

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

März 2017



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

in der Heizkostenabrechnung müssen die Kosten des Betriebsstroms der Heizung nach Maßgabe der Heizkostenverordnung

verteilt werden. Fehlen Zwischenzähler für den Betriebsstrom, ist guter Rat teuer. Darf der Anteil dann geschätzt werden? Der BGH sagt ja. Wie Sie als Verwalter damit umgehen können, erfahren Sie in der „Entscheidung des Monats“. Es herrscht gerade wieder Hochsaison in den Verwalterbüros. Die Abrechnungen werden erstellt und die Eigentümerversammlungen stehen an. Der richtige Zeitpunkt, um auf zehn häufig vorkommende Fehler aufmerksam zu machen. Sie zu kennen und zu vermeiden spart viel Ärger.

Schimmel ist unansehnlich und gesundheitsschädlich. Mieter sind schnell mit der Forderung nach einer Mietminderung bei der Hand. Der Vermieter hält oft dagegen mit „selber schuld, hätten Sie mal richtig gelüftet“. Und Sie als Verwalter dazwischen. Unangenehm. Allerdings können Sie mit etwas Spezialwissen sehr gut Ihre Kompetenz zeigen und eine Vermittlerrolle einnehmen.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im März

**Meldungen**

→ Seite 2

**Service**

→ Seite 3

**Verwalterthema des Monats**

Die 10 häufigsten Fehler bei der WEG-Abrechnung

→ Seite 4

**Technik**

Ein kritischer Blick auf die Ursachen von Schimmel

→ Seite 6

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Betriebsstrom in der Heizkostenabrechnung

→ Seite 9

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Verspätung von WEG-Abrechnung verlängert Frist für Betriebskostenabrechnung nicht

Der Vermieter muss über die Betriebskosten spätestens innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums abrechnen. Versäumt er diese Frist, kann er vom Mieter keine Nachzahlung verlangen.

Ist das Mietobjekt eine Eigentumswohnung, muss der Vermieter die Jahresfrist für die Betriebskostenabrechnung grundsätzlich auch dann einhalten, wenn die Wohnungseigentümer noch nicht über die Jahresabrechnung Beschluss gefasst haben. Das Fehlen der Jahresabrechnung entbindet den vermietenden Eigentümer nicht von der Pflicht, gegenüber dem Mieter die Abrechnungsfrist einzuhalten. Andernfalls würde der Mieter einer Eigentumswohnung gegenüber dem Mieter einer sonstigen Wohnung benachteiligt, weil er dem erhöhten Risiko ausgesetzt wäre, seine Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb der Jahresfrist zu erhalten.

Nur wenn der Vermieter die Verspätung der Betriebskostenabrechnung nicht zu vertreten hat, kann er nach Ablauf der Frist noch eine Nachforderung geltend machen. Für das Nicht-vertreten-Müssen der Verspätung trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast. Es reicht nicht aus, auf Versäumnisse des Verwalters im Hinblick auf die Jahresabrechnung hinzuweisen. Zumindest muss der Vermieter darlegen, was er unternommen hat, um die Einhaltung der Frist zu gewährleisten oder dass die schließlich erstellte Jahresabrechnung so fehlerhaft war, dass sie sich nicht als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung geeignet hat. (BGH, Urteil v. 25.1.2017, VIII ZR 249/15)

### ! Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Abrechnungsfristen → **2626041**

## Doppelte Schriftformklausel verhindert mündliche Vertragsänderung nicht

Die Schriftform ist für einen Mietvertrag immer dann erforderlich, wenn dieser für längere Zeit als ein Jahr gelten soll. Andernfalls gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen, mit der Möglichkeit der ordentlichen Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist. Bedeutung hat dies insbesondere bei gewerblichen Mietverhältnissen, die üblicherweise für eine Laufzeit von mehreren Jahren geschlossen werden. Das Fehlen der Schriftform (von Anfang an oder durch nicht der Schriftform entsprechende Nachträge) ist ein beliebter Ansatzpunkt, um gewerbliche Mietverträge vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit beenden zu können. Wegen der großen Bedeutung der Schriftform für die Vertragslaufzeit enthalten viele Gewerbemietverträge die Regelung, dass Änderungen und Ergänzungen des Vertrages der Schriftform bedürfen sollen (einfache Schriftformklausel). Teilweise ist zusätzlich vorgesehen, dass auch das Schriftformerfordernis seinerseits nur schriftlich geändert werden kann (doppelte Schriftformklausel).

In einem aktuellen Urteil hatte der BGH zu klären, in welchem Verhältnis eine formularmäßige doppelte Schriftformklausel zu Individualvereinbarungen steht, die nicht in Schriftform getroffen wurden. Ob eine doppelte Schriftformklausel überhaupt formularvertraglich wirksam vereinbart werden kann, ließ der BGH ausdrücklich offen. Auf jeden Fall gelte aber der Vorrang der Individualabrede vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Daher seien individuell getroffene Absprachen trotz einer doppelten Schriftformklausel auch dann wirksam, wenn sie nicht der Schriftform entsprechen. Dies gelte selbst dann, wenn die Individualvereinbarung nur stillschweigend getroffen worden ist. Es komme auch nicht darauf an, ob die Parteien überhaupt an die Schriftformklausel gedacht haben oder sich bewusst über diese hinwegsetzen wollten. (BGH, Beschluss v. 25.1.2017, XII ZR 69/16)

### ! PRAXIS-TIPP:

Da die Schriftform eines (gewerblichen) Mietvertrags trotz Schriftformklauseln sehr schnell zerstört ist, sollte jegliche Vereinbarung, die den Mietvertrag ändert oder ergänzt, in Schriftform getroffen werden, um eine vereinbarte Vertragslaufzeit nicht zu gefährden. Schriftform bedeutet, dass alle Vertragsparteien auf ein und derselben Urkunde unterschreiben. Es reicht nicht aus, eine getroffene Abrede einseitig schriftlich zu bestätigen, z. B. in einem Brief.

### ! Weiterführende Informationen:

Schriftform – gesetzliche Vorschriften → **639315**

## Einhaltung von Bauordnungsrecht in der WEG-Anlage

Auch für Wohnungseigentumsanlagen gelten selbstverständlich die Vorgaben des Bauordnungsrechts, beispielsweise zum Brandschutz und zur Ausstattung von Wohnungen. Soweit das Gemeinschaftseigentum betroffen ist, obliegt die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben allen Wohnungseigentümern gemeinsam. Insoweit besitzen sie Beschlusskompetenz und müssen – vorbehaltlich einer anderen Kostenregelung – die anfallenden Kosten für die Ermittlung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen.

Hingegen obliegt die Erfüllung bauordnungsrechtlicher Vorgaben im Sondereigentum (etwa Einbau einer Toilette und Dusche) grundsätzlich dem jeweiligen Sondereigentümer der Einheit auf eigene Kosten. Dementsprechend besteht insoweit auch keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer. Gleichfalls gefasste Beschlüsse sind nichtig.

Sind im Zuge der Aufteilung die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis nicht oder nicht vollständig erfüllt worden, betrifft dies die erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums. Diese obliegt allen Wohnungseigentümern gemeinsam. Es ist daher Aufgabe aller Eigentümer, die für die Anlage erforderlichen Stellplätze nachzuweisen bzw. für eine etwaige Stellplatzabläse nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufzukommen. (BGH, Urteil v. 9.12.2016, V ZR 84/16)

### ! Weiterführende Informationen:

Beschlusskompetenzen, Übersicht → **1853162**

## Bei verspäteter Rückgabe kann Vermieter Marktmiete verlangen

Zum Ende eines Mietverhältnisses muss der Mieter das Mietobjekt räumen. Verbleibt der Mieter über das Ende des Mietverhältnisses hinaus in den Mieträumen, kann der Vermieter bis zur Räumung eine Nutzungsentuschädigung verlangen, und zwar in Höhe der bisher vereinbarten Miete oder der ortsüblichen Miete. Die ortsübliche Miete in diesem Sinne ist die Miete, die der Vermieter bei Abschluss eines neuen Mietvertrags erzielen könnte (Marktmiete). Das hat der BGH klargestellt und der Ansicht eine Absage erteilt, die die ortsübliche Vergleichsmiete, die aus den in den letzten vier Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten ermittelt wird, heranziehen will. Der vierjährige Bezugszeitraum ist auch dann nicht maßgeblich für die Nutzungsentuschädigung, wenn der Vermieter die Mietsache nicht neu vermieten, sondern wie im Fall einer Eigenbedarfskündigung selbst nutzen will. (BGH, Urteil v. 18.1.2017, VIII ZR 17/16)

### PRAXIS-TIPP:

Der Vermieter hat die Wahl, ob er als Nutzungsentuschädigung die vereinbarte Miete oder die ortsübliche Marktmiete verlangt. Liegt die Marktmiete über der Vergleichsmiete, kann der Vermieter den höheren Betrag auch ohne Ankündigung und rückwirkend ab Ende des Mietverhältnisses bis zum Auszug des Mieters verlangen.

### ! Weiterführende Informationen:

Nutzungsentuschädigung → **639146**

## Wer Sondernutzungsfläche pflegen muss, muss auch zahlen

Ist einem Sondereigentümer in der Gemeinschaftsordnung eine Instandsetzungs- oder Instandhaltungspflicht übertragen, muss er im Zweifel auch die ihm dadurch entstehenden Kosten tragen. Das hat der BGH klargestellt.

Im entschiedenen Fall waren zwei Erdgeschossigentümern jeweils Sondernutzungsrechte an den vor ihren Wohnungen liegenden Flächen eingeräumt. Für die Instandhaltung der Flächen sollten sie selbst verantwortlich sein. In einer Eigentümerversammlung genehmigten die Eigentümer die Erweiterung bzw. Errichtung von Terrassen auf den Sondernutzungsflächen und beschlossen, dass die Kosten der Herstellung und künftigen Instandhaltung von den Sondernutzungsberechtigten zu tragen sind. Ein Eigentümer hält diese Beschlüsse für nichtig.

Der BGH hat an den Beschlüssen nichts auszusetzen. Die Regelung, dass die Sondernutzungsberechtigten für die Pflege ihrer Sondernutzungsflächen verantwortlich sind, beziehe sich nicht nur auf bei der Teilung schon vorhandene, sondern auch auf später hinzukommende Anlagen. Dass die Sondernutzungsberechtigten die Kosten für die Herstellung und Instandhaltung neuer oder geänderter Anlagen selbst tragen müssen, ergebe sich schon allein daraus, dass ihnen die Instandhaltungspflicht übertragen sei. Daher seien die angegriffenen Beschlüsse über die Kostentragung ohnehin nur deklaratorischer Natur. (BGH, Urteil v. 28.10.2016, V ZR 91/16)

### ! Weiterführende Informationen:

Sondernutzungsrecht: Kostentragung → **2731227**



## 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)**

### WEG-Recht kompakt 2017: Die wichtigsten Urteile im Überblick

Do., 09.03.2017, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Dieses Online-Seminar informiert über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Wohnungseigentumsrecht, die Verwalter kennen sollten, beispielsweise die neueste Entscheidung des BGH zur Unterbrechung der Eigentümerversammlung. Ein hilfreiches Skript zum Download ist inbegriffen.

Referent: RA Thomas Hannemann

### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

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

## Die 10 häufigsten Fehler bei der WEG-Abrechnung

Steffen Haase, Augsburg

**Es herrscht gerade Hochsaison in den Verwalterbüros. Die Abrechnungen werden erstellt und die Eigentümerversammlungen werden durchgeführt. Vielleicht der richtige Moment, um einmal innezuhalten und kurz zu überprüfen: Machen wir alles richtig? Oder hat sich bei uns auch ein Fehler eingeschlichen nach dem Motto, das machen wir schon immer so. Und von daher wird es schon richtig sein.**

**Im Folgenden wollen wir uns 10 klassische Fehler ansehen, die regelmäßig zur Aufhebung von Abrechnungen führen.**

### 1. Stammdaten

Die Führung der Stammdaten im Verwalterbüro muss exakt erfolgen, denn sie stellt eine immerwährende Fehlerquelle dar. Schon bei der Übernahme einer Wohnanlage muss exakt gearbeitet werden und sind die Stammdaten des Vorverwalters auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. In der Praxis ist es eher selten, dass alle Daten richtig sind. Gerade bei der Abrechnung müssen wir uns die Frage stellen: Sind die verwendeten Kostenverteilerschlüssel richtig? Wie sind diese zustande gekommen? Nach § 16 Abs. 2 WEG legen wir alle Kosten nach Miteigentumsanteilen um, sofern keine abweichende Vereinbarung (Regelung in der Gemeinschaftsordnung) vorhanden ist oder ein rechtswirksamer Beschluss durch Öffnungsklausel (§ 16 Abs. 3 WEG oder Gemeinschaftsordnung) zustande gekommen ist. Überprüfen Sie nach diesem Schema einmal die Kostenverteilerschlüssel. Fangen Sie mit der Verwaltervergütung an. Diese wird regelmäßig nach Einheiten umgelegt. Häufige Begründung: Ist im Verwaltervertrag so vereinbart. Aber der Verwaltervertrag ändert keine Kostenverteilerschlüssel ab! Gleiches können Sie beispielhaft mit der Hausmeistervergütung und der Position Kabelfernsehen machen.

### 2. Welche Kostenverteilerschlüssel können wir verwenden?

Neben dem gesetzlichen Kostenverteilerschlüssel Miteigentumsanteile kommen noch folgende Schlüssel in Betracht: m<sup>2</sup>-Wohnfläche, je Einheit, Personen und Verbrauch.

Je Einheit und Verbrauch sind nachvollziehbare Schlüssel und daher gut zu verwenden.

Der Schlüssel m<sup>2</sup>-Wohnfläche ist gerade bei älteren Eigentümergemeinschaften oftmals problematisch, da keine genauen oder nachvollziehbaren Berechnungen/Angaben vorliegen. Wenn Sie keine verlässlichen m<sup>2</sup>-Angaben haben, dann können Sie den Schlüssel nur anwenden, wenn eine neue Vermessung stattgefunden hat. Doch hier stehen die Kosten einer Vermessung in der Regel in keinem vernünftigen Verhältnis zum Ergebnis. Häufig wird sich der Wunsch auf der Eigentümerversammlung dann auch von selbst erledigen.

Ob der Personenschlüssel ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wird von mir bezweifelt. Allein die Definition für „Person“ ist schon schwierig. Geht man von gemeldeten oder von tatsächlich dort lebenden Personen aus? Wie wird der Zweitwohnsitz gewertet oder gar ein

Leerstand? Was ist mit Kindern, die in einer anderen Stadt studieren und nur noch am Wochenende oder in den Ferien in der elterlichen Wohnung sind? Oder wie erfasse ich Besucher, die ein halbes Jahr dort wohnen? Die Aufzählung lässt sich beliebig fortsetzen und endet mit der Frage, ob man die Personenzahl zum Stichtag erfasst oder mit Personentagen arbeitet. Viel Spaß. Wenn Sie hier nicht exakt definieren, wer wie berücksichtigt wird, sind die Probleme abzusehen. Ich rate daher vom Personenschlüssel ab.

### 3. Inhalt einer Jahresabrechnung

Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, dass sie die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) erfassen und auf ihre Plausibilität hin überprüfen können. Folgender Rechenweg muss möglich sein:

$$\begin{array}{l} \text{Kontostand am Jahresanfang} \\ + \text{Einnahmen der WEG im Abrechnungsjahr} \\ - \text{Ausgaben der WEG im Abrechnungsjahr} \\ \hline = \text{Kontoendstand am Jahresende} \end{array}$$

Daher hat eine Jahresabrechnung, die ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, Informationen zu folgenden Punkten und Sachverhalten zu geben:

- Die Höhe der vom Verwalter für die WEG eingekommenen Mittel und Erträge.
- Was mit den Mitteln im abzurechnenden Kalenderjahr geschehen ist. Inwieweit die Mittel nach den Vorgaben des Wirtschaftsplanes eingesetzt wurden. Wie viel Geld ausgegeben wurde und welche Kosten beglichen wurden.
- Wie sich die Vermögenslage der WEG darstellt und wie sich die liquiden Mittel vom Jahresbeginn bis zum Jahresende entwickelt haben.
- Angaben zum Ausgleich des Etats der WEG durch Angabe der Beiträge, welche die Wohnungseigentümer nachzuzahlen oder ausgeschüttet zu erhalten haben.
- Ob dem Verwalter aufgrund der schlüssigen Jahresabrechnung Entlastung erteilt werden kann (LG Dortmund, Urteil v. 24.11.2015, 9 S 41/14; LG Frankfurt a. M., Urteil v. 8.3.2016, 2-09 S 99/14).

### 4. Abrechnungszeitraum und Periodenerfassung

In § 28 WEG spricht der Gesetzgeber vom Kalenderjahr. Deshalb ist das Kalenderjahr (01.01. bis 31.12) auch der gesetzliche Abrechnungszeitraum. Sie haben auch unterjährige Abrechnungszeiträume? Dann überprüfen Sie diese einmal. Eine gesetzliche Beschlusskompetenz zur Definition des Abrechnungszeitraums gibt es nämlich nicht. Hat die Gemeinschaftsordnung ihnen eine zugewiesen? In seltenen Fällen mag dies sein. Startet eine WEG unterjährig, so ist das 1. Geschäftsjahr ein verkürztes Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31.12., um in den Turnus des Kalenderjahres zu kommen.

Die Abrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz basiert auf dem Zu- und Abflussprinzip. Es sind hier nur die tatsächlichen = effektiv geflossenen, im Geschäftsjahr eingegangenen Gesamteinnahmen (Eingänge, Einzahlungen) und die tatsächlich geleisteten Gesamtausgaben (Ausgänge, Auszahlungen) zu erfassen und gegenüberzustellen. Periodenübergreifende Abgrenzungsbuchungen sind unzulässig.

Einzige Ausnahme stellen die Warmwasser- und Heizkosten nach der Heizkostenverordnung dar. Diese Kostenpositionen dürfen abgegrenzt werden. Mehr aber nicht. Sprich: Die Hausmeisterrechnung für Dezember, die im Januar gezahlt wird, wird auch im Januar des Folgejahres abgerechnet. Gleiches gilt für Einnahmen. Zahlt der Eigentümer im Januar des Folgejahres sein Wohngeld mit dem Hinweis im Verwendungszweck „Wohngeld Oktober und November Vorjahr“, so ist dies als

Einnahme zum Zahlzeitpunkt zu verbuchen und nicht abzugrenzen. Dies mag bei vielen Eigentümern auf Unverständnis stoßen, entspricht aber der gesetzlichen Regelung.

## 5. Unberechtigte Ausgaben

Auch vom Verwalter etwa zu Unrecht getätigte Ausgaben aus gemeinschaftlichen Geldmitteln hat er in die Abrechnung einzustellen. Dies gilt sowohl für vereinbarungswidrig getätigte Ausgaben wie auch für eigenmächtig – ohne Beschlussfassung – bezgl. des Gemeinschaftseigentums erteilte Aufträge (BGH, Urteil v. 4.3.2011, 5 ZR 156/10).

## 6. Abrechnungsteil

Viele Verwalter differenzieren im Abrechnungsteil zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten. Hierzu besteht keine Verpflichtung. Viele Verwalter machen dies aus Kundenfreundlichkeit. Wenn Sie dies tun, dann halten Sie sich bitte strikt an die Betriebskostenverordnung. Was der Vermieter aber letztlich auf den Mieter umlegen kann, richtet sich allein nach dem individuellen Mietvertrag. Von daher ist in der Abrechnung folgender Textbaustein sinnvoll: „In dieser Abrechnung wurden die nach der Betriebskostenverordnung umlegbaren Betriebskosten ausgewiesen. Bitte überprüfen Sie ihren Mietvertrag, welche Kosten auf Ihren Mieter umlegbar sind.“

## 7. Kalt- und Abwasserkosten

Werden die Kosten des Verbrauchs von Kalt- und Abwasser des Abrechnungsjahrs nicht auch in diesem Abrechnungsjahr bezahlt, dürfen sie in der Gesamtabrechnung auch nicht erfasst werden, da kein tatsächlicher Abfluss vorliegt.

Rechnungsabgrenzungsposten sind nach der Rechtsprechung des BGH nicht mehr zulässig (BGH, Urteil v. 17.2.2012, V ZR 251/10).

## 8. Kostenverteilung bei gerichtlichen Verfahren

Fehler passieren oft bei der Kostenverteilung von gerichtlichen Verfahren. Hier ist grundsätzlich zwischen Verfahren des rechtsfähigen Verbandes und des nichtrechtsfähigen Verbandes zu unterscheiden.

Verfahren des rechtsfähigen Verbandes sind z. B. Klageverfahren über Wohngeld oder Rechtsstreitigkeiten mit Dritten. Diese Kosten sind nach dem hierfür vorgesehenen Verteilerschlüssel umzulegen.

Anders sieht es mit Kosten von Rechtsstreitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander aus, wie z. B. der Beschlussanfechtungsklage. Auf Klägerseite stehen der/die klagenden Wohnungseigentümer. Auf Beklagtenseite sind automatisch alle übrigen Eigentümer. Und hier ist nun eine differenzierte Umlage vorzunehmen. Die Kläger zahlen ihre außergerichtlichen Kosten selber und die Kosten der übrigen Eigentümer sind auf die Miteigentümer ohne die Kläger umzulegen. § 16 Abs. 8 WEG nimmt Rechtsverfolgungskosten, die aus Binnenstreitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern entstanden sind, von den nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegenden Kosten der Verwaltung aus. Die Norm soll verhindern, dass Konflikte innerhalb der Eigentümergemeinschaft auf Kosten aller Wohnungseigentümer ausgetragen werden. Von daher ist nach der BGH-Entscheidung vom 15.3.2007 (V ZB 1/06) der Kostenverteilerschlüssel „Miteigentumsanteile ohne die Anteile der Kläger“ zu wählen. Dies gilt für die Gerichtskosten (Gerichtsgebühren, Auslagen für Zeugen und Sachverständige) und die normalen Rechtsanwaltsgebühren.

Hiervon nicht erfasst sind dagegen die Mehrkosten gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts, die aufgrund einer Vereinbarung über die Vergütung (§ 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 6 WEG) anfallen. Diese Mehrkosten sind nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegen. Werden daher Sondervereinbarungen über das Anwaltshonorar getroffen, ist die Rechnung zu splitten und muss zwei verschiedenen Kostenkonten zugeordnet werden.

## 9. Beschluss über die Jahresabrechnung ist bedingungsfeindlich

Der Beschluss über die Jahresabrechnung ist bedingungsfeindlich, d. h. er darf nicht an Bedingungen geknüpft sein. Änderungsvorbehalte führen zur Nichtigkeit, wenn der Beschluss über die Jahresabrechnung unter dem Vorbehalt noch vorzunehmender Änderungen genehmigt wird. Die Beschlussfassung darf inhaltlich nicht unbestimmt sein, weil sonst nicht ersichtlich ist, welche konkreten Änderungen und welche konkreten Auswirkungen dies auf die Abrechnungssalden hat. Weiterhin muss die Beschlussfassung Angaben zu einer Frist für die Änderung der Abrechnung enthalten, damit der Beginn der Anfechtungsfrist hinsichtlich der Beschlussfassung erkennbar ist (AG Lüneburg, Urteil v. 29.3.2016, 39 C 295/15).

## 10. Neues Anwendungsrundschreiben des BMF zu § 35a EStG vom 9.11.2016

Einer ständigen Änderung unterliegen auch die haushaltsnahen Dienstleistungen.

Der Begriff „im Haushalt“ kann künftig auch das angrenzende Grundstück umfassen, sofern die haushaltsnahe Dienstleistung oder die Handwerkerleistung dem eigenen Grundstück dienen. Somit können z. B. Lohnkosten für den Winterdienst auf öffentlichen Gehwegen vor dem eigenen Grundstück als haushaltsnahe Dienstleistungen berücksichtigt werden. Dies war bisher nicht der Fall.

Auch Hausanschlusskosten an die Ver- und Entsorgungsnetze können im Rahmen der Steuerermäßigung begünstigt sein. Die Voraussetzungen für eine Begünstigung bzw. für den Ausschluss von einer Berücksichtigung nach § 35a EStG sind insbesondere in der Anlage 1 zum Anwendungsschreiben aufgeführt. Die Prüfung der ordnungsgemäßen Funktion einer Anlage ist ebenso eine Handwerkerleistung wie die Beseitigung eines bereits eingetretenen Schadens oder Maßnahmen zur vorbeugenden Schadensabwehr. Somit können künftig, in allen offenen Fällen, beispielsweise die Dichtheitsprüfungen von Abwasserleitungen, Kontrollmaßnahmen des TÜV bei Fahrstühlen oder auch die Kontrolle von Blitzschutzanlagen begünstigt sein.

### Weiterführende Informationen:

Jahresabrechnung → **636759**

### DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH mit Büros in Augsburg und Nürnberg und verwaltet 4.900 Einheiten. Im Verband der Immobilienverwalter ist er stellvertretender Vorsitzender in Bayern und Vizepräsident des Dachverbandes.







## Ein kritischer Blick auf die Ursachen von Schimmel

Swen Mahlberg, Krefeld

**Schimmel ist unansehnlich und gesundheitsschädlich. Mieter fordern deshalb die Beseitigung meist schnell ein. Falsches Lüften, falsches Heizen: Mit diesem Einwand wehren das viele Vermieter aber ab. Die Verwalter sind hier in einer ungünstigen Zwischenposition. Allerdings können sie mit etwas „Spezial“-Wissen sehr gut eine Vermittlerrolle übernehmen.**

Die Zahlen schwanken: 14 % der Bevölkerung leben mit Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung, ermittelte das Statistische Bundesamt. Eine Umfrage des Portals Immowelt.de erfragte, dass in 17 % aller Wohnungen mindestens ein Raum mit Schimmel befallen ist. Und in einer Erhebung auf der Website test.de sollen von über 4.000 Teilnehmern sogar 60 % bestätigt haben, dass sie Schimmelbefall in der Wohnung haben. Bei 53 % war hier das Badezimmer betroffen.

Unabhängig von den Zahlen: Jeder einzelne Schimmelbefall birgt ein gesundheitliches Risiko. Das Umweltbundesamt macht ein erhöhtes Vorkommen von Schimmelsporen in der Raumluft zum Beispiel für allergische Reaktionen, Atemwegserkrankungen und -infektionen sowie für eine Verstärkung von Asthmaerkrankungen verantwortlich. Eine Dauerbelastung könnte zudem Ursache für neurologische Belastungen sein, wie etwa Seh-, Schlaf- und Konzentrationsstörungen.

### Unterschiedliche Positionen von Eigentümer und Mieter

Gerne werden allerdings pauschale „Argumente“ ausgetauscht, wenn es um das sensible Thema Schimmel in der Wohnung geht. Der Eigentümer bügelt den unschönen und gesundheitsschädigenden Schimmel mit dem Hinweis ab, dass der Mieter bitte besser lüften und heizen solle. Und welcher Mieter macht das schon? Und vor allem: Was ist überhaupt richtiges Lüften und Heizen? Der Mieter hingegen vermutet umgehend einen Substanzschaden als Ursache, denn er würde natürlich gut heizen und lüften.

Für den Verwalter ist das eine unglückliche Position: Der Eigentümer möchte nur ungern für womöglich sehr teure Sanierungskosten an seinem Objekt aufkommen. Der Mieter hingegen fühlt sich durch den Schimmel zu Recht in seiner Wohnqualität beeinträchtigt, mindert womöglich die Miete oder zieht ganz aus der Wohnung aus.

### Verschiedene Gerichtsurteile zum Thema

Verschiedene Gerichte beschäftigen sich schon lange mit dieser Frage, eine kleine Auswahl:

- **Gefahrkreis-Theorie:** So urteilte der Bundesgerichtshof (BGH, WuM 2005 S. 54), dass im Rahmen der Gefahrkreis-Theorie der Vermieter den Beweis antreten muss, dass der Schimmel nicht auf bauseitige Ursachen zurückzuführen ist.
- **Kostenübernahme:** Das LG Konstanz (Urteil vom 20.1.2012, 61 S 217/12) verneinte die teilweise Kostenübernahme für ein Sachverständigengutachten durch den Mieter, obwohl der Gutachter feststel-

len konnte, dass keine Substanzschäden für den Schimmel verantwortlich seien. Vielmehr sei entscheidend, ob die Wohnung überhaupt im Rahmen des normalen Nutzungsverhaltens ausreichend gelüftet werden könne, dem Mieter „im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs ein derartiges Wohnverhalten überhaupt zumutbar“ sei. Und das sei aufgrund genereller Mängel nicht möglich, so die Richter.

- **Mietminderung:** Das AG Osnabrück (Urteil vom 10.10.2013, 48 C 31/12) hielt eine Mietminderung von 20 % aufgrund von Schimmel in der Wohnung für angemessen.

Wie ein Amtsgericht im Einzelfall urteilt, ist insgesamt schwer vorherzusagen. Deshalb macht es Sinn, dass ein Verwalter versucht, im Vorfeld zu vermitteln. Voraussetzung ist natürlich, dass er sich in der Materie auskennt. Damit lassen sich u. U. langwierige Rechtsstreite vermeiden. Damit ist allen gedient, und der Verwalter hat zusätzlich seine Fachkompetenz unter Beweis gestellt.

### Beratungsansatz für den Verwalter

Wichtig dabei ist: Es geht nicht darum, ein gerichtsfestes Gutachten mit Klärung einer möglichen Schuldfrage zu erstellen. Sondern es geht schlicht darum, die Schadensursache herauszufinden und sie dann beheben zu lassen. Verschiedene Seminare – etwa die Weiterbildung zum Feuchte- und Schimmel-Experten an der Sprengnetter Akademie – machen fit für die Materie. Der Verwalter analysiert und wertet die gewonnenen Daten aus. Dabei spielen bei der Schimmelbildung 3 Fragestellungen eine zentrale Rolle:

- **Wärmeschutz:** Ist der vorhandene Wärmeschutz ausreichend, um einen Schimmelschaden gar nicht erst entstehen zu lassen bzw. ab welcher Wandoberflächentemperatur befindet sich die oberflächennahe Luftfeuchtigkeit in einem kritischen Bereich und es besteht dadurch Schimmelgefahr?
- **Bauschäden:** Schäden an der Bausubstanz können zum Beispiel das Eindringen von Wasser in den Wohnraum begünstigen.
- **Heiz- und Lüftungsverhalten:** Inwiefern trägt ein falsches Heiz- und Lüftungsverhalten zur Schimmelbildung bei?

### Beispiel: Defekter Dachanschluss

An einer Innenwand, die direkt an ein anderes Haus grenzt, tritt Schimmel auf. Kondensat als Ursache für den Schimmel scheidet hier aus, denn diese Wand ist keine Außenwand. Die Ursache war in diesem Fall ein defekter Dachanschluss, sodass in den Hohlraum zwischen den beiden Häusern Wasser eindringen konnte, welches an der Wand entlangfloss. Das eindringende Wasser hat den Schimmel verursacht.

Weitere Beispiele für Ursachen von Schimmel:

- **Neubau:** Sehr häufig kommt es vor, dass der Bau insgesamt nicht genügend getrocknet wurde, bevor die Eigentümer und Mieter einziehen. Sichtbares Zeichen dafür ist nicht nur Schimmel, sondern zum Beispiel auch Tapeten, die sich wieder von der Wand lösen oder eine permanent hohe Luftfeuchtigkeit in der Wohnung.
- **Schäden an der Substanz:** Defekte Dachpfannen, Risse in der Fassade, aufsteigende Feuchte in den Wänden, etwa aus dem Keller, können ebenfalls Ursache für Schimmel sein.
- **Kellerverkleidung:** Auch der schön ausgebaute Hobbykeller ist ein häufiger Schimmelherd. Das hängt oft damit zusammen, dass der Keller ursprünglich einem anderen Zweck diente. Bei einem Kohle- oder Kartoffelkeller war etwas Feuchtigkeit kein Fehler, sondern sogar erwünscht. Wer hier nun einfach eine Holzvertäfelung anbringt, bemerkt einen Schimmelbefall erst sehr spät. Eine Kellersanierung und -umnutzung ist dabei eine Aufgabe für den Fachmann.

- **Rohrbruch:** Wenn ein Rohr gebrochen ist und Wasser in das Bauwerk eindringt, kann ein solch gravierender Schaden schnell zu Schimmel führen.
- **Kalte Wände:** Wärmebrücken sorgen für ein Absinken der Wandoberflächentemperatur und begünstigen somit die Entstehung von Schimmel. Ursache für Schimmelbildung kann hier generell ein unzureichender Mindestwärmeschutz, aber auch ein falsches Heizverhalten sein.

### Arbeitsplan für den Verwalter

Die Aufgabe des Verwalters ist hier eine umfassende Analyse. Es geht nicht darum, jemanden zu verurteilen, sondern die Ursache für den Schimmel herauszufinden. Dazu sollte er sich intensiv mit der Wohnung und dem Haus beschäftigen:

- **Wohnungsbegehung:** Die Besichtigung der Wohnung klärt manchmal schon die Ursache für einen Schaden auf, wenn etwa durch eine defekte Wasserleitung Wasser in die Wohnung eindringt.
- **Hausbesichtigung:** Manchmal liegt die Ursache für einen Schimmelschaden in einem Bauschaden, etwa in einer defekten Dachpfanne, durch die Wasser eindringt. Oder es befindet sich z. B. ein feuchter Keller unter der Wohnung. Deshalb ist es wichtig, sich nicht nur die Wohnung selbst anzuschauen, sondern auch die angrenzenden Bereiche des Hauses.
- **Fassadenbesichtigung:** Wenn die Fassade einen Riss hat, kann dadurch Wasser eindringen und im Wohnungsbereich zu Schimmelbildung führen.
- **Messungen:** Schließlich helfen auch Messungen weiter. Dabei stellt der Verwalter die Außen- und Innentemperatur, die Wandoberflächentemperatur und die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung fest. Mithilfe einer „Gefährdungsberechnung“ – ein solches Tool erhalten die Teilnehmer der Sprengnetter Seminare – wird dann errechnet, ob die gemessenen Klimadaten zu einem Schimmelschaden führen können oder ob der Mindestwärmeschutz nicht erreicht wurde.

Diese Liste zeigt, wie wichtig es ist, sich umfassend mit den Gegebenheiten rund um die Immobilie auseinanderzusetzen.

#### Beispiel: Schimmel im Schlafzimmer

Im Schlafzimmer einer Wohnung taucht Schimmel auf. Ein klassischer Fall, in dem zum Beispiel eine generell zu niedrige Temperatur im Zimmer Ursache für den Schimmel sein könnte. Sprich: Der Mieter hat nicht ausreichend geheizt. Dieser behauptet aber das Gegenteil – und vor dem Besichtigungstermin wird natürlich die Heizung komplett aufgedreht. Unabhängig davon sollten Sie als Verwalter den Mieterinwand aber erst einmal ernst nehmen und zunächst nach Substanzschäden Ausschau halten. Denn wenn der Mieter zum Beispiel schon etliche Jahre in der Wohnung wohnt und der Schaden erst jetzt auftaucht, ist das zumindest verwunderlich. Es stellt sich aber auch die Frage, ob sich das generelle Nutzungsverhalten vielleicht geändert hat. Genauso gut könnte aber auch ein Substanzschaden die Ursache sein. Im Zweifel lässt sich das Heiz- und Lüftungsverhalten und die daraus resultierende Schimmelgefahr durch eine Langzeitmessung herausfinden.

### Gut vorbereitet zum Termin erscheinen

Eine gute Vorbereitung auf den „Schimmel“-Termin ist das A und O. Empfehlenswert ist, wenn der Verwalter folgende Werkzeuge und Materialien mit dabei hat:

- **Klembrett und Kugelschreiber:** Viele relevante Daten und Informationen können schon beim Ortstermin erhoben und gemessen werden.

- **Thermometer:** Zur Messung der Innen- und Außentemperaturen der Luft.
- **Oberflächenthermometer:** Zur Messung der Wandtemperaturen.
- **Kompass:** Zur Feststellung der Himmelsrichtung.
- **Hygrometer:** Zur Messung der Luftfeuchtigkeit.
- **Langzeitmessungen:** In manchen Fällen macht es Sinn, die Oberflächen- und Raumtemperatur sowie die Luftfeuchtigkeit über einen gewissen Zeitraum zu erfassen. Dafür gibt es Profigeräte, die eine Speicherung von Daten ermöglichen („Datenlogger-Funktion“).

Wichtig ist, dass die Daten in einen analytischen und wissenden Kontext gebracht werden, dass sie also Rückschlüsse auf die Ursachen für den Schimmel ermöglichen. Dafür muss der Verwalter weder Experte der Bauphysik noch Sachverständiger für Schimmelschäden sein. Er muss nicht wissen, ob eine fehlerhafte Handwerkerleistung für den Schaden ursächlich ist. Es geht also nicht darum, den Haftenden zu finden. Es reicht schon, Indizien für mögliche Ursachen zu sammeln und die gemessenen Klimadaten wissend zu interpretieren. Damit hilft er dem Eigentümer und auch dem Mieter schon einen wichtigen Schritt weiter.

### Lösungsvorschläge anbieten

Die Analyse ermöglicht dem Verwalter dann, Vorschläge zur Bekämpfung der Schimmelursachen zu unterbreiten. Liegt etwa ein Substanzschaden vor, kann er den Vermieter im Idealfall darauf hinweisen, wie aufwändig die Beseitigung ist. Entstehen die Schäden durch ein eindeutig falsches Lüftungsverhalten, können auch hier hilfreiche Hinweise gegeben werden. Oberstes Ziel ist immer nicht die Anklage, sondern die Hilfe zur Beseitigung der Schimmelursachen.

#### PRAXIS-TIPP: PROFESSIONELLE BESEITIGUNG

Zur konkreten Schimmelbeseitigung hat Stefan Materne, Experte der Verbraucherzentrale Energieberatung, eine klare Meinung: „Wir empfehlen Verbrauchern immer, den Schaden professionell beseitigen und vor allem die Ursache klären zu lassen, sonst kommt der Schimmel in den meisten Fällen schnell wieder.“

Der Verwalter sollte tunlichst vermeiden, selbst Hand anzulegen. Das ist nicht seine Aufgabe, sondern die professioneller Handwerker, die im Zweifel auch für ihre Leistung haften.

#### Weiterführende Informationen:

**Deutschlandweite Seminare zum Thema „Schimmel“ finden Sie unter [www.sprengnetter.de/fse](http://www.sprengnetter.de/fse).**

#### DER AUTOR

Swen Mahlberg ist u. a. staatlich geprüfter Bautechniker für Holz- und Bautechnik. Er ist selbstständiger geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung und TÜV-zertifizierter Sachverständiger für Schimmelschäden sowie Planer für Baubiologie. Als Referent leitet er die Weiterbildung zum Feuchte- und Schimmel-Experten an der Sprengnetter Akademie.





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**In einer WE-Anlage mit 5 Wohneinheiten sind die Dachfenster in der DG-Wohnung teilweise alt und undicht. Der Eigentümer der DG-Wohnung ist der Meinung, er selbst müsse nicht für die Instandhaltung der Dachfenster aufkommen. Dies sei Sache der Gemeinschaft, da es sich um Gemeinschaftseigentum handelt. Allerdings ist es in der Teilungserklärung anders bestimmt. Dort heißt es: „Die Aufwendungen für die Instandsetzung und Instandhaltung von Fenstern, Fensterläden, Balkon- und Wohnungseingangstüren sowie der Balkone trägt derjenige Wohnungseigentümer, dessen Zwecken sie ausschließlich dienen. Insoweit diese Einrichtungen außerhalb der Wohnungen in Erscheinung treten gilt diese Bestimmung entsprechend.“ Wer hat in diesem Fall die Instandhaltungskosten zu tragen?**

Der Wohnungseigentümer der DG-Wohnung. Denn abweichend von dem Gesetz können die Wohnungseigentümer durch eine Vereinbarung die Pflicht zur Instandsetzung und Instandhaltung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Tragung der damit verbundenen Kosten einzelnen Sondereigentümern auferlegen. Zwingende Voraussetzung ist jedoch, dass die Vereinbarung klar und eindeutig ist (vgl. BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 46/13).

Nach diesseitiger Ansicht ist die in der Teilungserklärung enthaltene Regelung klar und eindeutig verständlich.

**Wenn sich durch Wärmebrücken Schimmel in einer Wohnung bemerkbar macht, wird empfohlen, an diesen Stellen Wärme-wohnsilikatplatten anzubringen. Diese kosten meist mehr als 1.000 Euro. Muss die Kosten hierfür der Eigentümer der Wohnung übernehmen, da es sich um eine Renovierung innerhalb des Sondereigentums handelt, oder muss die WEG die Kosten hierfür übernehmen, da die Ursache im Gemeinschaftseigentum begründet liegt?**

Außenwände sind insgesamt zwingend gemeinschaftliches Eigentum, wobei nicht zwischen Außen- und Innenseite unterschieden werden kann. Das Anbringen von Wärmehohlsilikatplatten an den Innenwänden stellt daher eine Maßnahme dar, welche zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Die Kosten hierfür sind von der WEG zu tragen.

**Eine stark verschimmelte Wohnung wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Bereits vor zwei Jahren und nun aktuell nochmals hat ein Gutachter bestätigt, dass die Schimmelbildung im Wohnverhalten des Eigentümers begründet ist. Der Eigentümer hat damals wie heute das Gutachten per Einschreiben erhalten, verbunden mit der Aufforderung, den Schimmel unverzüglich professionell beseitigen zu lassen. Er kommt dieser Aufforderung jedoch nicht nach. Muss der Hausverwalter darüber hinaus noch tätig werden und ggfs. Zwangssäubern lassen oder Ähnliches, um nicht selbst in die Haftung zu kommen?**

Die Hausverwaltung sollte unter Bezugnahme auf die beiden Gutachten den Eigentümer nochmals unter Fristsetzung auffordern, den Schimmel unverzüglich professionell beseitigen zu lassen. Kommt der Eigentümer dieser erneuten Aufforderung nicht nach, sollte die Hausverwaltung hierzu einen Tagesordnungspunkt in die Einladung der nächsten Eigentümerversammlung mit aufnehmen. Die Hausverwaltung kann sich dann in Abstimmung mit der Eigentümerversammlung die Durchführung weiterer Maßnahmen legitimieren lassen. In dringenden Fällen wäre die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung erforderlich.

Im Weiteren wäre ein gerichtlicher Titel zu erwirken, wonach der Eigentümer das Betreten der Wohnung und die Durchführung von Schimmelbeseitigungsmaßnahmen dulden muss.

**Wenn ein größeres Renovierungsprojekt wie Balkonabriss und -neuanbau oder Fassaden- und Dachsanierung von einem Bauleiter begleitet wird, können dann die Arbeitskosten des Bauleiters so wie die der Handwerker nach § 35a EStG steuerlich gesondert abgesetzt werden?**

Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist z. B. die Prüfung der ordnungsgemäßen Funktion einer Anlage ebenso eine Handwerkerleistung wie die Beseitigung eines bereits eingetretenen Schadens oder Maßnahmen zur vorbeugenden Schadensabwehr. Das gilt auch dann, wenn der Handwerker über den ordnungsgemäßen Ist-Zustand eines Gewerkes oder einer Anlage eine Bescheinigung „für amtliche Zwecke“ erstellt. Weder zu den haushaltsnahen Dienstleistungen noch zu den Handwerkerleistungen gehören nach Ansicht der Finanzverwaltung beispielsweise Tätigkeiten, die der Wertermittlung dienen, die Erstellung eines Energiepasses oder Tätigkeiten im Zusammenhang mit einer Finanzierung (z. B. zur Erlangung einer KfW-Förderung).

Aufgrund der oben genannten Beschreibung ist davon auszugehen, dass die Arbeitskosten eines Bauleiters keine Handwerkerleistungen im Sinne von § 35a EStG sind. Es kann freilich nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung in diesem Punkt eine andere Ansicht vertritt.

**Ein Eigentümer bittet den Verwalter um Belegeinsicht, die dieser ihm auch gewährt. Nachdem er die Belege durchgesehen hat, möchte er gegen Kostenerstattung Kopien von verschiedenen Belegen haben. Der Verwalter verweist darauf, er könne doch mit seinem Smartphone die in Betracht kommenden Belege abfotografieren. Kann der Eigentümer trotzdem Kopien verlangen?**

Gegen eine entsprechende Kostenerstattung kann der Eigentümer Kopien der gewünschten Belege verlangen.

In den meisten Fällen finden sich entsprechende Regelungen in den abgeschlossenen Verwalterverträgen oder es sind entsprechende, flankierende Beschlüsse gefasst worden.

**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,

der Verwalter muss den Wohnungseigentümern jährlich einen Entwurf für eine Abrechnung vorlegen. Zu den Ausgaben, die in die Gesamtabrechnung einzustellen sind, gehören die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, unter anderem die Kosten des Betriebsstroms. Um diese Kosten auf die einzelnen „Einheiten“ umlegen zu können, müssen die Wohnungseigentümer die dafür notwendigen Schlüssel durch Beschluss bestimmt haben. Ferner bedarf es zur Erfassung des Betriebsstroms eines Geräts. Fehlt es an diesem Gerät, einem Zwischenzähler, fragt sich erstens, ob man das ändern muss. Und zweitens fragt sich, was der Verwalter tun muss und ob die Kosten geschätzt werden dürfen. Jedenfalls zur zweiten Frage äußert sich die BGH-Entscheidung, die ich im Folgenden vorstelle. Jeder Verwalter sollte sie kennen und die richtigen Folgerungen für seine Verwaltung daraus ziehen.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

### Entscheidung des Monats: Betriebsstrom in der Heizkostenabrechnung

#### Entscheidung des Monats

#### Betriebsstrom in der Heizkostenabrechnung

**In der Abrechnung müssen die Kosten des Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe der Heizkostenverordnung verteilt werden. Wird der Betriebsstrom nicht über einen Zwischenzähler, sondern über den allgemeinen Stromzähler erfasst, muss geschätzt werden, welcher Anteil am Allgemeinstrom auf den Betriebsstrom entfällt.**

BGH, Urteil v. 3.6.2016, V ZR 166/15

#### Der Fall:

Der für die zentrale Heizungsanlage erforderliche Betriebsstrom wird in einer Wohnungseigentumsanlage mangels Zwischenzähler über den Allgemeinstromzähler erfasst. In ihrer Versammlung des Jahres 2013 genehmigen die Wohnungseigentümer durch Beschluss die vom Verwalter als Entwurf vorgelegte Gesamtabrechnung sowie die dazugehörigen Einzelabrechnungen für das Jahr 2012. Der Verwalter berücksichtigt in seinem Entwurf den Betriebsstrom nicht in der Heizkostenabrechnung, sondern in der Kostenposition „Allgemeinstrom“. Der Betriebsstrom wird daher in den Einzelabrechnungen nicht teilweise nach Verbrauch und im Übrigen nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum, sondern vollständig nach Miteigentumsanteilen verteilt. Wohnungseigentümer K greift diesen Genehmigungsbeschluss an. Er beantragt, die Gesamtabrechnung 2012 sowie die ihn betreffende Einzelabrechnung hinsichtlich der Heizkostenabrechnung für ungültig zu erklären. Das Amtsgericht weist die Klage ab.

Die Berufung hat keinen Erfolg. Zwar sei der Betriebsstrom grundsätzlich im Rahmen der Heizkostenabrechnung zu verteilen. Fehlten aber Messgeräte, die den Verbrauch des Betriebsstroms gesondert erfassten, könnten die hierauf entfallenden Kosten zusammen mit dem Allgemeinstrom nach allgemeinem Maßstab auf die Wohnungseigentümer verteilt werden. Mit der Revision verfolgt K seine Anfechtungsklage weiter.

#### Das Problem:

Zentrales Problem der Entscheidung ist die Frage, wie mit den auf den Betriebsstrom der zentralen Heizungsanlage entfallenden Kosten umzugehen und wie diese in der Abrechnung darzustellen sind, wenn der Betriebsstrom nicht gemessen wird.

#### So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

##### 1. Gegenstand der Anfechtungsklage

Gegenstand der Anfechtungsklage sei seinem Wortlaut nach nur die „Gesamtjahresabrechnung nebst der K betreffenden Einzelabrechnung in folgendem Umfang: (...) Heizkostenabrechnung.“ Dieser Gegenstand sei allerdings der falsche. Es sei ausgeschlossen, nur eine Einzelabrechnung anzufechten: Bei einem Erfolg der Klage wären zwangsläufig alle Einzelabrechnungen insoweit für ungültig zu erklären, weil sich ein Fehler bei einem Eigentümer auch auf die Abrechnungen der anderen auswirke. Ebenso ausgeschlossen sei es, allein die Heizkostenabrechnung anzufechten. Wäre der Betriebsstrom zu Unrecht nicht in diese einbezogen worden, verringerte sich notwendigerweise die Position „Allgemeinstrom“. Die Auslegung des Klageantrags ergebe indes, dass die Genehmigung der Abrechnung bezogen auf die Kostenposition „Heizkostenabrechnung“ sowie „Allgemeinstrom“ jeweils in der Gesamtabrechnung und in den Einzelabrechnungen angegriffen wer-

den solle. Der Klageschrift sei „zweifelsfrei“ zu entnehmen, dass K meine, die Abrechnung des Betriebsstroms müsse in der Heizkostenabrechnung mit dem dort vorgesehenen Umlageschlüssel erfolgen. Erreichen lasse sich dieses Rechtsschutzziel nur, indem auch die Kostenposition „Allgemeinstrom“ insoweit für ungültig erklärt werde.

## 2. Die Einzelabrechnungen

Die Kosten des Betriebsstroms müssten nach Maßgabe der HeizkostenV verteilt werden; werde der Betriebsstrom nicht über einen Zwischenzähler, sondern über den allgemeinen Stromzähler erfasst, müsse geschätzt werden, welcher Anteil an dem Allgemeinstrom hierauf entfällt.

Nur eine den Anforderungen der HeizkostenV genügende Abrechnung entspreche den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Gemäß § 7 Abs. 1 HeizkostenV müssten die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage teilweise verbrauchsabhängig verteilt werden. Dazu zählten auch die Kosten des Betriebsstroms. Es sei nicht zulässig, die den Heizkosten zuzuordnenden Stromkosten für die Heizungsanlage als Teil des Allgemeinstroms abzurechnen.

Werde der Betriebsstrom nicht über einen Zwischenzähler erfasst, müsse geschätzt werden, welcher Anteil an dem Allgemeinstrom hierauf entfalle. Die Schätzung könne sich entweder auf einen Bruchteil der Brennstoffkosten stützen oder an einer Berechnung orientieren, die auf dem Stromverbrauchswert der angeschlossenen Geräte und den (ggf. geschätzten) Heiztagen beruhe. Welche Schätzmethode die Wohnungseigentümer wählten, stehe in ihrem Ermessen, „solange sie nicht einen offenkundig ungeeigneten Maßstab“ bestimmten.

Ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche somit nicht nur die Kostenposition „Allgemeinstrom“, die den Betriebsstrom enthalte, sondern auch die „Heizkostenabrechnung“, die ihn nicht enthalte. Zwar habe der BGH-Mietrechtsenat eine Heizkostenabrechnung gebilligt, die die Kosten des Betriebsstroms nicht enthalten habe. Dort habe der Vermieter den Betriebsstrom aber nicht in die gegenüber dem Mieter erstellte Abrechnung aufgenommen, diesen also auch nicht als Allgemeinstrom umgelegt. Rechne der Vermieter solche Kosten nicht ab, trage er diese selbst, sodass der Mieter in seinen Rechten nicht beeinträchtigt werde. Im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander müssten entstandene Kosten hingegen zwingend verteilt werden, und zwar nach dem zutreffenden Umlageschlüssel; fließe der Betriebsstrom in eine falsche Kostenposition mit einem anderen Umlageschlüssel ein, betreffe dieser Fehler sowohl die erhöhte als auch die entlastete Position.

## 3. Die Gesamtabrechnung

Auch die Gesamtabrechnung entspreche im Hinblick auf den Betriebsstrom keiner ordnungsmäßigen Verwaltung. Allerdings wirke sich die Zugrundelegung eines fehlerhaften Umlageschlüssels im Grundsatz nicht auf die Gesamtabrechnung aus, sondern nur auf die Einzelabrechnungen. Die Gesamtabrechnung müsse jedoch unterschiedlich zu verteilende Kostenpositionen zutreffend aufschlüsseln, damit sie für die Wohnungseigentümer nachvollziehbar sei.

Daran fehle es. Zwar gelte bei den Heizkosten die Besonderheit, dass sich die Einzelabrechnungen ohnehin nicht ohne Weiteres aus der Gesamtabrechnung ableiten ließen. Denn letztere werde als Einnahmen- und Ausgabenabrechnung geführt, während die Heizkosten in den Einzelabrechnungen teilweise verbrauchsabhängig nach den Vorgaben der HeizkostenV verteilt werden würden. Dies ändere aber nichts daran, dass der geschätzte, auf den Betriebsstrom entfallende Anteil an den Allgemeinstromkosten in der Gesamtabrechnung gesondert ausgewiesen werden müsse.

### Das bedeutet für Sie:

#### 1. Abrechnung und Heizkosten: Ein Überblick

##### a) Keine einzelnen Abrechnungen

Gegenstand der Abrechnung, die der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres aufstellen muss, sind u. a. die Angabe der Einnahmen und Ausgaben („Gesamtabrechnung“) und die Umlage mancher Ausgaben und Einnahmen auf die Wohnungseigentümer („Einzelabrechnung“). Dem Verwalter ist es nicht erlaubt, die Heizkosten neben dieser Abrechnung darzustellen. Eine Trennung wäre mit § 28 Abs. 3 WEG unvereinbar, wonach eine Abrechnung zu erstellen ist, nicht mehrere Teilabrechnungen. Die Aufteilung hätte überdies zur Folge, dass kein Gesamtsaldo ausgewiesen wird, der das Gesamtergebnis des Wirtschaftsjahres insgesamt und das Einzelergebnis für den einzelnen Eigentümer ausweist.

Es gibt daher neben der Abrechnung keine Heizkostenabrechnung. Über die Heizkosten ist vielmehr in der Abrechnung zu berichten. Diese muss den Anforderungen der HeizkostenV genügen, sodass die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage teilweise verbrauchsabhängig verteilt werden müssen (§ 7 Abs. 1 HeizkostenV).

### HINWEIS:

Dem Verwalter ist unbenommen, vor allem aus Gründen der Transparenz, zusätzlich und neben der Abrechnung eine Heizkostenabrechnung vorzulegen bzw. die Heizkostenabrechnung vorzulegen, die das Abrechnungsunternehmen erstellt hat. Ferner freuen sich die Wohnungseigentümer, die ihr Sondereigentum vermieten, über diese weitere Abrechnung (wenn wohl auch der Vermieter nur eine Abrechnung schuldet).

##### b) Gesamtabrechnung

Ein Teil der Ausgaben, die in der Gesamtabrechnung darzustellen und in den Einzelabrechnungen auf die Wohnungseigentümer umzulegen sind, sind die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage. Zu diesen Kosten gehören u. a. die Brennstoffkosten, die Kosten der Verbrauchserfassung und die Kosten des Betriebsstroms.

Um die Kosten des Betriebs der Heizungsanlage nennen und umlegen zu können, müssen sie „erfasst“ werden. Bis auf die Kosten des Betriebsstroms sind dazu vom Verwalter die Belege zu sammeln und aufzubewahren.

Beim Betriebsstrom – der etwa anfällt für Umwälz- oder Ölpumpen, die Regelungsanlage, eine Zeitschaltuhr, Kompressoren oder einen Brenner – liegt es anders, denn dieser muss gezählt werden. Ist ein Zwischenzähler gesetzt, sind die Werte zu Beginn und am Ende der Abrechnungsperiode abzulesen und der Verbrauch entsprechend den Stromkosten zu bewerten. Existiert kein Zwischenzähler, ist es nach der Rechtsprechung des BGH zulässig, den Betriebsstrom zu schätzen. Unzulässig ist hingegen, den Betriebsstrom als Teil des Allgemeinstroms abzurechnen.

##### c) Einzelabrechnungen

Stehen die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage fest, sind sie in den Einzelabrechnungen vollständig auf die „Einheiten“ umzulegen. Damit dies gelingen kann, müssen nicht das Abrechnungsunternehmen oder der Verwalter (diese können jeweils nur Vorschläge machen, können aber von Gesetzes wegen nichts entscheiden), sondern die Wohnungseigentümer ihre „Hausaufgaben“ machen.

Zum einen müssen die Wohnungseigentümer nach Maßgabe von § 7 Abs. 1 Satz 1 bis Satz 2 HeizkostenV bzw. § 10 HeizkostenV bestimmen, wie hoch der „Verbrauchsanteil“ sein soll (grundsätzlich nicht mehr als 70 %, nach einer Vereinbarung aber wohl auch 100 %). Kann ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht durch Wärmezähler oder Heizkostenverteiler erfasst werden („Einrohrproblematik“),

können die Wohnungseigentümer den Wärmeverbrauch nach den anerkannten Regeln der Technik bestimmen; ist ein bestimmter „Schwellenwert“ erreicht, müssen sie das tun. Zum anderen müssen die Wohnungseigentümer ermessensfehlerfrei festlegen, nach welchem Maßstab die übrigen Kosten zu verteilen sind (Wohn- oder Nutzfläche, umbauter Raum, Wohn- oder Nutzfläche der beheizten Räume oder umbauter Raum der beheizten Räume).

## 2. Schätzung des Betriebsstroms

### a) Notwendigkeit einer Schätzung

Im Fall gab es keinen Zwischenzähler, um den Betriebsstrom zu ermitteln. Das ist wohl auch die Regel. Die Kosten, die auf den Betriebsstrom entfallen, müssen dann geschätzt werden. Es ist keine Aufgabe des Verwalters, die Schätzmethode zu bestimmen. Hingegen muss er die Wohnungseigentümer zum einen auf die Notwendigkeit, den Betriebsstrom zu ermitteln und nach Maßgabe der HeizkostenV umzulegen, hinweisen. Ferner muss der Verwalter den Wohnungseigentümern die möglichen Schätzmethode aufzeigen. Die Eigentümer müssen die Methode dann durch einen Beschluss anordnen. Welche Schätzmethode sie wählen, steht dabei in ihrem Ermessen.

Einem von Matthias Becker vorgeschlagenen einfacheren Weg, der Verwalter könne seinem Abrechnungsentwurf nach seiner Willkür eine geeignete Schätzmethode zugrunde legen und die Wohnungseigentümer würden dann diese „Vorauswahl“ durch den Beschluss, mit dem sie die Abrechnung genehmigen, bestätigen (Becker, ZWE 2017, S. 43, 44), sollte zurzeit kein Verwalter folgen. Denn es ist nicht der „sichere“ Weg, sondern ein denkbar intransparenter Weg, der – wie Becker konzediert – dazu führt, dass die Abrechnung anfechtbar ist, wenn der Verwalter die falsche Schätzmethode zugrunde gelegt hat. Ich rate daher zu einem isolierten Beschluss, der anordnet, wie die Kosten des Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage zu schätzen sind.

#### ➤ MUSTER: BESCHLUSS ZUR SCHÄTZMETHODE

Die Wohnungseigentümer weisen den Verwalter an, die Kosten des Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage mit \_\_\_\_ % der Brennstoffkosten zu schätzen.

### b) Auswahl der Schätzmethode

Nach Ansicht des BGH kann sich die Schätzung der Kosten, die auf den Betriebsstrom entfallen, auf einen Bruchteil der Brennstoffkosten stützen. In der Literatur werden hierfür Werte zwischen 3 % und 10 % genannt.

Ferner ist es möglich, sich an einer Berechnung zu orientieren, die auf dem Stromverbrauchswert der angeschlossenen Geräte (Anschluss-

#### ➤ HINWEIS:

Für eine ermessensfehlerfreie Schätzung innerhalb des Rahmens von 3 % bis 10 % sind nach Wall (jurisPR-MietR 24/2016 Anm. 2) mehrere Prüfsteine zu beachten:

- Die Anlagentechnik (Alter der Heizungsanlage und Art der Pumpentechnik hätten einen erheblichen Einfluss auf den Stromverbrauch).
- Die Art der Anlage (erzeuge sie zusätzlich Wärme für die Warmwasseraufbereitung – verbundene Anlage –, werde zumeist zusätzlicher Strom für eine Zirkulationspumpe benötigt).
- Art des Energieträgers (in fernwärmebeheizten Häusern seien die Betriebsstromkosten niedriger als in solchen mit Kesselanlagen, da u. a. der Stromverbrauch für den Brenner entfalle).
- Einbindung erneuerbarer Energien (eine Solaranlage z. B. benötige zusätzlich Betriebsstrom).

Der niedrigste Wert von 3 % sei danach angemessen für ein fernwärmebeheiztes Gebäude ohne zentrale Warmwassererwärmung mit einer hocheffizienten Umwälzpumpe. Der höchste Wert von 10 % sei hingegen anzusetzen für ein älteres öl- oder gasbeheiztes kleines Haus mit zentraler Warmwasseraufbereitung und älterer Pumpentechnik.

wert × Laufdauer [= 24 Stunden] × Heiztage × Strompreis) beruht (LG Berlin v. 28. 6.1983, 65 S 457/82, GE 1984 S. 83; Lammel, HeizkostenV, 4. Aufl. 2015, § 7 Rn. 91). Nach Ansicht von Wall (a.a.O.) ist diese Methode allerdings wenig praktikabel. Sie sei mit einem nicht unerheblichen Aufwand verbunden. Zudem sei das Berechnungsergebnis bei nicht regelbaren Pumpen sehr ungenau. Das gelte erst recht, wenn die Anzahl der jährlichen Heiztage geschätzt werden müsse.

Wall schlägt als weiteren Ansatz vor, den Stromverbrauch je Quadratmeter Gebäudewohnfläche zugrunde zu legen. Danach sei in den meisten Gebäuden ein Betriebsstromverbrauch zwischen 1,5 und 2,5 kWh/m<sup>2</sup> zutreffend.

## 3. Zählereinbau

Fehlt ein Zwischenzähler für den Betriebsstrom, sollten die Wohnungseigentümer diskutieren, ob sie einen solchen einbauen lassen. Dies kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Dass es insoweit einer Kosten-Nutzen-Betrachtung bedürfte, ist nicht anzunehmen, da die Zählung eine öffentlich-rechtliche Anforderung ist. Ferner dürfte es sogar einer ordnungsmäßigen Verwaltung widersprechen, keinen Zwischenzähler einzubauen.

#### ➤ HINWEIS:

Ein Beschluss, der den Einbau ablehnt, dürfte daher keiner ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechen. Wegen Verstoßes gegen § 7 Abs. 2 HeizkostenV könnte er sogar nichtig sein. Der Fall liegt insoweit anders als der, Kaltwasserzähler einzubauen.

## 4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

a) In jeder von einem Verwalter verwalteten Wohnungseigentumsanlage sollte unverzüglich geprüft werden, ob es für die Messung des Betriebsstroms einen Zwischenzähler gibt.

b) Gibt es diesen, ist bei der Abrechnung darauf zu achten, dass die gemessenen Werte abgelesen und der Abrechnung zugrunde gelegt werden.

c) Gibt es keinen Zwischenzähler, ist als TOP für die nächste Versammlung die Frage aufzunehmen, ob ein Zwischenzähler eingebaut werden soll. Ferner sollte der Verwalter um eine Weisung bitten, wie er die Höhe des Betriebsstroms bis zum Einbau eines Zwischenzählers schätzen soll. Beide Beschlüsse sollten im Entwurf jeweils vorbereitet werden. Für die Abrechnung für das Jahr 2016 sollte der Verwalter eine Schätzung anhand eines Bruchteils der Brennstoffkosten vornehmen, sich vor der Genehmigung der Abrechnung diese Methode genehmigen lassen und die Wohnungseigentümer über die Problemlage insoweit angemessen informieren.

d) Der Verwalter sollte sich für jede von ihm verwaltete Wohnungseigentumsanlage ertüchtigen, die Wohnungseigentümer zu informieren, welche Schätzmethode es gibt und welche Schätzmethode für die konkrete Wohnungseigentumsanlage aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten geeignet ist. Pauschale Lösungen verbieten sich insoweit. Was besticht, ist eine schriftliche Information der Wohnungseigentümer.

e) Der BGH hat im Übrigen einen Hinweis für die Darstellung der Abrechnung (und damit auch für den Wirtschaftsplan gegeben): Die Gesamtabrechnung muss unterschiedlich zu verteilende Kostenpositionen (= insoweit gelten andere Umlageschlüssel) stets einzeln nennen, damit sie für die Wohnungseigentümer nachvollziehbar sind.

#### ➤ Weiterführende Informationen:

Jahresabrechnung → 636759



## Auch das noch

### Verpufft

Die ehemalige Nutzung gewerblicher Räume war der Streitpunkt in einem Prozess vor dem OLG Düsseldorf. Eine Friseurin hatte über einen Makler hinter dem Hauptbahnhof gelegene Räume angemietet, für 10 Euro je Quadratmeter. Nach Abschluss des Mietvertrags kam ihr zu Ohren, dass das Haus jahrelang ein Bordell beherbergt hatte. Die Mieterin fühlte sich getäuscht und fürchtete um ihren guten Ruf. Wenn sie gewusst hätte, in was für einem Haus sie sich einmietet, hätte sie den Mietvertrag nicht unterschrieben. Sie meinte, der Makler hätte sie über die vorherige Nutzung aufklären müssen und hat den Mietvertrag angefochten. Vor dem OLG Düsseldorf (Urteil v. 7.10.2016, 7 U 143/15) verpufften die Einwände der Mieterin geradewegs. Jeder Vertragspartner müsse sich selbst die Informationen beschaffen, die für seine Entscheidung wesentlich seien. Außerdem beanstandete die Mieterin nur den Ruf des Hauses und nicht etwaige Störungen durch immer noch vorstellig werdende Bordellbesucher. Und die Lage sei sowieso nicht die beste, sodass die Mieterin – zumal für diese niedrige Miete – nicht erwarten könne, dass Räume an dieser Adresse ein besonderes Ansehen ausstrahlen würden.

## Zitat

**Überall geht ein frühes Ahnen dem späteren Wissen voraus.**

Alexander Freiherr von Humboldt (1769 - 1859), deutscher Naturforscher, Begründer der physischen Geographie

## Cartoon



## Standpunkt

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



### Ich höre sie kommen

Der Winter war kalt. Doch die Vögel blieben. Und jetzt hört man sie wieder früh, wie sie ihr Konzert anstimmen. Während wir uns mit dem Sinn der Sommer-/ Winterzeitumstellung plagen, ist die innere Uhr der Vögel präzise auf den Sonnenaufgang ausgerichtet. 90 Minuten vorher schlägt die Nachtigall an, es folgen Lerche und Rotschwänze, Schwalbe, Drossel, Amsel, Tauben (penetrant alle überstimmend), Zaunkönig, Kuckuck, Meise und Star. Zehn Minuten vor Sonnenaufgang singt dann der Grünfink. Wie schön, wenn Verwalter und Hausmeister für dieses Hörspiel Sinn haben und durch geeignete Futterstellen, Futter und Nistplätze ein „Willkommen“ aussprechen. Der Schutz der Vegetationszeit

von März bis September mit seinem Fällverbot ist zugleich ein Schutz zur Brutzeit der Vögel. Der Hinweis auf die Musik der Vögel kann eine Kritik an fehlendem Grünschnitt erläutern helfen, denn Vogelgesang ist doch schöner als technischer Lärm, oder? Und auf Lärm möchte ich mit diesem Kommentar eigentlich hinweisen: Ist es wirklich nötig, dass Seitenschneider und Rasenmäher die Nachbarschaft zudröhnen? Selten schützen sich die maschinenführenden Mitarbeiter vorschriftsmäßig hinsichtlich des Hörschutzes, das ist schlimm genug. Ebenso schlimm ist der Krach, dem die Anwohner ausgeliefert werden. Mancher trimmt den Rasen sogar wöchentlich. Da können wir die Wohnanlagen noch so gut betreuen, der Lärm verleidet manchem Bewohner seine Balkonzeit und führt zu Stresskrankheiten. Deswegen gibt es die neuen Lärmkartierungen und den europäischen Lärmschutzplan. Und es gibt hervorragende Gartengeräte auf Elektrobasis, die ihre Investition wert sind. Denn technischer Lärm ist von uns gemacht - und der andere, der natürliche, kommt von den Vögeln.

### IMPRESSUM

**Der Verwalter-Brief**  
mit Deckert kompakt

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

© 2017 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

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

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

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

UST-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 10.4.2017.

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



Mat.-Nr. 06436-4069

