

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

März 2018



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

am 25. Mai 2018 endet die zweijährige Übergangsfrist der Datenschutzgrundverordnung. Egal wie viele Mitarbeiter Immobilienverwaltungen beschäftigen: Ab diesem Tag gelten für sie die neuen, strengen Datenschutzregelungen mit allen erforderlichen Nachweispflichten – und den deutlich erhöhten Bußgeldern.

Es ist „Versammlungssaison“. Sowohl im Interesse der Eigentümer als auch des Verwalters selbst müssen Versammlungen sachgerecht vorbereitet werden. 10 Tipps sollen Sie dabei unterstützen.

Würde Ihre erstellte Jahresabrechnung im Falle eines Anfechtungsrechtsstreits einer gerichtlichen Überprüfung standhalten? Eine zugegebenermaßen schwierige Frage. Die Vorstellungen, was die Inhalte einer Abrechnung und wie diese aufzubereiten sind, sind zu unterschiedlich. Da tut es gut, dass der Bundesgerichtshof die Gelegenheit hatte, wenigstens zu Teilfragen eine Klärung herbeizuführen. Lesen Sie hierzu die „Entscheidung des Monats“.

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**

Herausforderung Datenschutz:  
Teure Fehler für Immobilienverwalter

→ Seite 4

**Organisation**

10 Tipps für die Einladung zur Eigentümerversammlung

→ Seite 6

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Abrechnung: Welcher Übersichten bedarf es?

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Räumpflicht reicht nur bis zur Grundstücksgrenze

Ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde nicht als Anlieger die allgemeine Räum- und Streupflicht übertragen hat, ist im Regelfall nicht verpflichtet, auch über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen. Das hat der BGH klargestellt. Nur in besonderen Ausnahmefällen kommt eine Ausweitung der Verkehrssicherungspflicht über das Grundstück hinaus in Betracht.

In dem vom BGH entschiedenen Fall war der Mieter einer Wohnung in München auf einer nicht geräumten Stelle des von der Stadt geräumten öffentlichen Gehwegs vor dem Haus ausgerutscht und gestürzt. Er war der Ansicht, der Vermieter habe die auf öffentlichem Boden befindliche Verbindung zwischen Grundstück und geräumtem Gehweg räumen müssen. Der BGH sah dies anders und stellte fest, dass die Räum- und Streupflicht an der Grundstücksgrenze endet, sofern sie nicht auf die Anlieger übertragen ist. Eine solche Übertragung gab es im entschiedenen Fall nicht. (BGH, Urteil v. 21.2.2018, VIII ZR 255/16)

**! Weiterführende Informationen:**  
Verkehrssicherungspflicht → **639457**

## Verwalter muss Hausgeldansprüche bei Zwangsversteigerung anmelden

Bei der Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentums genießen Ansprüche der WEG gegen die Eigentümer auf Zahlung laufender Hausgelder, von Nachforderungen aus Jahresabrechnungen, von Beiträgen zur Instandhaltungsrücklage sowie von Sonderumlagen in einem gewissen Umfang Vorrang vor den Ansprüchen anderer Gläubiger wie z. B. Banken. Soweit dieser Vorrang reicht, wird die WEG bei der Verteilung des Versteigerungserlöses bevorzugt bedient. Der Vorrang greift aber nur, wenn die Forderungen der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren rechtzeitig angemeldet werden.

Betreibt ein Dritter die Zwangsversteigerung in das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers, muss der Verwalter die Ansprüche der WEG im Versteigerungsverfahren von sich aus anmelden. Einer vorherigen Beschlussfassung hierüber durch die Eigentümer bedarf es nicht. Das hat der BGH kürzlich entschieden und damit Klarheit für Verwalter geschaffen. Unterlässt der Verwalter die rechtzeitige Anmeldung und geht die Gemeinschaft deshalb bei der Verteilung des Versteigerungserlöses leer aus, haftet er auf Schadensersatz. (BGH, Urteil v. 8.12.2017, V ZR 82/17)

**! Weiterführende Informationen:**  
Zwangsversteigerung → **637636**

## Auftraggeber haftet für Handwerker

Ein Grundstückseigentümer, der einen Handwerker mit Reparaturarbeiten am Haus beauftragt, haftet gegenüber dem Nachbarn, wenn das Haus infolge der Arbeiten in Brand gerät und das Nachbarhaus dabei beschädigt wird. Dass der Auftraggeber den Handwerker sorgfältig ausgesucht hat, ändert an der Haftung nichts.

In dem vom BGH entschiedenen Fall war ein Fachwerkhaus in Brand geraten, nachdem ein Dachdecker mit einem Brenner gearbeitet hatte. Das Haus wurde zerstört, das Nachbarhaus stark in Mitleidenschaft gezogen. Die Versicherung des Nachbarn zahlte den Schaden am Nachbarhaus und nahm die Auftraggeber des zwischenzeitlich insolventen Dachdeckers in Regress. Der BGH bejahte einen verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch. Auch wenn die Auftraggeber den Handwerker sorgfältig ausgesucht hätten, hätten sie eine Gefahrenquelle geschaffen, für die sie einstehen müssten. Der Fall sei nicht vergleichbar mit einem Blitzschlag, der ein allgemeines Risiko darstelle, dessen Folgen jeder selbst tragen müsse. (BGH, Urteil v. 9.2.2018, V ZR 311/16)

**! Weiterführende Informationen:**  
Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch → **628751**

## Untergemeinschaft kann über Sanierung beschließen

In einer Mehrhausanlage können die Mitglieder von Untergemeinschaften durch die Gemeinschaftsordnung ermächtigt werden, über Maßnahmen an „ihrem“ Gebäude allein zu beschließen, sofern zugleich bestimmt wird, dass die hierdurch verursachten Kosten nur von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind.

Einer solchen Beschlusskompetenz steht nicht entgegen, dass ein Beschluss der Untergemeinschaft im Außenverhältnis nur durch eine Verpflichtung der Gesamtgemeinschaft umgesetzt werden kann und hierbei eine Außenhaftung sämtlicher Eigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile begründet wird. Nur wenn man eine solche Beschlussfassung durch Untergemeinschaften zulässt, lässt sich das Ziel erreichen, den Untergemeinschaften so viel Selbstständigkeit wie möglich zu geben. Auch werden die an der Beschlussfassung nicht beteiligten Eigentümer nicht unangemessen benachteiligt. Zum einen ist die anteilige Außenhaftung nur mit einem geringen wirtschaftlichen Risiko verbunden, wenn zugleich eine abweichende interne Kostenverteilung vorgesehen ist. Zum anderen steht dem der Vorteil gegenüber, dass die an einer Untergemeinschaft nicht beteiligten Eigentümer insoweit von der Verantwortung für die Verwaltung entlastet werden. Dieser Autonomiegewinn kompensiert das geringe Risiko, für Kosten anderer Untergemeinschaften in Anspruch genommen zu werden. (BGH, Urteil v. 10.11.2017, V ZR 184/16)

**! Weiterführende Informationen:**  
Mehrhausanlage → **636849**

## Vermieter muss nachweisen, dass Betriebskostenabrechnung stimmt

Erhebt der Mieter Einwendungen gegen die Richtigkeit einer Betriebskostenabrechnung, obliegt der Nachweis, dass die Abrechnung korrekt ist, dem Vermieter. Das hat der BGH klargestellt und der Auffassung, der Mieter müsse die Korrektheit der Abrechnung anhand objektiv nachvoll-

ziehbarer Anhaltspunkte (wie etwa Leitungsverluste) entkräften, eine Absage erteilt.

Zudem hat der BGH das Recht des Mieters auf Belegeinsicht präzisiert. Dieses umfasst auch die Einsichtnahme in die Ablesbelege der anderen Wohnungen. Hierdurch kann sich der Mieter Klarheit erschaffen, ob der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten aller Wohnungen übereinstimmt, ob die Werte plausibel sind oder ob sonst Bedenken bestehen, dass die Kosten richtig verteilt sind. Der Mieter muss auch kein besonderes Interesse an der Belegeinsicht in die Verbrauchswerte der anderen Wohnungen darlegen. Hierfür reicht ein allgemeines Interesse, die Abrechnung inhaltlich zu kontrollieren. Solange ein Vermieter unberechtigt eine Belegeinsicht verweigert, muss der Mieter eine geforderte Nachzahlung nicht leisten. (BGH, Urteil v. 7.2.2018, VIII ZR 189/17)

### Weiterführende Informationen:

Betriebskostenabrechnung – Form und Inhalt → **2613053**

## Eintritt in Mietvertrag nach Todesfall: Geringes Gehalt allein rechtfertigt Vermieter-Kündigung nicht

Nach dem Tod eines Mieters treten unter bestimmten Umständen der Ehegatte oder Lebenspartner, Kinder, Familien- oder Haushaltsangehörige des Mieters an dessen Stelle in das Mietverhältnis ein; diese können allerdings durch eine rechtzeitige Erklärung ihren Eintritt in das Mietverhältnis verhindern.

Auch der Vermieter ist nicht in jedem Fall gezwungen, den neuen Mieter zu akzeptieren. Er kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem Eintritt erfahren hat, kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt. Mangelnde Zahlungsfähigkeit kann ein solcher Grund sein. Indes hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung einer vorschnellen Kündigung durch den Vermieter aus finanziellen Gründen einen Riegel vorgeschoben.

Für eine Kündigung wegen mangelnder finanzieller Leistungsfähigkeit reicht demnach nicht allein der Umstand aus, dass sich der Eingetretene noch in der Ausbildung befindet und nur ein Ausbildungsgehalt bezieht. Hinzukommen müssen konkrete Anhaltspunkte, die zuverlässig darauf schließen lassen, dass die Mietzahlungen alsbald ausbleiben. Sind Geldquellen vorhanden, die die Mietzahlungen sicherstellen, wie staatliche Hilfen, Einnahmen aus Untervermietung, Unterstützung durch Verwandte, Vergütungen aus Nebentätigkeiten oder vorhandenes Vermögen, fehlen solche Anhaltspunkte für das künftige Ausbleiben von Zahlungen. (BGH, Urteil v. 31.1.2018, VIII ZR 105/17)

### Weiterführende Informationen:

Tod des Mieters → **639370**

## Jobcenter kann überzahlte Miete direkt vom Vermieter zurückfordern

Überweist das Jobcenter auch nach Ende des Mietverhältnisses versehentlich Miete an den Vermieter, kann es die Zahlung direkt vom Vermieter zurückfordern und muss sich nicht an den Mieter wenden. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Vermieter bei Erhalt des Geldes wusste, dass ihm der gezahlte Betrag nicht zusteht. Es ist dem Vermieter in diesem Fall verwehrt, die zu Unrecht erhaltene Zahlung einzubehalten und auf andere Forderungen, die ihm aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter zustehen, zu verrechnen. (BGH, Urteil v. 31.1.2018, VIII ZR 39/17)



## Haufe Online-Seminare

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

**Anmeldung unter [www.online-training-immobilien.haufe.de](http://www.online-training-immobilien.haufe.de)**

### **WEG-Recht kompakt 2018: Die wichtigsten Urteile im Überblick**

Mi., 25.4.2018, 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. 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

## Herausforderung Datenschutz: Teure Fehler für Immobilienverwalter

Martin Kaßler, DDIV Berlin

**Am 25. Mai 2018 endet die zweijährige Übergangsfrist der Datenschutzgrundverordnung. Egal wie viele Mitarbeiter Immobilienverwaltungen beschäftigen: Ab diesem Tag gelten für sie die neuen, strengen Datenschutzregelungen mit allen erforderlichen Nachweispflichten – und den deutlich erhöhten Bußgeldern.**

Mit der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) erleben wir einen Paradigmenwechsel im Datenschutz. Ab dem 25. Mai 2018 reicht es nicht länger aus, im Falle einer Panne im Datenschutz die Auswirkungen möglichst gering zu halten. Stattdessen müssen die Maßnahmen klar nachgewiesen werden, mit denen solche Pannen von vornherein verhindert werden sollten. Zudem müssen zahlreiche neue Vorschriften beim Erheben und Verarbeiten personenbezogener Daten befolgt werden – sowohl von Wohnungseigentums- als auch von Mietverwaltern. Den „Ansporn“ für das Umsetzen und Einhalten der Regelungen liefert der neue Bußgeldkatalog: Er veranschlagt deutlich höhere Strafzahlungen, wenn die Rechenschaftspflicht nicht entsprechend der DS-GVO umgesetzt wird.

### Teure Versäumnisse

Im sog. kleinen Bußgeld konnten bislang bis zu 50.000 Euro als Strafzahlung veranschlagt werden. Mit der DS-GVO sind es künftig 10 Millionen Euro oder 2 Prozent vom Vorjahresumsatz, je nachdem, welcher der Beträge höher ist. Und statt des bisherigen großen Bußgelds von 300.000 Euro können künftig Geldbußen von bis zu 20 Millionen Euro oder von bis zu 4 Prozent des gesamten weltweit erzielten Vorjahresumsatzes verhängt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass künftig schneller Bußgelder verhängt und weniger Verwarnungen ausgesprochen werden – die EU-Datenschutz-Kommission erwartet eine konsequente Anwendung der Bußgeldvorschriften.

### Unternehmensgröße ist unerheblich

Die Anforderungen der DS-GVO zu erfüllen – und damit teure Bußgeldzahlungen zu vermeiden –, kann Wohnungseigentums- und Mietverwalter manchmal vor scheinbar unüberwindbare Voraussetzungen stellen. Schließlich gilt es, sowohl beim Erheben als auch beim Verarbeiten personenbezogener Daten zahlreiche neue Vorschriften einzuhalten. Die strengen Datenschutzregelungen betreffen dabei gleichermaßen große wie kleine Unternehmen. Unterschieden wird lediglich in dem Punkt, ob ein Verwalter künftig explizit einen Datenschutzbeauftragten benennen muss oder es ihm freigestellt ist.

So ist für alle Verwaltungen, in denen mehr als 10 Mitarbeiter mit der Verarbeitung personenbezogener Daten beschäftigt sind, ein Datenschutzbeauftragter künftig zwingend erforderlich. Sind es hingegen weniger als 10 Mitarbeiter, ist eine entsprechende Benennung freiwillig. Das bedeutet aber nicht, dass an kleinere Immobilienverwaltungen

geringere Anforderungen beim Thema Datenschutz gestellt werden. Sie gelten im gleichen Maße, mit allen erforderlichen Nachweispflichten.

### Vorteil externer Datenschutzbeauftragter

Eine interessante Option für WEG- und Mietverwaltungen jeder Größe sind externe Datenschutzbeauftragte. Denn einer der wesentlichen Aspekte der DS-GVO sind die hohen Anforderungen an die Fachkunde in Sachen Datenschutz. Um es noch einmal deutlich zu machen: Diese Anforderungen müssen alle Verwaltungen erfüllen, unabhängig von der Größe.

Wird ein Datenschutzbeauftragter benannt, dem die Fachkunde fehlt, ist dessen Benennung hinfällig. So werden „Alibi-Benennungen“ vermieden. Der Benannte muss nicht nur zu Beginn eine entsprechende Ausbildung erhalten, sondern sich kontinuierlich fortbilden. Das bedeutet einen erheblichen und nicht zu unterschätzenden Zeitaufwand. Hinzu kommt, dass neben dem Aus- und Fortbildungsaufwand auch im laufenden Tagesgeschäft viel Zeit auf die Kontrolle der erforderlichen Datenschutzmaßnahmen verwendet werden muss.

Auf einen externen Datenschutzbeauftragten zu setzen bietet für Verwaltungen zudem den Vorteil, dass unerwünschte Interessenkonflikte vermieden werden. So sieht die DS-GVO vor, dass der Datenschutzbeauftragte weder aus der Geschäftsleitung stammen noch im Unternehmen als IT- oder Personalverantwortlicher beschäftigt sein darf. Externe Berater – oder auch die freiwillige Benennung eines externen Datenschutzbeauftragten – dürften daher für viele WEG- und Mietverwalter eine sinnvolle Lösung sein, um den deutlich erhöhten Anforderungen ordnungsgemäß nachzukommen.

### Herausforderung Beweislastumkehr

Ziel der DS-GVO ist es, das Bewusstsein für die Verantwortlichkeit beim Umgang mit personenbezogenen Daten zu erhöhen. Daher müssen Verwalter künftig ihre Maßnahmen dokumentieren, mit denen sie die Vorgaben einhalten. So sehen es die Artikel 5 und 24 DS-GVO vor. Das hat für Verwalter insbesondere bei Gerichtsverfahren Relevanz, die häufig auf der Beweisebene entschieden werden. Die Nachweisbarkeit kann aber auch bei außergerichtlich behandelten Beschwerden entscheidend sein. Denn das Verantwortlichkeitsprinzip kann zu einer Beweislastumkehr führen. Künftig gilt, dass nicht die Aufsichtsbehörde oder die betroffene Person nachweisen muss, dass der Verwalter gegen gesetzliche Vorgaben verstoßen hat. Stattdessen ist der Verwalter in der Pflicht nachzuweisen, dass er alles Mögliche unternommen hat, um die datenschutzrechtlichen Anforderungen in seinem Unternehmen sicherzustellen. Dokumentiert werden sollten daher beispielsweise die Verarbeitungstätigkeiten, Schulungen der Mitarbeiter zum Datenschutz und Beschreibungen von Prozessen, bei denen personenbezogene Daten erhoben, verarbeitet oder genutzt werden. Aber auch die Planung und Durchführung von Kontrollen, Prüfungen und Audits sowie die Beschreibung der technischen und organisatorischen Maßnahmen zählen zu den relevanten Aspekten.

### Sparsamkeit und Transparenz

Weniger ist mehr – auch bei der DS-GVO gilt das Prinzip der Datensparsamkeit. Für Verwalter greift dieser Aspekt beispielsweise bei der Vermietung von Wohnungen. Bei einem Mietinteressenten sind zu Beginn insbesondere die Kontaktdaten von Interesse, während Informationen zu seiner Beschäftigungssituation oder seine Bankdaten erst im weiteren Verlauf relevant werden. Dementsprechend müssen die Daten abgestuft erhoben werden. Eine wichtige Neuerung bei der DS-GVO betrifft den Vordruck zur Selbstauskunft des Interessenten: Ab dem 25. Mai 2018 müssen Verwalter bereits bei der Ausgabe des Vordrucks den Interessenten über die Verwendung seiner personenbezogenen Daten informieren – so sieht es Artikel 13 der DS-GVO vor.

Diese Transparenz bezieht sich nicht nur auf die Daten, die der Verwalter selbst erhoben hat, sondern auch auf die, die ihm von Dritten zur Verfügung gestellt werden. Übernimmt ein Verwalter beispielsweise bereits vermietete Objekte in seinen Bestand, so erhält er vom bisherigen Verwalter die personenbezogenen Daten der Mieter. Für diesen Fall sieht Artikel 14 DS-GVO vor, dass die Betroffenen über die weitere Verwendung ihrer Daten informiert werden.

Da schwer nachzuprüfen ist, ob die Betroffenen bereits eine entsprechende Information erhalten haben, sollte der neue Verwalter auf Nummer sicher gehen und die Betroffenen im Rahmen seines Begrüßungsschreibens darüber informieren. Gleiches gilt für Verwalter, die eine Wohnungseigentümergeinschaft übernehmen: Auch hier ist eine schriftliche Mitteilung an die Betroffenen über die weitere Verwendung ihrer persönlichen Daten sehr zu empfehlen, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden.



### Was ist zu leisten?

Artikel 30 DS-GVO sieht vor, dass jeder Verantwortliche oder gegebenenfalls sein Vertreter „ein Verzeichnis aller Verarbeitungstätigkeiten, die ihrer Zuständigkeit unterliegen“ zu führen haben. Hierdurch soll eine Übersicht über alle Verarbeitungsvorgänge entstehen, die für personenbezogene Daten relevant sind. Erfasst werden dabei alle datenschutzrelevanten Aspekte von Kategorien betroffener Personen und Daten über ihre Übermittlung bis hin zu ihrer Löschung.

Für den Großteil der Verwalter ist eine derart detaillierte Aufstellung über ihre Verfahren und Verarbeitungstätigkeiten Neuland. Sie sollten daher die verbleibende Zeit bis zum Ende der Übergangsfrist Ende Mai dafür nutzen, zeitnah mit dem Erstellen einer solchen Übersicht zu beginnen, um den neuen Auflagen in Zukunft korrekt nachkommen zu können.

### Wer sind die „betroffenen Personen“?

Das Ziel der neuen Datenschutzaufgaben ist der Schutz der Rechte betroffener Personen an ihren persönlichen Daten. Artikel 4 DS-GVO definiert „personenbezogene Daten“ als „alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person (im Folgenden „betroffene Person“) beziehen; als identifizierbar wird eine natürliche Person angesehen, die direkt oder indirekt, insbesondere mittels Zuordnung zu einer Kennung wie einem Namen, zu einer Kennnummer, zu Standortdaten, zu einer Online-Kennung oder zu einem oder mehreren besonderen Merkmalen identifiziert werden kann, die Ausdruck der physischen, physiologischen, genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Identität dieser natürlichen Person sind“.

Es geht also nicht nur darum, dass Personen mithilfe der über sie gespeicherten Daten konkret benennbar sind, also „identifizierte“ Personen sind. Es geht auch um solche, die „identifizierbar“ sind, beispielsweise

mithilfe von gespeicherten Daten wie Telefonnummer, Sozialversicherungsnummer, Personalausweisnummer oder Angaben über ihr Aussehen.

### Dienstleistungsverträge neu aufsetzen

Die bei Eigentümern und Mietern erhobenen und gespeicherten Daten nutzen Verwalter in der Regel nicht nur für ihre eigene Arbeit. Sie stellen sie auch verschiedenen Unternehmen zur Verfügung, beispielsweise IT-Dienstleistern, Aktenentsorgern und Security-Dienstleistern im Rahmen der Objektbetreuung. Auch für diese Unternehmen gilt die Pflicht zum ordnungsgemäßen Umgang mit personenbezogenen Daten. Diese sog. „Auftragsverarbeiter“ sind natürliche oder juristische Personen, Behörden, Einrichtungen oder andere Stellen, die personenbezogene Daten im Auftrag des Verantwortlichen bearbeiten. Laut Artikel 28 DS-GVO müssen Verwalter auch ihre Dienstleister entsprechend vertraglich einbinden und die bisherigen vertraglichen Regelungen dahingehend überarbeiten und neu abschließen.

### Angemessenes Schutzniveau gewährleisten

„Unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten und der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen treffen der Verantwortliche und der Auftragsverarbeiter geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten“ – so verlangt es Artikel 32 DS-GVO. E-Mail-Adressen von Kunden beispielsweise dürfen also nicht gegen deren Willen in E-Mail-Verteilerlisten wie Newsletter o.Ä. aufgenommen werden, und die zum Datenschutz ergriffenen technischen Maßnahmen müssen regelmäßig auf ihren Nutzen und ihren Standard überprüft werden.

Nicht zu vergessen ist die zunehmende Digitalisierung der Immobilienwirtschaft. Es kommen immer mehr Apps und Cloud-Anwendungen auf den Markt. Denn Eigentümer und Mieter fordern zunehmend komfortable Anwendungen für die Immobilienverwaltung, die Abfrage von Daten und das Melden von aktuellen Vorkommnissen. Dadurch erhöht sich die Zahl der vom Verwalter gespeicherten Daten. Zwar bietet die Digitalisierung für Verwalter großes Potenzial für die Steigerung der Effizienz und vereinfachte Arbeitsabläufe. Allerdings müssen sie bei der Verwendung neuer Technologien immer auch die Datenschutz-Folgenabschätzung laut Artikel 35 DS-GVO beachten: Das Verwenden neuer Technologien kann ein hohes Risiko für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen bedeuten. Daher muss vorab abgeschätzt werden, welche Folgen das für den Schutz der persönlichen Daten haben kann – und dementsprechend die Entscheidung für oder gegen den Einsatz dieser Technologien fallen. Diese Folgenabschätzung obliegt dabei übrigens nicht dem Datenschutzbeauftragten, sondern dem Verantwortlichen selbst. Ihm ist es aber selbstverständlich möglich, den Rat des Datenschutzbeauftragten einzuholen – der dank regelmäßiger Fortbildung über die entsprechende Fachkunde für eine solche Entscheidung verfügt.

#### DER AUTOR

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter, der mittlerweile mehr als 2.400 professionelle Immobilienverwaltungen in 10 Landesverbänden auf sich vereint. Die Unternehmen verwalten dabei mehr als 5,6 Millionen Wohneinheiten.



# Organisation



## 10 Tipps für die Einladung zur Eigentümerversammlung

Steffen Haase, Augsburg

**Sowohl im Interesse der Eigentümer als auch des Verwalters müssen Versammlungen sachgerecht vorbereitet werden. Dort haben die Eigentümer die Möglichkeit, anstehende Probleme, Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan zu erörtern. Jeder Eigentümer kann erwarten, dass er zur Versammlung eingeladen wird und sich dort äußern oder gegebenenfalls einen Vertreter schicken kann. Häufig treffen Eigentümer und Verwalter nur in der Eigentümerversammlung aufeinander. Für den Verwalter ist dies die Möglichkeit, sich kompetent zu präsentieren. Fehler bei der Einberufung können eine Beschlussanfechtung begründen und bei grobem Verschulden sogar zu einer Belastung des Verwalters mit Prozesskosten führen.**

### 1. Wen laden wir ein?

Alle im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. Das hört sich einfach an. Aber wie gut sind Ihre Stammdaten in der EDV? Sie haben Zweifel? Dann gleichen Sie Ihre Daten bitte mit dem Grundbuch ab. Es lohnt sich in jedem Fall. Je schlechter die Stammdaten sind, desto größer die Probleme rund um die Eigentümerversammlung. Wie sonst wollen Sie überprüfen, ob eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung vorliegt oder eine doppelt qualifizierte Mehrheit erreicht worden ist?

### 2. Wen laden wir sonst noch ein?

Ist ein Zwangsverwalter, Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter oder Testamentsvollstrecker bestellt, erhält dieser ebenfalls die Einladung zur Eigentümerversammlung. Hier sollten in der EDV zusätzliche Zustelladressen hinterlegt werden. Bitte nicht den Eigentümer einfach überschreiben. Das führt in der Zukunft zu weiteren Fehlern.

### 3. Zustellung der Einladung

Derzeit üblich ist immer noch der Postversand. Die Einladung soll sich im Regelfall 14 Tage vor der Eigentümerversammlung im Briefkasten des Eigentümers befinden. Die Einladung ist daher rechtzeitig auf den Weg zu bringen. Kalkulieren Sie dabei die Postversanddauer großzügig mit ein. Die klassische Post dauert und kostet viel Geld. Da stellt sich natürlich die Frage, ob es auch billiger geht, z. B. per Mail? Können wir per Mail einladen? Unter gewissen Voraussetzungen ist dies möglich. Hierüber sollten Sie eine schriftliche Vereinbarung mit dem Eigentümer treffen. Sie beinhaltet, dass er einverstanden ist, wenn ihm die Dokumente (Auflistung fertigen) an die Mail-Adresse gesendet werden. Weiter sollte er sich verpflichten, Ihnen die Änderung der Mail-Adresse mitzuteilen.

Das Gesetz setzt für die Einladung nur Textform voraus, und die erreichen wir auch mit einer Mail. Bitte prüfen Sie aber auf jeden Fall, ob durch Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung etwas anderes geregelt ist.

### 4. Zeitpunkt der Versammlung

Die Versammlung darf nicht zur „Unzeit“ stattfinden, z. B. nicht am Vormittag oder frühen Nachmittag eines Arbeitstages. Die neuere Rechtsprechung hält den Beginn der Versammlung um 16:00 Uhr an Arbeitstagen für zulässig, dagegen wird 15:00 Uhr als zu früh und deshalb unzulässig betrachtet. Auch die Abhaltung einer Eigentümerversammlung in allgemeinen Ferienzeiten wird im Allgemeinen als unzulässig gewertet. Etwas anderes kann natürlich in Ferienwohnanlagen gelten, denn hier kann gerade die Ferienzeit ideal für die Versammlung sein. Der Verwalter hat einen Ermessensspielraum. Er muss die Belange der Eigentümer abwägen und die Zeit muss üblich und zumutbar sein. Gerade bei kleinen WEGs, WEGs mit nicht berufstätigen Eigentümern und Ferienwohnanlagen sollte man eine Regelung treffen. Hier können die Versammlungen auch untertags stattfinden. Für den Verwalter ist nämlich oftmals die abendliche Versammlung eine „Unzeit“. Sehen Sie sich deshalb die Eigentümerstruktur genau an und treffen Sie dann eine nachvollziehbare Entscheidung.

### 5. Ort der Versammlung

Die Versammlung findet in aller Regel am Ort der Wohnanlage statt. Dies muss nicht innerhalb der politischen Gemeinde der Anlage sein, soll aber einen räumlichen Bezug zu ihr haben. Der Ort ist so zu wählen, dass er für die Eigentümer gut erreichbar ist. Der Versammlungsraum muss räumlich abgeschlossen sein, damit die Öffentlichkeit von der Versammlung ausgeschlossen ist. In Betracht kommen z. B. abgeschlossene Nebenräume in Gaststätten oder Gemeindezentren, aber auch Gemeinschaftsräume der WEG können genutzt werden. Der Raum sollte auf jeden Fall auch ein gewisses Niveau haben, damit sich die Versammlung über die Dauer dort gut gestalten und abhalten lässt. Idealerweise haben Sie in Ihrem Verwalterbüro entsprechend geeignete Räumlichkeiten. Dies hat gleich mehrere Vorteile. Sie sparen sich viel Zeit für die Anreise und Zusammenstellung der Unterlagen. Und die Eigentümer lernen Ihr Büro kennen. Auch das kann Marketing sein.

### 6. Die Tagesordnung

Die Einladung muss so gestaltet sein, dass sie die Wohnungseigentümer angemessen auf die Erörterung der Tagesordnungspunkte auf der Eigentümerversammlung vorbereitet. Gestalten Sie die Tagesordnung auch so, dass sie für die Eigentümer interessant ist. Hier eine Mustertagesordnung:

- 1 Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Bericht der Verwaltung zur Wohnanlage
- 3 Genehmigung der Abrechnung 2017
- 4 Entlastung der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates
- 5 Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2018
- 6 Sondertagesordnungspunkt

Wichtig ist der Punkt „Bericht der Verwaltung“. Die Eigentümer sehen oftmals wenig davon, was der Verwalter für die Eigentümer und die Wohnanlage tut. Zu vielen Eigentümern haben sie nur auf der Eigentümerversammlung Kontakt! Hier haben Sie die Gelegenheit, Ihr TUN für die Eigentümer darzustellen. Wir Verwalter leben von der Weiterempfehlung. Und damit unsere Eigentümer gute Multiplikatoren sind, müssen wir sie von uns überzeugen. Ein geeignetes und wichtiges Mittel hierfür ist die Eigentümerversammlung. Sie sollte klar strukturiert, kompetent geführt und in einem vernünftigen zeitlichen Rahmen abgewickelt sein. Halten Sie den Bericht auch nicht zu lange. Die wichtigen Punkte knapp und bündig dargestellt, das unterstreicht Ihre Kompetenz und ist gutes Verwaltermarketing. Punkt 6 ist der „Sondertagesordnungspunkt“. Bauen Sie hier ein allgemeines Thema mit ein, das Sie in jeder WEG in dem Jahr behandeln

müssen oder wollen. Themen hierfür waren in die Vergangenheit z. B. Rauchwarnmelder, Trinkwasserverordnung, Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen oder auch wichtige Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zur Jahresabrechnung. Es können aber auch allgemeine Themen sein, wie: Versicherungsschutz der WEG – was sollte der Eigentümer selber absichern. Auch durch diesen Punkt können Sie Kompetenz beweisen und Vertrauen aufbauen.

Die weiteren Tagesordnungspunkte sollten so gestaltet sein, dass sie verständlich sind und der Eigentümer das zu behandelnde Thema rasch erkennen kann. Soll z. B. die Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels auf einer Eigentümerversammlung beschlossen werden, muss die beabsichtigte Änderung nach § 23 Abs. 2 WEG angekündigt werden. Eine Abhandlung des Themas im Punkt „Wirtschaftsplan“ ist nicht ausreichend. Machen Sie hieraus einen eigenen Tagesordnungspunkt und geben Sie nach Möglichkeit auch an, welche Position auf welchen Schlüssel geändert werden soll. So kann der Eigentümer gleich erkennen, welche Auswirkungen das auf seine Einheit hat.



Gerade bei Instandhaltungsmaßnahmen ist zudem erforderlich, den Kostenrahmen zu benennen und die Finanzierungsvarianten aufzuzeigen. Anlagen und weitere Erläuterungen sind hier meist hilfreich.

Achtung! Die unbestimmte Bezeichnung eines Beschlussgegenstandes und die hiervon nicht gedeckte angefochtene Beschlussfassung stellt einen Veranlassungstatbestand i. S. v. § 49 Abs. 2 WEG dar. Hier droht also für Sie die Gefahr, dass Sie mit Prozesskosten belastet werden. Ein Klassiker ist hier die Beschlussfassung unter dem letzten Punkt der Tagesordnung „Sonstiges“ oder „Hinweise und Anregungen“. Dieser Punkt ist völlig unbestimmt und daher für eine Beschlussfassung nicht geeignet.

## 7. Anspruch des Eigentümers auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten

Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf Aufnahme eines Tagesordnungspunktes in das Einladungsschreiben für die nächste Eigentümerversammlung, wenn dessen Behandlung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Der Anspruch entfällt, wenn die Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG nicht mehr gewahrt werden kann und auf diese nicht ausnahmsweise verzichtet werden kann. Auch können Tagesordnungspunkte jedes Jahr wieder beantragt werden. Wurde ein Punkt in 2017 abgelehnt, kann er in 2018 trotzdem wieder beantragt werden – sofern es ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Denn es können sich neue Gesichtspunkte ergeben haben, die ein anderes Abstimmungsergebnis vermuten lassen. Diese Gesichtspunkte können z. B. rechtlicher Natur sein oder es hat sich durch einen Eigentümerwechsel eine andere Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaft ergeben.

## 8. Vollmachtsformular

Der Einladung zur Eigentümerversammlung wird üblicherweise ein Vollmachtsformular beigelegt. Damit kann der Eigentümer, der an der Teilnahme gehindert ist, einfach und unkompliziert eine Vollmacht

erteilen. Achten Sie in diesem Zusammenhang darauf, dass Gemeinschaftsordnungen häufig eine Einschränkung der Vertretungsmöglichkeit vorsehen. So können z. B. häufig nur andere Miteigentümer oder der Verwalter bevollmächtigt werden. Diese Einschränkungen sollten Sie in der Einladung erwähnen und bei der Einlasskontrolle dann natürlich auch überprüfen. Und hier komme ich dann auch wieder zurück auf die Stammdaten. Sind diese exakt erfasst – sollte Ihnen eine korrekte Überprüfung leichtfallen. Geben Sie den Eigentümern auch die Möglichkeit, die Vollmacht mit Weisungen zu versehen. Dies kann ein freies Textfeld sein oder gleich eine Auflistung der einzelnen Tagesordnungspunkte mit der Möglichkeit, bei den einzelnen Punkten das Abstimmverhalten zu vermerken.

Häufig erhalten Verwalter die Vollmachten per Fax oder Mail zurück. Dies ist rechtlich kritisch. Haben die Wohnungseigentümer für Vollmachten die Schriftform vereinbart, so ist der Nachweis einer Stimmrechtsvollmacht im pdf-Format z. B. nach Ansicht des LG München I nicht ausreichend.

## 9. Anlagen zur Einladung

Zu einer angemessenen Vorbereitung der Eigentümerversammlung gehört auch, dass die Jahresabrechnung und der Wirtschaftsplan innerhalb der Ladungsfrist mitversendet werden. Doch sind diese beiden Dokumente immer ausreichend? Das kommt auf die Tagesordnung an. Bei Sanierungsbeschlüssen, Klageverfahren etc. wird das Mitversenden von Erläuterungen zur Tagesordnung sinnvoll und angemessen sein. Hilfreich ist z. B. eine Sachverhaltszusammenfassung in Kurzform. Ein vorformulierter Beschlussantrag kann aber auch schon wieder zu viel sein und eine Einschränkung darstellen, wenn man dann auf der Eigentümerversammlung davon abweichen will. Sich hier richtig zu entscheiden, ist für den Verwalter oftmals eine Gratwanderung. Lassen Sie sich deshalb immer ein Hintertürchen für den Versammlungsverlauf frei. Entsteht in der Eigentümerversammlung ein guter Gedanke, der umgesetzt werden soll, so muss dies auch noch möglich sein. Idealerweise stellen Sie die Unterlagen in einem geschützten Bereich im Internet zusammen. Dies spart Papier und Arbeitsaufwand.

## 10. Eventualeinberufung

Wenn die einberufene Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig ist, so ist nach § 25 Abs. 4 WEG eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand (Tagesordnung) vom Verwalter einzuberufen.

In vielen Gemeinschaftsordnungen ist geregelt, dass die Einladung zur dieser Wiederholungsversammlung gleichzeitig mit der Einladung zur ordentlichen Versammlung versandt werden kann. Die Wiederholungsversammlung kann in diesen Fällen in der Regel 30 Minuten nach der ersten Versammlung stattfinden. Achtung: Eine solche Regelung kann nur durch Vereinbarung zustande kommen. Eine Beschlusskompetenz besteht nicht. Ein derartiger Beschluss ist nichtig.

Haben Sie keine Vereinbarung zur Wiederholungsversammlung? Dann kann an diesem Abend keine Eigentümerversammlung stattfinden. Sie laden zu einer erneuten Eigentümerversammlung ein. Gleiche Tagesordnung, neuer Termin und diese Eigentümerversammlung ist dann in jedem Fall beschlussfähig.

### DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH mit Büros in Augsburg und verwaltet 2.600 Einheiten. Im Verband der Immobilienverwalter ist er stellvertretender Vorsitzender in Bayern und Vizepräsident des Dachverbandes DDIV.





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

### **Ein Eigentümer hat 3 von 7 WEG-Anteilen. Hat er bei der Abstimmung in der WEG-Versammlung dann 3 Stimmen oder lediglich 1 Stimme für seine 3 Anteile?**

Soweit durch Vereinbarung nicht Abweichendes geregelt wurde, gilt bei der Abstimmung in der Eigentümerversammlung das in § 25 Abs. 2 S. 1 WEG geregelte Kopfstimmrecht. Demnach hat jeder Wohnungseigentümer nur 1 Stimme, egal wie viele Wohnungen er hat.

### **Die Eigentümergemeinschaft hat mehrheitlich beschlossen, einem Eigentümer einen Zuschuss für eine Instandhaltungsmaßnahme (Steinbefestigung als Grundstücksabschluss) zu zahlen. Diese Maßnahme ist ein optischer Gewinn für die Gemeinschaft. Ein Eigentümer hat angekündigt, dass er sich an diesem Zuschuss nicht beteiligen will, da in seinen Augen eine bauliche Veränderung vorliegt, der nicht alle Eigentümer zugestimmt haben. Muss sich dieser Eigentümer an der Maßnahme finanziell beteiligen?**

Ob sich der Eigentümer beteiligen muss, hängt maßgeblich davon ab, ob es sich um eine Instandhaltungsmaßnahme oder um eine eigenmächtige bauliche Veränderung eines Eigentümers handelt.

Handelt es sich um eine Instandhaltungsmaßnahme, müssen sich nach § 16 Abs. 2 WEG alle Eigentümer nach ihrem Miteigentumsanteil beteiligen. Handelt es sich um eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG, welcher der besagte Eigentümer nicht zugestimmt hat, ist er nach § 16 Abs. 6 S. 1 WEG nicht verpflichtet, die Kosten dieser Maßnahme zu tragen.

### **Für ein kleineres Verwaltungsunternehmen mit weniger als 500 verwalteten Einheiten hat das zuständige Finanzamt seinerzeit festgelegt, dass es sich dabei um keine Gewerbeausübung handelt, sondern um ein selbstständige Tätigkeit. Jetzt soll ja eine Erlaubnispflicht nach § 34c Gewerbeordnung eingeführt werden. Müssen dann alle Verwalter diese Erlaubnis beantragen und sind künftig gewerbsteuerpflichtig?**

§ 34c Gewerbeordnung gilt für gewerblich tätige Immobilienverwalter. Soweit Sie nach Ansicht des zuständigen Finanzamtes keine gewerbliche Tätigkeit ausüben, sollten Sie sich mit einer entsprechenden Bestätigung an die für die Erlaubniserteilung nach § 34c Gewerbeordnung zuständige Behörde wenden und dort Weiteres erfragen.

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

### **In der Teilungserklärung einer WEG ist geregelt, dass sich die Beschlussfähigkeit nach Miteigentumsanteilen bemisst. Heute würde ein Großteil der Eigentümer eine Feststellung der Beschlussfähigkeit nach dem Kopfprinzip bevorzugen. Wie kann eine entsprechende Änderung bewirkt werden?**

Hierzu müsste die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung durch eine Vereinbarung abgeändert werden.

### **In einer Eigentumswohnanlage entstand ein Wasserschaden über 4 Stockwerke. Beeinträchtigt wurden 3 Wohnungen und ein Gemeinschaftskeller. Wer ist für die Abnahme der sanierten Wasserschäden in den Wohnungen zuständig? Die Wohnungen sind Zweitwohnungen; die Eigentümer kommen nur zu Urlaubszwecken. Welche Vorgehensweise ist ratsam, damit sich der Aufwand für die Eigentümer in Grenzen hält?**

Gemäß § 14 Nr. 4 WEG ist jeder Eigentümer verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist.

Nach diesseitigem Verständnis betreffen die Sanierungsmaßnahmen primär das Gemeinschaftseigentum. Infolgedessen obliegt die Abnahme der Sanierungsmaßnahmen dem Verwalter.

Da die Sanierungsfirma in die Wohnungen muss, empfiehlt es sich, mit den Eigentümern der betroffenen Wohnungen einen gemeinsamen Termin zu vereinbaren. Alternativ könnte bei den Eigentümern auch angefragt werden, ob diese bereit sind, dem Verwalter für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen die Wohnungsschlüssel zu überlassen.

### **Kann durch einen allstimmigen Beschluss eine wirksame Vereinbarung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger durch einen Dritten zustande kommen und wenn ja, mit welchen Rechtsfolgen?**

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger obliegt jedem einzelnen Erwerber.

Die Kompetenz zur Abnahme kann nicht durch Beschluss an die Eigentümergemeinschaft übertragen werden (vgl. BGH, Urteil vom 12.5.2016, Az.: VII ZR 171/15). Ein entsprechender Beschluss wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig (vgl. LG München I, Urteil vom 7.4.2016, Az.: 36 S 17586/15 WEG).

### **Wer muss für die Beschädigung der Tür zu einem zusammen mit einer Wohnung vermieteten Keller aufkommen, wenn sich der Verursacher nicht ermitteln lässt? Der Mieter, der Eigentümer der Wohnung, zu der der Keller gehört, oder die WEG?**

Da die beschädigte Kellertür zum Gemeinschaftseigentum gehört, hat die WEG die Kosten zu tragen. Denn aufgrund des geschilderten Sachverhalts lässt sich weder der Mieter noch der Eigentümer bzw. ein sonstiger Dritter als Verursacher ermitteln. Die der WEG obliegende Kostentragungspflicht für nicht nachweisbare Beschädigungen des Gemeinschaftseigentums ist Ausdruck der Solidargemeinschaft.

### **Ein Eigentümer hat den Antrag eingereicht, den Beirat aufzulösen und zukünftig auf einen Beirat zu verzichten. Kann die Eigentümergemeinschaft dies überhaupt beschließen?**

Nach § 29 Abs. 1 S. 1 WEG können die Eigentümer durch Beschluss einen Verwaltungsbeirat bestellen. Wenn durch Vereinbarung nichts Abweichendes geregelt wurde, kann der Verwaltungsbeirat durch Beschluss auch wieder aufgelöst werden.

**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,

wenn ich am Rande von Tagungen um meine Meinung gebeten werde, ob es einem Verwalter gelingen kann, den Entwurf einer Abrechnung vorzulegen, der im Falle eines Anfechtungsrechtsstreits einer gerichtlichen Überprüfung standhält, kann ich nur schwer mit „Ja“ antworten. Die Vorstellungen, was die Inhalte einer Abrechnung und wie diese aufzubereiten sind, sind zu unterschiedlich. Da tut es gut, wenn der Bundesgerichtshof die Gelegenheit hat, wenigstens zu Teilfragen eine Klärung herbeizuführen.

Eine solche Gelegenheit ist dieses Mal die „Entscheidung des Monats“, die jeder Verwalter kennen sollte. Es geht darum, ob der Verwalter mit der Abrechnung eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentumsrechte bzw. eine Übersicht über die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände vorlegen muss. Der Bundesgerichtshof verneint diese Fragen. Warum er dieses tut, ist Gegenstand der folgenden Erörterungen.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Abrechnung: Welcher Übersichten bedarf es?**

### WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Entscheidung des Monats

**Abrechnung: Welcher Übersichten bedarf es?**

**Eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentumsrechte bzw. eine Übersicht über die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände ist kein notwendiger Bestandteil der Abrechnung. Der Beschluss über die Genehmigung der Abrechnung ist nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht in der Eigentümerversammlung zur Einsicht vorlegt.**

BGH, Urteil v. 27.10.2017, V ZR 189/16

#### Der Fall:

Die Wohnungseigentümer genehmigen durch Beschluss die Abrechnungsentwürfe des Verwalters für die Jahre 2012 und 2013. Diese Beschlüsse greift Wohnungseigentümer K an. Das Amtsgericht weist die Klage wegen zu später Klageerhebung ab. Das Landgericht sieht das anders und erklärt die Beschlüsse für ungültig. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung hätten den Wohnungseigentümern die Anlagen „Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände“ für das Jahr 2012 nicht und für das Jahr 2013 zumindest nicht in der korrigierten Fassung vorgelegen, obwohl der Verwalter diese Anlagen in seinem Anschreiben an die Wohnungseigentümer als Bestandteil der jeweiligen Abrech-

nung ausgewiesen habe. Anfertigung und Übersendung einer solchen Übersicht seien zwar freiwillige Leistungen. Übernehme der Verwalter diese aber, müsse die Übersicht bei Beschlussfassung vorliegen und inhaltlich zutreffend sein.

#### Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob der Verwalter als Teil der Abrechnung eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentumsrechte bzw. eine Übersicht über die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände sämtlicher Wohnungseigentümer vorlegen muss.

#### So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes muss der Verwalter diese Übersichten nicht vorlegen. Ferner sei auch kein Vermögensstatus erforderlich.

##### 2. Grundätze zur Abrechnung

Der Verwalter habe gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu habe er eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rückstellungen enthalte. Diese Übersicht müsse für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein.

Den Anforderungen genüge eine Abrechnung nur, wenn sie, anders als der Wirtschaftspland, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und

Kosten ausweise. Die Darstellung der Abrechnung müsse die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Gemeinschaft zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Die Wohnungseigentümer müssten nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen sei, insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden seien. Die Abrechnung sei „nicht zuletzt“ die Grundlage für die Festlegung der endgültigen Höhe der Beiträge.

### 3. Kein Vermögensstatus

Aufgabe der Abrechnung sei es nicht, aufzuzeigen, ob die im Abrechnungsjahr entstandenen Kosten durch die laufenden Hausgeldzahlungen gedeckt seien. Daher sei ein Vermögensstatus weder Gegenstand der Abrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses. Für eine laufende Kostendeckung Sorge vornehmlich der Wirtschaftsplan. In diesem müssten Hausgeldzahlungen festgelegt werden, die es dem Verwalter ermöglichen, die voraussichtlich entstehenden Kosten zu begleichen.

### 4. Keine Übersicht über Hausgeldrückstände

Der Senat habe bereits entschieden, dass eine Mitteilung der Beitragsrückstände kein notwendiger Bestandteil einer Abrechnung sei. Diese sei auf die Abrechnung der Kosten des abgelaufenen Wirtschaftsjahres unter Berücksichtigung der von den Wohnungseigentümern geleisteten Vorschüsse beschränkt. Zwar könne sowohl die Einzel- als auch die Gesamtabrechnung den buchhalterischen Stand des Hausgeldkontos unter Einbeziehung der Rückstände aus den Vorjahren informatorisch aufzeigen. Ein solcher Nachweis von Buchhaltungskonten sei jedoch weder Bestandteil der Abrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses; die daraus ersichtlichen Informationen könnten lediglich Indizien gegen die Schlüssigkeit der Abrechnung liefern.

Zwar habe der Senat entschieden, dass in der Abrechnung die Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung darzustellen sei, um den Wohnungseigentümern eine Prüfung der Abrechnung zu ermöglichen. Dieser Grundsatz sei aber nicht auf die Hausgeldrückstände zu übertragen. Weil die Abrechnung als reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung zu führen sei, sei für den Wohnungseigentümer „ohne Weiteres erkennbar“, ob die Hausgeldzahlungen die angefallenen Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums deckten. Sei eine Differenz entstanden, könne ein Wohnungseigentümer beim Verwalter nachfragen, ob diese darauf beruhe, dass die anderen Wohnungseigentümer ihre Beiträge nicht gezahlt hätten.

### 5. Keine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse

Auch eine Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentumsrechte sei kein notwendiger Bestandteil der Abrechnung. Der Informationswert dieser Übersicht, die die Guthaben oder Nachzahlungsbeträge für alle Wohnungseigentumsrechte ausweise, sei gering. Ein Wohnungseigentümer könne bereits aus seiner Einzelabrechnung erkennen, nach welchem Umlageschlüssel der Verwalter die Gesamtkosten verteilt habe. Er könne davon ausgehen, dass in den anderen Einzelabrechnungen der Umlageschlüssel konsequent angewendet worden sei. Dass sich die Stimmabgabe jedes einzelnen Eigentümers bei der Beschlussfassung über die Abrechnung auch auf die Genehmigungen der fremden Einzelabrechnungen erstrecke, mache es nicht erforderlich, die jeweiligen Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentumsrechte in der Einzelabrechnung auszuweisen. Das daraus resultierende Informationsinteresse werde durch den Anspruch auf Einsichtnahme in die Einzelabrechnungen hinreichend gewahrt.

### 6. Kein Problem, wenn Verwalter Übersichten ankündigt, aber nicht liefert

Der Beschluss sei auch nicht deshalb für ungültig zu erklären, weil der Verwalter es freiwillig übernommen habe, eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentumsrechte und die Hausgeldrückstände an die Wohnungseigentümer zu übersenden, er diese Leistung aber nicht bzw. nicht fehlerfrei erbracht habe. Für den Inhalt und die Richtigkeit der Abrechnung komme es aber auf die Einhaltung der Grundsätze der Abrechnungserstellung an. Der Beschluss über die Genehmigung der Abrechnung sei infolgedessen nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht in der Versammlung zur Einsicht vorgelegt habe.

#### Das bedeutet für Sie:

#### 1. Übersicht über Hausgeldrückstände

Die Entscheidung klärt für die Praxis nochmals, dass der Verwalter mit der Abrechnung eine Übersicht über Hausgeldrückstände oder etwaige Guthaben der Wohnungseigentümer zwar vorlegen kann, er diese Übersicht aber nicht vorlegen muss. Wie der Verwalter künftig vorgeht, ist daher – rechtlich betrachtet – seine Sache und Frage seines Ermessens und kaufmännischer Überlegungen.

Wie der Bundesgerichtshof nicht in Abrede stellt, muss der Verwalter in Bezug auf jeden Wohnungseigentümer buchhalterisch Forderungskonten führen. Er verfügt also über die

Daten zu den Wohnungseigentümern und deren Verbindlichkeiten und Forderungen. Deshalb – meine ich –, sollte er den Wohnungseigentümern stets eine Übersicht über die Hausgeldrückstände präsentieren.

#### HINWEIS:

Geht man wie von mir vorgeschlagen vor, muss man sich bewusst machen, dass die Übersicht nur eine Information für die Wohnungseigentümer ist. Keinesfalls dürfen die Hausgeldrückstände über die Abrechnung mitbeschlossen werden. In Bezug auf Verbindlichkeiten früherer Jahre wäre die Abrechnung in diesem Falle teilnichtig.

Der „WEG-Senat“ führt im Übrigen aus, jeder Wohnungseigentümer könne beim Verwalter nachfragen, ob die anderen Eigentümer ihre Beiträge nach Maßgabe des beschlossenen Wirtschaftsplans im Abrechnungsjahr gezahlt haben. Dem ist ohne Weiteres zuzustimmen. Bislang meinte man in Karlsruhe allerdings, der einzelne Wohnungseigentümer könne Auskunft grundsätzlich nur in der Versammlung verlangen. Ein Individualanspruch des einzelnen Eigentümers auf Auskunft bestehe nur dann, wenn sich das Auskunftsverlangen auf Angelegenheiten beziehe, die ausschließlich ihn betreffen. Diese Aussage stand freilich auch bislang schon auf tönernen Füßen.

#### HINWEIS:

Die Amtspflichten des Verwalters bestehen gegenüber jedem Wohnungseigentümer individuell. Jeder Eigentümer kann daher individuell zu sämtlichen Fragen Auskunft verlangen. Dies gilt für die Mitglieder des Verwaltungsbeirats, aber auch für jeden anderen Wohnungseigentümer.

### 2. Übersicht über die Abrechnungsergebnisse

Die Entscheidung klärt für die Praxis erstmals, dass der Verwalter mit der Abrechnung eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentumsrechte zwar vorlegen kann, er diese Übersicht aber nicht vorlegen muss. Wie der Verwalter künftig vorgeht, ist daher – rechtlich betrachtet – auch insoweit seine Sache.

Ich sehe für diese Übersicht, die der Verwalter allerdings auch unschwer seiner Buchhaltung entnehmen kann, keinen Bedarf. Da die Abrechnungsspitzen anhand der Soll-Hausgeldzahlungen zu errechnen sind, also zu den tatsächlichen Zahlungen eines Wohnungseigentümers nichts aussagen, hat die Übersicht – wenn überhaupt – nur einen geringen Aussagewert.

**HINWEIS:**

Warum der Bundesgerichtshof meint, man könne anhand der bloßen Abrechnungsergebnisse und einer Übersicht hierüber sehen, welche Umlageschlüssel der Verwalter zur Errechnung der Abrechnungsspitzen verwandt hat, teilt er leider nicht mit. Richtig und nicht zweifelhaft ist, dass der Verwalter stets die in der Wohnungseigentumsanlage aktuell geltenden Umlageschlüssel zur Errechnung der Abrechnungsspitzen anwenden muss. Tut er es nicht, liegt hierin ein Mangel, der dazu führt, dass der Beschluss, der die Abrechnung genehmigt, ganz oder teilweise auf Kosten des Verwalters für ungültig erklärt wird.

**3. Vermögensstatus**

Die Entscheidung klärt für die Praxis nochmals, dass der Verwalter mit der Abrechnung zwar einen Vermögensstatus vorlegen kann, aber nicht muss. Der Bundesgerichtshof versteht diesen wohl als Übersicht, ob die „in dem Abrechnungsjahr entstandenen Kosten durch die laufenden Hausgeldzahlungen gedeckt“ sind.

**HINWEIS:**

Das BGH-Verständnis von einem Vermögensstatus ist überraschend. Denn der Vermögensstatus ist eigentlich ein Bericht über das in § 10 Abs. 7 WEG definierte Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, also über „Aktiva“ (etwa: Heizölbestand, ausstehende Versicherungsleistungen, sonstige Erstattungs- und Schadensersatzansprüche) und „Passiva“ (etwa: Aufstellung nicht bezahlter Rechnungen, noch nicht ausgekehrte Sicherheitsleistungen, Bürgschaften oder Kautionen) und Vermögensgegenstände (etwa: Rasentraktor, geringwertige Wirtschaftsgüter, Vorräte, aber auch Grundeigentum). Ich rate dazu, diesen Vermögensstatus als Bericht mit der Abrechnung vorzulegen. Auch er ist aus der Buchhaltung unschwer zu generieren und eine wichtige Information für die Wohnungseigentümer.

**4. Freiwillige Informationen der Wohnungseigentümer**

Ist ein Verwalter bereit, den Wohnungseigentümern mehr zu geben, als unbedingt notwendig – wie in diesem Fall der Verwalter –, sollte er diese Pflicht auch erfüllen. Der Bundesgerichtshof klärt zwar, dass die Nichterfüllung nicht dazu führen kann, den Beschluss, der eine Abrechnung genehmigt, für nicht ordnungsmäßig zu halten. Die Eigentümer werden einem Verwalter, der viel verspricht, aber nichts hält, aber nicht unbedingt ihr Ver-

trauen schenken. Außerdem können sie sich nach einer zuverlässigeren Person umsehen. Also: Wer den Mund zu voll nimmt, sollte vorsichtig sein!

**5. Verhaltensempfehlungen an Verwalter**

- Ein Verwalter muss wissen, welche Inhalte eine Abrechnung nach der jeweils aktuellen Rechtsprechung haben muss, welche Inhalte sie haben kann und welche Inhalte sie nicht haben sollte.
- Ein Verwalter muss wissen, dass er mit der Abrechnung eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentumsrechte bzw. eine Übersicht über die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände vorlegen kann, aber nicht muss.
- Ein Verwalter muss wissen, dass er mit der Abrechnung keinen Vermögensstatus schuldet. Was dessen Gegenstand ist, ist allerdings streitig.
- Ein Verwalter sollte den Wohnungseigentümern mit der Ladung zur Versammlung keine Unterlagen oder Beschluss-Anlagen oder Ähnliches ankündigen, dann aber nicht „liefern“.

**! Weiterführende Informationen:**  
 Jahresabrechnung → **636759**  
 Vermögensstatus (Muster) → **11274496**  
 Saldenliste (Muster) → **11274504**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

**Bestandskräftige Gebrauchsregelung kann nicht vom Gericht abgeändert werden**

(AG Remscheid, Urteil v. 4.5.2017, 7 C 152/16) Haben die Wohnungseigentümer bestandskräftig eine Gebrauchsregelung hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums getroffen, ist es einem Wohnungseigentümer verwehrt, unmittelbar das Gericht zwecks Änderung dieser Gebrauchsregelung in Anspruch zu nehmen. Der Wohnungseigentümer hat zunächst die übrigen Wohnungseigentümer mit seinem Änderungsbegehren zu konfrontieren und eine entsprechende Beschlussfassung herbeizuführen.

**! Weiterführende Informationen:**  
 Beschluss → **636307**  
 Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**

**Beschluss ist so lange gültig, bis er rechtskräftig für ungültig erklärt wurde** (LG Düsseldorf, Urteil v. 31.5.2017, 25 S 52/16) Ein Beschluss ist so lange gültig, bis er rechtskräftig für ungültig erklärt wird. Abzustellen ist dabei nicht auf den Zeitpunkt einer erstinstanzlichen Entscheidung, sondern auf die unanfechtbare Entscheidung des mit der Berufung befassten Landgerichts oder des mit der Revision befassten Bundesgerichtshofs. Wurde der Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage für ungültig erklärt, ist der Zinsanspruch der Gemeinschaft bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft begründet.

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

**Kein Anspruch auf Protokollberichtigung, wenn Abstimmung protokolliert ist, obwohl sie angeblich nicht stattgefunden hatte**

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 23.12.2016, 2-13 S 100/15) Weist der Inhalt einer Versammlungsniederschrift einen Abstimmungsvorgang aus, der tatsächlich nicht stattgefunden hatte, wurde vom Versammlungsleiter aber ein entsprechender Beschluss verkündet, so fehlt einer Klage auf Protokollberichtigung das Rechtsschutzbedürfnis. Da durch die Verkündung ein Beschluss konstitutiv zustande gekommen ist, muss Anfechtungsklage erhoben werden, um die Gültigkeit des Beschlusses zu überprüfen.

**! Weiterführende Informationen:**  
 Protokoll der Eigentümerversammlung → **636969**  
 Beschluss → **636307**  
 Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**

**Keine Dash-Cam im Auto zur Überwachung des Tiefgaragenstellplatzes** (AG Hamburg-Barmbek, Urteil v. 14.10.2016, 880 C 9/16)

Eine im Bereich der Windschutzscheibe eines Autos befestigte Kamera zur Überwachung des Kfz-Stellplatzes verletzt auch dann das Persönlichkeitsrecht der übrigen Garagennutzer und stellt einen unzulässigen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums dar, wenn die Kamera der Prophylaxe von Beschädigungen und Aufbrüchen dient und nicht auszuschließen ist, dass nicht lediglich nur der konkrete Kfz-Stellplatz überwacht wird.

**! Weiterführende Informationen:**  
 Datenschutz (WEG) → **636379**  
 Unterlassungsansprüche → **637307**



## Schlusslicht

### Auch das noch

#### Angebaut

Die Diskussion über die Legalisierung von Cannabis ist derzeit im Gange, gut 40 Jahre nachdem Reggae-Legende Peter Tosh „Legalize it“ appelliert hatte. Für einen Mieter in Karlsruhe kommen derlei Bestrebungen allerdings zu spät. Er hatte Wohnung und Keller zum perfekt organisierten Anbau von Cannabis genutzt. Von derlei gärtnerischen Aktivitäten war die Vermieterin überhaupt nicht angetan und schickte die fristlose Kündigung. Der Mieter führte medizinische Gründe ins Feld, die ihn zum Marihuana-Konsum veranlassten.

„Die Kündigung war sowas von berechtigt“, sagte das AG Karlsruhe (Urteil v. 3.2.2017, 6 C 2930/16). Mit dem Cannabis-Anbau habe der Mieter die Wohnung schlichtweg für eine Straftat benutzt, und zwar in einem Umfang, der weit entfernt von einer Bagatelle sei. Schon die vorgefundene Ausrüstung spreche gegen einen unerheblichen und nur einmaligen Vorfall. Solch schwerwiegende Verstöße müsse ein Vermieter nicht hinnehmen und sich auch nicht mit einer Abmahnung begnügen. Das „Medizin-Argument“ überzeugte das Gericht nicht, zumal der Mieter bis zuletzt keinerlei ärztliche Bescheinigungen vorlegen konnte.

### Zitat

**Toleranz ist der Verdacht, dass der andere Recht hat.**

Kurt Tucholsky (1890-1935), deutscher Journalist und Schriftsteller

### Cartoon



### Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



#### Keine Inanspruchnahme der Kautions ohne Prozess?

Aus Berlin kommen immer wieder überraschende Entscheidungen, die jahrelang für zulässig gehaltene Praktiken im Mietrecht infrage stellen. Zunächst entdeckte die 66. Zivilkammer des LG Berlin, dass bei Zahlungsrückständen die allgemein übliche Verbindung der außerordentlichen Kündigung mit einer ordentlichen nicht möglich ist. Das weiche von grundlegenden Mechanismen der Wirkung von Gestaltungsrechten ab. Nunmehr enthüllt uns die 67. Zivilkammer, dass der Mietkaution alleine eine Sicherungs-, aber keine Befriedigungsfunktion zukommt. Deshalb kann sie vom Vermieter auch nach Vertragsende nur wegen unstreitiger oder rechtskräftig festgestellter Ansprüche in Anspruch genommen werden. Diese Auffassung würde die ohnehin regelmäßig

für Rückstände und Schäden an der Mietsache ungenügende Kautions weiter entwerten, da sie ohne Zustimmung des Mieters dann nicht mehr herangezogen werden kann.

Es besteht zwar einige Hoffnung, dass diese Position vom BGH nicht geteilt wird. Gerade jüngst entschied er, dass bei einer umstrittenen Mieterhöhung die zu Unrecht nicht gezahlten Erhöhungsbeträge nach Ende des Mietverhältnisses mit der Kautions verrechnet werden dürfen. Aber es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob der juristische Ehrgeiz einiger Instanzgerichte nicht zu weit geht. Es hat schon keine hohe Wahrscheinlichkeit für sich, dass alle über Jahrzehnte falsch liegen und nur auf die Korrektur durch einen erleuchteten Spruchkörper oder gar Einzelrichter warten. Aber selbst wenn man seiner eigenen Rechtskenntnis einen höheren Stellenwert beimisst, sollte man auch die Bedeutung der Rechtssicherheit nicht außer Acht lassen. Denn die Vorhersehbarkeit der Rechtsprechung hat einen eigenen Wert, der für das rechtssuchende Publikum wichtiger sein kann als die (vermeintliche) dogmatische Überlegenheit einer neuen Rechtsauffassung.

#### IMPRESSUM

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

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

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

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

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

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

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 5.4.2018.

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



917836481008533  
Mat.-Nr. 06436-4079