

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juni 2019



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

wanted! Sie sind als „Immobilienerwalter des Jahres 2019“ gesucht – und zwar vom Dachverband Deutscher Immobilienerwalter. Denn

er will wieder in diesem Jahr den Besten küren. Also, bewerben Sie sich mit Ihrem Unternehmen auf der DDIV-Website bis zum 31. Juli. Und dem Gewinner gebührt Ehre und ein Preisgeld!

Damit Sie aber nicht zu viel an Daten preisgeben oder behutsam damit umgehen, informiert Sie unser Autor Okon heute über die heikle Frage „Machen Sie Datenschutz?“. Die Rechenschaftspflicht aus der DSGVO führt nicht selten zu Problemen. Denken Sie dran, die Aufsichtsbehörden können umfangreich kontrollieren. Wenn es also an Ihrer Tür klingelt, dann ist es unter Umständen nicht der Postmann, sondern der Datenschutzkontrolleur. Er kündigt sich aber meist vier bis sechs Wochen vor dem Prüftermin an. Füllen Sie daher vorab den Fragebogen zur DSGVO aus, halten Sie eine Dokumentation Ihrer Unternehmensabläufe bereit und prüfen Sie unter anderem Ihre firmeneigene Website auf Sicherheitsfeatures. Dann machen Sie Datenschutz.

Ein verantwortungsvolles Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Juni

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
„Guten Tag, machen Sie Datenschutz?“ → Seite 4

**Organisation**  
Versicherungsschäden im WEG-Sondereigentum abwickeln → Seite 6

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

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Wirtschaftsplan – Beschluss zur Fortgeltung → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Vertragsstrafe für unerlaubte Vermietung kann nicht per Beschluss eingeführt werden

Die Vermietung, Verpachtung oder sonstige Gebrauchsüberlassung einer Eigentumswohnung an Dritte kann durch die Teilungserklärung eingeschränkt sein, etwa die Zustimmung des Verwalters erfordern. Die Wohnungseigentümer haben allerdings keine Beschlusskompetenz, nachträglich per Mehrheitsbeschluss Vertragsstrafen für Verstöße gegen solche Vermietungsbeschränkungen einzuführen, wie der BGH kürzlich klargestellt hat. Ein dennoch gefasster Beschluss ist nichtig, sodass die Gemeinschaft keine Zahlungsansprüche darauf stützen kann.

Als Grundlage für eine Beschlusskompetenz kommt allein § 21 Abs. 7 WEG in Betracht, wonach die Eigentümer die Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs durch Stimmenmehrheit regeln können. Diese Vorschrift umfasst allerdings nur Zahlungspflichten, während es bei Vermietungsbeschränkungen um Unterlassungspflichten geht.

Da es jedenfalls für die Einführung von Vertragsstrafen bei Verstößen gegen Vermietungsbeschränkungen an einer Beschlusskompetenz fehlt, konnte der BGH offen lassen, ob § 21 Abs. 7 WEG überhaupt eine Beschlusskompetenz für die Einführung von Vertragsstrafen entnommen werden kann. (BGH, Urteil v. 22.3.2019, V ZR 105/18)

### PRAXIS-TIPP:

Auch wenn keine Beschlusskompetenz für die Einführung von Vertragsstrafen bei Verstößen gegen Vermietungsbeschränkungen besteht, sind die Eigentümer nicht schutzlos: Verstößen gegen vereinbarte Vermietungsbeschränkungen können sie mittels ihres vorbeugenden Unterlassungsanspruchs begegnen. Auf dieser Grundlage können sie dann im Wiederholungsfall gegen den störenden Eigentümer ein Ordnungsgeld verhängen lassen.

### Weiterführende Informationen:

Beschlusskompetenzen in der Praxis → **2284181**

## Prozesskostenhilfe für WEG setzt bedürftige Eigentümer voraus

Kann eine Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten für eine Rechtsverfolgung oder -verteidigung vor Gericht nicht aufbringen, kommt die Bewilligung von Prozesskostenhilfe, d. h. die Übernahme der Prozesskosten durch die Staatskasse in Betracht. Dass WEGs Prozesskostenhilfe in Anspruch nehmen können, hat der BGH bereits 2010 bestätigt.

In einer aktuellen Entscheidung haben die Bundesrichter die Voraussetzungen für die Bewilligung von Prozesskostenhilfe an eine WEG geschärft. Demnach kommt es nicht allein auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gemeinschaft, sondern auch auf die der einzelnen

Wohnungseigentümer an. Nur wenn auch diese nicht imstande sind, die Kosten aufzubringen, etwa über eine Sonderumlage oder eine Kreditaufnahme, kann die Gemeinschaft Prozesskostenhilfe erhalten. Dies ergibt sich aus der Nachschusspflicht der Eigentümer, die dafür sorgen müssen, dass der Gemeinschaft ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen. Dabei reicht es nicht aus, wenn nur einzelne Eigentümer nicht zahlungsfähig sind. Finanzierungslücken könnten und müssten wiederum durch die zahlungskräftigen Eigentümer ausgeglichen werden. (BGH, Beschluss v. 21.3.2019, V ZB 111/18)

### Weiterführende Informationen:

Prozesskostenhilfe → **1717905**

## Änderung von „Geburtsfehlern“ der Teilungserklärung

Ein Wohnungseigentümer kann unter bestimmten – engen – Voraussetzungen von den übrigen Eigentümern verlangen, einer Änderung der Teilungserklärung zuzustimmen. Ein solcher Änderungsanspruch aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG setzt voraus, dass ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

Ein Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung kann auch bezüglich solcher Regelungen bestehen, die von Anfang an verfehlt oder unbillig waren („Geburtsfehler“). Es kommt nicht darauf an, ob sich tatsächliche oder rechtliche Umstände nachträglich verändert haben. Das hat der BGH klargestellt. Ein Änderungsanspruch ist demnach selbst dann nicht ausgeschlossen, wenn den Beteiligten die Unbilligkeit der Regelung bei Erstellung der Teilungserklärung bewusst war.

In dem entschiedenen Fall waren einem Eigentümer in der Teilungserklärung von 1985 Sondernutzungsrechte an Nebenräumen eingeräumt worden, die tatsächlich bereits als Wohnraum ausgebaut waren und seitdem ohne Beanstandung als solcher genutzt wurden. Nachdem andere Mitglieder der WEG im Jahr 2015 eine Unterlassung der Wohnnutzung verlangten, begehrte der Eigentümer eine Anpassung der Teilungserklärung dergestalt, dass die betroffenen Räume zum Wohnen genutzt werden dürfen. (BGH, Urteil v. 22.3.2019, V ZR 298/16)

### Weiterführende Informationen:

Teilungserklärung → **637212**

## Ortsübliche Vergleichsmiete bei breiter Streuung der Miethöhe

Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen nicht oder nicht in voller Höhe zu, muss der Vermieter Klage auf Zustimmung erheben, um die gewünschte Mieterhöhung durchzusetzen. Der Nachweis der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete obliegt im Mieterhöhungsprozess dem Vermieter. Als Beweismittel kommt unter anderem die Einholung eines Sachverständigengutachtens in Betracht.

Stellt der Sachverständige bei der Analyse der Mieten von vergleichbaren Wohnungen eine breite Streuung der Miethöhe fest, darf das Gericht nicht ohne Weiteres den höchsten Wert als ortsübliche Vergleichsmiete ansetzen, so der BGH. Es sei nicht sachgerecht, eine breite Marktstreuung, die nicht auf den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen beruht, einseitig dem Vermieter zugutekommen zu lassen. Vielmehr sei die Vergleichsmiete, die der Vermieter beanspruchen kann, inner-

halb des festgestellten Rahmens zu ermitteln. Dabei seien je nach Einzelfall verschiedene Ansätze denkbar. Wenn keine Besonderheiten bei der Verteilung der Vergleichsmieten feststellbar seien, könne es gerechtfertigt sein, den arithmetischen Durchschnittswert anzusetzen. Komme es hingegen zu einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum, könne die dadurch repräsentierte kleine Bandbreite die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen, sodass der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zum höchsten Wert dieser kleinen Bandbreite verlangen könne. (BGH, Urteil v. 24.4.2019, VIII ZR 82/18)

**! Weiterführende Informationen:**  
Mieterhöhung bei Wohnraum → **2749642**

## Wohnungseigentümer haben eigenen Anspruch auf Beschlussdurchführung

Die Umsetzung der von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlüsse obliegt dem Verwalter. Kommt der Verwalter dieser Pflicht nicht nach, kann er von jedem einzelnen Eigentümer auch im Klageweg auf Beschlussdurchführung in Anspruch genommen werden, denn jeder einzelne Wohnungseigentümer hat gegen den Verwalter einen individuellen Anspruch auf die Durchführung von Beschlüssen. (BGH, Urteil v. 15.2.2019, V ZR 71/18)

### PRAXIS-TIPP:

Weitere Möglichkeiten für Eigentümer bei Untätigkeit des Verwalters sind dem BGH (Urteil v. 8.6.2018, V ZR 125/17) zufolge:

- die Einschaltung des Beirats zwecks Einwirkung auf den Verwalter,
- die Einberufung einer Eigentümerversammlung mit dem Ziel einer Anweisung an den Verwalter oder der Abmahnung oder Abberufung des Verwalters sowie
- in dringenden Fällen die Einsetzung eines Notverwalters im Wege der einstweiligen Verfügung.

**! Weiterführende Informationen:**  
Beschluss → **636307**

## DDIV sucht Immobilienverwalter des Jahres 2019

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter kürt auch in diesem Jahr den Immobilienverwalter des Jahres.

Bei der aktuellen Ausschreibung steht die Bewältigung des Fachkräftemangels im Mittelpunkt: Wie schaffen es Verwaltungsunternehmen, qualifizierte Mitarbeiter nicht nur zu gewinnen, sondern mittels erfolgreicher Personalentwicklung langfristig zu halten? Wie steigern Verwaltungsunternehmen ihre Attraktivität als Arbeitgeber? Wie nutzen sie hierbei die Möglichkeiten, die die Digitalisierung bietet? Der Verband sucht nach Konzepten und Personalstrategien, die diese Fragen beantworten.

Die mit 3.000 EUR für den Gewinner und 2.000 bzw. 1.000 EUR für den Zweit- bzw. Drittplatzierten dotierte Auszeichnung wird auf der Festveranstaltung des 27. Deutschen Verwaltertages am 12.9.2019 in Berlin verliehen.

Die Ausschreibungsunterlagen sowie weitere Informationen sind unter **www.immobilienverwalter-des-jahres.de** abrufbar. Einsendungen sind bis zum 31.7.2019 möglich.



## 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.

### Verkehrssicherungspflichten in der Wohnungswirtschaft

Mo., 1.7.2019, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 EUR zzgl. MwSt. (116,62 EUR inkl. MwSt.)

Unternehmen der Wohnungswirtschaft müssen als Vermieter und Eigentümer bzw. als Verwalter Gefahrenquellen, die von der Immobilie ausgehen, regelmäßig überprüfen und, soweit erforderlich, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergreifen. Denn es geht darum, Personen vor Schäden zu bewahren und u. U. erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Folgen für das Unternehmen und seine verantwortlichen Führungskräfte aufgrund von Pflichtverletzungen zu vermeiden.

Referent: RA Thomas Schlüter

### Video: BGH kompakt 2019 - Die wichtigsten Mietrechts-Urteile

Beitrag 98,00 EUR zzgl. MwSt. (116,62 EUR inkl. MwSt.)

Für alle Vermieter-Alltags-Fragen gibt es bereits ein BGH-Urteil. Profitieren Sie von wenig bekannten, vermietetfreundlichen Praxis-Entscheidungen, z. B. wenn es ums Betriebskosten abrechnen, Wohnflächen ermitteln oder Miete zahlen geht. Dazu viele Tipps rund um die Kautions-, Schimmelgefahr und Wärmebrücken oder den Eigenbedarf.

Dieses Video informiert unterhaltsam und leicht verständlich über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Mietrecht, die Verwalter und Vermieter kennen sollten. Darüber hinaus erhalten Sie konkrete Handlungsvorschläge, wie Sie mit den Urteilen idealerweise umgehen.

Referent: RA Thomas Hannemann

### Anmeldung unter [www.onlinetraining.haufe.de/immobilien](http://www.onlinetraining.haufe.de/immobilien)

#### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „VerwalterPraxis“, „VerwalterPraxis Professional“, „Haufe PowerHaus“, „Haufe-FIO axera“ 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

## „Guten Tag, machen Sie Datenschutz?“

Autor: Reinhold Okon, München

**Viele Verwalter (Verantwortliche) antworten auf die Frage oft „Ja, schon!“. Dann stellt sich die zweite Frage: „Wenn Sie Datenschutz machen, wie weisen Sie das nach?“ Denn Art. 5 Abs. 2 DSGVO verlangt vom Verantwortlichen, dass die Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) nachweisbar ist. Diese „Rechenschaftspflicht“ führt nicht selten zu Problemen für den Verwalter.**

### Es klingelt an der Tür

Mal ehrlich: Wie wäre es denn, wenn es jetzt zu diesem Zeitpunkt, wie Sie das hier lesen, an der Tür läutet und die Aufsichtsbehörde steht vor Ihnen? Die erste Frage, die Sie sich sicherlich stellen würden: Muss ich den Behördenmitarbeiter nun rein lassen oder nicht?

Kurz gesagt: Ja. Die Aufsichtsbehörden haben umfangreichste **Kontrollrechte** und -pflichten. Nach Art. 57 Abs. 1 Buchst. h DSGVO haben Aufsichtsbehörden Untersuchungen über die Anwendung der Verordnung durchzuführen. In der Regel kündigen sie aber meist 4 - 6 Wochen vor dem **Prüftermin** den Tag X schriftlich an. Der Personalmangel seitens der Behörden führt jedoch häufiger zur Übersendung eines altbewährten Fragebogens an die Unternehmen: die „Prüfung DSGVO-Umsetzung“.

### Der Fragebogen zur DSGVO

Mit diesem Fragebogen wird der Status der Umsetzung (**Datenschutzniveau**) auf freiwilliger Basis abgefragt. Der Verwalter hat in der Regel 2 Wochen Zeit, dieses Formular auszufüllen und an die zuständige Aufsichtsbehörde zurückzusenden. Je nach Auswertung der Antworten kann eine Aufsichtsbehörde das Datenschutzniveau sehr gut erkennen. Der **Fragenkatalog** ist ziemlich umfangreich. Neben Fragen zur Benennung eines Datenschutzbeauftragten soll der Fragebogen eine Übersicht über die Dokumentation etwaiger Prozesse, technische organisatorische Maßnahmen (TOM), Regelungen zum Umgang mit Betroffenenrechten (Art. 12 - 22 DSGVO) usw. geben.

### Die Behörde betritt das Büro

Zurück zu unserer Eingangstüre. Schon der **erste Eindruck** zählt! Gibt es einen Empfang? Hat der Besucher ungehinderten Zutritt zu Büroräumen? Gibt es eine Videoüberwachung? Sind etwaige Aushänge und Informationen zum Datenschutz vorhanden? Auch solche Kleinigkeiten wie der Wartebereich. Wenn er sich z. B. neben einem großen Standkopierer nebst Faxgerät befindet, würde das die Behörde definitiv beanstanden. Nicht selten bringen die Aufsichtsbehörden spezialisierte Mitarbeiter mit (z. B. **EDV-Spezialisten**). Diese würden sofort erkennen, inwieweit die EDV den derzeitigen Ansprüchen zur Datenverarbeitung gerecht wird. Interessant für die Prüfung ist weiterhin regelmäßig Ihre Dokumentation zum Datenschutz. Auch der Blick in den **Papierkorb am Arbeitsplatz** zeigt schon, wie das Thema Datenentsorgung in Ihrem Unternehmen geregelt ist.

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

### Die Website ist ein aussagekräftiges Kriterium

Auch die firmeneigene Website wird schon im Vorfeld des Besuchs durch die Aufsichtsbehörden kontrolliert. Wenn sie nahezu datenschutzkonform ist, haben Sie schon einen sehr wichtigen Meilenstein in der DSGVO erreicht. Wird z. B. ein Kontaktformular verwendet, so sind zwingende Sicherheitsfeatures einzusetzen (**https-Verschlüsselung**). Auch **Cookies** und andere kleine „Helferlein“ zwingen den Betreiber der Website zu umfangreichen Informationen und der Anwendung von Sicherheitseinstellungen. Allerdings zeigt die Website auch ein kleines Stück der Unternehmenskultur auf. Wird auf der Website mit viel Dienstleistungen und Service geworben, sollte auch gesichert sein, dass die entsprechenden Regelungen nach der DSGVO eingehalten werden.

### Mehrere Unternehmen unter einem Dach? Das Organigramm

Oft gibt es Verwalter, die nicht nur eine klassische Hausverwaltung betreiben, sondern auch Hausmeisterdienste, Maklerleistungen oder andere Serviceunternehmen anbieten. Zu häufig greifen dabei **mehrere** Unternehmen auf ein und denselben Datenbestand zu. Die Hausverwaltung betreibt eine Datenbank (Hausverwalterprogramm), aus der sich das Maklerbüro oder der Hausmeisterdienst freimütig bedienen. Mitunter kann das zulässig sein. Aber können Sie das nachweisen? Nicht selten wird ein **Organigramm** verlangt, das ganz klar aufzeigt, wie die Unternehmensstruktur (auch bei kleinen Unternehmen) aufgebaut ist.

#### HINWEIS: ERSTELLEN VON ORGANIGRAMM

Dies ist ein sehr wichtiges Kriterium, da es natürlich für die Aufsichtsbehörden nicht sofort erkennbar ist, wer im Unternehmen wann, wie oder wo Verantwortlichkeiten übernimmt.

### Die kleine Dokumentation

Die Dokumentation ist wie ein **Handbuch** für Unternehmensabläufe zu verstehen. Weiterhin sollten diverse Abläufe direkt beschrieben sein.

#### Beispiel: Informationspflichten und Auskunftsanspruch

- (...) Jeder Mietinteressent bekommt bei der Wohnungsbesichtigung vor dem Ausfüllen der Mieterselbstauskunft einen Flyer zu unseren Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO ausgehändigt.
- (...) Jeder Auskunftsanspruch wird sofort an den Verantwortlichen weitergeleitet. Dieser prüft den Anspruch und unternimmt alle notwendigen Schritte zur datenschutzkonformen Auskunft. Das Formular befindet sich unter \\Server... (...)

Hier die wichtigsten Prüfungspunkte, die den Aufsichtsbehörden einen Überblick über das Datenschutzniveau innerhalb der Hausverwaltung geben:

### Das Hauptblatt

Erstellen Sie ein Hauptblatt mit den wichtigsten Informationen Ihres Unternehmens in tabellarischer Form:

- Wer ist Verantwortlicher (Firmenname, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail).
- Danach folgt der gesetzliche Vertreter.
- Sofern ein Datenschutzbeauftragter bestellt wurde, müssen seine Kontaktdaten genannt werden.
- Weiterhin soll die Verantwortlichkeit für die Dokumentation festgehalten sein. Dabei ist darauf zu achten, dass das Datum der letzten Änderung sowie die Revision (Versionen) angegeben sind.

### Übersicht der Verarbeitungstätigkeiten

Jeder Verantwortliche - also jeder, der mit personenbezogenen Daten von anderen umgeht - ist nach Art. 30 DSGVO verpflichtet, ein **Verzeichnis** über alle Verarbeitungstätigkeiten zu führen. Die Form ist

nach der DSGVO tatsächlich nicht vorgegeben. Es gibt zwar Muster, die von Aufsichtsbehörden zur Verfügung gestellt werden, jedoch sind dies meistens einzelne DIN A4-Formulare, die für jeden Verarbeitungsprozess ausgefüllt werden müssen. In der Regel werden ca. 30 - 50 Verarbeitungsprozesse in einer Hausverwaltung zu beschreiben sein. Hier kann eine **Excelliste** viel übersichtlicher sein.

Das Verzeichnis kann entweder **elektronisch** oder **schriftlich** geführt werden. Es dient als Schaubild für die Aufsichtsbehörden, um darzustellen, wie mit personenbezogenen Daten in der Hausverwaltung umgegangen wird. Die Weitergabe an Betroffene muss nicht erfolgen.

### Technische organisatorische Maßnahmen (TOM)

Jeder Verantwortliche muss geeignete technische und organisatorische Maßnahmen treffen, um sicherzustellen, dass die Vertraulichkeit, Integrität, Verfügbarkeit und Belastbarkeit der Systeme im Zusammenhang mit der Verarbeitung auf Dauer sichergestellt ist. Hierfür wird eine Übersicht von den Behörden verlangt, die aufzeigt, dass **Sicherheitsfeatures** im gesamten Unternehmen installiert und eingesetzt werden.

#### Beispiel: TOMs

Enthalten sind Angaben über Gebäudeschutz, Zugriffsberechtigung, Virenschutz, Verschlüsselung (E-Mail und Datenträger), Schutz vor Diebstahl, Hardwareinformationen, Betriebssystem. Wer eine Dokumentation der TOMs nicht vorlegen kann, tut sich keinen Gefallen.

### Das Löschkonzept

Nach Art. 17 DSGVO sind personenbezogene Daten dann zu löschen, wenn sie für die Zwecke, für die sie einst erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet werden, nicht mehr erforderlich sind. Doch wie überblickt man nun, wann Daten wirklich gelöscht werden müssen? Nach wie vor herrscht Uneinigkeit, wie umfangreich ein Löschkonzept aufgebaut sein muss. Nimmt man aber eine einfache Excelliste, kann man schon mit wenigen Schritten ein kleines Löschkonzept darstellen.

#### Beispiel: Kriterien für Löschkonzept

Folgende Kriterien müssen enthalten sein: Datenarten, vorgegebene Löschkriterien, der Startzeitpunkt (ab wann die Löschkriterien beginnt), Löschkategorie, die Löschrregeln, die Umsetzungsregel und die Verantwortlichkeit.

Die Aufsichtsbehörden werden definitiv das Löschkonzept begutachten.

### Auflistung der Auftragsverarbeiter

Mit externen Dienstleistern, wie dem Ablesedienst, dem EDV-Dienstleister, dem Website-Programmierer oder dem Hersteller der Hausverwaltung-Software, ist eine schriftliche Vereinbarung (**AVV**) zu schließen. Aufsichtsbehörden werden in der Regel nicht alle AVVs im Einzelnen durchlesen wollen. Deshalb erstellen Sie eine Liste mit den Firmen, mit denen Sie eine AVV geschlossen haben. Wichtig ist, dass Sie auch alle Dienstleister, die als Auftragsverarbeiter eingestuft werden, per Vertrag verpflichtet haben. Wer das versäumt, kann mit einem **Bußgeld** belegt werden. In der Vergangenheit haben hier die Behörden schon durchgegriffen.

### Einhaltung der Betroffenenrechte (schematische Darstellung)

Die Einhaltung der Betroffenenrechte (Art. 12 - 22, Art. 5 und 34 DSGVO) soll die Betroffenen in die Lage versetzen, stets überprüfen zu können, ob die Verantwortlichen die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Verarbeitung und Nutzung der zu ihnen gespeicherten Daten auch tatsächlich einhalten. Die Behörden verlangen eine Übersicht der Prozesse, die zur Einhaltung der Betroffenenrechte im Unternehmen

eingeführt wurden. Demnach sind schematisch wichtige Prozesse darzustellen.

#### Beispiel: Prozessschemata

Gibt es Vorgaben, wie Informationspflichten eingehalten werden? Gibt es Flyer und Aushänge? Gibt es ein Verfahren, wie einem Auskunftsanspruch entsprochen wird? Gibt es vorgefertigte Formulare, die man der Aufsichtsbehörde vorlegen kann? Entsprechen die Formulare der Anforderung der DSGVO?

Da die Betroffenenrechte höchste Beachtung erfordern, wird hier seitens der Aufsichtsbehörden ganz klar fokussiert, wie die Umsetzung der Betroffenenrechte gewährleistet wird.

### Datenpannen (Darstellung einer Meldekette)

Die Aufsichtsbehörden legen großen Wert auf einen dokumentierten Prozess bezüglich einer Datenschutzverletzung (Datenpanne). Zwar ist die Zeit zur **Meldung** einer Datenschutzpanne ausreichend (**72 Stunden** ab Kenntnis der Datenpanne), jedoch ist gerade bei kleinen Unternehmen die Vorgehensweise zur Meldung einer Datenpanne bei der Behörde nicht ausreichend geregelt. Eine Vorlage einer tabellarischen Auflistung, wann sich Datenpannen ereignet haben, ist besonders dann wertvoll, wenn eine Meldung an die Aufsichtsbehörde (aufgrund geringen Risikos für die Betroffenen) nicht erfolgt ist. Jegliche Dokumentation einer Datenpanne gibt vor allem für den Verantwortlichen einen guten Überblick, in welchen Bereichen er „nachbessern muss“.

#### HINWEIS: VORLAGE DER DOKUMENTATION

Die Vorlage eines entsprechenden Dokuments (Checkliste) zur Meldung einer Datenschutzverletzung nach Art. 33 DSGVO wird von jeder Aufsichtsbehörde erwartet.

### Schulung und Sensibilität der Mitarbeiter

Schulen Sie Ihre Mitarbeiter regelmäßig. Für die **Dokumentation** der erfolgten **Schulungsmaßnahmen**, die für die Behörde auch von hohem Interesse ist, lassen Sie das geschulte Personal **per Unterschrift** die jeweilige Maßnahme mittels **Teilnehmerlisten** bestätigen. Dazu zählen Webinare, Sonderschulungen (z.B. Betroffenenrechte, IT-Sicherheit, Löschung), Inhouse-Schulungen usw. Mitarbeitern gegenüber steht der Betroffene - eine potenzielle Datenpanne. Wenn der Mitarbeiter nicht weiß, wann Datenschutz wirklich notwendig ist, hat die beste Theorie keinen Sinn.

### Fazit

Natürlich könnte man jetzt diese Liste um vieles erweitern. Aber gerade kleine Unternehmen, die keinen Datenschutzbeauftragten bestellen müssen, sollten wenigstens die genannten Dokumentationen vorlegen können. In der Regel sind die Aufsichtsbehörden nicht Gegner des Unternehmens, sondern eine Institution, die die Umsetzung der DSGVO für den Betroffenen - also jedes einzelnen Bürgers der EU - überwachen. Wer einigermaßen die Prüfpunkte dokumentieren kann, hat gute Chancen, durch die Aufsichtsbehörden nicht sanktioniert zu werden. Sie nehmen sehr wohl wahr, wenn sich ein kleiner Unternehmer um den Datenschutz bemüht. Wer allerdings untätig bleibt, darf nicht erwarten, dass die Aufsichtsbehörden auch mal ein Auge zudrücken. Deshalb: Machen Sie Datenschutz!

#### DER AUTOR

Reinhold Okon ist Datenschutzbeauftragter des Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e.V. (BVI).



# Organisation



## Versicherungsschäden im WEG-Sondereigentum abwickeln

Fallstricke in der täglichen Praxis des Immobilienverwalters

**Gelebte Praxis der Verwaltertätigkeit und geltende Rechtslage laufen häufig auseinander. Deutlich wird dies am Beispiel von Versicherungsschäden im Sondereigentum, die der WEG-Verwalter zu bearbeiten hat. Neben Zuständigkeitsfragen ergeben sich mitunter auch Haftungsprobleme für den Verwalter, wenn wichtige Grundsätze außer Acht gelassen werden.**

### Wenn der Schaden im Sondereigentum entsteht

Leitungswasserschäden lassen sich selten auf das gemeinschaftliche Eigentum begrenzen. Vielmehr ist es die Regel, dass sie ihren Ursprung im Sondereigentum haben, z.B. als Folge von mangelnder Instandsetzungsbereitschaft des Sondereigentümers in Bezug auf Armaturen und Ventile oder auch bloß die unterlassene Ausbesserung von Silikonfugen.

In einem Grundsatzurteil hat das BayObLG am 3.4.1996 (2 Z BR 5/96) entschieden, dass die Schadenabwicklung im Sondereigentum nicht zu den Pflichten des WEG-Verwalters gehört. Der Verwalter habe lediglich **Notmaßnahmen** zu ergreifen und den Versicherer zu unterrichten, die eigentliche Behebung und Begrenzung des Schadens hingegen obliege dem Sondereigentümer. Daraus ergeben sich mit Blick auf die versicherungstechnische Abwicklung eines Schadenfalles mehrere Probleme für den Verwalter.

### Den Schadenfall abwickeln

Versicherungsrechtlich ist das Gebäude nämlich mitsamt seinen Bestandteilen ohne Unterscheidung in Gemeinschafts- und Sondereigentum als Ganzes versichert. Im Schadenfall wird der Verwalter als Vertreter des Verbandes zum **Ansprechpartner** für den Versicherer. Die fehlende Verwalterkompetenz für die **Vergabe von Reparaturaufträgen** verhindert jedoch eine koordinierte und effiziente Schadenbehebung. So liegt es nahe, dass die Missachtung der vom Versicherer vorgegebenen **Schadenminderungspflicht** bei Vergabe von unterschiedlichen Reparaturaufträgen Leistungskürzungen zu Folge haben kann.

Deckungsablehnungen einzelner Gewerke oder Positionen durch den Versicherer lösen schnell Diskussionen zur Kostentragung aus. Vertraglich vereinbarte **Selbstbeteiligungen** zulasten der WEG sorgen für Unverständnis bei Teileigentümern, die zur anteiligen Zahlung herangezogen werden, auch wenn sie nicht unmittelbar vom Schaden betroffen sind. Zu guter Letzt birgt der Zahlungsfluss ein hohes Streitpotenzial. **Vorauszahlungen** an Handwerker über das WEG-Konto zur Vermeidung von mahnrechtlichen Konsequenzen erfüllen unter Umständen den Veruntreuungstatabestand, insbesondere wenn hierbei auf gemeinschaftliche Rücklagen zurückgegriffen wird.

### Wie soll sich der Immobilienverwalter verhalten?

Die richtungweisende Entscheidung des BayObLG nimmt den Immobilienverwalter zunächst in Schutz. Der Verwalter besitzt laut Gesetz einen klar umrissenen Auftrag zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigen-

tums, welches durch die Teilungserklärung definiert ist. Hierauf stützen sich seine Überlegungen zu internen Arbeitsprozessen, Kalkulation und Planung sowie die Anforderungen an sein fachliches Know-how. Die Abwicklung von Versicherungsschäden im Sondereigentum ist kein Sonderfall, der eine andere Bewertung dieser Rechtslage verlangt.

Auch versicherungsrechtliche Obliegenheiten begründen keine sog. **Annexkompetenz** des Verwalters. Vertragspartner des Versicherers ist der teilrechtsfähige Verband, der den Vertrag zur **Wohngebäudeversicherung** in eigenem Namen („Versicherungsnehmer“), aber für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer unterhält („Versicherte“). Juristisch liegt somit eine „**Versicherung für fremde Rechnung**“ vor. Während der Verwalter für den Schaden im Gemeinschaftseigentum ohne gesonderten Beschluss der Eigentümer Maßnahmen ergreifen darf, muss für das vom Schaden betroffene Sondereigentum der Versicherte selbst tätig werden (vgl. § 44 Abs. 1 VVG). Abgesehen von der Schadenanzeige an den Versicherer und gewissen Auskunftserteilungen ist die WEG und damit der Verwalter also nicht unmittelbar verpflichtet, den geschädigten Sondereigentümer bei der Schadensabwicklung zu unterstützen.

### Beispiel: Information zur Abwicklung von Versicherungsschäden

WEG \_\_\_\_\_

Gebäudeversicherung der Eigentümergemeinschaft:  
\_\_\_\_\_ Versicherung

Gebäudeversicherung-Nr.: \_\_\_\_\_

Sehr geehrte Damen und Herren Miteigentümer,  
wir bedauern, dass Sie von einem Wasser- oder Brandschaden betroffen sind, dessen Abwicklung in der nachfolgend beschriebenen Weise erfolgt.

Wir haben den Schaden der Gebäudeversicherung gemeldet, die die Eigentümergemeinschaft abgeschlossen hat. Diese Versicherung kommt für Schäden auf, die am Gemeinschaftseigentum entstehen. Mitversichert sind aber auch Schäden am Sondereigentum, und zwar an Teilen Ihrer Wohnung, die fest mit dem Gebäude verbunden sind. Dazu gehören z. B. aufgeklebte Teppichböden, Tapeten, feste Wand- und Deckenverkleidungen, Fliesen und Einbauschränke. Grenzfälle treten z. B. bei Einbauküchen auf. Alle lose in der Wohnung von dem Schaden betroffenen Gegenstände, die nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind (z. B. aufgelegte Teppichböden, Möbel und Hausrat) sind nicht über die Eigentümergemeinschaft versichert.

Hierfür haben die Eigentümer und Mieter meist eine Hausratversicherung abgeschlossen, die solche Schäden reguliert. Bei Grenzfällen, wie z. B. Schäden an Einbauküchen, schließen sich die Gebäudeversicherung der Gemeinschaft und die private Hausratversicherung miteinander kurz, um Doppelregulierungen auszuschließen.

Zu diesem Zweck müssen Sie der Gebäudeversicherung der Gemeinschaft gegebenenfalls Angaben zu Ihrem privaten Hausratversicherungsvertrag machen, falls sie danach fragt.

Die Abwicklung der Schäden am Hausrat erfolgt durch Sie bzw. Ihren Mieter, dessen Gegenstände beschädigt sind, unmittelbar mit der Hausratversicherung.

Die über die Gebäudeversicherung der Gemeinschaft versicherten Schäden werden wie folgt abgewickelt:

1. Schadensmeldung von der Verwaltung an den Versicherer der Eigentümergemeinschaft.
2. Einholung eines Angebots zur Schadensbeseitigung am Gemeinschaftseigentum durch die Verwaltung und Übersendung an die Versicherung zwecks Prüfung.

3. Einholung eines Angebots zur Schadensbeseitigung am Sondereigentum durch Sie als Eigentümer der Wohnung und Übersendung an die Versicherung zwecks Prüfung. Eine Liste mit Firmen, die seit längerer Zeit mit guten Ergebnissen für uns arbeiten, ist anliegend beigefügt. Sie können aber auch eine andere Firma Ihres Vertrauens selbst auswählen.
4. Weisung des Versicherers zur weiteren Vorgehensweise / Auftragserteilung abwarten.
5. Nach Abstimmung durch die Versicherung Auftragserteilungen:
  - a) für die Schadensbeseitigung am Gemeinschaftseigentum durch die Verwaltung
  - b) für die Schadensbeseitigung am Sondereigentum durch Sie als Wohnungseigentümer.

Rechnungsempfänger für die Schadensbeseitigungen am Sondereigentum sind Sie als Wohnungseigentümer.

Eventuell mit Angebotsergänzungen (Beauftragung, Vollmacht, Vergütung) zur Abwicklung der Schäden im Sondereigentum

Die tägliche Praxis erfordert nun eine wesentlich pragmatischere Lösung. Nur der Verwalter selbst ist in der Lage, das Spannungsfeld zwischen Versicherungsrecht und Wohnungseigentumsgesetz aufzulösen. Vom „Organ“ der Wohnungseigentümergeinschaft und rechtlichen Vertreter nach außen wird gar mehr oder minder erwartet, dass er das Steuer im Schadenfall in die Hand nimmt und die rechtlichen Klippen der Schadenabwicklung souverän umschiffet.

Lösungsansatz ist daher der Schulterchluss mit dem Sondereigentümer im Schadenfall, sei es durch enges Abstimmen der Reparaturarbeiten etwa beim Beauftragen von Handwerksfirmen, Trocknungen etc. bis hin zur kompletten Schadenabwicklung mittels Sondervollmacht (vgl. §§ 164 ff. BGB).

#### ◆ HINWEIS: MERKBLATT FÜR SCHADENFÄLLE AN DIE HAND GEBEN

Mithilfe der schriftlichen Ermächtigung durch den Sondereigentümer minimieren Sie nicht nur mögliche Pflichtverletzungen und damit Schadensersatzrisiken - Sie schaffen ganz nebenbei zusätzliche Potenziale für Sondervergütungen. Zur Vereinfachung der Vorgehensweise empfiehlt sich die Gestaltung eines Merkblatts, welches Sie standardisiert in jedem Schadenfall den betroffenen Sondereigentümern aushändigen und das über folgende **Situation** Auskunft gibt:

- Ihren rechtlichen Status als Verwalter des Gemeinschaftseigentums;
- die geltende Rechtslage in der Abwicklung von Schadenfällen im Sondereigentum;
- Hinweis zur Abgrenzung zur Hausratversicherung, die zwecks Regulierung der Schäden an beweglichen Sachen zu informieren ist;
- Ihr Angebot zur Koordination und Steuerung aller nötigen Maßnahmen sowie zur Kommunikation gegenüber dem Versicherer in Vollmacht des Sondereigentümers;
- Ihr Zusatzhonorar, das Sie für die Übernahme der Tätigkeiten ansetzen.

#### Erweiterte Versicherungslösung für Immobilienverwalter

Sollten dennoch einmal unerwartete Probleme aus der Behandlung von Versicherungsschäden resultieren und Ihre Verwaltung einer Schadensersatzforderung ausgesetzt sein, ist ein lückenloser Versicherungsschutz für Ihr Unternehmen unerlässlich. War die Absicherung von „Ansprüchen aus der Bearbeitung von Versicherungsschäden“ vor einigen Jahren noch ein Standard-Ausschluss in gängigen **Vermögensschaden-Haftpflichtpolicen**, ist dieser Zusatz inzwischen erhältlich. Nicht zuletzt

die Einführung der **Pflichtversicherung** für Wohnimmobilienverwalter zum 1.8.2018 hat hier für Bewegung im Markt gesorgt.

Achten Sie auf den Einschluss einer passgenauen Klausel ohne zusätzliche Mehrkosten. In dem Leistungsumfang sollte auch die Deckung für Ansprüche aus der unsachgemäßen Bearbeitung von Versicherungsverträgen enthalten sein, die sich im derzeit volatilen Markt der Wohngebäudeversicherung als besonders nützlich erweist.

#### ◆ PRAXIS-TIPP: WIE SIE VERSICHERUNGSSCHÄDEN IN IHRER VERWALTUNG EFFIZIENT ABWICKELN

- Definieren Sie ausführlich Ihren internen Arbeitsprozess in der Schadenabwicklung und schaffen Sie effiziente Strukturen in Ihrer Verwaltung.
- Nutzen Sie moderne, digitale Schadenabwicklungsplattformen, die eine saubere und nachvollziehbare Dokumentation ermöglichen.
- Arbeiten Sie im Schadenfall mit Sondervollmachten der Sondereigentümer, um den Prozess der Schadenabwicklung zu beschleunigen und eigene Haftungsrisiken zu minimieren.
- Die Schadenbehandlung im Auftrag von Sondereigentümern schafft ein zusätzliches Umsatzpotenzial für Ihre Hausverwaltung.
- Ein Restrisiko bleibt - überprüfen Sie den Versicherungsschutz für Ihr Unternehmen!
- Demonstrieren Sie Kompetenz und sichern Sie Ihren Geschäftserfolg langfristig ab.

#### ◆ DER AUTOR

Carsten Wiegel ist Kundenbetreuer bei Howden Caninenberg GmbH, einem spezialisierten Versicherungsmakler für Unternehmen der Immobilienwirtschaft.



**E-Mail:** [carsten.wiegel@howden-caninenberg.de](mailto:carsten.wiegel@howden-caninenberg.de)



## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**In der Wohnungseigentümerversammlung teilt ein Wohnungseigentümer mit, dass er gehörte hätte, dass Kosten für die Zustimmung beim Verkauf einer Eigentumswohnung (hier ist in der Teilungserklärung geregelt: Die Mehrheit der WE muss dem Verkauf zustimmen) von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen sind. Demnach dürfen Notare für die Beglaubigung dem Erwerber die Kosten nicht in Rechnung stellen. Sollte das der Fall sein, wünscht eine Eigentümerin hierfür einen Beschluss in der nächsten Wohnungseigentümerversammlung zu fassen, dass bei Verkauf die anfallenden Kosten vom Erwerber zu tragen sind. Kann solch ein Beschluss gefasst werden? Wenn ja, mit welcher Mehrheit? Seit wann gilt diese Regelung?**

Die Kosten für die öffentliche Beglaubigung des entsprechenden Protokolls sowie ein etwaiges Sonderhonorar des Verwalters sind Verwaltungskosten und daher grundsätzlich nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegen. Die Eigentümer können allerdings einen mehrheitlichen Beschluss fassen, wonach die Kosten dem jeweiligen Eigentümer der veräußerten Wohnung auferlegt werden.

Daneben bestünde nach § 12 Abs. 4 WEG die Möglichkeit, das Zustimmungserfordernis durch einen Mehrheitsbeschluss generell aufzuheben.

**Durch eine Indexklausel im Mietvertrag erhöht sich die Miete so weit, dass sie dann über den Werten des Mietspiegels liegt. Ist das erlaubt?**

In dem Mietspiegel wird die durchschnittliche ortsübliche Miete dargestellt. Da es sich lediglich um Durchschnittswerte handelt, gibt es auch zahlreiche Mietverträge, deren Miete über dem Mietspiegel liegt (z.B. bei Neuvermietung). Auch die Indexmiete darf über den Werten des Mietspiegels liegen.

**Wann hat der Vermieter die Geltendmachung eines Zahlungsrückstands bei der Miete verwirkt?**

Die Verjährungsfrist für Mietrückstände beträgt 3 Jahre (§ 195 BGB). Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist (§ 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB).

Die Verwirkung setzt zum einen das sog. Zeitmoment voraus: Es muss

also zwischen Fälligkeit der Miete und deren Geltendmachung ein nicht unerheblicher Zeitraum liegen. Da seit 2002 die Regelverjährung nur noch 3 Jahre beträgt, müsste für die Verwirkung also ein kürzerer Zeitraum im Raum stehen. Eine feste Regel gibt es insoweit nicht. Es muss auch noch ein sog. Umstandsmoment hinzukommen.

**Was ist der Unterschied zwischen Abrechnungsspitze und Abrechnungssaldo?**

Bei der Abrechnungsspitze handelt es sich um die Differenz zwischen dem **Hausgeld-Soll** gemäß dem beschlossenen Einzelwirtschaftsplan und der Abrechnungssumme.

Bei dem Abrechnungssaldo handelt es sich um die Differenz zwischen dem **tatsächlich bezahlten Hausgeld** und der Abrechnungssumme. Bestehen Hausgeldrückstände, fallen Abrechnungsspitze und Abrechnungssaldo auseinander.

Bei einer negativen Abrechnungsspitze wird mit der Beschlussfassung über die Einzelabrechnungen lediglich ein Nachzahlungsanspruch in Höhe der Abrechnungsspitze begründet.

**Gibt es Fristen zur Anfechtung von Wirtschaftsplänen?**

Der Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplans muss gemäß § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung angefochten und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden.

**Ist die Herausgabe der Eigentümerliste an Miteigentümer weiterhin zulässig? Wenn ja, welche Daten dürfen darin enthalten sein?**

Jeder Eigentümer hat einen Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen. Auf diesem Weg können die Namen der übrigen Eigentümer mit ladungsfähigen Anschriften in Erfahrung gebracht werden. Telefonnummern und E-Mail-Adressen dürfen ohne die ausdrückliche Zustimmung der betroffenen Eigentümer nicht herausgegeben werden.

**Hat ein Mieter/Eigentümer ein Recht auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen aller Mieterabrechnungen bzw. Eigentümerabrechnungen?**

Ein Mieter hat das Recht, bei dem Vermieter die Abrechnungsunterlagen einzusehen, welche seine Betriebskostenabrechnung betreffen. Zu deren Kontrolle kann er alle einschlägigen Belege einsehen. Dabei darf sich der Mieter auch Notizen machen oder die Belege (z. B. mit dem Smartphone) abfotografieren. Die Einsichtnahme kann nicht aus Datenschutzgründen verweigert werden, da der Mieter auch Daten anderer Mieter (die Ablesewerte) des Anwesens einsehen darf, wenn dies erforderlich ist, um die eigene Abrechnung nachvollziehbar überprüfen zu können, z. B. um sich Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Daten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte plausibel sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. Dazu muss der Mieter auch kein „besonderes Interesse“ an der Beleg Einsicht in die Verbrauchswerte der anderen Mietwohnungen darlegen; es genügt hierfür bereits sein allgemeines Interesse, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Ein Eigentümer hat das Recht, bei der Hausverwaltung sämtliche Verwaltungsunterlagen einschließlich der Einzelabrechnungen der übrigen Eigentümer einzusehen.

**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,

das Wohnungseigentumsgesetz verlangt vom Verwalter, jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser Plan soll die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (das ist der Gesamtwirtschaftsplan), die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung (das sind die Einzelwirtschaftspläne) sowie die Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung (das sind die anzusparenden Mittel für künftige Instandhaltungen und Instandsetzungen) enthalten. Viele Verwalter legen diesen Plan erst im Laufe des Kalenderjahres vor, für den er gelten soll. Wenn man so vorgeht, muss man überlegen, was für die ersten Monate des Folgejahres gelten soll. Insoweit kommt ein Beschluss in den Blick, der eine Fortgeltung anordnet. Ob so ein Beschluss möglich ist, war bislang in Details streitig. Diese Streitigkeiten klärt das Urteil, das wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Wirtschaftsplan - Beschluss zur Fortgeltung**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Entscheidung des Monats

**Wirtschaftsplan - Beschluss zur Fortgeltung**

**Die Wohnungseigentümer haben die Kompetenz zu beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten soll. Eine abstrakt-generelle Regelung des Inhalts, dass jeder künftige Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten soll, muss hingegen vereinbart werden.**

**Der Verwalter wird weder durch einen konkreten Fortgeltungsbeschluss noch durch eine generelle Fortgeltungsvereinbarung von der Pflicht entbunden, auch für das folgende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.**

(BGH, Urteil v. 14.12.2018, V ZR 2/18)

#### Der Fall:

Im Jahr 2014 fassen die Wohnungseigentümer den Beschluss, der Wirtschaftsplan für das Jahr 2015 solle so lange Gültigkeit haben, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wird. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Er begehrt die Feststellung, dass der Beschluss nichtig ist, hilfsweise, dass er insoweit nichtig ist, als er so lange Gültigkeit haben soll, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen ist.

Das Amtsgericht (AG) weist die Anfechtungsklage ab. Auch die hiergegen gerichtete Berufung bleibt erfolglos. Zwar sei ein Be-

schluss nichtig, der unabhängig von einem konkreten Wirtschaftsplan generell die Fortgeltung eines jeden Wirtschaftsplans bis zur Verabschiedung eines neuen zum Gegenstand habe. Wirksam sei aber ein Beschluss über die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan. So liege es im Fall. Der Beschluss beziehe sich nur auf die Fortgeltung des konkreten Wirtschaftsplans 2015 und ordne nicht die generelle Fortgeltung aller zukünftig beschlossenen Wirtschaftspläne an.

#### Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob die Wohnungseigentümer die Fortgeltung eines Wirtschaftsplans beschließen können und ob bei dem Beschluss eine Befristung notwendig ist.

**So hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden:**

#### 1. Das Ergebnis

Die Wohnungseigentümer haben die Kompetenz zu beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten soll, so der BGH. Der Beschluss, der im Fall zu überprüfen war, sei daher im Ergebnis nicht zu beanstanden gewesen.

#### 2. Allgemeine Grundsätze

##### 2.1 Abstrakt-generelle Regelung nur mit Vereinbarung

Nach ganz überwiegender Ansicht müsse eine abstrakt-generelle Regelung des Inhalts, dass jeder künftige Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten solle, vereinbart werden.

## 2.2 Geltung eines konkreten Wirtschaftsplans bis zum nächsten Wirtschaftsplan

Etwas anderes gelte aber für einen Beschluss, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten solle. Nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG habe der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, über den die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen. Der so beschlossene Wirtschaftsplan sei Grundlage der Vorschusspflicht der Wohnungseigentümer. Mit dem Auslaufen des Kalenderjahres, für das der Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen worden sei, ende die Vorschusspflicht. Dies habe zur Folge, dass eine Liquiditätslücke entstehe, wenn über den neuen Wirtschaftsplan erst im laufenden Folgejahr beschlossen werde. Es bestehe daher ein praktisches Bedürfnis dafür, dass die Wohnungseigentümer die Fortgeltung des aktuellen Wirtschaftsplans beschließen könnten. Die Regelung in § 28 Abs. 1 WEG stehe einem solchen Beschluss nicht entgegen. Sie ordne lediglich an, dass der Wirtschaftsplan jeweils für ein Kalenderjahr aufzustellen sei.

## 2.3 Keine Befristung erforderlich

Ein konkreter Fortgeltungsbeschluss bedürfe keiner Befristung. Eine solche sei auch nicht deshalb erforderlich, weil den Wohnungseigentümern die Kompetenz fehle, die Anforderungen an Wirtschaftspläne auf Dauer zu verändern, insbesondere generell für die Zukunft auf die Vorlage von Einzelwirtschaftsplänen zu verzichten. Eine solche Wirkung käme dem Beschluss nicht zu. Denn der Verwalter werde weder durch einen konkreten Fortgeltungsbeschluss noch durch eine generelle Fortgeltungsvereinbarung von der Pflicht entbunden, für das folgende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, über den die Wohnungseigentümer sodann zu beschließen hätten.

Sinn einer Fortgeltungsklausel sei die Vermeidung von Finanzierungslücken bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan, nicht aber der Verzicht auf den nächsten Wirtschaftsplan. Dass sich die Aufstellung des neuen Wirtschaftsplans und die Beschlussfassung über diesen theoretisch auf unbestimmte Zeit verzögern könne, ändere an dieser Beurteilung nichts. Insbesondere würden die Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer in Bezug auf künftige Wirtschaftspläne nicht beschränkt. Sie könnten nach § 28 Abs. 1 WEG jeder für sich von dem Verwalter die Aufstellung des neuen Wirtschaftsplans verlangen und diesen Anspruch gerichtlich durchsetzen.

## 3. Anwendung der Grundsätze auf den Fall

Nach diesen Maßstäben hätten die Wohnungseigentümer einen zulässigen konkreten

Fortgeltungsbeschluss gefasst. Denn die Auslegung ergebe, dass die Fortgeltung für einen konkreten Wirtschaftsplan – den Gesamtwirtschaftsplan für das Jahr 2015 – angeordnet worden sei und dass dieser Wirtschaftsplan bis zu der Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan Gültigkeit haben solle. Es bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Begriff „neuer“ nicht der nächste Wirtschaftsplan, d. h. der Wirtschaftsplan für das Jahr 2016 gemeint sein solle, sondern ein inhaltlich neuer, von den bisherigen Ansätzen abweichender Wirtschaftsplan. Eine so verstandene Regelung hätte auch keinen erkennbaren Sinn.

Dass der Beschluss keine Befristung enthalte, mache ihn nicht unzulässig. Ein Beschluss, mit dem die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans bis zur Aufstellung eines neuen Wirtschaftsplans angeordnet werde, treffe eine konkrete und keine abstrakt-generelle Regelung, auch wenn seine Wirkungsdauer nicht von vornherein beschränkt sei.

### Das bedeutet für Sie:

#### 1. Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan

Das Gesetz bestimmt nicht, wann der Verwalter seinen Entwurf für einen Wirtschaftsplan vorlegen muss. In der Praxis wird er daher häufig erst im Laufe des Jahres beschlossen, für den er gelten soll. Überzeugend ist dieses Vorgehen allerdings nicht. Für dieses Tun sprechen auch keine praktischen Gründe. Zwar können die Kosten der Vorwirtschaftsperiode aufschlussreich für den Planungszeitraum sein. Es mag auch sinnvoll erscheinen, die Ergebnisse der Abrechnung der Vorwirtschaftsperiode als Grundlage für die Kostenschätzung des Wirtschaftsplans zu nehmen. So kann man aber auch in der Versammlung vorgehen, die dem entsprechenden Wirtschaftsjahr vorausgeht. Zwar mögen die Ansätze für die jeweiligen Kostenpositionen dann nicht so genau sein, wie es ein Jahr später möglich ist. Die Wohnungseigentümer haben für die Ansätze aber ein Ermessen. Ferner kann durch dieses Vorgehen – jedenfalls in der Regel – eine Fortgeltung des alten Wirtschaftsplans vermieden werden.

#### HINWEIS: WP-VORLAGEPFLICHT BEREITS IM VORJAHR?

Für den Verwalter stellt sich auch die Frage, wann er seine Pflicht, einen Wirtschaftsplan vorzulegen, eigentlich erfüllen muss und ab welchem Zeitpunkt er darauf von jedem Wohnungseigentümer verklagt werden kann. Meint man, wie etwa Martin Häublein oder ich es tun, die Pflicht entsünde noch im Vorjahr, kann eine entsprechende Klage auf einen Wirtschaftsplan für den Verwalter teuer werden.

## 2. Kein Beschluss über abstrakt-generelle Regelung

Die Wohnungseigentümer können nicht beschließen, dass jeder künftige Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten soll. Danach ist z. B. der Beschluss *„Alle künftigen Wirtschaftspläne sollen gelten, bis ein neuer Wirtschaftsplan genehmigt wird.“* nichtig.

## 3. Geltung eines konkreten Wirtschaftsplans bis zum nächsten Wirtschaftsplan

Hingegen können die Wohnungseigentümer beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten soll. Der Unterschied zu einer abstrakt-generellen Regelung fällt dabei semantisch kaum ins Gewicht und die Regelung kann exakt die gleichen Wirkungen haben. Nach h. M. ist z. B. der folgende Beschluss wirksam: *„Der Wirtschaftsplan für das Jahr \_\_\_\_ soll gelten, bis ein neuer Wirtschaftsplan genehmigt wird.“*

Wegen dieser systematischen Unklarheiten hatten u. a. Stefan Hügel und ich eine Befristung vorgeschlagen und waren für einen Beschluss, der klarstellt, dass die Fortgeltung des Wirtschaftsplans nur bis zu der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung angeordnet ist. Dieser Sichtweise ist der BGH nun entgegengetreten.

Er begründet seine abweichende Meinung mit einer im Ergebnis eigenartigen Beschreibung der Wirkung eines Fortgeltungsbeschlusses bzw. einer generellen Fortgeltungsvereinbarung (zu der er keine Aussage treffen musste noch hätte sollen). Denn seiner Ansicht nach gilt der Wirtschaftsplan z. B. des Jahres 2019 auch im Jahr 2020 – und auch in späteren Jahren –, wenn das so beschlossen ist. Hierin läge aber kein Verzicht auf einen Gesamtwirtschaftsplan oder die Vorlage von Einzelwirtschaftsplänen. Denn der Verwalter solle weder durch einen konkreten Fortgeltungsbeschluss noch durch eine generelle Fortgeltungsvereinbarung von der Pflicht entbunden sein, auch für das folgende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Weiter heißt es dann beim BGH wörtlich: *„über den die Wohnungseigentümer sodann zu beschließen haben“*. Damit aber ist auch der Wirtschaftsplan – eben so wie es vorgeschlagen wurde –, für den eine Fortgeltung beschlossen ist, im Ergebnis in der Regel auf ein Jahr begrenzt.

## 4. Anspruch auf Wirtschaftsplan

Der BGH klärt mit der Entscheidung schließlich, dass jeder Wohnungseigentümer vom Verwalter die Aufstellung eines Wirtschaftsplans verlangen und diesen Anspruch im Verfahren des § 43 Nr. 3 WEG gerichtlich durchsetzen kann. Leider positioniert er sich dabei nicht, wann der Anspruch fällig wird.

**HINWEIS: EINKLAGEN DES WIRTSCHAFTSPLANS**

Stellt der Verwalter einen Wirtschaftsplan auf, wird dieser von der Mehrheit der Wohnungseigentümer aber nicht gebilligt, kann jeder Wohnungseigentümer im Wege der Beschlussersetzung auf eine Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer zum Entwurf klagen. Nach herrschender Meinung kann ein Wohnungseigentümer ferner dann, wenn der Verwalter keinen Wirtschaftsplan aufstellt, vom Gericht nach § 21 Abs. 8 WEG die Aufstellung verlangen.

Hat ein Wohnungseigentümer gegen den Verwalter ein Urteil erstritten, mit dem dieser einen Wirtschaftsplan vorlegen muss, soll dieses Urteil nach Ansicht des III. Zivilsenats des BGH nicht mehr vollstreckbar sein, wenn das Kalenderjahr, für den der Wirtschaftsplan gelten soll, zum Zeitpunkt der Zwangsvollstreckung bereits abgelaufen ist. Zur Begründung gibt er an, der Anspruch auf Erstellung eines Wirtschaftsplans für ein Kalenderjahr erlösche mit dem Ablauf dieses Kalenderjahres. Denn mit dem Ablauf des Kalenderjahres ende die Pflicht zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans und entstehe die Pflicht zur Aufstellung einer Abrechnung. Sieht man es so, muss dann die Abrechnung nicht nur die Abrechnungsspitzen entwickeln, sondern das gesamte Hausgeld generieren.

## 5. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter sollte klären, wann er den Wohnungseigentümern für das Folgejahr seinen Entwurf für einen Wirtschaftsplan vorlegt. Legt er den Entwurf bislang erst in dem Jahr vor, für das der Wirtschaftsplan gelten soll, sollte er sich fragen, ob er diese Praxis nicht besser umstellt. Dies wäre jedenfalls der Weg, der sicherer ist, als die Vorlage des Plans erst im laufenden Jahr.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass der Beschluss „*Alle künftigen Wirtschaftspläne sollen gelten, bis ein neuer Wirtschaftsplan genehmigt wird*“ nichtig ist, nicht aber der Beschluss „*Der Wirtschaftsplan für das Jahr \_\_\_\_ soll gelten, bis ein neuer Wirtschaftsplan genehmigt wird.*“ Die Wirkungen sind allerdings die gleichen.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass der Beschluss, dass ein Wirtschaftsplan über das Kalenderjahr, für das er gelten soll, fortwirken soll, ihn nicht von seiner Pflicht entbindet, in jedem Jahr einen Entwurf für den Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne vorzulegen. Soweit der BGH schreibt, dass die

Wohnungseigentümer „sodann zu beschließen hätten“, mag das so verstanden werden, dass die Wohnungseigentümer entscheiden sollen, ob es beim alten Wirtschaftsplan bleiben oder ob der neue genehmigt sein soll.

**! Weiterführende Informationen:**  
Wirtschaftsplan → **637573**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Verwalterbestellung in der Teilungserklärung: Schicksal der vertraglichen Bindung zwischen Verwalter und Gemeinschaft?

(AG Pinneberg, Urteil v. 6.3.2018, 60 C 34/17)  
Es ist allgemein anerkannt, dass der erste Verwalter auch schon in der Teilungserklärung bestellt werden kann, wenn auch die Natur der Rechtsmacht des teilenden Eigentümers hierzu umstritten ist. Es liegt ein konkludenter Abschluss eines formfreien Verwaltervertrags vor, wenn die Bestellung des ersten Verwalters bereits in der Teilungserklärung erfolgt, dieser mindestens über eine Wirtschaftsperiode hinweg tätig wird und die Wohnungseigentümer billigen, dass er seine Vergütung in Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan ansetzt.

**! Weiterführende Informationen:**  
Verwaltervertrag → **637468**  
Bestellung des Verwalters: Grundsätze → **636329**  
Teilungserklärung → **637212**

### Kostenverteilungsänderung: Von Teilungserklärung abweichender Flächenmaßstab bedarf vorheriger Beschlussfassung

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 17.5.2018, 2-13 S 91/16)  
Sollen für die nach der Wohnfläche umzulegenden Betriebskosten statt den Flächenangaben in der Teilungserklärung die nach der Wohnflächenverordnung ermittelten Flächen angesetzt werden, bedarf dies einer gesonderten Beschlussfassung.

**! Weiterführende Informationen:**  
Teilungserklärung → **637212**  
Beschluss → **636307**  
Kostenverteilung → **636808**

### Bestellung der GmbH des bisher als Einzelunternehmer tätigen Geschäftsführers stellt keine Wiederbestellung dar

(LG Frankfurt/Main, Beschluss v. 26.3.2018, 2-13 S 27/179)  
Soll statt einer Einzelperson eine GmbH, deren Geschäftsführer der bisherige Verwalter ist, zum Verwalter gewählt werden, handelt es sich nicht um die Wiederbestellung des bisherigen Verwalters, sodass Alternativangebote einzuholen sind.

**! Weiterführende Informationen:**  
Bestellung des Verwalters: Grundsätze → **636329**  
Wiederbestellung des Verwalters → **637558**

### Keine Intensivpflege- und Beatmung-WG in der Büroetage

(LG Bochum, Urteil v. 16.7.2018, I-1 O 318/17)  
Nach der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise gehen von einem Büro im Allgemeinen weniger Belästigungen aus als von einer Einrichtung der stationären Intensiv- und Beatmungspflege.

**! Weiterführende Informationen:**  
Nutzungsarten der Wohnung → **636933**

### „Kontaktsperre“ zu Mietern kann nicht beschlossen werden

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 17.5.2018, 2-13 S 31/16)  
Es besteht keine Beschlusskompetenz für einen Beschluss über ein Verbot der Kontaktaufnahme von Eigentümern zu Mietern anderer Eigentümer ohne deren Wissen.

**! Weiterführende Informationen:**  
Beschluss → **636307**

### Rechtsanwalt ist als Hausmeister ungeeignet

(AG Köln, Urteil v. 9.1.2018, 204 C 87/17)  
Bei einer 4 Sondereigentumsanlagen umfassenden Wohnungseigentumsanlage ist bereits zweifelhaft, ob ein kostenintensiver Hausmeisterdienst erforderlich ist. Der Beschluss über die Bestellung eines Rechtsanwalts als Mieter eines Wohnungseigentümers zum Hausmeister widerspricht jedenfalls ordnungsmäßiger Verwaltung. Dies insbesondere dann, wenn Haftungsfragen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt geblieben sind.

**! Weiterführende Informationen:**  
Ordnungsgemäße Verwaltung → **636944**



## Auch das noch

### Auf dem Landweg

Der Zugang zu einem Grundstück war der Streitpunkt in einem Verfahren, das das OLG Hamm auf dem Tisch hatte. Eine Dame hatte das Grundstück nebst darauf befindlichem Wohnhaus per Zwangsversteigerung erworben. Dieses hatte allerdings keinen direkten Anschluss zur öffentlichen Straße, sondern war nur über einen Weg zu erreichen, den der ehemalige Grundstückseigentümer kurz vor der Versteigerung erworben und dann seinem Sohn übertragen hatte. Als der Gerichtsvollzieher zur Räumung anrückte, verweigerte der Sohn den Zugang über seine Parzelle. Der Klage auf Einräumung eines Notwegerechts setzte er entgegen, ein Zutritt auf dem „Landweg“ sei nicht erforderlich. Die Räumung könne auch mittels eines Hubschraubers erfolgen.

„Auf sein Grundstück zu fliegen, ist gänzlich unüblich“, sagte das OLG Hamm (Urteil v. 22.3.2018, 5 U 60/17) und gab der Klage statt. Zur ordnungsgemäßen Nutzung eines Wohngrundstücks gehöre heutzutage die Zufahrt mit dem Auto und wenn dies nur über ein anderes Grundstück möglich sei, dürfe jenes in Anspruch genommen werden. Der Zugang aus der Luft, etwa mit dem Hubschrauber, reiche nicht aus.

## Zitat

**Gib jedem Tag die Chance, der schönste deines Lebens zu werden.**

Oscar Wilde (1854 – 1900), irischer Dramatiker und Poet

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



### Schranken der Mehrheitsmacht

Schon die erste sog. Jahrhundertentscheidung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht, die zum weitgehenden Ende der Zitterbeschlüsse führte, war vom Willen geprägt, die Macht der Mehrheit zu begrenzen. Ausgangspunkt war dort die formelle Legitimation des Mehrheitsbeschlusses durch Kompetenzzuweisung. Dies war vergleichsweise einfach zu handhaben, da das Vorliegen einer Beschlusskompetenz durch Gesetz oder Öffnungsklausel unschwer festzustellen ist. Auf diese Rechtsprechung hat die Praxis mittlerweile häufig durch Aufnahme einer Öffnungsklausel in die Gemeinschaftsordnungen (GO) reagiert. Dadurch stellte sich die Frage nach der Reichweite der Mehrheitsmacht von neuem, ist nun allerdings nicht mehr schon auf der Ebene der formellen Legitimation zu beantworten. Der BGH versucht, die

Mehrheitsmacht nunmehr auch durch inhaltliche Schranken wie das Belastungsverbot und die Notwendigkeit der Zustimmung zu mehrheitsfesten, aber verzichtbaren Rechten einzugrenzen.

Diese Schranken, die letztlich einen mehrheitsfesten Kernbereich des Sondereigentums abstecken sollen, sind naturgemäß nicht so griffig wie die relativ einfach zu beantwortende Frage nach einer Beschlusskompetenz. Der BGH schafft somit zunächst einmal eine gewisse Rechtsunsicherheit in der Frage, ob ein mehrheitsfestes Recht vorliegt. Im Grundsatz ist dieser Ansatz zu begrüßen. Es geht, wie der BGH plastisch anführt, wohl nicht an, dass der Teileigentümer einer als Gaststätte bezeichneten Einheit durch Mehrheitsbeschluss nur noch über Büroräume verfügt und seine nach der GO zulässige Tätigkeit als Gastronom einstellen muss. Der BGH hält aber weiter gehende Regelungen in der GO, die auch eine solche Mehrheitsentscheidung ausdrücklich gestatten, wohl für zulässig. Als Erwerber muss man also neben Lage, baulichem Zustand, Finanzlage der Gemeinschaft etc. die rechtlichen Vorgaben der GO eingehend prüfen. Ansonsten kann die Mehrheit unerwartete Entscheidungen treffen...

### IMPRESSUM

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

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

© 2019 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](mailto:online@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de](http://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 Hackenjós,  
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](mailto:immobilien@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint ab 11.07.2019.

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



Mat.-Nr. 06436-4092