sonderleistungen, die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung, insbesondere die Rechtssicherheit von Beschlüssen, die Aktualität des Forderungsmanagements und – sehr wichtig – die Qualität der Mitarbeiter. Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Sie zeigt aber, dass die Due-Diligence für ein Verwaltungsunternehmen nur ein Verwaltungsfachmann, z. B. ein spezialisierter Unternehmensberater, durchführen kann. Ein Steuerberater oder Rechtsanwalt wird sich nur der Ertragswertmethode und der Substanzwertmethode bedienen und damit zu keinen wirklich aussagefähigen Bewertungen kommen.

Richtiger Preis?

Es gibt keinen „richtigen“ Preis. Der „richtige“ Preis ist der Preis, den ein Marktteilnehmer bereit ist zu zahlen. Zu den objektiven Kriterien kommen zusätzlich Kriterien aus der Sicht des Käufers, die seine

Preisvorstellung maßgeblich beeinflussen können. Wenn der Käufer beispielsweise ein Mitbewerber ist, der seinen Standort in unmittelbarer Nachbarschaft hat und bei einem Verkauf ein Standort mit seiner Infrastruktur wegfallen kann, so bedeutet das, dass er bei entfallenden Kosten eher bereit sein wird, einen höheren Kaufpreis zu bezahlen. Hat ein Mitbewerber dasselbe Verwaltungsprogramm, so entfallen für ihn die Migrationskosten eines fremden Programms. Aus der Sicht des Käufers kommen zu dem Kaufpreis noch zusätzlich Übernahmekosten, die er bei der Ermittlung seiner Gesamtkosten berücksichtigen muss.

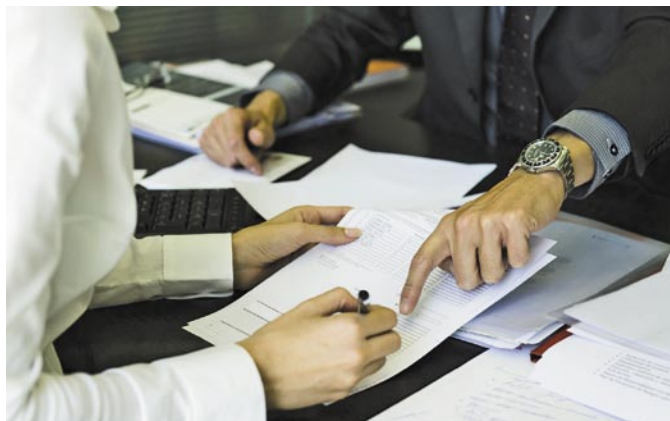
Unter der Annahme, dass sich diese Gesamtkosten im Verlauf von 6 - 8 Jahren amortisieren, den zu erwartenden zukünftigen Gewinnen und den Gesamtkosten ergibt sich der Kaufpreis aus der Sicht des Käufers. Nur wenn die Preisvorstellungen des Verkäufers und des Käufers miteinander in Einklang gebracht werden können, wird ein Kauf zustande kommen.

Zahlungsmodi

Denkbar ist eine Zahlung des vereinbarten Kaufpreises zum Übergabezeitpunkt. Der endgültige Kaufpreis kann aber in der Regel erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt werden, dann nämlich, wenn feststeht, welche Verwaltungsmandate zum Zeitpunkt der Übergabe tatsächlich vorhanden sind. Eine Verhandlung, die in 2018 für einen Übergabezeitpunkt zum 31.12.2018 geführt wird, geht zunächst von dem aktuellen Bestand aus. Der kann sich aber durch Beendigung von Verwaltungsmandaten oder aber durch die Akquisition neuer Mandate bis zum 31.12.2018 ändern. Sinnvollerweise wird man einen Berechnungsmodus vertraglich vereinbaren und zum Übergabezeitpunkt eine Anzahlung festlegen. Der endgültige Kaufpreis wird dann zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erfolgen. Denkbar sind auch Ratenzahlungen über mehrere Jahre unter Berücksichtigung von Sicherheiten für den Verkäufer. Das kann in der derzeitigen Niedrigzinsphase interessant sein. Der Käufer kann dann eine Bankfinanzierung vermeiden und der Verkäufer kann möglicherweise für die ausstehenden Raten mit dem Käufer einen höheren Zins vereinbaren, als er bei einer Geldanlage bei einer Bank erhalten würde.

Auch Ratenzahlungen sind eine Möglichkeit, insbesondere für einen Verkauf im familiären Umfeld. Die Risiken für den Verkäufer liegen auf der Hand, er ist abhängig von der erfolgreichen Weiterführung des Unternehmens über einen langen Zeitraum.

Ein weiterer Finanzierungsbaustein kann eine Vergütung außerhalb des Kaufpreises sein, beispielsweise über ein Beraterhonorar oder über Mietzahlungen, wenn sich das Büro im Eigentum des Verkäufers befindet. Die Grenzen dieser Möglichkeiten sind aber unbedingt mit einem Steuerberater abzuklären, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden.



Vertragsgestaltung

Der Kaufvertrag sollte auf jeden Fall von einem Fachanwalt für Gesellschaftsrecht, der Erfahrung mit Kaufverträgen für Verwaltungsunternehmen hat, oder unter Mitwirkung eines entsprechend qualifizierten

Unternehmensberaters erstellt werden. Es ist davon abzuraten, den Kaufvertrag von einem Notar erstellen zu lassen. Diese Formularverträge berücksichtigen in der Regel die Interessen der Beteiligten bei Verkauf eines Verwaltungsunternehmens nicht oder nicht ausreichend. Es gilt vertraglich sicherzustellen, dass der Käufer das erhält, was er meint zu kaufen. Dazu sind umfangreiche Garantievereinbarungen sowie die Anlage von Objektlisten, Mitarbeiterlisten, Firmenverträge usw. erforderlich.

Käuferfindung

Wie man einen Käufer für das Unternehmen findet, hängt auch etwas von der Unternehmensgröße ab. Unternehmen bis 1.500 Einheiten werden schwerlich einen Käufer finden, der räumlich sehr weit entfernt ist. Ein Unternehmen dieser Größenordnung aus der Ferne zu managen ist nicht sinnvoll. Für diese Unternehmen ist es empfehlenswert, sich die Mitbewerber in der Nähe des eigenen Standortes anzusehen und gezielt anzusprechen. Bei dieser Vorgehensweise sollten unbedingt Vereinbarungen darüber getroffen werden, dass über diese Gespräche absolutes Stillschweigen zu bewahren ist. Hintergrund ist, dass es äußerst schädlich sein kann, wenn Verkaufsergebnisse in Umlauf geraten. Für größere Unternehmen bieten sich die Vermittlungsplattformen der Verbände BVI und der zum DDIV gehörenden Landesverbände an. Eine weitere Möglichkeit ist die Inanspruchnahme von auf Verwaltungsfirmen spezialisierten Vermittlern.

Familiennachfolge

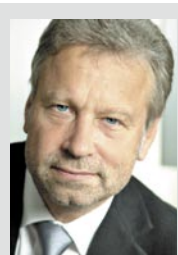
Die Nachfolge im Familienkreis, insbesondere an Töchter oder Söhne, ist eine ganz besondere Situation. Auch dafür sind die Hinweise zur Vorgehensweise bei der Wertermittlung und der vorbereitenden Arbeiten unbedingt zu empfehlen. Nur dann wissen Übergeber und Übernehmer, um was für ein Unternehmen es sich handelt. Wenn mehrere Kinder vorhanden sind, ist die Erstellung einer „Familienvorvertrag“ anzuraten. Sie ist nichts anderes als die Dokumentation eines ausführlichen Gesprächs aller Familienmitglieder über deren Vorstellungen und Ziele im Rahmen eines Übergabeprozesses, insbesondere, wenn nur ein Kind von mehreren das Unternehmen übernimmt. Diese Vorstellungen müssen eingehen in die Formulierung eines Testaments und in einen darauf abgestimmten Gesellschaftsvertrag. Es kann sinnvoll sein, einen Coach/Mediator einzubeziehen. Für den besonderen Fall der Nachfolge an Kinder ist auch auf die Möglichkeit des Verkaufs der Unternehmensanteile als Existenzgründung hinzuweisen. Damit könnte der Kaufpreis, der oft als Rentensicherung des Übergebers gedacht ist, von Anfang an gesichert werden.

Fazit

Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Unternehmensübernahmen in nächster Zukunft deutlich steigen wird. Wie geschildert, sollten diese Übernahmen wohl überlegt und gut vorbereitet werden. Es liegen darin große Chancen, bei schlechter Vorbereitung aber auch große Risiken.

DER AUTOR

Dipl.-Kfm.
Richard Kunze
ist Immobilien-
verwalter.
Er leitet die
KUNZE-Grup-
pe mit über
20.000 verwalteten Einheiten und
ist Herausgeber von „Der Verwal-
ter-Brief“.





Was hat der Notar damit bloß gemeint? Zur Auslegung von Instandsetzungsvereinbarungen in der Praxis

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt gem. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG grundsätzlich der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt. Die Eigentümerversammlung ist zur Beschlussfassung über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum sowie für die Durchführung solcher Maßnahmen, welche nach Beschlussfassung gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG dem Verwalter obliegt, zuständig. Die Tragung der durch entsprechende Maßnahmen verursachten Kosten erfolgt grundsätzlich durch sämtliche Wohnungseigentümer, und zwar gem. § 16 Abs. 2 WEG nach dem Verhältnis der Größe der einzelnen Miteigentumsanteile.

In der Praxis wird indes vielfach die Notwendigkeit abweichender Regelungen gesehen. Sei es, weil die baulichen Gegebenheiten dies nahelegen, oder weil man sich für die Wohnungseigentümer wirtschaftliche Vorteile von einer abweichenden Regelung verspricht.

1. Unwirksamkeit abweichender Regelungen durch Beschluss

Zu berücksichtigen ist dabei, dass das Wohnungseigentumsrecht keine die o. g. Grundsätze dauerhaft abändernden Regelungen durch Mehrheitsbeschlussfassung zulässt. Da die Bestimmungen des WEG keine entsprechende Beschlussfassung vorsehen, sind gleichwohl gefasste Beschlüsse mangels Beschlusskompetenz nichtig, d. h. rechtsunwirksam, und können auch nicht mangels Anfechtung in Bestandskraft erwachsen (vgl. BGH, Urteil v. 9.7.2010, V ZR 202/09).

Oftmals enthalten Gemeinschaftsordnungen sog. Öffnungsklauseln, also Regelungen, die es den Eigentümern ermöglichen sollen, Gegenstände, die ansonsten einer Vereinbarung bedürfen, durch Mehrheitsbeschluss zu regeln. Vor der Ausnutzung dieser besonderen Beschlusskompetenz zum Zwecke der Abänderung der o. g. Grundsätze ist indes zu warnen. Der BGH vertritt nämlich die Rechtsauffassung, wonach Beschlüsse auf der Grundlage einer Öffnungsklausel, die die Lasten- und Kostentragung so verändern, dass einzelnen Eigentümern Pflichten zuwachsen, die neu für sie sind, ebenfalls nichtig sind (vgl. BGH, Urteil v. 10.10.2014, V ZR 315/13).

2. Abweichende Regelungen durch Vereinbarung

Da es sich bei den Bestimmungen der §§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 und 16 Abs. 2 WEG nicht um zwingendes Recht handelt, ist es allerdings möglich, durch Vereinbarung i.S.d. § 10 Abs. 3 WEG (also durch entsprechende Regelung im Rahmen der Gemeinschaftsordnung und Eintragung im Grundbuch) die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung auch von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Tragung der damit verbundenen Kosten in Abweichung vom Gesetz einzelnen Sondereigentümern aufzuerlegen.

3. Regelungsinhalt abweichender Vereinbarungen

Hinsichtlich des Regelungsinhalts ist es für die Praxis besonders wichtig, dass zwischen zwei grundsätzlich unterschiedlichen Formen abweichender Bestimmungen zu unterscheiden ist, denn je nach Zuordnung zu der einen oder anderen Gruppe ergeben sich einschneidende Folgen.

a) Übertragung (nur) der Kostentragungslast

Durch Vereinbarung kann in Abweichung von der nachgiebigen Bestimmung des § 16 Abs. 2 WEG eine abweichende Verpflichtung zur Tragung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durch einen oder mehrere einzelne Wohnungseigentümer vereinbart werden. Es handelt sich dabei letztlich nur um einen zusätzlichen Kostenverteilungsschlüssel, weshalb die Sachentscheidungs- und die Durchführungsbefugnis („ob und wie“) bei der Eigentümerversammlung verbleibt (vgl. OLG Hamburg, Beschluss v. 25.2.2002, 2 Wx 103/01).

b) Übertragung (auch) der Instandsetzungslast

Es kann aber auch die Verwaltungszuständigkeit als solche (die sog. Instandsetzungslast) für bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums dergestalt delegiert werden, dass einzelnen oder einer Gruppe von Sondereigentümern nicht nur die Kostentragung in Ansehung von Instandhaltungen und Instandsetzungen, sondern zusätzlich auch die Pflicht zu deren Ausführung, also auch die Sachentscheidungs- und Durchführungsbefugnis insgesamt, übertragen wird (vgl. BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 46/13).

Wichtig dabei ist, dass die Zugehörigkeit von Räumen, Flächen, Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen zum gemeinschaftlichen Eigentum nicht angetastet wird, da nur die Pflicht zur Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung nebst der Pflicht, die entstehenden Kosten zu tragen, verschoben wird.

4. Unklare Regelungsinhalte

Bedauerlicherweise ist vielfach zu beobachten, dass bei der Formulierung derartiger Vereinbarungen im Rahmen der Gemeinschaftsordnung sprachlich ungenaue, unklare und auslegungsbedürftige Bestimmungen beurkundet worden sind. Es stellt sich für die Praxis dann die Frage, wie der Inhalt der Regelungen bestimmt werden kann.

a) Grundsatz der inhaltlichen Klarheit

Von gesetzlichen Regelungen abweichende Vereinbarungen der Wohnungseigentümer in einer Gemeinschaftsordnung müssen eindeutig gefasst sein, denn schließlich handelt es sich um den Inhalt des Grundbuchs und damit um den Inhalt des Eigentums.

Erweist sich der Inhalt einer Vereinbarung als vollkommen unklar, widersprüchlich oder als praktisch undurchführbar, so ändert dies die gesetzlichen Regelungen nicht wirksam ab (vgl. OLG Hamburg v. 3.3.2004, 2 Wx 104/01; LG Hamburg v. 19.6.2013, 318 S 101/12).

b) Möglichkeit der Auslegung

Es handelt sich hier nicht lediglich um eine rein schuldrechtliche Vereinbarung. Bei einer solchen könnte bei deren Unklarheit oder Widersprüchlichkeit gem. §§ 133, 157 BGB der wirkliche Wille der Vertragsschließenden ermittelt und der Auslegung der Vereinbarung zugrunde gelegt werden, auch wenn dieser Wille im Wortlaut keinen oder nur unvollkommenen Ausdruck gefunden hätte. Für Vereinbarungen im Sinne des § 10 Abs. 2, Abs. 3 WEG, wie vorliegend einer Gemeinschaftsordnung, gelten im Unterschied dazu aber die Auslegungsgrundsätze für Grundbucheintragungen. Das heißt, Maßstab der Auslegung ist unter Außerachtlassung subjektiver Wertungsumstände allein der Wortlaut der Bestimmung, wie er sich für einen unbefangenen Dritten darstellt. Demnach führt die Frage: „Was hat der Notar mit dieser Regelung bezweckt?“ in die Irre, denn darauf kommt es eben nicht an, sondern nur

darauf, wie ein außenstehender Dritter die Regelung versteht (vgl. BGH, Beschluss v. 25.9.2003, V ZB 21/03).

5. Typische Formulierungen und deren Auslegung

Einige typische Formulierungen sollen nachfolgend behandelt werden.

Typische Formulierung in der Gemeinschaftsordnung:

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der zu den jeweiligen Sondereigentumseinheiten zugehörigen Balkone, auch soweit es sich um im Gemeinschaftseigentum stehende tragende Bauteile handelt, trägt der Sondereigentümer, dessen Sondereigentum der betreffende Balkon zugeordnet ist.

Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine sog. Kostenvereinbarung, die die Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung sowie die Handlungs- und Durchführungskompetenz des Verwalters unberührt lässt. Da es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt, haben die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung über die Maßnahme, deren Durchführung sowie deren Finanzierung zu beschließen. Der Verwalter erteilt beschlussgemäß die notwendigen Aufträge und begleicht die anfallenden Kosten aus den Mitteln der Gemeinschaft. Erst bei der Erstellung der Jahresabrechnung kommt ein abweichender Kostenverteilungsschlüssel zum Zuge, nach dem die Kosten der Balkonsanierung exklusiv alleine zu Lasten des betreffenden Sondereigentümers zu belasten sind.

Typische Formulierung in der Gemeinschaftsordnung:

Die Instandhaltung und Instandsetzung der zu den jeweiligen Sondereigentumseinheiten zugehörigen Balkone, auch soweit es sich um Gemeinschaftseigentum stehende tragende Bauteile handelt, obliegt dem Sondereigentümer auf eigene Kosten alleine, dessen Sondereigentum der betreffende Balkon zugeordnet ist.

In diesem Fall wird die Verwaltungszuständigkeit so delegiert, dass dem einzelnen Eigentümer nicht (nur) die Kostentragung, sondern auch die Ausführung, also auch die Sachentscheidungsbefugnis hinsichtlich der Instandsetzung insgesamt übertragen wird („obliegt“). Dies ist zulässig, denn durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer einzelnen oder Gruppen von Sondereigentümern die alleinige Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Tragung der damit verbundenen Kosten unter Freistellung der übrigen Sondereigentümer auferlegen (vgl. BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 46/13).

PRAXIS-TIPP:

Umstritten ist, ob die Auferlegung der Instandsetzungslast auf den einzelnen Eigentümer dazu führt, dass hierin auch die Verpflichtung zur erstmaligen ordnungsmäßigen Herstellung des Gemeinschaftseigentums (typischer Fall: Behebung anfänglicher Baumängel) fällt. Nach der als überwiegend anzusehenden Rechtsmeinung soll die Übertragung der Instandsetzungslast den Eigentümer nur mit der Behebung alterungs- oder gebrauchsbedingter Instandsetzung belasten; das Risiko der erstmaligen mangelfreien Herstellung des Gemeinschaftseigentums soll er dabei nicht tragen (vgl. LG Köln v. 22.12.2016, 29 S 145/16, LG Koblenz v. 3.7.2014, 2 S 36/14; LG München I v. 27.6.2011, 1 S 1062/11).

Für die Praxis von besonderer Bedeutung ist, dass damit die Verwaltungszuständigkeit als solche auf den einzelnen Wohnungseigentümer übergeht; d. h. dass eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft dann nicht mehr besteht und gleichwohl gefasste Beschlüsse dann man-

gels Beschlusskompetenz nichtig sind (vgl. LG Hamburg v. 9.4.2014, 318 S 133/13; LG Itzehoe v. 26.11.2013, 11 S 83/12; LG München I v. 25.11.2013, 1 S 1911/13).

Typische Formulierung in der Gemeinschaftsordnung:

Die Instandhaltung und Instandsetzung der zu den jeweiligen Sondereigentumseinheiten zugehörigen Balkone, auch soweit es sich um im Gemeinschaftseigentum stehende tragende Bauteile handelt, obliegt dem Sondereigentümer, dessen Sondereigentum der betreffende Balkon zugeordnet ist.

Bei dieser Bestimmung handelt es sich ebenfalls um eine Übertragung der Instandsetzungslast, wobei der BGH folgerichtig entscheidet, dass hieraus auch zugleich die Pflicht zur Kostentragung folgt, ohne dass dies ausdrücklich benannt sein muss (vgl. BGH, Urteil v. 28.10.2016, V ZR 91/16).

Typische Formulierung in der Gemeinschaftsordnung:

Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach ihrer Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Gemeinschaftsordnung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind, sind von diesem auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen.

Eine solche in der Gemeinschaftsordnung getroffene Regelung, wonach Balkone, die zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind, auf dessen Kosten instand zu halten und instand zu setzen sind, ist nicht einschränkend dahingehend auszulegen, dass hiervon Kosten ausgenommen sein sollen, die die im Gemeinschaftseigentum stehenden Balkonteile betreffen (vgl. BGH, Urteil v. 16.11.2012, V ZR 9/12).

Typische Formulierung in der Gemeinschaftsordnung:

Zum Sondereigentum an den Wohnungen gehören die Balkone. Alle Instandsetzungen sind vom Wohnungs- und Teileigentümer im räumlichen Bereich seines Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, und ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens, auf seine Kosten zu tragen.

Auch diese Regelung der Gemeinschaftsordnung ist nicht dahingehend auszulegen, dass sich die Instandsetzungslast auf den sondereigentumsfähigen Luftraum beschränkt; sie bezieht sich auch auf konstruktiv tragende Teile des Gemeinschaftseigentums (vgl. BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 46/13).

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).



6. Fazit

Vor jeder Beschlussfassung über eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum ist zunächst die Gemeinschaftsordnung daraufhin zu überprüfen, ob nicht abweichende Vereinbarungen über die Kostentragung oder sogar betreffend eine Überwälzung der Instandsetzungslast als solcher getroffen sind.

Bei Zweifelsfällen oder bei inhaltlich unklaren Vereinbarungen sollte fachkundiger Rat eingeholt werden.



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Eine Eigentümergemeinschaft besteht aus zwei Wohnungseigentümern mit den gleichen Miteigentumsanteilen. Wie können hier Beschlüsse gefasst werden, wenn die beiden sich nicht einig sind? Die Teilungserklärung enthält hierzu keine Regelung.

Grundsätzlich gilt ein Beschlussantrag bei Stimmgleichheit als abgelehnt. Sollten sich die beiden Eigentümer daher nicht einig sein, kommt es zu keiner Beschlussfassung.

Wird eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht getroffen, kommt ggf. die Möglichkeit einer Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG in Betracht.

Der Verwalter hat Vollmachten mit Abstimmvorgaben, u. a. zu seiner Entlastung, für die Eigentümerversammlung erhalten. Darf er diese Vollmachten einsetzen? Gilt dasselbe, wenn er Vollmachten ohne Abstimmvorgabe für seine Entlastung hat?

Der Verwalter ist bei der Beschlussfassung über seine Entlastung von der Abstimmung ausgeschlossen. Nach diesseitiger Ansicht gilt dies auch für Vollmachten mit Abstimmvorgaben.

Die Mieterin einer Eigentumswohnung fällt wiederholt durch massiv störendes Verhalten auf. Es kommt immer wieder zu nächtlichen Störungen durch überlautes Herumschreien und auch zu massiven Belästigungen der anderen Mitbewohner, die teilweise Eigentümer sind. Meistens können diese Störungen nur durch die herbeigerufene Polizei beendet werden. Der Vater der Ruhestörerin ist der Eigentümer und Vermieter der Wohnung. Die Störerin wurde schon mit mehreren Schreiben auf die Gemeinschaftsordnung und die Hausordnung hingewiesen. Ohne Erfolg, die Ereignisse wiederholen sich. Was kann eine Hausverwaltung in einem solchen Falle unternehmen? Bietet das WEG Möglichkeiten?

Es besteht für die übrigen Eigentümer die Möglichkeit, den Vermieter gemäß § 15 Abs. 3 WEG i. V. m. § 1004 BGB wegen der Verletzung seiner Pflichten aus § 14 Nr. 2 WEG auf Beseitigung und Unterlassung des unzulässigen Gebrauchs durch den Mieter in Anspruch zu nehmen. Der Mieter ist in diesem Fall zur Duldung der Beseitigung und Unterlassung verpflichtet. Der Anspruch gegenüber dem Vermieter könnte auch durch Beschluss vergemeinschaftet werden.

www.haufe.de/immobilien

Teilweise wird auch die Ansicht vertreten, dass der Anspruch auf Beseitigung und Unterlassung des unzulässigen Gebrauchs direkt gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden kann. Diese Ansicht wird in der Rechtsprechung jedoch nicht einheitlich behandelt.

Ist eine Dacherneuerung nach EnEV mit entsprechender Dämmung eine modernisierende Instandsetzung?

Voraussetzung einer modernisierenden Instandsetzung ist, dass aufgrund eines Mangels die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums bereits notwendig ist oder in absehbarer Zeit erforderlich sein wird.

Maßnahmen, die ohne die zwingende Erforderlichkeit einer Reparatur lediglich der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen (z.B. energetische Modernisierung), sind als Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG einzuordnen.

Im November 2015 wurde das SE einzeln abgenommen. Eine Abnahme des GE hat nie stattgefunden. Wie verhält es sich jetzt nach fast 2 Jahren mit den Verjährungs- bzw. Mängelfristen?

Die Gewährleistungsfristen beginnen bei dem Sondereigentum mit Abnahme durch den jeweiligen Sondereigentümer zu laufen.

Für den letzten das Gemeinschaftseigentum abnehmenden Eigentümer beginnt die Gewährleistungsfrist erst mit dessen Abnahme. Da das Gemeinschaftseigentum in dem konkreten Fall noch nicht abgenommen wurde, hat die entsprechende Gewährleistungsfrist bisher gar nicht zu laufen begonnen.

Kann eine WEG auf einem ihr gehörenden Grundstück ein Geh- und Fahrrecht mit Mehrheitsbeschluss einem Dritten einräumen?

Eine Beschlussfassung über die Einräumung eines dinglichen Geh- und Fahrrechts in Form einer Grunddienstbarkeit wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Eine Beschlussfassung, wonach einem Dritten ein schuldrechtliches Geh- und Fahrrecht eingeräumt werden soll, wäre nach diesseitiger Ansicht jedenfalls anfechtbar. Dies bereits deshalb, da die Gewährung eines Geh- und Fahrrechts für die betroffenen Eigentümer nur nachteilig ist.

In einer Wohnungseigentumsanlage ist das Kopfprinzip vereinbart. Eine der Wohnungen gehört einem Ehepaar je zur Hälfte. Darüber hinaus ist die Ehefrau alleinige Eigentümerin einer weiteren Wohnung in dieser Anlage. Es stellt sich jetzt wegen des Kopfprinzips die Frage, ob der Ehefrau neben dem gemeinschaftlichen und einheitlichen Stimmrecht mit ihrem Ehemann für die eine Wohnung noch ein weiteres Stimmrecht für die weitere Wohnung zusteht, die ihr alleine gehört?

Nach einer weit verbreiteten Ansicht steht jeder Rechtsgemeinschaft, die nicht personenidentisch mit anderen Wohnungseigentümern ist, eine Stimme zu. Dem Alleineigentümer steht also auch dann eine Stimme zu, wenn er zusätzlich noch Bruchteilseigentümer einer anderen Wohnung ist. Diese Ansicht ist jedoch nicht unumstritten.

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.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

im Jahr 2015 sind nahezu eine Million Menschen auf der Flucht vor Gewalt und Terror, vor Hunger und der Angst um Leib und Leben, manche aber auch einfach auf der Suche nach einem besseren Leben und Glück zu uns gekommen. Neben Kleidung, Nahrung und Bildungsmöglichkeiten wird für diese Personen vor allem Wohnraum gesucht – ein Gut, das vielerorts auch so schon rar und Mangelware ist. Nahe lag und liegt, Flüchtlinge und Asylbewerber auch in Wohnungseigentumsanlagen unterzubringen. Die ungewöhnlich große Anzahl an Entscheidungen der WEG-Gerichte zur Frage, ob ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum Flüchtlingen und Asylbewerbern oder Städten und Kommunen oder Dritten für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern anbieten darf, zeigt eine große Unsicherheit in diesem Bereich. Einige Antworten auf die teils schwierigen und komplexen Fragen gibt der Bundesgerichtshof in der vorgestellten Entscheidung. Sie sollte jedem Verwalter bekannt sein.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in einer WEG**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in einer WEG

Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in einer Gemeinschaftsunterkunft ist in der Regel als heimähnliche Unterbringung anzusehen. In einer Wohnungseigentumsanlage ist dies nur in einem Teileigentum zulässig. Die Überlassung von Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an Flüchtlinge und Asylbewerber ist dort hingegen nur im Wohnungseigentum zulässig.

BGH, Urteil v. 27.10.2017, V ZR 193/16

Der Fall:

An einem Gebäude wird Wohnungseigentum begründet. Es entstehen 2 Teileigentumsrechte. Zum Zeitpunkt der Aufteilung wird das Teileigentum Nr. 1 als Altenpflegeheim, das Teileigentum Nr. 2 als Arztpraxis genutzt. T1 ersteigert das seit 2003 leerstehende Teileigentum Nr. 1. Er will dieses in Abstimmung mit den Behörden als Unterkunft für Asylbewerber oder Flüchtlinge nutzen. Die Eigentümerin des Teileigentums 2 – T2 – will das nicht und klagt auf Unterlassung des Gebrauchs. Das Amtsgericht untersagt T1 daraufhin, in seinem Teileigentum Nr. 1 ein Arbeiterwohnheim oder eine Unterkunft für Asylbewerber, Flüchtlinge oder sonstige „Zugezogene oder Gestrandete“ zu betreiben oder von Dritten betreiben zu lassen. Das Landgericht weist die Berufung gegen dieses Urteil zurück. Auch seiner Ansicht nach darf Teileigentum nicht für Wohn-

zwecke genutzt werden. Dagegen richtet sich die Revision.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist nicht die Frage, dass man ein Teileigentum nicht für Wohnzwecke gebrauchen darf. Denn das ist klar: Man darf es nicht. Zentrales Problem ist vielmehr die Frage, wann eine Einrichtung ein „Heim“ ist und ob die Heimbewohner in einem Heim „wohnen“. Angesprochen ist damit die Frage, ob man in einem Teileigentum ein Heim betreiben darf – und was für ein Wohnungseigentum gilt.

So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

1. Das Ergebnis

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes wohnen Flüchtlinge und Asylbewerber, die in einer Gemeinschaftsunterkunft untergebracht sind, dort nicht. Daher darf ein Teileigentum als Gemeinschaftsunterkunft genutzt und gebraucht werden, ein Wohnungseigentum hingegen nicht.

2. Begriff des Wohnens

Der im Zentrum stehende Begriff des „Wohnens“ habe sowohl im positiven (Wohnungseigentum) als auch im negativen Sinne (Teileigentum) dieselbe Bedeutung. Die mit Wohnungs- und Teileigentum gesetzlich vorgesehenen Grundtypen der Nutzungsbefugnis schlossen sich grundsätzlich gegenseitig aus. Jedenfalls im Hinblick auf ein Sondereigentum, an dem angesichts seiner Ausstattung sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum begründet werden könne, gebe es keine „Schnittmenge“, also keinen Gebrauch, der zugleich als Wohnen und nicht als Wohnen anzusehen sei. Diene ein Sondereigentum nicht zu Wohnzwecken, dürfe es grund-

sätzlich nur zu Zwecken genutzt werden, die nicht dem Wohnen zuzuordnen seien. Soweit die Gemeinschaftsordnung keine präzisierende Zweckbestimmung enthalte, müssten Grenzfälle entweder den Wohnzwecken oder den übrigen Zwecken zugeordnet werden.

3. Charakter eines Heims

Die Überlassung von Wohnungseigentum als Unterkunft für einen laufend wechselnden Kreis von Aus- und Übersiedlern sei in einem Wohnungseigentum erlaubt, wenn die Überlassung nicht den Charakter eines Heims annehme.

Die Frage, ob es so liege, sei aufgrund einer Gesamtschau verschiedener Merkmale zu beurteilen. Es könne nämlich eine Vielzahl von nicht familiär verbundenen, wechselnden Personen – etwa bei einer Wohngemeinschaft von Berufstätigen, Studenten oder Praktikanten – zusammenleben. Dieses Zusammenleben sei als Wohnnutzung anzusehen, und zwar auch dann, wenn die Bewohner sich nicht freiwillig zusammengeschlossen hätten, weil etwa einzelne Zimmer einer Wohnung zur gemeinschaftlichen Benutzung von Küche und Bad mit den übrigen Bewohnern vermietet werden würden. Ebenso wenig entstehe durch das Zusammenleben auf engem Raum für sich genommen ein Heim.

Eine (nicht zu Wohnzwecken dienende) Nutzung als Heim werde vielmehr dadurch gekennzeichnet, dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolge, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig sei, und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises trete.

4. Anwendung auf den Fall

Daran gemessen diene der von T1 beabsichtigte Gebrauch keinen Wohnzwecken. Denn die bauliche Gestaltung des Teileigentums Nr. 1 weise eine heimtypische Beschaffenheit auf und sei für einen auch in einer Wohngemeinschaft unüblich großen Personenkreis ausgelegt. Die Unterbringung von Arbeitern oder Flüchtlingen solle jeweils in Mehrbettzimmern mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Sanitäranlagen erfolgen. Damit sei jeweils eine Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft beabsichtigt, die eine heimtypische Organisationsstruktur erforderlich mache, eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises nicht ermögliche und daher nicht als Wohnnutzung anzusehen sei.

Das bedeutet für Sie:

1. Wohnungs- und Teileigentum

Das Wohnungseigentumsgesetz unterscheidet „Wohnungen“ und Räume, die keinen „Wohnzwecken“ dienen. Danach ist Wohnungseigen-

tum das Sondereigentum an einer Wohnung und Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen – jeweils in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

In einer Wohnung darf man grundsätzlich nur „wohnen“, in Räumen, die nicht dem „Wohnen“ dienen, ist hingegen grundsätzlich jedes „Gewerbe“ zulässig. Aus Art. 14 GG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 WEG folgt allerdings das Recht, eine Wohnung, aber auch ein Teileigentum auch zu anderen Zwecken zu nutzen und zu gebrauchen. Anerkannt worden ist das etwa für den Gebrauch einer Wohnung als Ingenieur-Planungsbüro ohne Publikumsverkehr oder als Patentanwaltskanzlei. Entscheidend ist jeweils, dass ein solch anderweitiger Gebrauch die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, das bei dem Gebrauch eines Wohnungs- oder Teileigentums typischerweise zu erwarten ist.

HINWEIS:

Viele Teilungserklärungen bzw. Gemeinschaftsordnungen sind im Hinblick auf die Frage, ob eine „Wohnung“ vorliegt oder Räume, die keinen „Wohnzwecken“ dienen, leider unklar. Ferner kann es sein, dass diese Anordnungen völlig fehlen oder in ein und demselben Raum „Wohnen“ und/oder ein „Gewerbe“ zulässig sein sollen. Ein Nebenraum einer Wohnung – in der Regel ein Boden- oder Kellerraum oder ein Garagenstellplatz – steht grundsätzlich im „unselbständigen Teileigentum“. Man darf dort also nicht wohnen.

2. Begriff des Wohnens

a) Überblick

Das Wohnungseigentumsgesetz definiert selbst nicht, was es unter „Wohnen“ bzw. einer „Wohnung“ versteht. Eine Orientierung bietet neben dem, was der Bundesgerichtshof in der vorliegenden Entscheidung bietet, allerdings Nr. 4 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes. Eine Wohnung ist hiernach die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen. Dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Abguss und WC. Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, dass einzelne Räume vorübergehend oder dauernd zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden.

b) Bedeutung des Begriffs

Die Bedeutung des Begriffs „Wohnen“ bzw. der „Wohnung“ liegt in der Antwort auf die Frage,

was in einem Wohnungs- bzw. Teileigentum einen grundsätzlich zulässigen Gebrauch darstellt. So geht es etwa im Bereich der Altenpflege um die Frage, ob und ab wann Pflege- und Dienstleistungen, die für eine Vielzahl von Menschen erbracht werden, „Wohnen“ sind. Es bedarf nämlich einer Abgrenzung zwischen einem „Altenpflegeheim“, der „häuslichen Pflege“ und „betreutem Wohnen“.

HINWEIS:

Die Intensivpflege eines Menschen in seinen eigenen vier Wänden gehört zu einem normalen Wohngebrauch. Ebenso kann beim betreuten Wohnen, bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften oder betreuten Wohngruppen der Wohnzweck (noch) im Vordergrund stehen. Nicht zu Wohnzwecken dient dagegen ein Gebrauch durch Einrichtungen, die in erster Linie Pflege- und Betreuungscharakter haben und deshalb durch die hierfür erforderlichen Pflege- und Dienstleistungen geprägt werden. Dies wird vor allem bei stationären Pflegeeinrichtungen, aber auch bei ausgelagerten Pflegestationen in Betracht kommen.

Ähnliche Fragen stellen sich im Bereich der Jugendhilfe. Während ein Heim für Kinder und Jugendliche in der Regel nicht mehr Wohnzwecken dienen wird, kann bei einer sonstigen betreuten Wohnform jedenfalls ein auf gewisse Dauer angelegtes familienähnliches Zusammenwohnen von Kindern und Jugendlichen mit Betreuern, das dem Zusammenleben in einer Pflegefamilie angenähert ist, als Wohngebrauch anzusehen sein.

3. Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern

Bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern geht es weniger um die Prägung durch Pflege und Betreuung, sondern in erster Linie um die Frage, unter welchen Voraussetzungen die gemeinschaftliche Unterbringung einer Vielzahl von Menschen auf engem Raum eine heimtypische Organisationsstruktur erforderlich macht:

Die Überlassung einzelner Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis wird im Grundsatz auch dann Wohnzwecken zuzuordnen sein, wenn die Bewohner nicht familiär verbunden sind.

Anders liegt es bei Gemeinschaftsunterkünften, in denen Asylbewerber im Anschluss an die Unterkunft in der (Erst-)Aufnahmeeinrichtung in der Regel untergebracht werden sollen. Sie sind auf die Unterbringung einer Vielzahl von Menschen ausgerichtet. Die Unterbringung in einer solchen Gemeinschaftsunterkunft ist als heimähnlich zu bewerten.

Denn in der Gesamtschau mit der erforderlichen baulichen Größe und Ausgestaltung des Sondereigentums machen das enge Zusammenleben, die Anzahl und die häufige Fluktuation der Bewohner eine heimtypische Organisationsstruktur erforderlich. So müssen etwa Zimmer und Betten zugewiesen, Verhaltensregeln im Hinblick auf Ruhezeiten sowie die Nutzung gemeinschaftlicher Küchen- und Sanitäranlagen aufgestellt und durchgesetzt und etwaige Konflikte zwischen den Bewohnern geschlichtet werden.

4. Täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste

Wenn nichts anderes vereinbart ist, ist die Vermietung eines Wohnungseigentums an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der zulässigen Wohnnutzung. Die Vermietung ist weder eine unzulässige gewerbliche Nutzung noch eine sonstige Nutzung, die nur im Teileigentum zulässig wäre.

5. Medizintouristen

Nach manchen Schätzungen lassen sich mehr als 100.000 Ausländer jährlich in Deutschland stationär behandeln. Viele Staaten – gerade aus dem Nahen Osten – zahlen ihren Bürgern den Flug und die Behandlung in Europa. Bis zu 400 Wohnungen – davon viele „Eigentumswohnungen“ – sollen z. B. in Bonn an Medizintouristen vermietet werden. Auch nach München ziehe es viele ausländische Patienten. Für diese „Medizintouristen“ gilt für die Überlassung eines Wohnungseigentums nichts anderes als für täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste.

6. Anspruch auf Unterlassung von Störungen

Verursachen Medizintouristen oder täglich bzw. wöchentlich wechselnde Feriengäste konkrete Störungen, kann verlangt werden, die Vermietung eines Wohnungseigentums an diese konkreten Personen zu unterlassen.

HINWEIS:

Eine konkrete Beeinträchtigung liegt gegebenenfalls auch vor, wenn die Vermietung an täglich/wöchentlich wechselnde Feriengäste oder Medizintouristen gegen eine Zweckentfremdungssatzung der örtlichen Gemeinde verstößt.

7. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- a) Ein Verwalter sollte im Grundsatz wissen, wie sich Wohnungs- und Teileigentum unterscheiden.
- b) Ein Verwalter muss wissen, dass man in einem Teileigentum nicht wohnen darf.

c) Ein Verwalter muss wissen, dass ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum an Flüchtlinge und Asylbewerber oder die Stadt oder Gemeinde zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern vermieten darf.

d) Ein Verwalter muss wissen, dass ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum nicht zum Betrieb eines Heims nutzen und gebrauchen darf.

! Weiterführende Informationen:

Wohnungseigentum → 637591

Teileigentum → 637208

WEG-Rechtsprechung kompakt

Nach Entlastung kein Anspruch auf Erstattung versehentlicher Fehlbuchung

(LG Krefeld, Urteil v. 3.5.2017, 7 O 20/16)

Ein Eigentümerbeschluss über die Entlastung des Verwalters bedeutet im Regelfall die Billigung der Verwaltungstätigkeit und befreit den Verwalter von der Pflicht zur weiteren Erklärung über Vorgänge, die bei der Beschlussfassung bekannt oder für die Eigentümergemeinschaft bei Anwendung zumutbarer Sorgfalt erkennbar waren. Dabei stellt die Entlastung rechtlich ein negatives Schuldanerkenntnis gegenüber dem Verwalter gem. § 397 Abs. 2 BGB dar, das jegliche Schadenersatzansprüche und andere konkurrierende Ansprüche wegen solcher Vorgänge ausschließt, die die Wohnungseigentümer bei gehöriger, zumutbarer Sorgfalt mindestens hätten erkennen können.

! Weiterführende Informationen:

Entlastung von Verwalter und Beirat

→ 636464

Haftung (WEG): Verwalter → 636625

Wohnungseigentümer hat Anspruch auf plangemäße Ersterstellung

(AG Hamburg-Bergedorf, Urteil v. 7.7.2016, 407a C 5/15)

Eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG liegt nicht vor, wenn es sich bei der Baumaßnahme um eine ordnungsgemäße Instandhaltung bzw. Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums handelt. Instandsetzung in diesem Sinne ist insbesondere auch die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands des gemeinschaftlichen Ei-

gentums. Jeder Wohnungseigentümer kann in einem solchen Fall von den übrigen Wohnungseigentümern bzw. der Gemeinschaft die Mitwirkung bei der Herstellung des erstmaligen ordnungsmäßigen Zustands der Wohnanlage verlangen.

! Weiterführende Informationen:

Instandhaltung und Instandsetzung (WEG)

→ 636749

Schicksal restlicher Vergütungsansprüche des Verwalters nach sofortiger Abberufung

(AG Eschweiler, Urteil v. 8.12.2016, 29 C 10/16)

Nach Bestandskraft des Abberufungsbeschlusses und außerordentlicher fristloser Kündigung des Verwaltervertrags kann der Verwalter hinsichtlich entgangener Vergütungsansprüche die Berechtigung zur Kündigung in einem gerichtlichen Feststellungsverfahren überprüfen lassen. Allerdings fehlt einer entsprechenden Klage dann das erforderliche Feststellungsinteresse, wenn der Verwaltervertrag für die Dauer der Bestellung abgeschlossen war.

Vereinbarte Instandsetzungspflicht betrifft nicht Isolierschicht unter der Dachterrasse

(LG Hamburg, Urteil v. 15.6.2016, 318 S 110/15)

Sind die Wohnungseigentümer nach den Bestimmungen der Teilungserklärung verpflichtet, Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die entweder in ihrem Sondereigentum stehen oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich ihres Sondereigentums befinden, instand zu halten, so bezieht sich eine derartige Regelung nicht auf die Abdichtung der Dachterrasse einer Penthouse-Wohnung, die zugleich das Dach der darunter befindlichen Wohnung darstellt.

! Weiterführende Informationen:

ABC Sonder- und Gemeinschaftseigentum

→ 1415678

Fatale Folgen fehlender Legitimation für Aktivverfahren

(LG Frankfurt, Beschluss v. 3.4.2017, 2-13 S 85/16)

Ist dem Verwalter im Verwaltervertrag die Ermächtigung zum Führen von Aktivverfahren für die Gemeinschaft eingeräumt, muss diese Ermächtigung von dem Beschluss über den Verwaltervertrag umfasst sein. Ist dies nicht der Fall, so muss die Ermächtigung nachgeschlossen werden.



Auch das noch

Geschipt

An einigen Schaufeln Schnee entzündete sich ein Streit zwischen zwei Nachbarn, der vor dem AG München landete. Einer der beiden räumte im Winter regelmäßig den Schnee auf seinem Grundstück beiseite. Eines Tages erappte ihn der Nachbar dabei, wie er eine Schaufel der weißen Pracht über den Zaun schippte – nicht ohne dem Nachbarn dabei in die Augen zu schauen. Nach weiteren Schipperereien dieser Art hatte der Nachbar genug und zog vor Gericht.

„Die feine englische Art ist es zwar nicht, eine rechtswidrige Beeinträchtigung aber auch nicht“, sagte das AG München (Urteil v. 28.7.2017, 213 C 7060/17) und wies die Unterlassungsklage ab. Das Verbringen einiger Schaufeln Schnee auf das Nachbargrundstück mag zwar eine Provokation sein und nicht gerade dazu beitragen, das Verhältnis untereinander zu verbessern. Letztlich seien es aber nur ein paar Liter Wasser, die von selbst im Boden verschwinden, sobald die Temperaturen wieder über 0 Grad steigen.

Standpunkt

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



Das Geschenk

Nach dem Fest ist vor dem Fest, dachte sich vermutlich die IHK Düsseldorf und präsentierte in der Januar-Ausgabe ihres Magazins einen Beitrag zu „smart Schenken“. Im digitalen Zeitalter würden zwar die Geschenke „analog“ bleiben, aber den gesamten Entscheidungs-, Personalisierungs- und Abwicklungsprozess könnten digitale Dienstleister abnehmen. Der Schenkende lagert dabei den gesamten Prozess des Geschenkesservices an einen Dienstleister aus. Dieser wird dann vermutlich „prozessorientiert“ reich, zumindest erhoffen sich das die Investoren.

Was stört daran? Es fehlt die Nähe! Hektographierte Unterschriften, maschinelle Einheitsverpackungen, Zustelldienste und ähnliches können nicht die Persönlichkeit des Schenkens ersetzen. Der Empfänger sieht und spürt, ob mit Liebe geschenkt wird oder

Zitat

Ein Optimist, der scheitert, hat immer noch ein weit sinnvolles Leben geführt als ein Pessimist, der Recht behält.

Richard David Precht (*1964), deutscher Philosoph und Publizist

Cartoon



lediglich nach einer Verteilerliste, die mit Knopfdruck, aber ohne Herzblut und Gedanken an den Kunden, freigegeben wurde.

Wir Verwalter können keine großen Geschenke machen, dafür reichen unsere Ertragsmargen nicht aus. (Zudem müssen Geschenke ab 10 Euro auch noch beim oder für den Empfänger versteuert werden.) Aber der persönliche Gruß im Treppenhaus, das Zuhören beim Kunden, Handwerker und Dienstleister, vielleicht auch die Blume aus dem Vorgarten oder eine Postkarte vom Stadtteil – wir haben viele Möglichkeiten zur Kundenbindung. Und persönliche Worte bringen uns alle weiter und sind das Gegenteil von Outsourcing. Die Kultur des Streitens sollte ähnlich sein: persönliche Worte – mit Respekt gesprochen – sind meist zielführender als Schriftsätze, die der Nachwelt durch Verschriftlichung von Sichtweisen und Zuständen ein Vergessen oder „Darüber hinweg sehen“ verwehren. Häufig beweisen sie Rechtshaberei, verhelpen aber nicht zur verträglichen Lösung. Schade, dass es so wenig Mediation in Haus- und Wohneigentümergeinschaften gibt, wenn sich Parteien miteinander verhaken. Ein friedliches Miteinander oder gar ein Zusammenhalt sind eben nicht auslagerbar oder käuflich, sondern – ein Geschenk.

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, 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,
Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjohs,
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 (Assistentin)

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 7.3.2018.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4078