

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Februar 2017



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

wer als Verwalter auf Dauer die Erwartungen seiner Kunden enttäuscht, wird schwerlich erfolgreich sein. Wie sehen diese Erwart-

tungen aktuell aus? Dammann Marketing hat genau zu diesem Thema eine Lesenumfrage gestartet und für Sie ausgewertet.

Balkonsanierung in einer Großanlage. Solch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind für den Verwalter regelrechte Mammutaufgaben. Zahlreiche Herausforderungen sind zu bewältigen, von denen sich nicht wenige schon weit vor Beginn der Sanierungsarbeiten stellen.

Dabei kommt es nicht nur auf den technischen Sachverstand an, sondern auch darauf, wie die Wohnungseigentümer geschickt und rechtzeitig eingebunden werden.

Seit der WEG-Reform 2007 haben die Gerichte die Möglichkeit, dem Verwalter die Kosten eines Rechtsstreits aufzuerlegen, in dem er selbst gar nicht Partei ist. Die Gerichte machen davon leider mehr Gebrauch, als allgemein erwartet wurde. Deshalb ist es für den Verwalter wichtig zu wissen, wann und wie er sich gegen eine Kostenentscheidung zu seinen Lasten wehren kann.

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
Wohnungsverwaltung braucht Fachkompetenz → Seite 4

Technik
Balkonsanierung (Teil 1) → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Haftung des Verwalters für die Kosten des Rechtsstreits → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Für rechtzeitige Mietzahlung reicht Überweisung am dritten Werktag

Der Mieter muss die Miete spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte entrichten, nach denen sie bemessen ist. Dies ist seit der Mietrechtsreform 2001 gesetzlich geregelt; zuvor war dies häufig im Mietvertrag vereinbart. In der Regel ist die Miete nach Monaten bemessen, sodass zumeist der dritte Werktag des Monats maßgeblich ist.

Zahlt der Mieter die Miete per Überweisung, reicht es für eine rechtzeitige Zahlung aus, wenn der Mieter den Überweisungsauftrag bis zum dritten Werktag des Monats erteilt und sein Konto ausreichend gedeckt ist. Hingegen kommt es nicht auf den Zeitpunkt des Geldeingangs beim Vermieter an. Es schadet daher bei fristgerechter Überweisung nicht, wenn die Miete dem Konto des Vermieters erst nach dem dritten Werktag gutgeschrieben wird. Das hat der BGH klargestellt und die Räumungsklage eines Vermieters abgewiesen, der den Mietvertrag gekündigt hatte, weil die bis zum dritten Werktag angewiesenen Mieten mehrmals erst nach dem dritten Werktag bei ihm eingegangen waren. In der Wohnraummiete kann hiervon auch nicht formularvertraglich abgewichen werden. Eine Vertragsklausel, nach der für die Rechtzeitigkeit der Zahlung der Eingang der Miete beim Vermieter maßgeblich sein soll, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist unwirksam. (BGH, Urteil v. 5.10.2016, VIII ZR 222/15)

! Weiterführende Informationen:
Fälligkeit der Miete → **625636**

Keine Eigenbedarfskündigung auf Vorrat

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs für einen Verwandten setzt voraus, dass der Begünstigte tatsächlich in die Wohnung einziehen will. Eine sogenannte Vorratskündigung, der ein noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, reicht nicht aus. Vielmehr muss sich der Nutzungswunsch soweit „verdichtet“ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht. Solange der Nutzungswunsch der Bedarfsperson erst geweckt werden muss, besteht kein Eigenbedarf, der eine Kündigung rechtfertigt.

Wenn der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat umsetzt, liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Daher muss der Vermieter plausibel darlegen, warum der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand. (BGH, Beschluss v. 11.10.2016, VIII ZR 300/15)

! Weiterführende Informationen:
Kündigung wegen Eigenbedarfs → **923300**

Eigenbedarfskündigung kippt durch Verletzung der Anbietspflicht nicht mehr

Kündigt der Vermieter einer Wohnung den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs, muss er die Folgen der Kündigung für den Mieter so gering wie möglich halten. Wenn dem Vermieter während der Kündigungsfrist eine andere Wohnung im selben Haus oder derselben Wohnanlage zur Verfügung steht, muss er dem gekündigten Mieter diese anbieten.

Eine Verletzung dieser sogenannten Anbietspflicht hatte nach bisheriger Auffassung des BGH zur Folge, dass die – an sich berechnete – Eigenbedarfskündigung unwirksam wurde. Diese Rechtsprechung hat der BGH nun ausdrücklich aufgegeben. Zwar bleibt die Anbietspflicht nach wie vor bestehen, allerdings hat ein Verstoß keine Auswirkungen mehr auf die Wirksamkeit der Kündigung. Auch bei Verletzung der Anbietspflicht bleibt die Eigenbedarfskündigung wirksam. Der Mieter kann allenfalls noch Schadensersatz verlangen, etwa die Erstattung von Umzugs- und Maklerkosten.

In derselben Entscheidung hat der BGH bekräftigt, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) als Vermieter auch Eigenbedarf für einen Gesellschafter oder dessen Angehörige geltend machen kann. (BGH, Urteil v. 14.12.2016, VIII ZR 232/15)

! Weiterführende Informationen:
Eigenbedarfskündigung (Muster) → **1688112**

Nach Eigentumsentziehung muss Wohnungskäufer Querulanten raussetzen

Wenn ein Wohnungseigentümer seine Pflichten gegenüber den anderen Eigentümern trotz Abmahnung wiederholt so grob verletzt, dass den anderen Eigentümern eine Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zumutbar ist, können diese von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen (Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG). Veräußert der Eigentümer sein Wohnungseigentum nicht freiwillig, kann die Gemeinschaft die Wohnung zwangsversteigern lassen.

Nach der Veräußerung der Wohnung ist der Erwerber gehalten, die Nutzung der Wohnung durch den vormaligen Eigentümer zu beenden. Er darf die Wohnung nicht dem Ex-Eigentümer zur weiteren Nutzung überlassen. Anderenfalls würde der Sinn des Entziehungsverfahrens – Ausschluss des „Störenfriedes“ – unterlaufen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es nach der Veräußerung zu weiteren Störungen durch den ehemaligen Eigentümer gekommen ist.

Anders verhält es sich, wenn eine Eigentumsentziehung gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG auf Hausgeldrückständen beruht. Dann wird den übrigen Wohnungseigentümern meist der Verbleib des ehemaligen Eigentümers in der Wohnung nicht unzumutbar sein, da mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung die Pflicht zur Kosten- und Lastentragung auf den neuen Wohnungseigentümer übergeht. (BGH, Urteil v. 18.11.2016, V ZR 221/15)

! Weiterführende Informationen:
Entziehung des Wohnungseigentums → **636468**
Entziehung des Wohnungseigentums, Abmahnung (Beschluss Teil I) → **1315015**
Entziehung des Wohnungseigentums (Beschluss Teil II) → **1315016**

Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf einen Aufzug

Ein einzelner Wohnungseigentümer darf im Treppenhaus grundsätzlich nur dann einen Personenaufzug auf eigene Kosten einbauen, wenn alle übrigen Wohnungseigentümer zustimmen. Dies gilt auch dann, wenn er gehbehindert und auf den Aufzug angewiesen ist. Der Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhllampe kann aber zu dulden sein.

Die Mitglieder einer WEG streiten über den Einbau eines Aufzugs. Die Wohnanlage besteht aus zwei Wohnblöcken mit jeweils vier Hauseingängen. Der 80-jährige Eigentümer einer Wohnung im fünften Stock möchte auf eigene Kosten einen Personenaufzug in den von ihm bewohnten Hausteil einbauen dürfen. Er sei altersbedingt eingeschränkt. Zudem betreue er gemeinsam mit seiner Ehefrau zeitweise seine zu 100 Prozent behinderte Enkeltochter.

Einen Antrag in einer Eigentümerversammlung, ihm den Einbau eines geräuscharmen und energieeffizienten Personenaufzugs in dem offenen Schacht in der Mitte des Treppenhauses auf eigene Kosten zu gestatten, lehnten die Wohnungseigentümer mehrheitlich ab. Der Eigentümer klagt darauf, dass die übrigen Eigentümer den Einbau eines Personenaufzugs auf seine Kosten dulden müssen.

Der BGH weist die Klage ab. Der klagende Eigentümer darf den Aufzug nur bauen, wenn alle anderen Wohnungseigentümer zustimmen. An dieser Zustimmung fehlt es.

Für die Frage, ob die Zustimmung erforderlich ist, kommt es darauf an, ob den übrigen Wohnungseigentümern ein Nachteil im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG in Verbindung mit § 14 Nr. 1 WEG erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Einen solchen Nachteil würde der Einbau des Aufzugs begründen.

Dies ergibt sich aus der Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen. Neben dem Grundrecht auf Eigentum, auf das sich beide Parteien berufen können, ist auf Seiten des klagenden Eigentümers Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG zu beachten, wonach niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden darf. Denn der Eigentümer betreut seine schwerbehinderte Enkelin regelmäßig in der Wohnung.

Die Interessenabwägung wird in der Regel ergeben, dass die übrigen Wohnungseigentümer den Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhllampe durch einen Wohnungseigentümer dulden müssen, wenn dieser oder ein Angehöriger unter einer erheblichen Gehbehinderung leidet. Anders ist es aber beim Einbau eines Aufzugs. Er ist nur mit erheblichen Eingriffen in die Substanz des Gemeinschaftseigentums machbar.

Zudem kann die Verkehrssicherungspflicht im Außenverhältnis zu Dritten Haftungsrisiken auch für die übrigen Wohnungseigentümer mit sich bringen. Ein Rückbau setzt erneut erhebliche Eingriffe in den Baukörper voraus, die nur mit großem baulichem Aufwand erfolgen können und ihrerseits neue Risiken bergen. Zudem dürfte ein Rückbau tatsächlich unrealistisch sein.

Der Eigentümer kann auch aus einem weiteren Grund nicht ohne Zustimmung aller Eigentümer einen Aufzug einbauen. Soll nämlich der Aufzug wie hier nur einzelnen bau- und zahlungswilligen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen, wird diesen ein Sondernutzungsrecht an dem für den Einbau vorgesehenen Treppenhausteil eingeräumt. Die übrigen Wohnungseigentümer würden von dem Gebrauch eines Teils des gemeinschaftlichen Treppenhauses ausgeschlossen. Die Einräumung eines Sondernutzungsrechts setzt aber eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer voraus.

Mit dem Grundgesetz ist dieses Ergebnis vereinbar. Zwar ist die Wohnung des klagenden Eigentümers schwer veräußerlich und für eine gehbehinderte Person nur mit einem Personenaufzug gut zu erreichen. Es hat sich aber ein Risiko verwirklicht, das der Eigentümer bewusst ein-

gegangen ist. Aus dem Grundgesetz lässt sich nicht ableiten, dass die Erschwernisse zulasten der übrigen Wohnungseigentümer abzuwenden sind. Deren Wohnungseigentum ist nämlich gegebenenfalls ebenfalls schwer veräußerlich und würde mit zusätzlichen Nachteilen und Haftungsrisiken belastet. (BGH, Urteil v. 13.1.2017, V ZR 96/16)



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

Aktuelles zur Wohngeldabrechnung 2017

Mi., 15.02.2017, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Die Erstellung der Jahresabrechnung gehört zu den wesentlichen Pflichten eines Verwalters. Die Abrechnung ist eine geordnete Aufstellung aller tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben für ein Wirtschaftsjahr. Klingt einfach, ist es aber in der Praxis oft nicht. Damit Ihre Jahresabrechnung in Form und Inhalt korrekt dargestellt ist, bieten wir Ihnen unser Online-Seminar als Unterstützung an. Dabei wird insbesondere auch der neueren Rechtsprechung des BGH zur Aufrechnung des Hausgeldschuldners Rechnung getragen.

Referent: Steffen Haase

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

Wohnungsverwaltung braucht Fachkompetenz

Dipl.-Kfm. Friedrich Dammann, Königswinter

Dammann Marketing hat gefragt: „Wie sehen die aktuellen Erwartungen an Wohnungsverwaltungen aus?“ **Nachstehend die Erkenntnisse aus meiner BEIRAT aktuell-Leserumfrage 2016.**

„Fühle dich durch und durch in die Situation des Kunden, und es ist leicht, seine Erwartungen zu übertreffen.“ (Axel Häitzer)

Anfang der 1960er Jahre behauptete das Unternehmen Bauknecht, dass es weiß, was Frauen wünschen. Vielen ist der Werbespruch noch heute in Erinnerung, aber warum? Weil Bauknecht die Erwartungen seiner Kunden übertraf oder aufgrund der Zweideutigkeit? Die Erfahrung zeigt, dass Empathie leicht an Grenzen stoßen kann, wenn es um die Wünsche der Kunden und speziell um die Erwartungen von Wohnungseigentümern geht. In solchen Fällen helfen empirische Erhebungen.

Mehr Klarheit schaffen

Da die Wohnungsverwaltung eine im starken Maße personenbezogene Dienstleistung darstellt, ist es für die erfolgreiche Zusammenarbeit wichtig zu wissen, welche Erwartungen die Kunden haben. Um mehr Licht in diese Angelegenheit zu bringen, erhielten die Leser der BEIRAT aktuell in 2 Ausgaben jeweils den 45 Punkte umfassenden Fragebogen, den sie freiwillig beantworten und kostenfrei zusenden konnten.

Die Ergebnisse in 3 Teilen

Die aktuellen Erwartungen der befragten Eigentümer an die Wohnungsverwaltung fassen wir hiermit in einem Kernsatz zusammen: „Die Verwaltung des Wohnungseigentums wird ausschließlich kompetenten Fachunternehmen anvertraut.“

Die ausführlichen Resultate der Umfrage werden wir in 3 Schritten präsentieren. In Teil 1 beginnen wir mit den Highlights zu den Rubriken Unternehmensprofil, Kernleistungen und zusätzliches Leistungsspektrum. In Teil 2 befassen wir uns mit dem konkreten Zahlenwerk der erhaltenen Antworten. In Teil 3 beleuchten wir, welche Schlussfolgerungen sich daraus für das Marketing ableiten lassen.

Teil 1: Der Profi aus Ihrer Region

In den uns übermittelten Erwartungen der Wohnungseigentümer und den aktuellen Bestrebungen rund um das Thema „Berufszulassungsregelungen für Immobilienverwalter“ zeigen sich hohe Parallelitäten. Auch für sie sind Zuverlässigkeit, Sachkenntnis und der Abschluss von wertsichernden Versicherungen die K.O.-Kriterien bei der Bewertung von Wohnungsverwaltungen. Das drückt sich vor allen Dingen in dem folgenden mehrheitlich geforderten Unternehmensprofil aus: Die Befragten erwarten eine hauptberufliche Wohnungsverwaltung, die seit mindestens 8 Jahren auf dem Markt tätig ist. Diese hat einen soliden Qualifikationsnachweis vorzuweisen, der aktiv, vorzugsweise durch Mitgliedschaft in einem Fachverband, erweitert wird. Neben einer Ver-

mögensschadenhaftpflicht- sollte auch eine Vertrauensschadenversicherung vorliegen. Dabei finden unternehmergeführte Betriebe aus der Region die höchste Zustimmung.

Die Mehrheit mag flott

Die hohe Fachkompetenz spiegelt sich auch bei der Erfüllung der Kernleistungen wider. Dabei wird stark auf die Leistungsfähigkeit und Organisationsstruktur geachtet.

Die Wohnungseigentümer erwarten die Abwicklung von Abrechnung und ETV bis Jahresmitte durch ihren fest zugeordneten Sachbearbeiter. Hohen Wert wird auf die fachliche Qualifikation im organisatorischen und kaufmännischen, nicht jedoch im technischen Bereich gelegt. Klare Struktur auch bei Notfällen – hier wird ein eindeutiger „Fahrplan“ erwartet.

Spezialisiert auf Immobilie

Der verlässliche Partner darf auch umfassender für ihre Immobilie(n) tätig sein. Wobei unsere Leser sich gerne mit ihrem Bedarf in den Händen von Spezialisten sehen, die eine aktive Informationspolitik betreiben sowie den Wert von Beschwerden zu schätzen wissen. Unternehmen, die über den Tellerrand hinausblicken und durch ihr Verhandlungsgeschick Vorteile für die Eigentümer erwirtschaften, werden klar bevorzugt. Außerdem ist ein konkreter Bedarf nach papierloser Information zu verzeichnen.

Fazit

Die eruierten Erwartungen spiegeln den Ruf nach mehr Qualifikation in der Immobilienbranche wider – schließlich vertraut man die Verwaltung seiner Vermögenswerte nicht jedem x-Beliebigen an. Dieses bessere Verständnis über den Bedarf der Wohnungseigentümer ermöglicht professionellen Anbietern, ihre Dienstleistungen zu optimieren. Ein guter Schritt in die gemeinschaftliche Zukunft.

Teil 2: Die Ergebnisse im Detail

In Teil 2 erhalten Sie die Auswertungen der Antworten aus unserer BEIRAT aktuell-Leserumfrage 2016. Die Zahlen in Klammern drücken die Summe der Antworten „Stimme ich voll und ganz zu“ sowie „Stimme ich zu“ aus.

BEIRAT aktuell-Leser erwarten als Wohnungsverwaltung ein Unternehmen aus der Region (96 %), das seine Tätigkeit hauptberuflich durchführt und über eine grundlegende Fachausbildung verfügt (95 %).

Es verfügt über mindestens 8 Jahre Berufserfahrung, bildet sich regelmäßig fachlich weiter (97 %) und sollte einem Fachverband angehören (81 %).

Es wickelt die Abrechnung und Eigentümerversammlung innerhalb der ersten Jahreshälfte ab (95 %).

Es stellt Ihnen einen festen Ansprechpartner für Ihre Gemeinschaft zur Verfügung (98 %) und Sie möchten gerne vom Unternehmen regelmäßig über Neuigkeiten z. B. zu den Themen Recht, Wirtschaft und Technik informiert werden; wobei grob jeder 2. Befragte regelmäßige Beirats- / Eigentümer-Seminare wünscht (47 %).

Ein inhabergeführtes Unternehmen wird einem international tätigen Immobilienkonzern vorgezogen (81 % : 4 %).

Wo gearbeitet wird entstehen Fehler, daher sollte ein Beschwerdemanagement installiert sein (81 %). Ebenfalls mehrheitlich wird erwartet, dass Wohnungsverwaltungen Mediationsverfahren anbieten, um Streitigkeiten zu lösen (52 %).

Dreiviertel der Befragten sehen als ausreichend an, wenn 1 bis 2 Mal im Jahr Objektbegehungen stattfinden (78 %), knapp die Hälfte wünschen 3 bis 4 Begehungen (48 %). Ähnlich verhält es sich mit den Beiratsbesprechungen: 76 % der Befragten reichen 1 bis 2 Gespräche im Jahr, weniger als ein Drittel hätten gerne 3 bis 4 Beiratstreffen (28 %).

Hinsichtlich Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen sehen fast alle Befragten die vordringliche Aufgabe der Wohnungsverwaltung in der organisatorischen und kaufmännischen Begleitung (97 %). Die Befragten sind sich einig, dass zu größeren Maßnahmen geeignete externe Fachleute hinzugezogen werden müssen (92 %). Weniger als die Hälfte erwarten, dass diese technische Dienstleistung durch eigenes Fachpersonal durchzuführen ist (45 %).

Einheitliche Übereinstimmung besteht darin, dass die Kernaufgabe darin besteht, die gefassten Beschlüsse ordnungsgemäß, im angemessenen Zeitraum umzusetzen und eine ebenfalls ordnungsgemäße Beschlussammlung zu führen (100 %).

Feste Telefonzeiten am Vormittag werden grundsätzlich von der Mehrheit begrüßt (56 %). Und 2 von 3 Befragten präferieren die Ausweitung der Telefonzeiten auf den Nachmittag (66 %). Eine Ausweitung der telefonischen Erreichbarkeit außerhalb der Geschäftszeiten wird mehrheitlich nicht gesehen (71 %). Das spiegelt sich auch in der Frage nach der Notfall-Hotline wider, die von 47 % der Befragten gewünscht wurde. Einer deutlichen Mehrheit reicht ein strukturierter Notfallplan, in dem klar geregelt ist, wer in welcher Situation informiert werden muss (84 %).

Hinsichtlich des zusätzlichen Leistungsspektrums der Wohnungsverwaltung gibt es deutliche Nachfrage bei den Bestandskunden. So wünscht sich jeder 2. das Angebot der Sondereigentumsverwaltung (49 %) oder der Mietverwaltung für den eigenen Bestand (45 %). Jeder 3. Eigentümer erwartet von der Wohnungsverwaltung, dass sie auch die Bewertung von Immobilien anbietet (33 %).

Ein knappes Drittel der Eigentümer wünscht sich mehr Information online. Gleichzeitig sind sie dazu bereit, diese Zusatzleistung zu honorieren. Wobei die weitergehenden Objektdaten wie Teilungserklärung, Lagepläne oder Gebäudeversicherungsnachweise (30 %) fast gleichauf mit den aktuellen ETV-Informationen wie Abrechnung und Wirtschaftsplan (29 %) liegen. Ferner wäre jeder 4. Befragte bereit, sämtliche Korrespondenz nur noch elektronisch zu erhalten (26 %).

Die überwältigende Mehrheit sieht den Abschluss von Spezialversicherungen für Wohnungsverwaltungen als K.O.-Kriterium an. So stimmen 91 % der Eigentümer zu, dass eine Vermögensschadenhaftpflicht- und 75 % eine Vertrauensschadenversicherung vorzuliegen hat.

Nachhaltigkeit ist ebenfalls ein fester Bestandteil der Erwartungen an Wohnungsverwaltungen. 9 von 10 Personen erwarten, dass Rahmenverträge abgeschlossen werden, um Kosten einzusparen (90 %). 2 von 3 Personen sehen für die Sicherung der Beständigkeit eine 5-jährige Vertragslaufzeit als gerechtfertigt an.

Teil 3: Schlussfolgerungen für das Marketing

Grundsätzlich sei kompetenten Fachunternehmen empfohlen, ein ebenso konzeptionelles wie professionelles Marketing anzuwenden. Dabei ist darauf zu achten, dass das Kommunikationskonzept schlüssig von der Positionierung des Unternehmens abgeleitet ist und die passenden Werbeformate zielgerichtet zum Einsatz kommen.

Qualifizierung ist das A und O

Da besonders großen Wert auf qualifizierte Wohnungsverwaltungen gelegt wird, lautet die Empfehlung hinsichtlich des strategischen Marketings – natürlich über die Erlangung der Berufszulassung als Immobilienverwalter hinaus –, z. B. eine Zertifizierung und/oder fachliche Weiterbildung fest in der Unternehmenspolitik zu verankern. Neben dem Ziel die Arbeitsabläufe effizienter umzusetzen, gilt es ebenso, durch Qualifizierungen einen Mehrwert für die Kunden zu schaffen, was folgerichtig dazu beiträgt, die Marktposition zu stabilisieren.

So können z. B. bemerkenswerte Qualifizierungsnachweise auf der Website oder auf Facebook veröffentlicht werden. Höhere Aufmerksamkeit

und stärkere Wirkung wird unseres Erachtens dadurch erreicht, wenn aus den neuen Fähigkeiten und Wissen ein erleb- und erkennbarer Dienstleistungsnutzen entwickelt wird. Eventuell konnten Verwaltungsvorgänge optimiert und damit deren Ablaufsicherheit erhöht werden. Die Kommunikation an die Stammkunden könnte schriftlich in Form eines kurzen Unternehmensberichts oder auch im Rahmen der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlungen geschehen.

Verwaltung ist lokal

Wohnungseigentümer wünschen ferner eine sowohl regionale als auch personelle feste Beziehung zu der Wohnungsverwaltung. Mit folgenden beispielhaften Marketingmaßnahmen kann diese Erwartungshaltung aufgegriffen und die lokale Präsenz ausgebaut werden:

- Lokale oder regionale Sozialprojekte aktiv unterstützen.
- In der Lokalpresse Fachbeiträge zu Immobilien Themen veröffentlichen, wie z. B. ganz aktuell die Entwicklung bei der Berufszulassungsregelung für Immobilienverwalter.
- „Visitenkarten“ auf lokalen und regionalen Werbeflächen anbringen, wie z. B. Großflächen an Fassaden oder auf Kfz-Anhängern, die mobil platziert werden können.
- Kooperationen mit den lokalen Geschäftspartnern wie Steuerberater, Notare, Anwälte aufbauen und Nachrichten zum Wohnungseigentum auslegen.
- Regelmäßige Informationsveranstaltungen zu aktuellen Immobilien Themen für interessierte Eigentümer (für Stammkunden und potenzielle Kunden) durchführen.

Dienstleistungsspektrum vertiefen

Das klare Votum der Wohnungseigentümer liegt im professionellen Erbringen der Kern-Dienstleistungen. Somit lautet die Marketing-Empfehlung zur Produktpolitik, sich auf die Kernkompetenz der Wohnungsverwaltung zu fokussieren – ganz im Sinne des Leitsatzes: „Stärken stärken“.

Im Vordergrund sollte die ständige Optimierung der Hauptleistungen unter anderem von Jahresabrechnungen, Eigentümerversammlungen, Umsetzen der gefassten Beschlüsse etc. stehen. Ferner ist zu empfehlen, die Zufriedenheit möglichst alle 2 Jahre z. B. im Rahmen der Eigentümerversammlungen abzufragen. So können Tendenzen erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Um aus Einzelfällen zu lernen und schneller einzugreifen, eignet sich ein zentral geführtes Beschwerdemanagement. Verärgerungen können frühzeitig aufgenommen und in der Regel auf der Sachebene geklärt werden, bevor sie sich eventuell zu Streitigkeiten ausweiten. Außerdem können die Situationen bewertet und für Wiederholungsfälle zeitsparende Standardlösungen entwickelt werden.

DER AUTOR

Dipl.-Kfm. Friedrich Dammann ist Inhaber einer Marketing-Agentur. Dammann Marketing ist eine



Fach-Agentur für beratungsintensive Produkte und Dienstleistungen mit mehr als 25 Jahren Erfahrung in der Immobilien-Branche. Ferner ist er Herausgeber der Zeitschrift „BEIRATaktuell“.

dammann.friedrich@dammann.info



Technik

Balkonsanierung (Teil 1)

Dipl.-Ing. Rainer Eger, Königsbrunn

Bei dem Gebäude aus dem Jahr 1970 handelt es sich um eine ca. 115 m lange und 19 m breite Wohnanlage mit 108 Wohnungen, verteilt auf 3 Eingänge und 6 Geschosse südlich von München. Die Sanierung im Jahr 2015 hatte als Ziel eine solide, praxisnahe Sanierung der Wohnanlage.

1 Objektbeschreibung

1.1 Vorbereitung und Planung

Nach Auftragserteilung für die Planung der Maßnahme im Oktober 2014 wurden die Balkone fast aller Wohnungen begangen und Bauwerksuntersuchungen durchgeführt. Nach Auswertung der Ergebnisse wurde im November das Leistungsverzeichnis aufgestellt. Im Dezember erfolgte dann die Abstimmung mit dem Baugremium, sodass die Maßnahme im Januar 2015 ausgeschrieben werden konnte. Beginn der Maßnahme war Mitte April – Fertigstellung Ende November, nach nur **7 ½ Monaten Bauzeit**.

1.2 Instandsetzungsumfang

Zu sanieren waren die gesamten beidseitig angeordneten Balkonanlagen inklusive Geländerkonstruktion, Trennwände, Fassadenflächen und Gebäudedehnfugen. Dabei wurde der komplette Bodenaufbau (Oberbeläge und Estrich) entfernt und anschließend neu aufgebaut. Auch die Entwässerung über Speier wurde wieder auf den ursprünglichen einheitlichen Stand gebracht. Ein Fensteraustausch war bauseits nicht vorgesehen. Zudem fand eine Erneuerung der Treppenhaus-Fensterelemente und der Fassadenplatten an den Dachaufbauten statt.

1.3 Instandsetzungsbedarf

Die Betonqualität der Bausubstanz erschien solide und war für Instandsetzungsmaßnahmen geeignet. Bei fast allen Balkonen lagen Hohllagen und Risse im Bodenbelag vor. Eine funktionierende Abdichtung gab es nicht. Die Geländerkonstruktion war nicht zulässig. Bei einzelnen Balkonfeldern bestand massive Überklettergefahr. An den Betonbauteilen zeigten sich Schadstellen, die Fugen waren undicht. Es bestand somit kurzfristiger Instandsetzungsbedarf.

Folgende Punkte waren zu beachten:

- Standsicherheit,
- Verkehrssicherheit,
- Dauerhaftigkeit und
- Gebrauchstauglichkeit.

2 Die Maßnahmen im Überblick

2.1 Balkone

Nach Einrüsten des Gebäudes und Fertigstellung der Schutzmaßnahmen (Austrittssicherungen, Anbringen Bewohnerinfo, Folienschutz der Fensterelemente) wurden die alten Geländer und Betonhandläufe samt

den stark korrodierten Befestigungen entfernt. Eine Sichtschutzblende aus asbesthaltigem Material wurde nach den einschlägigen Vorschriften ausgebaut und entsorgt. Im Anschluss daran wurden Oberbeläge und Estrich ausgebaut. Dabei kamen teils abenteuerliche Konstruktionen zutage, z. B. doppelagiger durchnässter Estrich mit dazwischenliegender Folienabdichtung und doppelagigem Fliesenboden. Auch die alten Wasserteile, die teils zwischen die Betonbrüstungen verlegt waren, wurden ausgebaut und einheitlich mittig der Brüstungsteile in abgestufter Länge versetzt. An den verbleibenden Betonbauteilen erfolgte eine lokale Schadstelleninstandsetzung. Vor Aufbringung des neuen Gefälle-Verbundestrichs wurde eine gründliche Untergrundvorbehandlung durchgeführt. Die neue Gefällegebung ist trichterförmig von einer horizontalen Linie entlang der Fenster jeweils mit planmäßigen 2 % zu den Speiern. Alle Balkone wurden gefliest. Unter den Fliesen wurde eine „alternative“ Abdichtung mittels risseüberbrückender, entkoppelnder Abdichtungsbahn und Dichtbandanschlüssen an aufgehenden Bauteilen aufgebracht.

Hinweis: Nach ZDB – Merkblatt „Außenbeläge“ beträgt das Mindestgefälle bei gefliesten Balkonen 1 – 2 % und kann in Ausnahmefällen, z. B. bei sehr rauen Fliesen, auch etwas höher sein.

► PRAXIS-TIPP: MINDESTGEFÄLLE GEMEINSAM FESTLEGEN

Aufgrund der Geometrie eines Balkons kann das Gefälle unterschiedlich sein. Wir empfehlen daher, das „Mindestgefälle“ mit dem Auftraggeber festzulegen und Gefällepläne je Balkon anzufertigen.

Zu beachten ist, dass sich das Gefälle vorrangig an statischen Zwangspunkten oder z. B. auch an den vorhandenen Fenstern und Türen orientiert. Nach DIN 18195 müssten auch 15 cm Schwellenhöhe eingehalten werden. Dies wird in der Praxis selten erreicht. Somit ist es wichtig, den Auftraggeber rechtzeitig auf **Regelverzicht** hinzuweisen: Hierzu ein Beispiel:

Beispiel:

IST-Zustand: Die gemessenen Schwellenhöhen an den Balkonen sind wesentlich kleiner als 15 cm.

SOLL-Zustand: Nach DIN 18195 sind die Abdichtungen mindestens 15 cm hochzuziehen.

Risiko: Bei Schlagregen oder Schnee-Einwehungen könnte z. B. Wasser in die Wohnung eindringen, was zu Schädigungen an der Bausubstanz führen kann.

2.2 Fassade

Die Fassade besteht aus vorgehängten Stahlbeton-Fertigteileplatten mit darunterliegender Dämmung. An den Fassadenplatten wurde nach komplettem Farbabtrag eine lokale Schadstellensanierung vorgenommen. An der Oberfläche der Fassadenplatten waren zahlreiche Drahtreste vorhanden, die sich als Rostpunkte zeigten. Es handelte sich um die Reste von Armierungsdrähten, die seinerzeit achtlos in die Schalung geworfen wurden. Diese unmittelbar an der Oberfläche liegenden Drahtreste mussten entfernt werden. Die Gefahr späterer Rostspuren an der Fassade war zu groß.

2.3 Gebäudefugen

Die Fugen der Fassadenplatten wurden mit elastischen Fugen geschlossen. Die ursprünglichen Originalfugen wurden im Zuge einer früher erfolgten Sanierung überfugt. In den alten, verdeckten elastischen Fugen wurde bei einer Untersuchung eine erhebliche PCB-Belastung festgestellt. PCB sind synthetische Chemikalien aus der Gruppe der chlorierten aromatischen Kohlenwasserstoffe. Eingesetzt wurde PCB bis Anfang der



Ein **geeigneter sachkundiger Planer** sollte folgende Qualifikationen haben:

- abgeschlossenes Bauingenieurstudium
- SIVV-Schein
- mindestens 10 Jahre Bauleitungserfahrung
- einschlägige Referenzen in der Balkon- und Fassadeninstandsetzung

1980er Jahre u. a. in elastischen Dichtstoffen, wie hier z. B. in den Fassadenfugen. PCB gehören trotz geringer akuter Toxizität zu den **gefährlichsten Umweltgiften**. Bei der Entsorgung wird das Material als gefährlicher Abfall eingestuft und ist gemäß BGR 128 und TRGS 524 von einem geprüften Fachbetrieb auszubauen und zu entsorgen.

PRAXIS-TIPP: PRÄVENTIVE MATERIALUNTERSUCHUNG

Wir empfehlen aufgrund der hohen Sicherheitsrelevanz bereits bei geringem Verdacht, präventiv eine Untersuchung des Materials auf PCB zu veranlassen!

2.4 Geländer

Nach Entfernung der alten „Betonhandläufe“ und Entfernung der stark korrodierten Befestigungspunkte standen von der alten Brüstung noch knappe 60 cm. Die neue Edelstahlkonstruktion bestand aus vertikalen Pfosten mit Befestigungsplatten, einem Rundrohrhandlauf (42,4/2,6 mm) und einer Edelstahl-Lochblechfüllung in einem Vierkantrahmen.

Die wichtigsten Kriterien der Geländerkonstruktion:

- **Sicherheit:** Einhalten vorgeschriebener Maße
- **Stabilität:** Nachweis der Geländerstatik mit Befestigung
- **Ästhetik:** Gestaltung des Geländers
- **Baustil:** Materialwahl des Geländers; Befestigungsmittel sollten grundsätzlich in Edelstahl ausgeführt werden
- **Ausführung:** saubere Verarbeitung, Kondensatöffnungen, Dehnungsausgleiche, Qualitätsnachweise und Zulassung des ausführenden Betriebes nach DIN EN 1090

Als Geländerhöhe empfehlen wir folgende Richtwerte:

Bis zu einer Absturzhöhe von 12 m: 100 cm

Über einer Absturzhöhe von 12 m: 115 cm

Die Geländerhöhen sind grundsätzlich an der ungünstigsten Stelle zu ermitteln (z. B. an einem Gefällehochpunkt).

3 Herausforderungen für den Verwalter

Eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme ist für den Verwalter eine regelrechte Mammutaufgabe und bietet zahlreiche Herausforderungen, die bereits weit vor den Sanierungsarbeiten beginnen.

- Wer ist der geeignete sachkundige Planer?
- Wie gestaltet sich die Organisation der Sanierungsmaßnahme?
- Wieviel Budget wird für Unvorhergesehenes zur Verfügung gestellt?
- Wie gestaltet sich die Information der Bewohner während der Bauzeit?
- Wie werden Wahlmöglichkeiten der Eigentümer im Rahmen des Bauzeitplanes organisiert?
- Plan B für den „Worst-Case“ – um nur wenige Beispiele zu nennen, um den Rahmen dieses Beitrages nicht zu sprengen.

Im beschriebenen Fallbeispiel wurden die o. g. Punkte wie folgt gelöst:

Die **Organisation** lief streng nach der Grafik „Die 6 Schritte“ ab, beginnend mit der Bestandsaufnahme und den Bauwerksuntersuchungen, bis hin zur Leistungsbeschreibung mit Ausschreibung, Vergabe an eine qualifizierte Fachfirma und Objektüberwachung der Bauausführung.

Für **Unvorhergesehenes** empfehlen wir im Regelfall ca. 10 % der Bau-summe zur Verfügung zu stellen. Die gewählte Größenordnung ist dabei individuell und objektabhängig anzusetzen.

Eine gute **Information der Bewohner** ist ein wesentlicher Bestandteil eines ruhigen, harmonischen Bauablaufs. Bewährt haben sich neben aktuellen und übersichtlich gestalteten Aushängen auch wenige, ausgewählte Baustellentermine für alle Anwohner. **Aber Vorsicht: Das Begehen von Gerüsten von Unbefugten ohne Schutzausrüstung ist streng verboten!** Es sollte somit beim „Bodentermin“ bleiben.

Wahlmöglichkeiten wie im Fallbeispiel die Fliesenwahl wurden bereits bei der ETV mittels vorbereitetem Formblatt und einer Vorauswahl mit Abgabefrist abgefragt. Hier gilt: je rechtzeitiger desto besser – trotz bester Vorbereitung immer mit ausreichendem Zeitpuffer!

4 Ist gleich = gleich?

Nach erfolgreichem Abschluss der Sanierung im November 2015 nach insgesamt nur 7 ½ Monaten Bauzeit wurde die Instandsetzung von 2 weiteren Gebäuden der Wohnanlage geplant.

Obwohl es sich um dieselbe Konstruktionsart handelt und die Errichtung fast im gleichen Zeitraum stattfand, unterscheiden sich die IST-Zustände der Gebäude. Interessanterweise handelt es sich bei dem neuen Bauabschnitt um 2 „baugleiche“ Gebäude, die sich – obwohl gleich alt – ebenfalls vom Zustand wiederum unterscheiden.

Gleich ist somit nicht gleich: Was sind die Ursachen? Wie sehen die Lösungen aus?

Ausblick: In einer Fortsetzung des Fallbeispiels an 2 benachbarten Hochhäusern gleicher Konstruktionsart schildern wir teils dramatische Feststellungen und deren Lösung.

DER AUTOR

Dipl. Ing. Rainer Eger plant und begleitet seit über 20 Jahren Maßnahmen der Beton- und Bauwerkinstandsetzung.
www.eger-ing.de





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Zu einer Eigentümerversammlung kommt die Eigentümerin A mit ihrem Rechtsanwalt. Dabei tritt der Rechtsanwalt nicht als Dritter, sondern als Vertreter und mit Vollmacht von A auf. Eigentümerin A selbst wiederum leitet ihr Teilnahmerecht aus einer Vollmacht der Eigentümerin B ab. Eigentümerin B ist nicht anwesend. Ist diese Konstellation zulässig und mit dem Grundsatz der Nichtöffentlichkeit vereinbar?

Zunächst wäre zu klären, ob die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine qualifizierte Vertreterklausel enthält. In diesem Fall dürfte ein Eigentümer nur die in der qualifizierten Vertreterklausel genannten Personen bevollmächtigen.

Bevollmächtigt ein Eigentümer einen Dritten zu der Teilnahme an der Eigentümerversammlung, muss er dieser fernbleiben. Nimmt der Eigentümer dennoch an der Eigentümerversammlung teil, wird sein Vertreter zu einem nicht teilnahmeberechtigten Dritten. Dies gilt auch dann, wenn der Eigentümer sein Teilnahmerecht ausschließlich mit einer Vollmacht eines anderen Eigentümers begründet.

Eine WEG besteht aus 20 WE, verteilt auf zwei Häuser mit 12 bzw. 8 WE. In der Teilungserklärung ist geregelt, dass alle Kosten, die nach Häusern abgerechnet werden können, auch getrennt abgerechnet werden. Und alle Entscheidungen, die nur ein Haus betreffen, sollen auch nur von diesen Eigentümern beschlossen werden können.

Am kleineren Gebäude (400/1.000 MEA) stehen Sanierungsarbeiten an, über die in einer Eigentümerversammlung ein Beschluss gefasst werden soll.

Ist es ausreichend, für diesen in Aussicht genommenen Beschluss nur die Eigentümer des betroffenen kleineren Hauses einzuladen, da es nur um diesen einen TOP geht und nur diese Eigentümer beschließen dürfen?

Sieht die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nicht ausdrücklich Teilversammlungen bestimmter Untergemeinschaften vor, sind sämtliche Eigentümer zu der Eigentümerversammlung zu laden. Auch wenn nicht alle Eigentümer hinsichtlich des Beschlussgegenstandes stimmberichtig sein sollten, so steht ihnen dennoch ein Teilnahmerecht zu.

In einer Wohnungseigentumsanlage soll ein Teil des gemeinschaftlichen Grundstücks verkauft werden. Ein Eigentümer blockiert den Verkauf der Teilfläche. Welche rechtlichen Hindernisse bestehen hier und gibt es für die WEG eine Möglichkeit, den Verkauf dennoch zu realisieren?

Grundsätzlich kann ein Eigentümer seine Mitwirkung am Verkauf von Gemeinschaftsflächen verweigern und so den Verkauf verhindern.

Nach der Rechtsprechung könnte sich ein Anspruch auf Mitwirkung allein aus der Treuepflicht des sich weigernden Eigentümers ergeben, die im Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern besteht. In besonders gelagerten Ausnahmefällen kann nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) eine Verpflichtung der Miteigentümer zur Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft bestehen. Dies setzt voraus, dass außergewöhnliche Umstände vorliegen, die die Verweigerung der Zustimmung als grob unbillig und damit als Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben erscheinen lassen (BGH, Urteil v. 12.4.2013, V ZR 103/12). Ob derart außergewöhnliche Umstände vorliegen, ist eine Frage des konkreten Einzelfalls.

In einer Teilungserklärung ist geregelt, dass die Wasserleitung ab dem Abzweig von der gemeinsamen Steigleitung zum Sondereigentum gehört. Durch eine defekte Wasserleitung im Sondereigentum entstehen Wasserschäden. Eine Gebäudeversicherung mit Gefahrendeckung für Leitungswasserschäden besteht. Wer muss sich um die Beseitigung der Schäden kümmern, die Verwaltung oder der Sondereigentümer? Wer trägt die Kosten dafür, die Gebäudeversicherung oder der Sondereigentümer? Und sofern die Versicherung einspringt, hat sie einen Regressanspruch gegen den Sondereigentümer?

Es wird unterstellt, dass eine kombinierte Versicherung für das gesamte Gebäude besteht. Diese würde dann auch einen Schaden, dessen Ursache im Sondereigentum liegt, übernehmen. Entstehen Schäden am Gemeinschaftseigentum, ist der Verwalter für die Schadensbehebung und die Abwicklung mit der Gebäudeversicherung zuständig.

Entstehen Schäden am Sondereigentum, ist primär der betroffene Sondereigentümer für die Schadensbehebung zuständig. Der Verwalter hat jedoch den Schaden bei der Versicherung anzuzeigen und den Sondereigentümer gegebenenfalls bei der Regulierung zu unterstützen.

Ob die Versicherung einen Regressanspruch gegen den Sondereigentümer hat, hängt von dem konkreten Einzelfall und den konkreten Versicherungsbedingungen ab.

In einer 12 Jahre alten Wohnungseigentumsanlage ist ein Keller seit 2 Jahren feucht. Muss hier der Verwalter nach Kenntnis sofort selbst tätig werden oder ist es Sache des Eigentümers, zu klären, woher die Feuchtigkeit in seinem Keller kommt?

Der Verwalter muss tätig werden. Nach § 27 WEG sind die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums eigenständige Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, für die aber in erster Linie die Wohnungseigentümer selbst zuständig sind, da sie letztlich die Kosten zu tragen haben. Daher hat der Verwalter eine Bestandsaufnahme vorzunehmen, also Mängel, deren Ursache und die Möglichkeiten der Beseitigung festzustellen, die Wohnungseigentümer zu unterrichten und eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über das weitere Vorgehen herbeizuführen.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

seit der WEG-Reform im Jahr 2007 räumt das Gesetz in § 49 Abs. 2 WEG den Gerichten die Möglichkeit ein, dem Verwalter die Kosten eines Rechtsstreits, in dem er selbst keine Partei ist, aufzuerlegen. Ich hatte gehofft, erwartet und auch dafür geworben, dass die Gerichte von dieser Möglichkeit zurückhaltend und nur mit Augenmaß Gebrauch machen würden. Diese Hoffnungen und Erwartungen haben sich aber nicht erfüllt. Landauf, landab werden Verwaltern – häufig zu Unrecht – die Kosten eines WEG-Rechtsstreits auferlegt. Umso wichtiger ist es, die Tatbestandsvoraussetzungen des § 49 Abs. 2 WEG zu schärfen und aufzuzeigen und zu konturieren, wann und wie sich ein Verwalter gegen eine Kostenentscheidung zu seinen Lasten wehren kann. Die BGH-Entscheidung, die ich im Folgenden vorstelle, hat dazu sehr wichtige Pflöcke eingeschlagen. Jeder Verwalter sollte sie kennen.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Haftung des Verwalters für die Kosten des Rechtsstreits**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Haftung des Verwalters für die Kosten des Rechtsstreits

Eine Kostenentscheidung gemäß § 49 Abs. 2 WEG setzt einen gegen den Verwalter gerichteten materiell-rechtlichen Schadensersatzanspruch wegen der (grob verschuldeten) Verletzung von Pflichten voraus. Der Verwalter kann sich mit einer sofortigen Beschwerde gegen eine Kostenentscheidung im ersten Rechtszug wenden, mit der ihm gemäß § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden. Hat das Land- als Berufungsgericht erstmals im Berufungsrechtszug eine solche Entscheidung getroffen, ist dagegen die Rechtsbeschwerde statthaft, sofern diese zugelassen worden ist.

BGH, Beschluss v. 7.7.2016, V ZB 15/14

Der Fall:

Nach der Gemeinschaftsordnung richtet sich das Stimmrecht der Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (= Wertstimmrecht). Die Gemeinschaftsordnung sieht ferner in ihrem § 10 vor, dass „die Versammlung“ einem Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen länger als einen Monat in Verzug ist, das Stimmrecht entziehen kann.

Zu Beginn der Versammlung vom 1.11.2010 liest der Verwalter § 10 der Gemeinschaftsordnung vor und weist darauf hin, dass K, der mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile zustehen, mit Hausgeld von insgesamt

6.290 Euro in Rückstand sei. Sodann erklärt V, entweder K sei nicht stimmberechtigt oder säumige Wohnungseigentümer könnten von der Abstimmung ausgeschlossen werden. Anschließend werden verschiedene Beschlüsse gefasst. K nimmt an der Abstimmung jeweils nicht teil und weist dabei auf ihre „fehlende Stimmberechtigung“ hin.

Mit einer Anfechtungsklage wendet sich K gegen 4 Beschlüsse. Das Amtsgericht gibt der Anfechtungsklage statt. Die Prozesskosten verteilt es unter den Parteien. Im Berufungsrechtszug erklären die Wohnungseigentümer den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt. Das Landgericht erlegt die Kosten der 1. Instanz überwiegend dem Verwalter und im Übrigen anteilig den Parteien auf. Die Kosten des Berufungsverfahrens erlegt es dem Verwalter zur Hälfte auf. Das Berufungsgericht geht bei der Kostenentscheidung davon aus, dass die Anfechtungsklage erfolgreich gewesen wäre. K sei „faktisch“ an der Stimmabgabe gehindert worden, indem der Verwalter auf K's Zahlungsrückstände hingewiesen und die auf den Stimmrechtsausschluss bei Zahlungsrückständen bezogene Bestimmung der Gemeinschaftsordnung vorgelesen habe. Im Übrigen habe der Verwalter geschwiegen, als K darauf hingewiesen habe, nicht abstimmen zu dürfen. Mit der vom Landgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde wendet sich der Verwalter gegen die zu seinem Nachteil ergangene Kostenentscheidung.

Das Problem:

Zentrales Problem der Entscheidung sind 2 Fragen. Die eine ist, ob und wann sich ein Verwalter gegen eine Entscheidung wenden kann, nach der ihm ein Gericht die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Die andere besteht darin, wann der Verwalter die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat.

So hat der Bundesgerichtshof entschieden:**1. Beschwerdemöglichkeit eines Verwalters**

Das Gesetz regelt nicht ausdrücklich, ob und wie der Verwalter eine Entscheidung anfechten kann, mit der ihm gemäß § 49 Abs. 2 WEG die Kosten eines Rechtsstreits auferlegt werden. Hierbei handele es sich um eine planwidrige Regelungslücke, die durch die analoge Anwendung von § 91a Abs. 2 ZPO und § 99 Abs. 2 ZPO zu schließen sei; infolgedessen sei gegen eine im 1. Rechtszug erfolgte Kostenentscheidung die sofortige Beschwerde des Verwalters statthaft. Werde erstmals im Berufungsrechtszug eine solche Kostenentscheidung getroffen, sei die Rechtsbeschwerde statthaft, sofern diese zugelassen worden sei.

2. Grundsätze der Kostenentscheidung gemäß § 49 Abs. 2 WEG

Eine Kostenentscheidung gemäß § 49 Abs. 2 WEG setze das Bestehen eines gegen den Verwalter gerichteten materiell-rechtlichen Schadensersatzanspruchs wegen der (grob verschuldeten) Verletzung von Pflichten bei der Verwaltung voraus. Dieser Anspruch könne sich aus dem Verwaltervertrag ergeben, der Schutzwirkungen auch zugunsten der Wohnungseigentümer entfalte.

3. Die Kosten der 1. Instanz

Nicht zu beanstanden sei die Annahme des Berufungsgerichts, die Anfechtungsklage hätte aufgrund einer Pflichtverletzung des Verwalters Erfolg gehabt und die Kosten wären daher an sich den unterlegenen Wohnungseigentümern aufzuerlegen gewesen. Aufgrund des Verhaltens des Verwalters sei K faktisch von der Ausübung des Stimmrechts ausgeschlossen worden. Da die Leitung der Versammlung dem Verwalter obliege und dieser für eine ordnungsmäßige Durchführung zu sorgen habe, hätte der Verwalter auf das Erfordernis eines Beschlusses über den Stimmrechtsausschluss hinweisen müssen. Dies sei spätestens veranlasst gewesen, als K ausdrücklich erklärt habe, sie könne nicht mitstimmen, weil sie ausgeschlossen sei. Denn das Unterlassen der Mitwirkung habe nicht auf einer eigenen Entscheidung der K beruht, sondern auf einer von V zurechenbar hervorgerufenen Fehlvorstellung der Versammlungsteilnehmer.

4. Die Kosten der Berufung

Der Verwalter habe auch die Kosten der Berufung teilweise veranlasst. Auch insoweit sei allein maßgeblich, ob dem unterlegenen Rechtsmittelführer ein materiell-rechtlicher Schadensersatzanspruch gegen den Verwalter zustehe, der die Kosten des Rechtsmittelverfahrens umfasse. Dies sei im Grundsatz zu bejahen, weil sich mit der Durchführung eines

Rechtsstreits auch über 2 Instanzen das durch die Pflichtverletzung des Verwalters entstandene Risiko verwirkliche.

5. Verschulden des Verwalters

Der Verwalter habe auch schuldhaft gehandelt. Unter grobem Verschulden im Sinne von § 49 Abs. 2 WEG seien Vorsatz oder zumindest grobe Fahrlässigkeit zu verstehen. Letztere setze voraus, dass der Handelnde die erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlich grobem Maße verletzt und dasjenige nicht beachtet habe, was jedem hätte einleuchten und sich aufdrängen müssen. Es müsse sich um eine auch subjektiv schlechthin unentschuld bare Pflichtverletzung handeln, wobei an einen erfahrenen Berufsverwalter höhere Anforderungen zu stellen seien als an einen nicht professionell tätigen Verwalter aus der Reihe der Wohnungseigentümer. So liege es hier. Dass der Stimmrechtsausschluss bei Anwendung von § 10 der Gemeinschaftsordnung einen Beschluss erfordert habe, habe sich aus dem Wortlaut der Bestimmung erschlossen; die Bewertung als grobes Verschulden auch in subjektiver Hinsicht sei bei einem Berufsverwalter daher nicht zu beanstanden.

Das bedeutet für Sie:**1. Rechtsmittel gegen die Kostenpflicht**

a) Der Gesetzgeber hat im Zuge der WEG-Reform die bis dahin von der Rechtsprechung entwickelte Möglichkeit, dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits (= die Kosten der Parteien und des Gerichts) aufzuerlegen, ins Gesetz geschrieben. Seit Sommer 2007 können dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist. Diese Klarstellung war zu begrüßen und ist grundsätzlich richtig. § 49 Abs. 2 WEG verhindert – richtig angewendet – einen 2. Prozess, der den Regress der Wohnungseigentümer, die verloren haben, gegen den Verwalter zum Inhalt hätte. Ärgerlich war indes, dass der Gesetzgeber schlicht vergessen hat, dem Verwalter ein Rechtsmittel an die Hand zu geben, sofern er die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat. Diese unbewusste Lücke schlossen Schrifttum und die unterinstanzlichen Gerichte durch eine Analogie zu § 99 Abs. 2 Satz 1 ZPO und Befürwortung einer sofortigen Beschwerde.

b) Dieser Lösung schließt sich der BGH jetzt ohne viel Federlesens ausdrücklich und im Interesse der Verwalter an. Allerdings geht er den Weg nicht bis zum Ende. Denn die sofortige Beschwerde soll nur möglich sein, wenn der Verwalter gegen die Kostenentscheidung des Amtsgerichts vorgeht. Meinem Vorschlag, dem Verwalter die sofortige Beschwerde

auch dann zu geben, wenn das Landgericht erstmals eine Kostenentscheidung zu dessen Lasten trifft, hat der BGH leider eine Absage erteilt. Stattdessen hält der BGH die Rechtsbeschwerde für das richtige Rechtsmittel. Diese ist aber nur statthaft, wenn dies im Gesetz ausdrücklich bestimmt ist – das ist nicht der Fall – oder das Beschwerdegericht sie zugelassen hat; das dürfte häufig nicht der Fall sein.

HINWEIS:

Der Verwalter sollte stets ausdrücklich anregen, dass das Landgericht als Beschwerdegericht die Rechtsbeschwerde zulässt.

c) Wird die Rechtsbeschwerde nicht zugelassen, kann ein Verwalter zurzeit nur eine Anhö-rungsrüge nach § 321a ZPO oder eine Verfas-sungsbeschwerde erheben. Das ist ärgerlich und sollte für Verwalterverbände Anlass sein, auf den Gesetzgeber einzuwirken, dass die Rechtsbeschwerde ausdrücklich für statthaft erklärt oder die sofortige Beschwerde einge-führt wird.

2. Pflichtverletzung des Verwalters

a) Dem Verwalter können nach § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist. § 49 Abs. 2 WEG sagt damit zwar einiges, aber nicht, worauf sich das gro-be Verschulden eigentlich beziehen muss. Ich war insoweit immer der Ansicht, Bezugspunkt müssten die Amtspflichten, aber auch die vertraglich übernommenen Pflichten des Verwalters sein – und zwar sowohl gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als auch gegenüber den Wohnungseigentümern.

b) Diesem Denken schließt sich der BGH jetzt an. Auch er ist also der Ansicht, dass eine Kostenentscheidung gemäß § 49 Abs. 2 WEG das Bestehen eines gegen den Verwalter gerichteten materiell-rechtlichen Schadensersatzanspruchs wegen der (grob verschuldeten) Verletzung von Pflichten bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums voraussetzt. Im Hinblick auf die Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs ist dem Gericht insoweit kein Ermessen eingeräumt. Es müssen also sämtliche hierfür erheblichen Tatsachen feststehen.

3. Grobes Verschulden

§ 49 Abs. 2 WEG spricht von einem „grobem Verschulden“ – ohne zu sagen, was das ist. Der BGH schließt sich insoweit auch hier der herrschenden Meinung an (für alle Hügel/Elzer, WEG, 1. Auflage 2015, § 49 Rn. 23) und klärt für die Praxis, dass unter einem grobem Verschulden in diesem Sinne Vorsatz oder zumindest

grobe Fahrlässigkeit zu verstehen sind. Letztere setzt – wie der BGH zu Recht ausführt – voraus, dass der Handelnde die erforderliche Sorgfalt nach den gesamten Umständen in ungewöhnlich grobem Maße verletzt und dasjenige nicht beachtet habe, was jedem hätte einleuchten und sich aufdrängen müssen. Für die Feststellung des Verschuldens ist als Vergleichsmaßstab ein fachgerechtes Verwaltungshandeln zu bestimmen. Anhand dieses Maßstabs ist zu klären, ob eine Pflichtverletzung vorliegt und welches Maß sie hat. Dabei spielt auch eine Rolle, ob der Verwalter ein „Profi“ ist.

4. Mögliche Pflichtverletzungen

Bei der vom Gericht notwendig festzustellenden Pflichtverletzung wird es sich in der Regel um einen vom Verwalter zu vertretenden Beschlussmangel handeln. Nachfolgend ein Überblick über mögliche Pflichtverletzungen.

- Ein **formeller Beschlussmangel** und eine Veranlassung des Verwalters kann vorliegen, wenn der Verwalter
 - grundlos Einsichtnahme in Verwaltungsakten verweigert;
 - die Tagesordnung unzureichend erstellt, etwa die Beschlussgegenstände nur unzureichend bezeichnet;
 - Ladungsfehler macht;
 - den Versammlungsort unzureichend auswählt;
 - Verstöße gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit zulässt oder übersieht, dass eine Versammlung nicht beschlussfähig ist;
 - Wohnungseigentümer zu Unrecht von der Versammlung ausschließt;
 - die vereinbarten Vorgaben der Wohnungseigentümer, beispielsweise die vom Gesetz abweichenden Stimmrechtsprinzipien, missachtet oder – wie im Fall – das geltende Stimmrechtsprinzip nicht versteht;
 - für seine Entlastung Stimmrechtsvollmachten nutzt;
 - Stimmrechtsvollmachten nicht prüft oder vorsätzlich und willkürlich zurückweist;
 - die Versammlung unzureichend leitet, etwa die Gemeinschaftsordnung missachtet;
 - sich verzählt;
 - Beschlüsse unter dem Punkt „Sonstiges“ fassen lässt.
- **Materielle Beschlussfehler** sind unter anderem vorstellbar, wenn der Verwalter
 - schuldhaft falsche Prognosen für den Wirtschaftsplan vorlegt;
 - den Entwurf einer ordnungswidrigen Abrechnung präsentiert;
 - einen Erhaltungsbeschluss unzureichend vorbereitet;
 - Beschlüsse unbestimmt formuliert.

- Verkündung eines nicht rechtmäßigen Beschlusses. Hier ist vieles im Streit. Eine Haftung kommt jedenfalls in Betracht, sofern es nicht nur um die Ordnungsmäßigkeit geht.
- Der Verwalter kann ein Verfahren ferner wegen Mängeln der Niederschrift oder der Beschluss-Sammlung, wegen falscher oder unvollständiger Auskünfte oder wegen Amtspflichtverstößen gegen die in § 27 Abs. 1 WEG geregelten Handlungsgebote veranlassen haben. Ferner ist eine Veranlassung vorstellbar, wenn der Verwalter im Namen der Gemeinschaft den falschen Eigentümer verklagt oder dann, wenn der Verwalter für die Wohnungseigentümer einen Anspruch geltend macht, der nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuklagen wäre oder dieser sogar nach § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG zusteht, oder, wenn der Verwalter im Namen der Gemeinschaft ohne Ermächtigung dazu klagt.

5. Der konkrete Fall

Im konkreten Fall machte der BGH dem Verwalter zum Vorwurf, dass er die Wohnungseigentümer nicht ausreichend informiert hatte. Welche gesetzliche Pflicht dem BGH dabei vorschwebt, wird leider nicht deutlich. Ich selbst meine zwar, dass der Verwalter die Wohnungseigentümer stets umfassend informieren muss. Er muss die Wohnungseigentümer meiner Ansicht nach aber nicht „zum Jagen tragen“. Die Sichtweise des BGH ist insoweit sehr streng. Und dass der Verwalter eine „Fehlvorstellung“ der Versammlungsteilnehmer hervorgerufen haben soll, ist wohl eher behauptet, denn festgestellt. Ungeachtet dessen sollte jeder Verwalter sein „Informationsmanagement“ an die hohen Maßstäbe des BGH anpassen.

6. Prozessuales Verhalten

- a) Jedem Verwalter sollte bewusst sein, dass das Gericht befugt ist, ihm auch in einer WEG-Sache, in der er nicht Partei ist, die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Dazu muss es ihn vorher – will es seine Grundrechte (Art. 103 GG: rechtliches Gehör) nicht verletzen – anhören. Eine bloße Beiladung genügt also nicht. Folge der Anhörung ist es wohl, dass der Verwalter die Wohnungseigentümer nicht mehr nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG vertreten kann und auch eine Zustellung an den Verwalter nach § 45 WEG wegen einer Interessenskollision ausscheidet.
- b) Wird dem Verwalter rechtliches Gehör gewährt, kann er – will er sich nicht selbst vertreten – nicht durch einen der anwaltlichen Prozessbevollmächtigten der Parteien vertreten lassen. Denn ein Rechtsanwalt darf keine widerstreitenden Interessen vertreten. Die Interessen der klagenden und/oder be-

klagten Wohnungseigentümer und die des Verwalters sind aber widerstreitend. Denn die Wohnungseigentümer wollen die Kosten des Rechtsstreits auf den Verwalter gleichsam „abwälzen“. Der Verwalter muss sich daher einen eigenen Rechtsanwalt nehmen.

7. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- a) Kommt ernsthaft in Betracht, dass das Gericht dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegt, sollte der Verwalter – gegebenenfalls individuell durch einen Rechtsanwalt vertreten – dem Gericht darlegen, dass
 - er keine Pflichten verletzt hat – dies muss, gegebenenfalls durch eine Beweisaufnahme, festgestellt sein – bzw.
 - eine etwaige Pflichtverletzung jedenfalls nicht grob verschuldet, sondern allenfalls leicht fahrlässig war.
- b) Legt ein Amtsgericht einem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auf, sollte der Verwalter sorgfältig prüfen, ob sich eine sofortige Beschwerde lohnt. Dies ist der Fall, wenn das Amtsgericht die Voraussetzungen des § 49 Abs. 2 WEG verkannt hat. Eine sofortige Beschwerde ist neben einer eingelegten Berufung zulässig.
- c) Legt ein Landgericht einem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auf, sollte der Verwalter sorgfältig prüfen, ob eine Rechtsbeschwerde statthaft ist. Ist diese nicht zugelassen, sollte die Anhörungsgründe und – subsidiär – die Verfassungsbeschwerde geprüft werden.
- d) Jeder Verwalter sollte die Wohnungseigentümer über tatsächliche Zweifelsfragen aufklären und ihnen, jedenfalls auf Verlangen, gegebenenfalls einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen machen. Der Verwalter hat aktiv solche Informationen zu geben, damit das gemeinschaftliche Eigentum sachgerecht verwaltet werden kann und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und/oder die Wohnungseigentümer ihre gesetzlichen Rechte wahrnehmen und ihre Pflichten erfüllen können.

 **Weiterführende Informationen:**
Verwalterhaftung → 952431



Auch das noch

Die ungeliebte Adresse

Allzu frivol fand die Eigentümerin eines Grundstücks in einem Neubaugebiet den Straßennamen, den die zuständige Behörde vergeben hatte. „Am Lusthaus“ sollte die Straße heißen, an der das Baugrundstück liegt – in Anlehnung an eine alte Gewannbezeichnung nach einem früher in unmittelbarer Nähe gelegenen Herrensitz.

Der gewählte Straßename sei zweideutig und bringe sie in einen anstößigen Zusammenhang, beanstandete die Eigentümerin und zog gegen die Benennung vor Gericht.

„Der Name bleibt“, sagte das VG Köln (Urteil v. 3.3.2016, 20 K 3900/14). Die erstmalige Benennung einer Straße greife schon gar nicht in die Rechte der dort wohnenden Menschen ein, so dass es schon gar nicht darauf ankomme, ob der Name in irgendeiner Weise anzüglich zu verstehen sei. Abgesehen davon habe die Behörde bei der Namensvergabe einen weiten Gestaltungsspielraum. Dieser sei nicht überschritten. Da eine alte Bezeichnung aufgegriffen worden sei, bestehe ein historischer Bezug, so dass gegen den Namen nichts einzuwenden sei.

Zitat

Falls Du glaubst, dass Du zu klein bist, um etwas zu bewirken, dann versuche mal zu schlafen, wenn eine Mücke im Raum ist.

Dalai Lama (*1935), 14. Dalai Lama

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



(Umgekehrter) Rassismus: Nein danke!

Eigentlich ein unspektakulärer Fall: Die Vermieterin unterlässt es, sich auf die Anzeige des Mieters, eines Asylbewerbers, in gebotener Weise um dessen Stromversorgung zu kümmern, woraufhin dieser den Strom für seine Wohnung von einer Steckdose im Hausflur abzweigt. Als ein Mitarbeiter der Vermieterin seinen Stecker aus der Steckdose zieht und dem Beklagten gegen die Wohnungstür wirft, beschimpft der Mieter die Vermieterin und ihren Mitarbeiter als „Scheiß-Deutsche“. Aber nun kommt es: Das Berufungsgericht hält selbst die ordentliche Kündigung wegen der Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Mieter für unbegründet, da die Beschimpfung zwar nicht zu billigen sei, aber unter Berücksichtigung der Gesamtum-

stände und der nur unzureichenden Unterstützung angesichts des Stromausfalls keinen Kündigungsgrund darstelle.

Hier fragt man sich unwillkürlich, ob das Gericht ähnlich großzügig gewesen wäre, wenn ein deutscher Mieter in entsprechender Situation seinen Vermieter als „Scheiß-Ausländer“ beschimpft hätte, ganz abgesehen von den dann zu erwartenden empörten Reaktionen in Presse und Rundfunk. Wenn die Gerichte Rassismus für Deutsche als strafscharfend ansehen, dürfte diese Entscheidung in der umgekehrten Richtung das falsche Signal sein. Gerichte genießen ihr recht hohes Ansehen nicht zuletzt daher, dass sie anders als Journalisten und Politiker unabhängig vom gerade herrschenden Zeitgeist auch solche Entscheidungen fällen, die diesem (scheinbar) widersprechen. Nicht zuletzt deswegen, weil sie an den Gleichheitsgrundsatz gebunden sind. Diese hohe Wächterrolle sollten sie nicht kurzfristigen Effekthaschereien opfern. Videant iudices, ne quid detrementi res publica capiat! (Mögen die Richter darauf achten, dass der Staat keinen Schaden nimmt.)

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2017 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 (Assistentz)

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 6.3.2017.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5068