

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juli/August 2018



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat am 10.4.2018 entschieden, dass die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer verfassungswidrig ist. Der Gesetzgeber hat nun die Aufgabe, bis spätestens 31.12.2019 eine Neuregelung der Einheitsbewertung herbeizuführen. Dafür werden aktuell drei alternative Berechnungsmodelle diskutiert. Erklärer politischer Wille ist, das Steueraufkommen insgesamt nicht zu ändern. Trotzdem wird es aber zu einer Umverteilung der Steuerbelastung mit weitreichenden Konsequenzen führen. In der „Entscheidung des Monats“ geht es dieses Mal um die Frage, welche Person die Sonderumlage schuldet, wenn zwischen Beschluss über die Sonderumlage und Fälligkeit der Forderung aus diesem Beschluss das Eigentum auf einen neuen Eigentümer übergeht. Schuldet noch der alte Eigentümer oder schon der Erwerber als neuer Eigentümer? Daran schließt sich dann auch noch die notwendige Frage an, wann die Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage eigentlich fällig werden.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Juli/August

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
Buchführung und Mahnwesen optimieren → Seite 4

**Recht**  
Verfassungswidrigkeit der Grundsteuerberechnung: Die Neufestsetzung der Bemessungsgrundlage kann die Betriebskosten erheblich erhöhen → Seite 6

**FAQ**  
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Schuldner der Sonderumlage → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Ex-Verwalter ist kein Zustellungsvertreter mehr

Der WEG-Verwalter ist kraft Gesetzes Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer, d. h. gerichtliche Zustellungen sind – von einigen Ausnahmen abgesehen – an ihn zu richten, wenn die Wohnungseigentümer Beklagte oder in dem Verfahren beizuladen sind. Der Verwalter kann allerdings Zustellungen für die Wohnungseigentümer nur so lange wirksam entgegennehmen, wie seine Bestellung als Verwalter dauert. Führt der Verwalter über das Ende seiner Bestellungszeit die Verwaltung fort, ist er nicht mehr Zustellungsvertreter und kann daher für die Eigentümer Zustellungen nicht mehr wirksam entgegennehmen. Ist die Bestellung des Verwalters abgelaufen oder ein bestellter Verwalter aus anderen Gründen nicht vorhanden, kann die Zustellung entweder direkt an die beklagten Wohnungseigentümer oder an den von den Wohnungseigentümern oder einen durch das Gericht bestellten Ersatzzustellungsvertreter erfolgen.

Wurde eine Anfechtungsklage an den Verwalter zugestellt, obwohl dieser nicht (mehr) zur Entgegennahme der Zustellung befugt war, kann der Zustellungsmangel geheilt werden, wenn den beklagten Wohnungseigentümern ein der Klageschrift inhaltsgleiches Schriftstück (z. B. Fotokopie, Scan der Klageschrift, Faxkopie) zugeht. Hingegen reicht die bloße Unterrichtung der beklagten Wohnungseigentümer über den Eingang der Klage durch den Verwalter, sei es durch ein Rundschreiben oder mündlich auf einer Eigentümerversammlung, nicht aus, um einen Zustellungsmangel zu heilen. (BGH, Urteil v. 20.4.2018, V ZR 202/16)

**! Weiterführende Informationen:**  
Zustellungsvertreter → **1717914**

## Dauerhafter Kündigungsausschluss durch Individualvereinbarung

Durch einen formularvertraglichen Kündigungsausschluss kann der Mieter einer Wohnung maximal vier Jahre an den Mietvertrag gebunden werden. Ist der Zeitraum, für den die ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist, länger, ist der Kündigungsausschluss insgesamt unwirksam.

Hingegen können die Vertragsparteien die ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch Individualvereinbarung auch für sehr lange Zeiträume ausschließen, wie der BGH in einer aktuellen Entscheidung bestätigt hat. Eine Grenze wird bei einem individuell vereinbarten Kündigungsausschluss nur durch § 138 BGB (Sittenwidrigkeit) gesetzt, etwa bei Ausnutzung einer Zwangslage einer Partei oder beim Vorliegen sonstiger Umstände, die der Vereinbarung das Gepräge eines sittenwidrigen Rechtsgeschäfts geben. Die individuelle Vereinbarung eines dauerhaften Ausschlusses der ordentlichen Kündigung ist daher grundsätzlich möglich.

Möglicherweise ist in einem solchen Fall nach 30 Jahren eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist möglich. Ob dieser weit

verbreiteten Auffassung zu folgen ist, ließ der BGH allerdings offen, weil es hierauf im entschiedenen Fall nicht ankam. (BGH, Beschluss v. 8.5.2018, VIII ZR 200/17)

**! Weiterführende Informationen:**  
Kündigungsausschluss → **1136266**

## Für Betriebskostenabrechnungen ist die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich

Soweit die Betriebskosten nach Wohnfläche zu verteilen sind, kommt es für die Verteilung auf die tatsächliche und nicht auf die vereinbarte Wohnungsgröße an. Seine Rechtsprechung, dass die vereinbarte Wohnfläche maßgeblich ist, wenn diese nicht mehr als 10 Prozent von der tatsächlichen abweicht, hat der BGH in einem aktuellen Urteil ausdrücklich abgegeben.

Im November 2015 hatte der BGH bereits im Bereich der Mieterhöhung seine 10-Prozent-Rechtsprechung aufgegeben und klargestellt, dass für die zulässige Miethöhe stets die tatsächliche Wohnungsgröße maßgeblich ist. Einen Mangel der Wohnung, der zu einer Mietminderung berechtigt, sieht der BGH aber nach wie vor erst dann, wenn die Abweichung zwischen vereinbarter und tatsächlicher Wohnfläche mehr als 10 Prozent zulasten des Mieters beträgt. Dies leitet der BGH daraus ab, dass ein Mangel erheblich sein muss, um eine Minderung begründen zu können. (BGH, Urteil v. 30.5.2018, VIII ZR 220/17)

**! Weiterführende Informationen:**  
Wohnfläche → **639607**  
Wohnflächen-Rechner → **7753154**

## Beirat muss Verwalter nicht zur Pflichterfüllung anhalten

Zu den Aufgaben und Pflichten des Verwaltungsbeirats gehört es, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen. Hieraus ergibt sich aber keine Pflicht der Beiratsmitglieder, den Verwalter dazu anzuhalten, seinen Pflichten nachzukommen. Ebenso hat der Verwaltungsbeirat keine eigenen Entscheidungsbefugnisse und keine Weisungsbefugnis gegenüber dem Verwalter. Es begründet daher keine Haftung der Beiratsmitglieder, wenn diese beim Verwalter nicht darauf hinwirken, einen bestimmten Beschlussantrag auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung zu setzen und deshalb eine gebotene Beschlussfassung unterbleibt.

Auch einzelne Wohnungseigentümer sind nicht verpflichtet, Anträge zur Tagesordnung zu stellen oder die Tätigkeit des Verwalters zu überwachen. Sie können vielmehr davon ausgehen, dass der Verwalter seine Pflichten ordnungsgemäß erfüllt. Erkennt ein Eigentümer, dass der Verwalter pflichtwidrig einen Antrag zur Tagesordnung nicht berücksichtigt, kann ein unterlassener Hinweis an den Verwalter keinen Schadensersatzanspruch anderer Eigentümer begründen. Die Vorbereitung und Einberufung der Eigentümerversammlung obliegt ausschließlich dem Verwalter. (BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16)

**! Weiterführende Informationen:**  
Verwaltungsbeirat → **636277**

## Sondernutzungsrecht ist nur ausnahmsweise entziehbar

Ein Sondernutzungsrecht kann gegen den Willen des Berechtigten nur mittels einer Anpassung der Gemeinschaftsordnung geändert oder aufgehoben werden. Das setzt voraus, dass ein Festhalten an der bestehenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unbillig wäre. Eine ersatzlose Aufhebung eines Sondernutzungsrechts kommt nur als ultima ratio in Betracht, etwa wenn die Sondernutzungsfläche zwingend benötigt wird, um unabwendbaren behördlichen Auflagen nachzukommen, und regelmäßig nur gegen Zahlung einer Entschädigung. So kann die Aufhebung eines Sondernutzungsrechts zur Herstellung eines den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechenden Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums nur verlangt werden, wenn es keine andere Möglichkeit gibt, diesen Anforderungen gerecht zu werden.

Wenn die übrigen Eigentümer ausnahmsweise die Aufhebung eines Sondernutzungsrechts verlangen können, können sie die Nutzung der betroffenen Fläche erst beanspruchen, wenn die bestehenden Vereinbarungen geändert sind bzw. die Aufhebung durchgesetzt ist. Ein Sondernutzungsberechtigter ist nicht verpflichtet, seine Sondernutzungsfläche im Vorgriff auf eine Aufhebung zur Verfügung zu stellen. Vielmehr müssen sich alle Wohnungseigentümer an die bestehenden Vereinbarungen halten, bis diese geändert sind. (BGH, Urteil v. 23.3.2018, V ZR 65/17)

**! Weiterführende Informationen:**  
Sondernutzungsrecht – Übertragung und Entziehung → **2698714**

## Schadensersatz bei verzögerter Sanierung

Wohnungseigentümer sind grundsätzlich weder verpflichtet, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, noch an der Willensbildung mitzuwirken oder in einem bestimmten Sinne abzustimmen. Ausnahmsweise können sie aber zur Mitwirkung verpflichtet sein, nämlich dann, wenn nur die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und ein Wohnungseigentümer, der andernfalls Schäden an seinem Sondereigentum erleidet, dies verlangt. Verletzen die Eigentümer ihre Mitwirkungspflicht schuldhaft, haften sie auf Schadensersatz; mehrere pflichtwidrig handelnde Eigentümer haften als Gesamtschuldner.

Ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten haben die Wohnungseigentümer grundsätzlich nur zu vertreten, wenn sie in der Einladung zur Eigentümerversammlung hinreichend deutlich auf den Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum sowie die vom gegenwärtigen Zustand drohenden Auswirkungen auf das Sondereigentum hingewiesen worden sind oder sie die Umstände, die die Stimmpflicht begründen, bereits kannten oder in der Versammlung hierüber unterrichtet wurden.

Hat ein Wohnungseigentümer einen Beschluss, mit dem eine bestimmte Maßnahme abgelehnt wurde, erfolgreich wegen inhaltlicher Fehler angefochten, steht als Folge der Rechtskraft fest, dass eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer besteht.

Beschlüsse, mit denen gebotene Sanierungsmaßnahmen vertagt werden, muss der betroffene Eigentümer nicht anfechten, um seine Schadensersatzansprüche zu erhalten, wenn er zuvor bereits den Ablehnungsbeschluss angefochten und Klage auf Beschlussersetzung erhoben hat. (BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16)

**! Weiterführende Informationen:**  
Gemeinschaftseigentum → **636555**



## 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](http://www.online-training-immobilien.haufe.de)**

### Aktuelles Gewerberaummietrecht: Praxisanforderungen für die Wohnungsunternehmen

Do., 19.7.2018, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Dieses Seminar informiert über die aktuelle Rechtsprechung zum Gewerberaummietrecht. Darüber hinaus werden anhand von Praxisbeispielen die Grundlagen behandelt, die beim Abschluss, der Durchführung und der Beendigung von Gewerberaummietverträgen beachtet werden sollten, um solche Verträge insbesondere auf deren notwendigen Inhalt beurteilen und grundsätzliche rechtliche Risiken erkennen zu können.

*Referent: RA Thomas Schlüter*

### 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

## Buchführung und Mahnwesen optimieren

Jörg Wirtz, InRaCon, Eschenlohe

**Vielleicht stellen Sie sich die Frage, warum wir die Themenbereiche Buchführung und Mahnwesen zusammengelegt haben. Dies liegt zum einen daran, dass die Darstellung der Buchführungsprozesse in grafischer Form wenig sinnvoll ist, andererseits die Definition und Optimierung des Mahnwesens durchaus von Bedeutung ist. Die Durchführung eines wirkungsvollen und effizienten Mahnwesens ist wesentlich davon abhängig, dass aus der Buchführung belastbare Daten vorliegen und zum Zeitpunkt des Mahnens alle Kontenbewegungen erfasst und korrekt verbucht sind.**

Es ist noch nicht allzu lange her, da war die Durchführung der Buchhaltung und die Erstellung der Abrechnung die zentrale Aufgabe in der Immobilienverwaltung, die erhebliche manuelle Aufwände erforderte. Auch heute ist sie immer noch eine wesentliche Basis, da hier der Nachweis über die Verwendung der Kundengelder geführt wird. Gerade in diesem Bereich hat es in der zurückliegenden Zeit eine Reihe von Innovationen gegeben, die bewirkt haben, dass der Arbeitsanteil, der für die Verwaltung einer Liegenschaft für kaufmännische Aufgaben benötigt wird, immer weiter geschrumpft ist. Wir können festhalten, dass maximal 20 % der verfügbaren Arbeitszeit für kaufmännische Tätigkeiten (buchen, mahnen und abrechnen) eingeplant werden sollte. Wird dieser Wert überschritten, ist eine genaue Analyse der nachfolgenden Punkte sinnvoll.

### Automatische Verbuchung

Sie wissen sicher, ob Ihr Verwaltungsprogramm die automatische Verbuchung beherrscht. Spannender wird es jedoch, wenn wir in die Tiefe gehen. Unabhängig von der technischen Leistungsfähigkeit Ihres Systems liegen die Probleme häufig im Detail und in der Anwendung des Systems durch Ihre Mitarbeiter. Erfahrungsgemäß ist auch hier häufig der Mensch das schwächste Glied in der Kette. Wie und in welchem Umfang Ihre Mitarbeiter die verfügbare Software bedienen, können Sie am ehesten feststellen, wenn Sie sich „live“ zeigen lassen, wie damit gearbeitet wird. Dabei sollten unter anderem folgende Fragen geklärt werden:

- Wie hoch ist der Anteil der Buchungssätze, die automatisch verbucht werden?
- Wie hoch ist die Erkennungsquote durch das System?
- Wie lernt das System?
- Wie wenden Ihre Mitarbeiter das System an?
- Können Daueraufträge, die als Stapel an die Bank weitergegeben werden, durch das System aufgelöst und automatisch verbucht werden?

Dazu ein kurzes Beispiel aus meiner persönlichen Erfahrung. In einer Immobilienverwaltung, die über ein System verfügte, das die automatische Verbuchung beherrscht, ergab die Analyse der Arbeitszeiten einen

deutlich zu hohen Wert für die kaufmännischen Tätigkeiten. Auch hier haben wir uns die Buchführungstätigkeiten intensiv zeigen lassen. Dabei wurde uns erklärt, dass jeder Buchungssatz, und zwar auch der, der automatisch erzeugt und verbucht wurde, manuell geöffnet, überprüft und Buchungstexte häufig geändert wurden, weil nach Meinung der zuständigen Mitarbeiter diese Texte einer weiteren Erläuterung bedurften. Diese Aussage bedarf sicherlich keiner weiteren Erläuterung, soll aber darstellen, welche unerwarteten Arbeitsweisen dazu führen, dass deutlich mehr Arbeitszeiten verbraucht werden, als eigentlich erforderlich wären.

### Dauerauftrag oder SEPA-Mandat

Jeder Buchungsvorgang, der automatisch durch das System erfolgen kann, wird Ihre Mitarbeiter entlasten und dazu beitragen, Fehlerquoten zu senken. Die automatische Verbuchung regelmäßig eingehender gleicher Zahlungen (z. B. Mieten oder Hausgelder) ist sicherlich noch trivial. Gleiches gilt für regelmäßige Abschlagszahlungen, die von Versorgungsdienstleistern getätigt werden. Es können aber noch weitere Buchungsvorgänge automatisiert werden, wie zum Beispiel regelmäßig wiederkehrende Zahlungen an Hausmeister etc. Soweit noch nicht geschehen, macht es hier auf jeden Fall Sinn, mit dem Lastschriftinzugsverfahren zu arbeiten. Ihre Versorger werden dies regelmäßig bereits tun. Aber der Kreis der daran Beteiligten kann häufig deutlich ausgedehnt werden.

In diesem Zusammenhang möchte ich eine Möglichkeit erwähnen, die in der Praxis selten anzutreffen ist, jedoch in den bekannten Einzelfällen mit großem Erfolg praktiziert wird. Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht, einem Handwerker mit der Auftragsvergabe ein SEPA-Mandat zu erteilen? Sicherlich ein ungewöhnlicher Ansatz. Bei näherem Hinsehen erschließen sich jedoch die Möglichkeiten. Infolge profitieren Sie von der Möglichkeit der automatischen Verbuchung und der damit verbundenen internen Zeitersparnis, auch wenn damit die Prüfung und Freigabe der eingehenden Rechnung nach wie vor erforderlich sein wird. Das Risiko, welches Sie mit dieser Methode eingehen, halte ich für überschaubar. Nichts ist so leicht zurückzufordern wie eine unberechtigte Abbuchung. Zudem werden die Handwerksbetriebe Ihres Vertrauens sich kaum trauen, dieses Verfahren auszunutzen. Sollte dennoch unberechtigt eine Abbuchung erfolgen, sind die Beträge schnell zurückgebucht. Dass dieses Verfahren funktioniert, konnte ich in verschiedenen Verwaltungen verifizieren.

### Bankdaten importieren

Haben Sie bereits geprüft, wie aufwendig der Import der Kontodaten in Ihr System ist? Erfolgt dies in einem Durchlauf automatisch durch das System über alle Banken, bei denen Ihre Kunden verwaltet werden? Oder müssen sich Ihre Mitarbeiter in verschiedene Bankprogramme einwählen, um die Bankdaten nacheinander manuell zu importieren? Sollte letzteres der Fall sein, weise ich auch hier wieder auf eine kleine ausschnittsweise Zeiterfassung hin. Wissen Sie, wie viel Zeit eingespart würde, wenn die Bankdaten automatisiert in einem Zuge importiert werden könnten? Multiplizieren Sie diese Zeit mit der Anzahl der Importvorgänge im Jahr und Sie werden erschrocken sein, welche Zeiten sich dort summieren.

Nicht zuletzt besteht auch hier prinzipiell die Möglichkeit, dass Sie alle oder möglichst viele Konten bei einer Bank zusammenfassen. Die sich daraus ergebende Zeiterparnis erschließt sich von selbst. Gerade für Immobilienverwalter stehen verschiedene auf die Bedürfnisse der Branche optimierte Dienstleister am Markt zur Verfügung. Aufwände, die Sie aufbringen müssen, um die im Einzelfall erforderlichen Kontenwechsel zu organisieren, werden sich im Laufe der nächsten Monate sehr schnell amortisieren.



### Kontierungen

Fehler, die bei der Kontierung durch Auswahl des falschen Buchungskontos gemacht werden, wirken sich erst später im Zuge der Abrechnungserstellung aus. Hier werden häufig lange Suchzeiten und Aufwände für Korrekturbuchungen fällig. Wie kann man dem am besten vorbeugen? Alles beginnt mit der Prüfung eingehender Rechnungen und der dabei erforderlichen Kontenzuweisungen. Natürlich ist es aufwendig, wenn die Zuweisung eines Buchungskontos durch den prüfenden Objektbetreuer und anschließend die Überprüfung durch eine Buchführungskraft erfolgen. Auch hier kann eine Arbeitszeitanalyse schnell Aufschluss über die einzusparenden Arbeitszeiten geben.

Es ist jedoch zu befürchten, dass sich diese Fehlerquelle nicht alleine durch eine Vier-Augen-Prüfung und Regelungen im Prozessablauf beseitigen lässt. Regelmäßig werden hier begleitende und wiederkehrende Schulungen erforderlich sein. Diese Schulungen sollten jedoch nicht allgemeingültig, sondern besser problemorientiert geplant und durchgeführt werden. Die bestehenden Probleme werden Sie zunächst im Zuge der Abrechnungserstellung feststellen können. Die hier durchgeführten Fehlbuchungen sollten dazu erfasst und analysiert werden. Zusätzlich können viele potentielle Probleme auch vorbeugend erkannt werden, indem die Komplexität und die Anforderungen an die Buchführung bereits den objektspezifischen Besonderheiten entnommen werden können.

Wenn also die Problemkreise identifiziert sind, können spezielle, auf diese Probleme ausgerichtete Schulungen geplant und durchgeführt werden. Hier kann es zielführend sein, konkrete Übungsaufgaben auf der Grundlage zurückliegender Buchungsfehler zu erstellen. Den größten Erfolg erzielen Sie, wenn Sie derartige Schulungen wiederkehrend durchführen.

### Buchungsrhythmus

Wie häufig sollte Ihre Buchführung eigentlich aktuell sein? Viele Aufgaben in der Verwaltung, nicht zuletzt das Mahnwesen, sind davon abhängig, dass verlässliche und aktuelle Zahlen vorliegen. Je mehr die Buchführungsarbeiten hinterherhinken, desto mehr unnötige Folgeaufwände werden auch in anderen Abteilungen erzeugt. Die oben angesprochenen Aufwände zum Import der Bankdaten schrecken natürlich die verantwortlichen Mitarbeiter davon ab, Bankdaten zum Buchen täglich zu importieren. Auch aus diesem Grund macht es Sinn, den Importvorgang so einfach und komfortabel wie möglich zu gestalten, um eine möglichst tägliche Aktualisierung und Buchung sicherzustellen. Wesentlich ist, dass sich alle in der Verwaltung darauf verlassen können, also alle Buchhaltungskräfte nach den gleichen Grundprinzipien arbeiten und zu einem vereinbarten Zeitpunkt verlässliche Buchführungsdaten vorliegen. Denken wir hier nur einmal an unsere Objektverwalter, die regelmäßig Reparaturaufträge oder sonstige Ausgaben für die verwalteten Liegenschaften tätigen müssen. Je nach Sachlage

wird es erforderlich sein, Aussagen über die Liquidität zu machen. Hier sind verlässliche Buchungsdaten zwingend erforderlich, um diese Liquiditätsaussagen treffen zu können.

### Mahnungen

Das Mahnwesen ist eine der zentralen Aufgaben eines Immobilienverwalters. Auch wenn dies abhängig vom Schwerpunkt der Verwaltungstätigkeit (Miet-, WEG-, Gewerbeverwaltung), des verwalteten Klientels, des lokalen Umfelds und anderer Faktoren entsprechend unterschiedliche Arbeitsaufwände nach sich ziehen wird, so wird niemand von Ihnen auf ein regelmäßiges Mahnwesen verzichten wollen und können. Regelmäßig gehört dies ja auch zu den vertraglich vereinbarten Pflichten. Umso erstaunlicher ist, welche große Bandbreite an unterschiedlichen Ausprägungen wir in der Praxis antreffen. Diese reicht von der einzel-fallbezogenen manuell erstellten Mahnung bis hin zum automatisierten objektübergreifenden Mahnverfahren. Entsprechend unterschiedlich sind auch die für diese Tätigkeiten erforderlichen Zeitaufwände. Genauso unterschiedlich ist die Regelmäßigkeit und Verlässlichkeit bei der Durchführung des Mahnwesens. Das Ganze mündet darin, dass in einigen Fällen sogar vereinbarte Mahngebühren nicht berechnet und durchgesetzt werden.

In Extremfällen konnten wir feststellen, dass das gesamte Mahnwesen außerhalb des Verwaltungsprogramms mithilfe der Textbearbeitung durchgeführt wurde. Es leuchtet natürlich jedem ein, dass solchermaßen durchgeführtes manuelles Mahnverfahren aufgrund des erforderlichen Zeitaufwandes kaum regelmäßig durchgeführt werden kann. Folglich wird nur sporadisch und in Extremfällen gemahnt.

Ein weiterer Zeitfresser ist die Organisation des Mahnwesens selbst. In vielen Fällen ist die Funktion der Mahnsperre entweder nicht bekannt oder sie wird nicht angewendet. Stattdessen werden lange Mahnvorschlagslisten erstellt, ausgedruckt im Unternehmen verteilt, bewertet, bearbeitet, kommentiert und wieder zurückgesendet. Die nähere Analyse der Situation in Ihrem Unternehmen wird deshalb angeraten.

Ein anzustrebender Zielzustand wäre doch, wenn Gründe, die zu einer Mahnsperre führen, im laufenden Verwaltungsbetrieb berücksichtigt und im Verwaltungssystem eingetragen werden. Diese Eintragung sollte möglichst so erfolgen, dass Grund, Datum und Bearbeiter nachvollzogen werden können. Dazu gehört natürlich auch die regelmäßige Überprüfung und Aktualisierung der Mahnsperren. Spätestens zu den vorgesehenen Terminen für die Durchführung der Mahnläufe müssen diese Daten aktualisiert sein. Dann sollte ein objektübergreifender Mahnlauf problemlos möglich sein, ohne dass zuvor die offenen Postenlisten bearbeitet werden müssen. In diesem Zusammenhang wäre auch zu berücksichtigen und festzulegen, ab welchem Betrag gemahnt werden soll. Wie hoch dieser Betrag sein soll, ist letztlich eine unternehmerische Entscheidung, die Sie selbst treffen müssen.

Abschließend noch eine Bemerkung zum Versand der Mahnungen. Gerade in diesem Bereich ist die Beauftragung eines externen Dienstleisters eine lohnende Investition.

#### DER AUTOR

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





## Verfassungswidrigkeit der Grundsteuerberechnung: Die Neufestsetzung der Bemessungsgrundlage kann die Betriebskosten erheblich erhöhen

Dipl.-Kfm. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

**Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat am 10.4.2018 entschieden, dass die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer verfassungswidrig ist. Anlass der Entscheidung des BVerfG waren Verfassungsbeschwerden und Normenkontrollverfahren wegen bewertungsrechtlicher Regelungen, da die Wertverhältnisse für die Bewertung in den westdeutschen Bundesländern vom 1.1.1964 und in den östlichen Bundesländern vom 1.1.1935 stammen.**

Seitdem sind Wertanpassungen nicht mehr erfolgt, obwohl das zugrunde liegende Bewertungsgesetz (BewG) eine Neubewertung im Abstand von 6 Jahren vorsieht. Hauptargument des BVerfG war die fehlende Steuergerechtigkeit zwischen Westdeutschland und Ostdeutschland aufgrund der unterschiedlichen Bewertungsgrundlagen. Dies verstößt gegen den Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes. Die Entscheidung des BVerfG bezieht sich konkret auf die Verfassungswidrigkeit der Bemessungsgrundlage für bebaute Grundstücke in Westdeutschland, das Urteil ist wohl analog auch auf unbebaute Grundstücke sowie auf Ostdeutschland anwendbar. Das Urteil überrascht nicht! Bereits im Juni 2010 hat der Bundesfinanzhof (BFH) geurteilt, dass eine allgemeine Neubewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer erforderlich ist. Dies wurde bis heute nicht realisiert, da sich der Bund und die Bundesländer bisher auf keine einheitliche neue Ermittlungsgrundlage einigen konnten.

Vor diesem Hintergrund hat das BVerfG dem Gesetzgeber ein zweistufiges Verfahren mit verbindlichen Fristen vorgeschrieben:

1. Eine Neuregelung der Einheitsbewertung muss herbeigeführt werden bis spätestens zum 31.12.2019.
2. Die bisherige Regelung der Einheitsbewertung ist für weitere 5 Jahre nach Verkündung der Neuregelung, längstens aber bis zum 31.12.2024, zulässig.

### Historie

Die Grundsteuer ist eine der ältesten direkten Steuern und wird seit dem 18. Jahrhundert erhoben. Die Rechtsgrundlage stammt noch aus der Weimarer Republik. Grundgedanke war dabei, den realistischen Wert jedes einzelnen Grundstücks zu ermitteln und entsprechend zu besteuern. Die Bewertung sollte alle 6 Jahre aktualisiert werden, was aber nicht erfolgt ist, so dass heute noch die unterschiedlichen Bewertungsgrundlagen von 1935 für den Osten und von 1964 für den Westen Deutschlands herangezogen werden. Diese Werte sind somit völlig überaltert, so das BVerfG.

Es gibt derzeit 2 Grundsteuerarten:

1. Grundsteuer „A“ („agrarisches“) für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
2. Grundsteuer „B“ („bauliches“) für bebaute oder bebaubare Grundstücke

### Bedeutung der Grundsteuer für die Kommunen

Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen. Das Grundsteueraufkommen beträgt jährlich ca. 14 Mrd. Euro und ist mit ca. 10 % eine wichtige Finanzierungsquelle für die Kommunen. Idealtypisch sollen die Einnahmen aus der Grundsteuer für den Ausbau der Infrastruktur verwendet werden, die Grundsteuer unterliegt damit quasi einer Zweckbindung. Die Einnahmen aus der Grundsteuer können die Kommunen über ihre Hebesätze selbst beeinflussen. Grundstücke mit gleichen Einheitswerten können deshalb in verschiedenen Kommunen unterschiedlich hoch belastet werden. In Deutschland haben die kommunalen Hebesätze „B“ eine Spreizung von 45 % - 960 % und belasten so weniger oder erheblich mehr alle Einwohner. Es gibt sogar Ortschaften, die keine Grundsteuer erheben.

**Fazit:** Wo eigentlich einheitliche Bemessungsgrundlagen gelten sollten, herrscht ein gewisser willkürlicher kommunaler Erhebungsspielraum für die Einnahmen der kommunalen Haushaltsplanung. Dazu auszugswise Ergebnisse einer Analyse von EY (ehemals Ernst & Young) in 2015 nach Auswertung der Hebesätze von 11.103 Kommunen:

- Zwischen 2010 bis 2015 haben 64 % der deutschen Kommunen die Grundsteuer erhöht.
- Der Anteil der Kommunen mit einem hohen bis sehr hohen Grundsteuerhebesatz (350 % und mehr) hat sich zwischen 2005 und 2015 von 20 % auf 67 % mehr als verdreifacht.
- Bundesweit wurde die Grundsteuer B in 2014 um 23 % erhöht.
- Bundesweit wurde die Grundsteuer B allein im 1. Halbjahr 2015 um 18 % erhöht.

### Berechnung der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

- Feststellung des Einheitswertes durch das Finanzamt (Einheitswertbescheid)
- Ermittlung des Grundsteuermessbetrages durch das Finanzamt (Steuermessbescheid)
- Ermittlung der Grundsteuer durch die Gemeinde mittels kommunalem Hebesatz (Grundsteuerbescheid)

### Berechnungsbeispiele für die Grundsteuererhebung mit unterschiedlichen kommunalen Hebesätzen

In 2017 betrug in Deutschland der durchschnittliche Grundsteuerhebesatz „B“ ca. 374 %.

Die kommunalen Hebesätze führen für Selbstnutzer und Mieter zu vergleichsweise deutlich unterschiedlichen Kostenbelastungen:

#### Beispiel: Eigentumswohnung

Einheitswert von 20.000 Euro

Steuermessbetrag von 70 Euro (Steuermesszahl 3,5 ‰)

Hebesatz in %	0	45	374	960
Bemerkung	grundsteuerfrei	geringer Hebesatz	durchschnittlicher Hebesatz	höchster Hebesatz
Grundsteuer in Euro	0,00	31,50	261,80	672,00

### Die neuen alternativen Grundsteuerbemessungsmodelle

Für die Neugestaltung der Grundsteuer werden aktuell 3 alternative Berechnungsmodelle diskutiert.

1. Kostenwertmodell
2. Bodenwertmodell
3. Äquivalenzzahlenmodell

### Kostenwertmodell

Erstens das Kostenwertmodell, bei dem der Gebäudewert auf der Basis der Herstellungskosten mit dem Bodenwert kombiniert wird. Beim Kostenwertmodell müssten alle ca. 35 Mio. Immobilien neu bewertet werden, was mit einem erheblichen Zeit- und Kostenaufwand verbunden wäre. Bei diesem Modell würde eine Neubewertung vor dem Hintergrund der Preissteigerungen in den letzten Jahrzehnten wohl zum Teil zu erheblichen Grundsteuererhöhungen führen. Dies gilt insbesondere für die Metropolregionen. Ein im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) erstelltes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Kostenwert als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer verfassungswidrig sei. Beim Kostenwertmodell wäre eine ständige Erhöhung der Grundsteuer vorprogrammiert. Steigende Bodenwerte und Baupreise würden auch ohne Anhebung der Hebesätze zu einem stetigen Anstieg der Grundsteuer führen.

### Bodenwertmodell

Zweitens das Bodenwertmodell, bei dem nur der Wert des Grundstücks, unabhängig von einer vorhandenen Bebauung, besteuert werden würde. Hier wäre der Zeit- und Kostenaufwand erheblich geringer. Dieses Modell hatten 2016 einige Bundesländer unter Federführung der Länder Niedersachsen und Hessen in den Bundesrat eingebracht. Auch der Deutsche Mieterbund (DMB) favorisiert dieses Berechnungsmodell. Bei diesem Modell würden vom Ansatz her die Mieter entlastet und die Eigentümer von Eigenheimen oder unbebauten Grundstücken stärker belastet.

### Äquivalenzzahlenmodell

Drittens das Äquivalenzzahlenmodell, bei dem sich die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer aus den Flächen des Grundstücks und des Gebäudes ergibt. Die verschiedenen Nutzungsarten können durch unterschiedliche Multiplikatoren berücksichtigt werden. Ein solches Modell hätte den Vorteil, dass steigende Grundstückspreise und Baukosten zu keinem automatischen Anstieg der Grundsteuer führen.

### Neue Grundsteuer „C“ (Spekulationssteuer) gemäß Koalitionsvertrag

Offen ist zum jetzigen Zeitpunkt, ob die Bundesregierung die erforderliche Neubewertung zum Anlass nimmt, die in der Koalitionsvereinbarung fixierte Einführung einer „Grundsteuer C für baureifes Land“ – auch „Spekulationsgrundsteuer“ genannt – umzusetzen. Mit dieser neuen Grundsteuer „C“ soll verhindert werden, dass baureife Grundstücke brachliegen gelassen werden, da allein durch die Bodenpreissteigerungen ein Wertzuwachs generiert wird. Kommunen sollen mit einer Grundsteuer „C“ die Möglichkeit erhalten, für baureife, aber unbebaute Grundstücke erheblich mehr Grundsteuer zu verlangen als für bebaute. Eine Grundsteuer „C“ gab es bereits von 1960 – 1961.

### Grundsteuerreform als Chance: Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum und Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum

Die notwendige Grundsteuerreform könnten der Bund und die Länder nutzen, ein klares Signal für die Bildung und Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum zu setzen. Möglich wäre z. B. eine (befristete) Befreiung von der Grundsteuer für den erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum oder auch generell für alle Selbstnutzer. Zur Förderung der Kommunen könnte diese Befreiung ausschließlich auf Selbstnutzer mit Hauptwohnsitz beschränkt werden. Das könnte über



die kommunalen Meldebehörden recht einfach überprüft und realisiert werden.

Bei Mietwohnraum könnte im Rahmen der erforderlichen Grundsteuerreform eine Grundsteuerbefreiung z.B. für den sozialen Wohnungsbau für die Dauer der vereinbarten Bindung eingeführt werden. Eine Grundsteuerbefreiung würde die Betriebskosten dieser Mieter reduzieren und damit ggf. auch gleichzeitig die Belastungen aus Transferzahlungen zum einen für die Kosten der Unterkunft (KdU) der Kommunen und zum anderen für das Wohngeld des Bundes.

### Ausblick

Je nach Ausgestaltung des künftigen Grundsteuerbemessungsmodells werden vermutlich alle Eigentümer und Verwalter mit einer Art „Grundsteuererklärung“ für die künftige Bewertung ihrer Grundstücke rechnen müssen. Ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand in zweierlei Hinsicht. Zum einen der Aufwand für die Ermittlung der Grundsteuerbemessungsgrundlage für das Finanzamt mit zwangsläufig anschließender Prüfung der Finanzamtsbescheide. Und zum anderen auf jeden Fall der Aufwand für die Prüfung der neuen Grundsteuerbescheide der Kommunen.

Den allgemeinen Aussagen nach soll die erforderliche Grundsteuerreform „aufkommensneutral“ sein. Es ist erklärter politischer Wille, dass das Steueraufkommen insgesamt weder steigen noch sinken soll. Dies bedeutet aber keine Belastungsgleichheit im Einzelfall, also für die einzelnen Selbstnutzer und Mieter. Die Grundsteuerreform wird unvermeidbar zur Umverteilung der Steuerbelastung führen. Je nach Modellansatz muss mit einer Verzehnfachung oder Vervierzigfachung der Grundsteuer gerechnet werden. Das wird die Betriebskosten der Mieter und Selbstnutzer und damit die Wohnkosten aller Bürger alljährlich erheblich verteuern, wieder einmal allein durch abgabepolitische Entscheidungen.

#### DER AUTOR

Rainer Hummelsheim ist Immobilienkaufmann und -fachwirt. Neben verschiedenen Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorar Dozent in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und IHK-Immobilienkauleuten tätig.  
[www.rainer-hummelsheim.de](http://www.rainer-hummelsheim.de)





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**Eine Eigentümergemeinschaft besitzt 16 Wohnungen in denen jeweils Gasetagenheizungen verbaut worden sind, welche Sondereigentum darstellen. Die „Technische Regel für Gasinstallation“ (TRGI) schreibt alle 11 Jahre vor, dass diese Leitungen auf Dichtigkeit „abzudrücken“ sind. Wer ist hierfür beziehungsweise den Auftrag zuständig, der Eigentümer selber oder die Eigentümergemeinschaft?**

Das Amtsgericht Hannover entschied in seinem Beschluss vom 23.04.2007 (Az.: 72 II 89/07), dass die Gasdichtigkeitsprüfung der Eigentümergemeinschaft obliegt.

**Der Vater einer Wohnungseigentümerin ist von der Eigentümergemeinschaft als Beirat und Kassenprüfer gewählt worden, obwohl er selbst nicht Eigentümer ist. Wie ist mit dieser Wahl und den sich eventuell daraus ergebenden Konsequenzen umzugehen?**

Soweit durch Vereinbarung nichts Abweichendes geregelt wurde, müssen die Mitglieder des Verwaltungsbeirats Eigentümer sein. Ein Beschluss, wonach ein Nichteigentümer zum Verwaltungsbeirat gewählt wird, wäre anfechtbar, aber nicht nichtig. Das heißt, dass ein solcher Beschluss bestandskräftig wird, wenn er nicht angefochten wird.

**Darf ein Mieter die Miete auch dann mindern (100 %), wenn ihm die Hausratversicherung nach einem Rohrbuch für die Zeit der Trocknung/Instandsetzung (die Wohnung ist in dieser Zeit unbewohnbar) die Kosten für eine Ersatzwohnmöglichkeit (z. B. Ferienwohnung) bezahlt.**

Ja. Weil die Wohnung vorübergehend unbenutzbar ist, darf der Mieter für diese Zeit im Verhältnis zu seinem Vermieter die Miete um 100 % mindern. Unabhängig davon hat der Vermieter (in diesem Fall übernimmt dies offensichtlich die Hausratversicherung) dem Mieter die Kosten für eine Ersatzwohnmöglichkeit zu erstatten.

**In die Erdgeschosswohnung einer WEG wurde eingebrochen. Die Einbrecher hatten die Terrassentüre aufgehebelt und an dieser lediglich leichte Lackschäden verursacht. Die Polizei kam zu der Feststellung, dass die Schließmechanik der Türe nicht mehr dem Stand der Technik entspricht und machte technische Vorschläge, wie Fenster und Terrassentüren besser gegen Einbruch gesichert**

**werden können. Der Betroffene Eigentümer hätte diese Maßnahmen gerne realisiert. Jetzt fragt sich, ob und wenn ja welche Beschlüsse hierfür gefasst werden müssten und wer die Kosten der Maßnahmen tragen muss?**

Bei Terrassentüren und den Fenstern handelt es sich um Gemeinschaftseigentum. Maßnahmen, welche der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, können nach § 22 Abs. 2 WEG durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

Müssten die Terrassentüren und Fenster ohnehin saniert werden, wäre auch an eine Maßnahme der modernisierenden Instandsetzung im Sinne von § 22 Abs. 3 WEG zu denken, welche mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann.

Die Kostentragung richtet sich in beiden Fällen nach § 16 Abs. 2 WEG.

**Kann eine Eigentümergemeinschaft ihren Verwalter verpflichten, bis zu einem bestimmten Termin die Jahresabrechnung anzufertigen und die Eigentümerversammlung durchzuführen?**

Nach der Rechtsprechung wird die Jahresabrechnung spätestens 6 Monate nach Ablauf des Wirtschaftsjahres fällig. Die Verpflichtung des Verwalters, die Jahresabrechnung zu erstellen und eine Eigentümerversammlung durchzuführen ergibt sich bereits aus dem Gesetz.

Kommt der Verwalter seinen Verpflichtungen nach Fälligkeit trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, kann jeder Eigentümer auf Erstellung der Jahresabrechnung klagen.

Der Verwalter muss eine Eigentümerversammlung einberufen, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird, § 24 Abs. 2 WEG.

**Kann dem Sondernutzungsberechtigten das Sondernutzungsrecht entzogen werden, wenn er von dem Sondernutzungsrecht in einer unansehnlichen Art und Weise Gebrauch macht. Zum Beispiel weil er im Garten mehrere unschöne Wintergärten bzw. Pflanzkübel aufgestellt hat. Hätte das Aufstellen des Vorgenannten außerdem im Vorfeld der Zustimmung der Gemeinschaft bedurft?**

Der beschriebene Gebrauch der Sondernutzungsfläche erreicht nicht die Intensität, dass dem Eigentümer nach § 18 WEG das Eigentum und damit auch das Sondernutzungsrecht entzogen werden könnte. Inwieweit der Sondernutzungsberechtigte die Gartenfläche nutzen darf, ergibt sich aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung.

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

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

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

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

**Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: [immobilien@haufe.de](mailto:immobilien@haufe.de)**

# Deckert/Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

eine der zentralen Aufgaben des Verwalters ist es, die – wie es in § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG in der Sprache des letzten Jahrtausends heißt – „Lasten- und Kostenbeiträge“ in „Empfang zu nehmen“. Auf Deutsch soll das heißen, dass der Verwalter das Hausgeld abfordern muss, sofern dieser Vorgang nicht – etwa durch Lastschriften, Daueraufträge oder Überweisungen – gleichsam automatisiert abläuft.

Das abzufordernde Hausgeld setzt sich aus drei Quellen zusammen: Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus einem nach § 28 Abs. 5 WEG beschlossenen Einzelwirtschaftsplan, aus einer beschlossenen Einzelabrechnung oder aus einem Sonderumlagenbeschluss. Jeweils muss der Verwalter u. a. zwei Punkte klären: Wer ist eigentlich der Schuldner? Und ab wann schuldet dieser? Auf diese beiden Fragen gibt der Bundesgerichtshof in der in dieser Ausgabe berichteten Entscheidung die Antworten für einen Sonderumlagenbeschluss. Die Antworten müssen jedem Verwalter bekannt sein.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Schuldner der Sonderumlage**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Entscheidung des Monats

#### Schuldner der Sonderumlage

**Der Erwerber eines Wohnungs- oder Teileigentums ist Schuldner einer vor dem Eigentumswechsel beschlossenen, aber erst nach dem Eigentumswechsel fällig werdenden Sonderumlage.**

**Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer aus einem Sonderumlagenbeschluss werden mit Abruf durch den Verwalter fällig. Die Wohnungseigentümer können aber eine andere Fälligkeit bestimmen.**

BGH, Urteil v. 15.12.2017, V ZR 257/16

#### Der Fall:

Die Wohnungseigentümer beschließen am 28.8.2014 eine Sonderumlage über 60.000 EUR. Wann diese fällig sein soll, ordnen sie nicht an. Auf das Wohnungseigentum Nr. 3, dessen Eigentümer V ist, entfällt ein Betrag von 2.400 EUR. Am 31.10.2014 wird K Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3. Der Verwalter fordert K im Dezember 2014 zur Zahlung der 2.400 EUR auf. K meint, nicht er, sondern sein Rechtsvorgänger V schulde den Betrag. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sieht das anders und klagt daher gegen K auf Zahlung.

#### Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, welche Person eine Sonderumlage schuldet, wenn der Eigentümer eines Wohnungseigentums zwischen Sonderumlagenbeschluss und Fälligkeit der Forderung aus dem Son-

derumlagenbeschluss wechselt. Die weitere – notwendige – Frage ist, wann die Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage eigentlich fällig werden.

#### So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Es schuldet derjenige den Betrag aus einer Sonderumlage, der Eigentümer des entsprechenden Wohnungseigentums zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Sonderumlage ist. Auf die Entstehung der Forderung komme es nicht an.

Die Frage, wann die Beträge aus einem Sonderumlagenbeschluss fällig sind, beantwortet der BGH mit einer Analogie zu § 28 Abs. 2 WEG. Die Beträge aus einem Sonderumlagenbeschluss sollen also grundsätzlich erst nach Abruf durch den Verwalter fällig werden – wenn auch die Wohnungseigentümer gestützt auf § 21 Abs. 7 WEG etwas anderes bestimmen können. Nach diesen Grundsätzen schuldet der neue Eigentümer K und nicht V die verlangten 2.400 EUR.

##### 2. Darstellung der „Fälligkeitstheorie“

Ein Wohnungseigentümer schulde das Hausgeld, das fällig werde, wenn und solange er Wohnungseigentümer sei („Fälligkeitstheorie“). Der Erwerber eines Wohnungseigentums schulde damit zwar nicht das Hausgeld, das bereits sein Rechtsvorgänger aus einem Einzelwirtschaftsplan schulde und das vor seinem Eigentumserwerb fällig geworden sei. Der Erwerber schulde aber die Abrechnungsspitze, sofern der die Einzelabrechnung genehmigende Beschluss erst nach seinem Eigentumserwerb gefasst worden sei.

### 3. Auseinanderfallen von Beschlussfassung und Eigentumserwerb: Kein Problem

Noch nicht geklärt worden sei bisher allerdings, ob der Erwerber eines Wohnungseigentums auch das Hausgeld schulde, das noch vor einem Eigentumswechsel beschlossen, aber erst für einen danach liegenden Zeitpunkt fällig gestellt worden sei. Die überwiegende Ansicht wende auch hier zu Recht die Fälligkeitstheorie an. Zwar habe der Erwerber an einem vor dem Eigentumswechsel gefassten Beschluss nicht mitwirken können. Die Bindung des Sonderrechtsnachfolgers eines Wohnungseigentümers an Beschlüsse sei nach § 10 Abs. 4 WEG aber auch die Regel. Dass der Erwerber das später fällig gestellte Hausgeld schulde, führe auch zu interessengerechten Ergebnissen, denn regelmäßig zöge der Erwerber und nicht sein Rechtsvorgänger etwa den Nutzen aus einer mit einer Sonderumlage finanzierten Baumaßnahme. Dem Risiko, dass eine Sonderumlage nach Abschluss des Kaufvertrages und vor dem Eigentumswechsel beschlossen, aber erst nach dem Eigentumswechsel fällig werde, könne durch Regelungen im Kaufvertrag Rechnung getragen werden.

### 4. Fälligkeit der Forderung

Die Forderung aus einer Sonderumlage werde nicht bereits mit der Beschlussfassung, sondern grundsätzlich erst mit dem Abruf durch den Verwalter fällig, denn auf Sonderumlagen sei § 28 Abs. 2 WEG anzuwenden. Da die Sonderumlage einen Nachtrag zum Wirtschaftsplan darstelle, begründe der Beschluss über die Sonderumlage für die Wohnungseigentümer eine Pflicht zur Vorschusszahlung gemäß § 28 Abs. 2 WEG, der § 271 Abs. 1 BGB (sofortige Fälligkeit) vorgehe.

Dass die Wohnungseigentümer erst nach Abruf durch den Verwalter verpflichtet seien, entspreche im Regelfall auch dann ihren Interessen, wenn mit der Sonderumlage eine „dringliche“ Maßnahme finanziert werden solle. Denn nicht jede dringliche Maßnahme erfordere auch die sofortige Fälligkeit der ihrer Finanzierung dienenden Sonderumlage. Die Wohnungseigentümer hätten vielmehr ein generelles Interesse daran, ihre Beiträge zu einer Sonderumlage erst leisten zu müssen, wenn diese für die Finanzierung der anstehenden Maßnahme tatsächlich benötigt würden. Da der Verwalter sowohl die finanzielle Lage der Gemeinschaft kenne als auch die anstehenden Maßnahmen in deren Namen zu beauftragen habe, könne er im Regelfall am besten einschätzen, wann letzteres der Fall sei. Die Wohnungseigentümer könnten die Fälligkeit durch einen Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG im Übrigen abweichend regeln.

### Das bedeutet für Sie:

#### 1. Hausgeldschuldner: Auf die Fälligkeit kommt es an!

Der BGH hält mit der ganz herrschenden, von mir selbst allerdings mittlerweile abgelehnten Meinung daran fest, dass jeweils die Person das Hausgeld schuldet, die bei Fälligkeit der die Hausgeldschuld begründenden Forderung Eigentümer des Wohnungseigentums ist, auf das sich die Hausgeldschuld richtet. Es kommt also überraschenderweise nicht auf die Entstehung der Forderung an.

Für die Bestimmung der Fälligkeit klärt der BGH – auch hier wieder teilweise gegen meine persönliche Ansicht –, dass es auf die Bestimmungen der Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 7 WEG und im Übrigen auf § 271 Abs. 1 BGB (Abrechnungsspitze) bzw. auf § 28 Abs. 2 WEG (Einzelwirtschaftsplan und Sonderumlagenbetrag) ankommt.

#### HINWEIS:

Es ist noch nicht völlig geklärt, ob die „Fälligkeitstheorie“ auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Wohnungseigentümers anwendbar ist. Ferner ist unklar, was bei einer Zwangsverwaltung gilt. Vor diesem Hintergrund sind weiterhin Verfall- und Vorfälligkeitsklauseln gefährlich. Werden diese angewandt, ist jedenfalls zu klären, was im Falle der Insolvenz und Zwangsverwaltung gelten soll. Insofern wird allenthalben empfohlen, eine Verfall- oder Vorfälligkeitsklausel unter eine auflösende Bedingung mit dem Ziel zu stellen, dass nicht der Wohnungseigentümer, sondern der Insolvenz- oder Zwangsverwalter das fällig werdende Hausgeld zahlen muss.

#### 2. Was muss der Verwalter klären?

Der Verwalter, der schon aus Haftungsgründen seiner eigenen Verwaltung stets die aktuelle BGH-Rechtsprechung zugrunde legen sollte, muss unter Anwendung der Fälligkeitstheorie im Rahmen seines Hausgeldinkassos stets zwei Fragen klären.

1. Frage: Wann ist eine Hausgeldschuld fällig?  
Antwort: Es kommt darauf an!

■ Für eine Forderung aus einem Einzelwirtschaftsplan gilt grundsätzlich § 28 Abs. 2 WEG, wonach die Wohnungseigentümer (erst) nach Abruf durch den Verwalter verpflichtet sind, das Geforderte zu zahlen (das kann ein „Monatsentgelt“ sein, aber auch das gesamte Hausgeld gemäß dem Einzelwirtschaftsplan oder das Hausgeld, das auf ein Quartal entfällt). Die Wohnungseigentümer können nach § 21 Abs. 7 WEG einen anderen Fälligkeitszeitpunkt bestimmen.

- Für eine Forderung nach einem Sonderumlagenbeschluss gelten die Ausführungen zu den Forderungen aus einem Einzelwirtschaftsplan entsprechend.
- Für die Abrechnungsspitze gilt hingegen grundsätzlich § 271 Abs. 1 BGB, wonach die Abrechnungsspitze mit dem Beschluss, der die Abrechnungsspitze genehmigt, sofort fällig wird. Die Wohnungseigentümer können nach § 21 Abs. 7 WEG aber auch hier einen anderen Fälligkeitszeitpunkt bestimmen.

2. Frage: Wer ist Hausgeldschuldner? Antwort: Grundsätzlich der jeweilige Eigentümer eines Wohnungs- oder Teileigentums bei Fälligkeit der jeweiligen Hausgeldforderung (siehe zur Fälligkeit die Antworten auf die Frage 1).

Bei der Klärung, wer der Eigentümer ist, ist das Sachenrecht maßgeblich. Generell ist also das Grundbuch tonangebend. Ausnahmen sind vor allem: Erbfälle (bereits mit dem Erbfall wird man grundsätzlich Wohnungseigentümer), Zuschläge in der Zwangsversteigerung und der Fall eines werdenden Wohnungseigentümers (ist ein Erwerber werdender Wohnungseigentümer, schuldet nach herrschender Meinung er und nicht der wahre Eigentümer das Hausgeld).

### 3. Einige Fallbeispiele

Das geltende Recht, so wie es sich aus der jetzt vorliegenden BGH-Entscheidung ergibt, ist im Einzelfall kompliziert. Außerdem ist es nicht frei von Widersprüchen. Musterfälle können zur Orientierung helfen.

**Wirtschaftsplan Fall 1:** Die Wohnungseigentümer haben bestimmt, dass das Hausgeld aus den Einzelwirtschaftsplänen jeweils am 3. Werktag eines Monats fällig ist. Wir schauen auf das Wohnungseigentum Nr. 3. Hausgeldschuldner für dieses ist die Person, die am 3. Werktag Eigentümer ist. Ob auf dem Einzelwirtschaftsplan als Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3 noch A steht, mittlerweile aber B dessen Eigentümer ist, ist egal.

**Wirtschaftsplan Fall 2:** Wie Fall 1, es ist aber eine Verfallklausel beschlossen. Eine Verfallklausel hat zum Inhalt, dass das in der Wirtschaftsperiode zu zahlende Hausgeld zu Beginn des Wirtschaftsjahres insgesamt fällig wird, den Wohnungseigentümern jedoch die Möglichkeit monatlicher Teilzahlungen eingeräumt wird, solange sie nicht mit einem näher bestimmten Teilbetrag in Rückstand geraten. Bei einer Verfallklausel werden die Hausgelder also zwar insgesamt zu Beginn des Wirtschaftsjahres oder unmittelbar mit Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG fällig, das Hausgeld wird jedoch so lange gestundet, wie ein Wohnungseigentümer mit nicht mehr als einer Teilzahlung in Verzug gerät. Bei Verzug mit mehr als einer Teilzahlung verfällt der Stundungsvorteil und der noch offene Betrag ist zur Zahlung fällig.

Hausgeldschuldner ist in diesem Falle die Person, die jeweils am Monatsbeginn (oder es ist ein Werktag bestimmt) Eigentümer des Wohnungseigentums ist. Ist die Stundung allerdings entfallen, schuldet die Person, die bei Beschlussfassung Eigentümer des Wohnungseigentums war.

**Wirtschaftsplan Fall 3:** Die Wohnungseigentümer haben nichts zur Fälligkeit bestimmt. Es gilt § 28 Abs. 2 WEG – es kommt also auf den Abruf des Verwalters an. Wir schauen auf das Wohnungseigentum Nr. 3. Hausgeldschuldner ist die Person, die bei Abruf des Verwalters Eigentümer ist. Ob auf dem Einzelwirtschaftsplan als Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3 noch A steht, mittlerweile aber B dessen Eigentümer ist, ist wieder egal.

**Abrechnung Fall 1:** Die Wohnungseigentümer haben bestimmt, dass die Abrechnungsspitzen aus den Einzelabrechnungen zwei Wochen nach Beschlussfassung fällig sind. Wir schauen auf das Wohnungseigentum Nr. 3. Hausgeldschuldner ist die Person, die zwei Wochen nach Beschlussfassung Eigentümer ist. Ob auf der Einzelabrechnung als Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3 noch A steht, mittlerweile aber B dessen Eigentümer ist, ist egal.

**Abrechnung Fall 2:** Die Wohnungseigentümer haben nichts zur Fälligkeit bestimmt. Es gilt dann § 271 Abs. 1 BGB, der eine sofortige Fälligkeit anordnet. Wir schauen auf das Wohnungseigentum Nr. 3. Hausgeldschuldner ist die Person, die bei Beschlussfassung dessen Eigentümer ist.

**Sonderumlage Fall 1:** Die Wohnungseigentümer haben bestimmt, dass die Beiträge aus dem Sonderumlagenbeschluss zwei Wochen nach Beschlussfassung fällig sind. Wir schauen auf das Wohnungseigentum Nr. 3. Hausgeldschuldner ist die Person, die zwei Wochen nach Beschlussfassung Eigentümer des Wohnungseigentums ist. Ob auf der Einzelabrechnung als Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3 noch A steht, mittlerweile aber B dessen Eigentümer ist, ist egal.

**Sonderumlage Fall 2:** Die Wohnungseigentümer haben nichts bestimmt. Wir schauen auf das Wohnungseigentum Nr. 3. Hausgeldschuldner ist die Person, die bei Abruf des Verwalters Eigentümer des Wohnungseigentums ist. Der Verwalter bestimmt durch Abruf, ob noch A oder später B das Hausgeld schuldet.

#### 4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter muss wissen, wie man die Person bestimmt, die man als „Wohnungseigentümer“ ansieht. Hier ist sachenrechtliches Basiswissen unumgänglich.
- Jeder Verwalter muss sich mit Sonderfällen, etwa mit dem „Bucheigentümer“,

„unwilligen“ Erben, Miteigentümergemeinschaften oder Erbengemeinschaften beschäftigen.

- Jeder Verwalter muss wissen, was im Rahmen des Hausgeldinkassos für die Erfüllung der Hausgeldforderungen durch den Insolvenz- oder Zwangsverwalter gilt.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass es für die Bestimmung des jeweiligen Hausgeldschuldners auf die Fälligkeit ankommt, sich diese aber jeweils nach einer anderen Bestimmung richten kann, nämlich
  - nach dem Willen der Wohnungseigentümer (§ 21 Abs. 7 WEG),
  - nach seinem Willen (§ 28 Abs. 2 WEG) und
  - nach dem Gesetz (§ 271 Abs. 1 BGB).

#### ! Weiterführende Informationen:

Sonderumlage → **637168**

Sonderumlage, Beschluss zur Fälligkeit (Muster) → **2298833**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Verwalterabberufung: Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis, wenn Eigentümerversammlung nicht vorbefasst war

(LG Düsseldorf, Beschluss v. 8.12.2017, V ZR 82/17)

Dem Antrag auf Abberufung des Verwalters fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn nicht die übrigen Wohnungseigentümer zuvor mit dem Begehren des klagenden Wohnungseigentümers konfrontiert waren. Dass eine Vorbefassung der Wohnungseigentümer mit dem Begehren des klagenden Wohnungseigentümers lediglich eine Förmelerei wäre, kann jedenfalls dann nicht angenommen werden, wenn einige der beklagten übrigen Wohnungseigentümer den klägerischen Anspruch anerkannt haben.

#### ! Weiterführende Informationen:

Rechtsschutzbedürfnis → **637035**

Abberufung: ordentliche, außerordentliche und gerichtliche → **636086**

### Zweifelhafte Kosten können unter allen Wohnungseigentümern umgelegt werden

(LG Hamburg, Urteil v. 13.9.2017, 318 S 66/16)

Hat der Verwalter unberechtigte Ausgaben getätigt, die Sondereigentum oder Sondernutzungsflächen betreffen, können diese in den

Einzelabrechnungen auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden, deren Sondereigentum bzw. Sondernutzungsfläche betroffen ist. Voraussetzung hierfür ist, dass die Zuordnung der Ausgaben unzweifelhaft ist. Bestehen berechnete Zweifel an der gesonderten Kostentragungspflicht einzelner Miteigentümer, ist es nicht zu beanstanden, wenn tatsächliche Ausgaben der Gemeinschaft, die möglicherweise keine gemeinschaftlichen Kosten darstellen, im Rahmen der Einzelabrechnungen nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umgelegt werden.

#### ! Weiterführende Informationen:

Jahresabrechnung → **636759**

Ordnungsgemäße Verwaltung → **636944**

### Pauschales Sonderhonorar für Hausgeldklagen i. H. v. 200 EUR ist unbedenklich

(AG Bonn, Urteil v. 24.1.2018, 27 C 136/17)

Es ist unbedenklich und entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, dem Verwalter für die Führung von gerichtlichen Verfahren eine Vergütung in der Höhe einer angemessenen Pauschalgebühr zuzubilligen. Hinsichtlich der Höhe ist der zusätzliche Zeit-, Kosten- und Arbeitsaufwand zu berücksichtigen. Angesichts des regelmäßig zu schätzenden Zeitaufwands von mindestens 3 bis 4 Stunden und zusätzlichen Kopier- und Portokosten ist eine Pauschale in Höhe von 200 EUR nicht zu beanstanden. Hierbei bedarf es auch nicht zwingend einer Differenzierung hinsichtlich des Streitwerts bzw. zu der Höhe der Forderung, da der zusätzliche Arbeitsaufwand in aller Regel unabhängig von der Höhe der Forderung identisch ist.

#### ! Weiterführende Informationen:

Sondervergütung → **637171**

Hausgeldrückstand → **636656**

### Vorbehalt der Nachprüfung einzelner Positionen muss nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses über die Jahresabrechnung führen

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 13.9.2017, 2-13 S 16/17)

Ein Vorbehalt einer Nachprüfung einzelner Positionen in der Jahresabrechnung muss nicht die Nichtigkeit des Beschlusses über die Genehmigung der Abrechnung zur Folge haben.

#### ! Weiterführende Informationen:

Jahresabrechnung → **636759**



## Auch das noch

### Kontaktsperre

Die Mitglieder einer WEG hatten mit Stimmenmehrheit beschlossen, dass andere Wohnungen in der Anlage nicht ohne Zustimmung des jeweiligen Eigentümers betreten werden dürfen. Hierbei ging es darum, Kontaktaufnahmen von Eigentümern zu Mietern anderer Wohnungen zu unterbinden, unter anderem, um dort Feuchtigkeitsmessungen zu verhindern.

„Für eine derartige Kontaktsperre fehlt den Eigentümern die Beschlusskompetenz“, sagte das LG Frankfurt/Main (Urteil v. 17.5.2018, 2-13 S 31/16). Den einzelnen Wohnungseigentümern könnten durch Beschluss keine Leistungs- oder Unterlassungspflichten auferlegt werden, die nicht ohnehin schon nach dem Gesetz, der Teilungserklärung oder Vereinbarung bestehen. Es handle sich auch nicht um einen Beschluss, mit dem die Gemeinschaft Ansprüche einzelner Eigentümer an sich ziehe. Abgesehen davon bestehe auch für ein An-Sich-Ziehen keine Beschlusskompetenz, weil es hier nur um befürchtete Störungen einzelner Eigentümer gegenüber Mietern gehe. Damit seien lediglich die Verhältnisse der einzelnen Eigentümer bei der Nutzung ihres Sondereigentums betroffen.

## Standpunkt

Dipl.-Kfm. Richard Kunze, Worms



### Angemessene Verwaltervergütung

Eigentlich wollte ich über mangelndes Selbstbewusstsein der Verwalter schreiben. Bis jetzt hatte ich jedenfalls die niedrigen Gebühren, zu denen Verwalter ihre Leistung anbieten, als solches interpretiert. Nachdem ich über das Thema nachgedacht habe, komme ich zu einer differenzierten Betrachtung. Nach Schaffung des Stockwerkeigentums durch das Wohnungseigentumsgesetz von 1951 waren die ersten Verwalter entweder unter dem Dach von Bauträgern oder als nebenberufliche Quereinsteiger entstanden. Das Wohnungseigentumsgesetz war einfach und übersichtlich, der Verwalter war der Herrscher aller Reusen, sein Wort war in der Eigentümerversammlung Gesetz. Die kleinteilige Struktur des deutschen Verwaltermarktes hat sich bis heute nicht wesentlich verändert; 95 % der ca. 22.000 Unter-

## Zitat

**Erfolg besteht darin, dass man genau die Fähigkeiten hat, die im Moment gefragt sind.**

Henry Ford (1863 – 1947), amerikanischer Autopionier, Gründer der Ford Motor Company

## Cartoon

FRÜHER WAR ES IRGENDWIE ENTSPANNTER



nehmen, die Fremdimmobilien verwalten, betreuen mit bis zu 4 Mitarbeitern maximal 1.500 Einheiten.

Die Anforderung an die Verwalterleistung hat sich dagegen dramatisch verändert. Kenntnis und Umsetzung der Vorgaben durch Rechtsprechung und Verordnungen (Trinkwasser, Brandschutz, Aufzüge, Datenschutz usw.) erfordern permanente Fortbildung aller an der Leistungserbringung beteiligten Personen. Aber können das Kleinfirmen überhaupt leisten? Sie können es definitiv nicht! Um wirtschaftlich bei der am Markt bestehenden Gebührenstruktur über die Runden zu kommen, treten sie im Hamsterrad des Tagesgeschäfts, das für angemessene Fortbildung keinen Raum lässt. Höchste Zeit, dass sich die Verwalter klar machen, dass professionelle Leistung nur bei angemessener Entlohnung erbracht werden kann, aber auch, dass gute Entlohnung professionelle Leistung voraussetzt. Übrigens, gerade habe ich gelesen, dass die Verwaltung eines Wertpapiervermögens von 250.000 Euro durch eine Bank jährlich zwischen 1.500 Euro und 5.000 Euro Gebühren kostet. Verwalter machen das für 350 Euro! Unsere Branche steht vor der Aufgabe der Quadratur des Kreises – packen wir es an!

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Deckert/Elzer kompakt

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

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

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

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

Geschäftsführung: Isabel Blank,  
Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjös,  
Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner,  
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies  
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

UST-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen  
Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg  
Druck: rew! druckhaus Reiner Winters GmbH,  
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 17.9.2018.

[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)



Mat.-Nr. 06436-4083