

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

März 2019



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

das Immobilienjahr 2019 hat gleich mit einer für Vermieter restriktiven Änderung des Mietrechts begonnen und weiteren

Regulierungen, die die Kosten für das Wohnen und Bauen weiter in die Höhe treiben. So ist die Immobilienbranche sowohl direkt durch neue Reglementierungen betroffen als auch indirekt durch Regulierungen aus anderen Wirtschafts- und Politikbereichen. Verschaffen Sie sich einen Überblick.

Rauchwarnmelder sind immer wieder ein Thema bei Verwaltern und Gerichten. Der Bundesgerichtshof hatte insoweit für die Praxis bereits im Jahr 2013 mehrere wichtige Punkte geklärt. Offen blieb seinerzeit aber, was gilt, wenn ein Wohnungseigentümer seine Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat. Und offen blieb auch, wann der Beschluss, Rauchwarnmelder einzubauen, ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Vor allem diese letzte Frage ist jetzt mit der Entscheidung geklärt worden, die wir dieses Mal zur „Entscheidung des Monats“ gemacht haben.

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**  
Neue Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft 2019 → Seite 4

**Organisation**  
Gedanken zur Eigentümerversammlung → Seite 6

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

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Rauchwarnmelder – Einbaubeschluss und Ordnungsmäßigkeit → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Für die Betriebskostenabrechnung zählt stets die tatsächliche Wohnfläche

Für die Verteilung von Betriebskosten nach Wohnfläche ist stets die tatsächliche und nicht die vereinbarte Wohnungsgröße maßgeblich. Das gilt auch bei preisgebundenem Wohnraum, wie der BGH kürzlich klargestellt hat. Im Juni 2018 hatte der BGH bereits für den preisfreien Wohnraum entschieden, dass es bei der Betriebskostenabrechnung auf die tatsächliche Wohnfläche ankommt und damit seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, dass Abweichungen von bis zu 10 Prozent unbeachtlich sind. Zudem weist der BGH darauf hin, dass öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen vermieteteter Wohnräume folgenlos bleiben, wenn die Nutzbarkeit der vermieteten Räume mangels Einschreitens der zuständigen Behörden tatsächlich nicht eingeschränkt ist. Im entschiedenen Fall waren Räume in den Wohnraummietvertrag einbezogen, die nach der Landesbauordnung wegen zu geringer Deckenhöhe nicht als Aufenthaltsraum gelten. Da die Vertragsparteien diese Räume dennoch als Wohnraum in den Mietvertrag einbezogen hatten und die Behörden nicht eingeschritten sind, war die Grundfläche dieser Räume bei der Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen – gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 II. BV (ebenso § 4 Nr. 2 WoflV) wegen der geringen Deckenhöhe allerdings nur zur Hälfte. (BGH, Urteil v. 16.1.2019, VIII ZR 173/17)

### PRAXIS-TIPP:

Bereits 2015 hat der BGH für den Bereich der Mieterhöhung die tatsächliche anstelle der vertraglich vereinbarten Wohnfläche auch dann für maßgeblich erklärt, wenn die Abweichung weniger als 10 Prozent beträgt.

Vollständig aufgegeben hat der BGH seine „10-Prozent-Rechtsprechung“ allerdings nicht: Für die Frage, ob eine Abweichung zwischen tatsächlicher und vertraglich vereinbarter Wohnfläche einen erheblichen Mangel darstellt, der den Mieter zu einer Minderung berechtigt, kommt es nach wie vor darauf an, ob die Abweichung mehr als 10 Prozent beträgt.



### Weiterführende Informationen:

Wohnfläche → **639607**

Wohnflächen-Rechner → **7753154**

## Vermieter darf Heizkosten nicht falsch verteilen und Mieter auf Kürzungsrecht verweisen

Für die Verteilung der Kosten der zentralen Heizungsanlage räumt die Heizkostenverordnung dem Vermieter grundsätzlich einen Spielraum ein: Mindestens 50 und höchstens 70 Prozent der Kosten sind nach dem erfassten Wärmeverbrauch zu verteilen. In älteren Gebäuden sieht § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizKV bei bestimmten baulichen Voraussetzungen allerdings einen zwingenden Verbrauchsanteil von 70 Prozent vor. Wenn das

Gebäude diese Voraussetzungen erfüllt, hat der Vermieter kein Wahlrecht hinsichtlich des verbrauchsabhängigen Anteils, wie der BGH kürzlich klargestellt hat. Insbesondere ist es dem Vermieter dann verwehrt, einen anderen verbrauchsabhängigen Anteil als 70 Prozent zu wählen und den Mieter darauf zu verweisen, den auf ihn entfallenden Anteil wegen des fehlerhaften Verteilungsmaßstabs gemäß § 12 Abs. 1 HeizKV um 15 Prozent zu kürzen. (BGH, Urteil v. 16.1.2019, VIII ZR 113/17)

### PRAXIS-TIPP:

Die Heizkosten sind gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizKV zwingend zu 70 Prozent nach Verbrauch zu verteilen, wenn das Gebäude das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.8.1994 nicht erfüllt (praktisch gleichbedeutend mit einer Errichtung vor 1995), mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt wird und die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind.



### Weiterführende Informationen:

Heizkosten – Umlage auf den Mieter → **2731344**

## Zwei Vermieter bleiben zwei Vermieter, auch wenn einer Alleineigentümer wird

Bei der Vermietung einer Wohnung durch zwei Miteigentümer bleiben beide auch dann Vermieter, wenn der eine seinen Miteigentumsanteil später an den anderen veräußert. Eine Kündigung ist demgemäß auch nach der Veräußerung von beiden Vermietern auszusprechen.

§ 566 BGB, nach dem bei einer Veräußerung von vermietetem Wohnraum an einen Dritten nach der Überlassung an den Mieter der Erwerber anstelle des Veräußerers in das Mietverhältnis eintritt, ist in diesem Fall weder direkt noch entsprechend anwendbar. Die Vorschrift, die Mieter vor einem Verlust der Wohnung infolge der Veräußerung schützen soll, setzt eine Veräußerung an einen Dritten voraus, der bis zum Erwerb nicht Vermieter war. (BGH, Beschluss v. 9.1.2019, VIII ZB 26/17)

## Solange zweckwidrige Nutzung andauert, verjährt Unterlassungsanspruch nicht

Der Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache verjährt während des laufenden Mietverhältnisses nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert. Das hat der BGH entschieden und damit eine umstrittene Frage geklärt. In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte die Mieterin einer Anwaltskanzlei einen Teil der Räumlichkeiten zum Wohnen genutzt. Nachdem der Vermieter dies zunächst sechs Jahre lang nicht beanstandet hatte, verlangte er, die Wohnnutzung zu unterlassen. Die Mieterin berief sich auf Verjährung.

Der BGH folgte dem nicht. Zwar unterliegt der Anspruch des Vermieters, dass der Mieter eine vertragswidrige Nutzung der Mieträume unterlässt, der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren. Für den Beginn der Verjährung kommt es dabei unter anderem grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Zuwiderhandlung an. Bei einer dauerhaften vertragswidrigen Nutzung liegt der Schwerpunkt der Zuwiderhandlung allerdings nicht in deren Aufnahme, sondern der Aufrechterhaltung der unerlaubten Nutzung der Mietsache. Dadurch verletzt der Mieter fortwährend die ihm während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses obliegende

Verpflichtung, die Mietsache nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Verwendungszwecks zu nutzen. Die Verjährung kann daher nicht beginnen, solange der Eingriff noch andauert.

Bereits 2015 hat der BGH für das Wohnungseigentumsrecht entschieden, dass Unterlassungsansprüche wegen der zweckwidrigen Nutzung eines Sondereigentums nicht verjähren, solange die zweckwidrige Nutzung anhält (Urteil v. 8.5.2015, V ZR 178/14, Der Verwalter-Brief Juni 2015, Seite 2). Dieser Auffassung hat sich der BGH nun für eine vergleichbare Situation im Mietrecht angeschlossen. (BGH, Urteil v. 19.12.2018, XII ZR 5/18)

### Weiterführende Informationen:

Verjährung (Miete) → **639445**

## Wohnungsmieter muss keine Verwaltungskosten zahlen

Die Verwaltungskosten gehören nicht zu den Kosten, die bei der Wohnraummietsache als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können. Wohnungsmieter müssen daher keine im Mietvertrag gesondert ausgewiesenen Verwaltungskosten zahlen, wenn aus dem Mietvertrag nicht eindeutig hervorgeht, dass diese ein Teil der Grundmiete (Nettomiete) sind. Das hat der BGH klargestellt.

Zwar steht es dem Vermieter frei, im Mietvertrag seine Kalkulation offenzulegen. Das gilt auch für Verwaltungskosten, die der Vermieter wie andere nicht gesondert umlegbare Kosten in die Grundmiete einpreisen kann, mit der Folge, dass der Gesamtbetrag die Ausgangsmiete bildet, die im Falle späterer Mieterhöhungen der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüberzustellen ist. Dann muss sich aus dem Mietvertrag aber eine eindeutige Zuordnung der Verwaltungskosten zur Grundmiete ergeben. Zweifel gehen zu Lasten des Vermieters.

In dem vom BGH entschiedenen Fall war im Mietvertrag eine Verwaltungskostenpauschale ausgewiesen. Der Begriff „Pauschale“, der Umstand, dass diese nicht in die Berechnung der Mietkaution eingeflossen war und ein Vorbehalt der Erhöhung von Betriebskostenpauschalen waren für den BGH Indizien, die gegen eine Zuordnung der Verwaltungskosten zur Grundmiete sprachen. Der Vermieter musste die bereits gezahlten Verwaltungskosten zurückzahlen. (BGH, Urteil v. 19.12.2018, VIII ZR 254/17)

### Weiterführende Informationen:

Verwaltungskosten → **639466**

## Mietpreisbremse vor dem Bundesverfassungsgericht

Die Mietpreisbremse ist nach wie vor umstritten. Eine Kammer des Landgerichts Berlin hält sie gar für verfassungswidrig und hat bereits Ende 2017 das Bundesverfassungsgericht angerufen. Nachdem sich dort im vergangenen Jahr in Sachen Mietpreisbremse nichts getan hat, hat das Gericht nun in seiner Jahresvorschau für 2019 eine Entscheidung angekündigt. Außer der Vorlage des LG Berlin hat das Gericht auch noch die Verfassungsbeschwerde einer Vermieterin vorliegen, die wegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse zur Rückzahlung von Miete verurteilt worden war. Auch hierüber will Karlsruhe 2019 entscheiden. Wann genau in diesem Jahr mit den Entscheidungen zur Mietpreisbremse zu rechnen ist, teilte das Gericht nicht mit.

### Weiterführende Informationen:

Tabelle: In diesen Städten gilt die Mietpreisbremse → **8388521**



## 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.

### **WEG-Recht kompakt 2019: Die wichtigsten Urteile**

Di., 9.4.2019, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 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

### **Anmeldung unter [onlinetraining.haufe.de/immobilien](https://onlinetraining.haufe.de/immobilien)**

### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**Haufe PowerHaus**“, „**Haufe-FIO axera**“ oder „**Lexware hausverwalter plus**“ nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank „**VerwalterPraxis**“ oder „**VerwalterPraxis Professional**“ ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

# Verwalterthema des Monats

## Neue Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft 2019

Dipl.-Kfm. Rainer Hummelshaim MRICS, Leipzig

**Das Immobilienjahr 2019 hat gleich mit einer für Vermieter restriktiven Änderung des Mietrechts begonnen und weiteren Regulierungen, die die Kosten für das Wohnen und Bauen weiter in die Höhe treiben. So ist die Immobilienbranche sowohl direkt durch neue Reglementierungen betroffen als auch indirekt durch Regulierungen aus anderen (Wirtschafts- und Politik-)Bereichen.**

Nachfolgend eine – soweit möglich – chronologische Übersicht über die bisher verbindlichen und noch möglichen Änderungen mit den entsprechenden Auswirkungen auf Mieter, Eigentümer und Akteure in der Immobilienbranche. (Stand: 10.2.2019)

### I. Verbindliche Änderungen in 2019

#### 1. Verbot bzw. Einschränkung von Halogenlampen (1.9.2018)

Anlässlich der seit September 2018 geltenden EU-weiten Einschränkung bzw. des Verbotes der Verwendung von Halogenlampen mit dem Ziel der Energieeinsparung haben die Hausmeisterdienstleister bzw. Elektrofachbetriebe die Weiterberechnung der höheren Materialkosten angekündigt.

#### 2. Mietrechtsanpassungsgesetz (1.1.2019)

Am 1.1.2019 ist das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) in Kraft getreten mit im Wesentlichen Verschärfungen der Mietpreisbremse sowie Beschränkungen bei Modernisierungsmaßnahmen (siehe auch „Der Verwalter-Brief Februar 2019“).

Gemäß MietAnpG müssen Vermieter bzw. Verwalter in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, den Mieter vor dem Mietvertragsabschluss unaufgefordert in Textform Auskunft über die Miethöhe erteilen, wenn sie sich auf eine Ausnahme der Mietpreisbremse berufen wollen. Erfolgt dies nicht, muss der Vermieter mit empfindlichen Mieteinbußen rechnen, da dem Mieter ein vereinfachtes Recht zur Rüge der Miethöhe eingeräumt worden ist und die Beweislast beim Vermieter bzw. Verwalter liegt.

Gemäß MietAnpG wurde die Modernisierungsumlage von 11 % auf 8 % jährlich der Modernisierungskosten reduziert. Diese Reduzierung der Kappungsgrenze wird zusätzlich begrenzt durch eine Kappungsgrenze von 3 EUR/m<sup>2</sup> monatlich innerhalb von 6 Jahren bzw. auf 2 EUR/m<sup>2</sup> monatlich, wenn die Miete unterhalb von 7 EUR/m<sup>2</sup> liegt.

Neben der Reduzierung der Modernisierungsumlage wurde neu eingeführt ein vereinfachtes Verfahren der Modernisierungsumlage. Hierbei kann der Vermieter bzw. Verwalter bei Modernisierungsmaßnahmen mit Gesamtkosten von max. 10.000 EUR die Modernisierungsumlage von 8 % nach Abzug von pauschal 30 % Erhaltungskosten geltend machen. Dabei ist zu beachten, dass eine Sperrfrist von 5 Jahren für weitere Modernisierungsmaßnahmen besteht, um Kettenmodernisierungen zu vermeiden.

Neu aufgenommen in das BGB und das WiStrG 1954 wurden Regelungen gegen das „Herausmodernisieren“ von Mietern und zur Eindämmung der Gentrifizierung von Quartieren über die Durchführung von baulichen Veränderungen in missbräuchlicher Weise. Derartige Pflichtverletzungen des Vermieters können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EUR geahndet werden.

#### 3. Höherer Mindestlohn (1.1.2019)

Der Mindestlohn wurde zum 1.1.2019 angehoben von 8,84 EUR/h um 0,35 EUR/h auf neu 9,19 EUR/h. Die Anhebung des Mindestlohns führt zu einer Erhöhung der Servicekosten seitens der Dienstleister mit der Folge der Erhöhung der Betriebskosten für alle Verbraucher, ferner werden auch die Handwerkerkosten steigen mit der Folge der Erhöhung der Instandhaltungskosten sowie Baukosten.

#### 4. EEG-Umlage und Offshore-Netzzumlage und Netzentgelte (1.1.2019)

Per 1.1.2019 ist zwar die EEG-Umlage gesunken, die Offshore-Netzzumlage und die steigenden Netzentgelte werden diese Senkung aber kompensieren, so dass beim Verbraucher keine spürbaren Kostenreduzierungen zu verzeichnen sein werden.

#### 5. Höhere Mautsätze für Lkw (1.1.2019)

Seit dem 1.1.2019 sind die Mautsätze für Lkw auf den Autobahnen und Bundesstraßen gestiegen, so dass sich die transportbedingten Beschaffungskosten für Instandhaltungs- und Baumaterialien erhöhen, was wiederum die Bau- und Instandhaltungskosten erhöhen wird. Mögliche Kostenerhöhungen durch Dieselfahrverbote in den Städten können aktuell noch nicht überschaut werden.

#### 6. Rauchwarnmelderpflicht in Thüringen (1.1.2019)

Seit Jahresanfang gilt in Thüringen in Neubau- wie Bestandswohnungen die Pflicht zur Ausstattung mit Rauchwarnmeldern. Mit Ausnahme von Sachsen (nur Neubauten) sind damit in allen Bundesländern Rauchwarnmelder seit Anfang 2019 Pflicht in allen Neubauten und Bestandsbauten. Die erforderliche laufende Wartung der Rauchwarnmelder erhöht die Betriebskosten für alle Bewohner.

#### 7. Ende der Übergangsregelung für Wohnimmobilienverwalter (1.3.2019)

Für die neue Gewerbeerlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter endet die Übergangsfrist für die Beantragung der Tätigkeit gemäß § 34c GewO am 28.2.2019 für diejenigen Wohnimmobilienverwalter, die die Tätigkeit bereits vor dem 1.8.2018 ausgeübt haben („Alte-Hasen-Regelung“). Hier besteht also Handlungsbedarf für die „alten Hasen“ für eine rechtzeitige Antragstellung.

#### 8. Neue Euro-Banknoten (28.5.2019)

Die neue Euro-Banknoten-Serie ist ab Ende Mai 2019 mit der Ausgabe neuer 100-EUR-Scheine und 200-EUR-Scheine komplett. Die bisherigen 500-EUR-Scheine werden sukzessive eingezogen, bleiben aber unverändert gesetzliches Zahlungsmittel. Die Kenntnis der neuen Banknoten ist für Barzahlungen relevant, z.B. bei Mietkautionen vor Wohnungsübergaben.

#### 9. Erneuerung der Energieausweise für Gebäude mit Baujahr ab 1966 (1.7.2019)

Für Gebäude mit einem Baujahr ab 1966 werden die erstmalig erstellten Energieausweise ablaufen, nachdem die erstmalige Energieausweispflicht für diese Gebäude seit 2009 gilt. Energieausweise haben eine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren. Da im Falle einer Vermietung oder eines Verkaufs der Mieter oder Käufer einen Anspruch hat auf Informationen

über den Energieverbrauch und energetischen Zustand, sind die vorliegenden Energieausweise zu prüfen und ggf. vor Ablauf zu erneuern.

## 10. End of Windows-Support (14.1.2020)

Microsoft hat die Einstellung des Support für Windows 7, Windows Server 2008R2 und Windows Small Business Server 2011 für Mitte Januar 2020 angekündigt. Hier sollten Verwalter prüfen, ob sie davon betroffen sein werden und ggf. rechtzeitig alternative Lösungen für ihr Verwaltungsunternehmen herbeiführen.

## II. Mögliche Änderungen in 2019

### 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Mietpreisbremse geplant

Das Bundesjustizministerium will die in 2020 auslaufende Befristung der Geltungsdauer der Mietpreisbremse verlängern. Ein entsprechender Gesetzesentwurf soll im Frühjahr 2019 vorgelegt werden zur Vermeidung von Mietsteigerungen im Rahmen von Neuvermietungen in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

### 2. Standardisierung von Mietspiegeln geplant

Die Bundesregierung beabsichtigt ferner, gesetzliche Mindestanforderungen zur Standardisierung von Mietspiegeln einzuführen. Dabei soll auch der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete verlängert werden von bisher vier auf neu acht Jahre. Diese Verlängerung würde eine Absenkung der Mietspiegelwerte ergeben und damit die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Bestandsmieten sowie bei Neuvermietungen reduzieren.

### 3. Gebäudeenergiegesetz geplant

Der von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf für ein „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz, GEG) könnte Mitte 2019 in Kraft treten. Mit dem GEG sollen das Energieeinsparungsgesetz mit Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammengeführt und aufeinander abgestimmt werden. Der Entwurf sieht bisher keine Verschärfungen der EnEV-Standards für Neu- und Bestandsbauten vor, so dass aus diesem Grund die Baukosten nicht weiter steigen würden. Immobilienmakler sollen ausdrücklich verpflichtet werden, Angaben aus dem Energieausweis in Anzeigen aufzunehmen.

### 4. Einführung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau geplant

Der vom Bundestag bereits in 2018 beschlossene Gesetzesentwurf für die Einführung einer befristeten Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau könnte vom Bundesrat bestätigt werden. Nach dem Gesetzesentwurf sollen für die Anschaffung und Herstellung neuer Mietwohnungen in den ersten 4 Jahren neben der regulären Abschreibung eine zusätzliche Abschreibung von 5 % in Anspruch genommen werden können. Förderfähig sollen Vorhaben sein, die bis zu 3.000 EUR/m<sup>2</sup> ohne Grund und Boden kosten, die Bemessungsgrundlage ist auf 2.000 EUR/m<sup>2</sup> gedeckelt. Sonderabschreibungsmöglichkeiten können kurzfristig zu einer Ausweitung des Wohnungsangebotes führen.

### 5. Neue Feinstaubverordnung für Schornsteine und Kamine geplant

Das Bundesumweltministerium plant zur Minderung der Luftverschmutzung die Bauvorgaben für Holz- und Kohleheizungen deutlich zu verschärfen. Nach einer neuen Verordnung, die ab dem 1.7.2019 gelten soll, müssen für kleinere und mittlere Feuerungsanlagen die Schornsteine auf Dächern künftig firstnah angeordnet sein und den First um mindestens 40 cm überragen. Diese neue Regelung soll für alle Besitzer gelten, die ab dem 1.7.2019 einen Kamin, einen Ofen, eine Holzpellet- oder Kohlehei-

zung einbauen oder ersetzen lassen. Der Bundesverband der Deutschen Heizindustrie (BDH) schätzt die Zusatzkosten auf jeweils bis zu 5.000 EUR und bemängelt, dass eine derartige Regulierung den Ausbau von neuen, emissionsarmen Holzheizungen und Öfen behindern werde.

## 6. Reform der Grundsteuer geplant und erforderlich

Anlässlich des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes vom 10.4.2018 über die Verfassungswidrigkeit der Bemessungsgrundlage der unterschiedlichen Einheitswerte besteht seitens des Gesetzgebers Regelungsbedarf für die Schaffung einer verfassungskonformen Erhebungsgrundlage bis Ende 2019. Der aktuell diskutierte Kompromiss von Bund und Ländern sieht eine Bewertung auf der Grundlage der Nettomieten, des Baujahres und der Bodenrichtwerte vor. Eine derartige (wertmäßige) Bemessungsgrundlage würde eine Neubewertung aller Grundstücke bedeuten und sich so zu einem Bürokratiemonster entwickeln. Bei diesem Modell würde sich die Grundsteuer bei steigenden Nettomieten ebenfalls erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass durch die bevorstehende Grundsteuerreform die Grundsteuer flächendeckend steigen wird. Hier werden die Gemeinden eine besondere Verantwortung haben, da diese über die individuellen kommunalen Hebesätze die tatsächliche Grundsteuerbelastung festlegen. Teilweise wird deswegen sogar diskutiert, die Grundsteuer als umlagefähige Betriebskostenart zu streichen; dadurch würde die Grundsteuer allein auf Kosten der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer reformiert.

## 7. Einführung eines Bestellerprinzips für Kaufimmobilien geplant

Das Bundesjustizministerium plant, einen Referentenentwurf zur Einführung des Bestellerprinzips bei Kaufimmobilien analog dem Bestellerprinzip für die Wohnungsvermittlung vorzulegen, wonach der Immobilienmakler zukünftig nur noch als Vertreter des Verkäufers arbeiten dürfte. Das kann nicht im Sinne des Verbraucherschutzes sein. Käufer würden zudem nicht entlastet, sondern infolge einer anzunehmenden Einpreisung der Maklerprovision seitens der Verkäufer in den Verkaufspreis auch eine höhere Grunderwerbsteuer zahlen müssen.

## III. Zusammenfassung

Die bisherigen Änderungen in 2019 machen deutlich, dass die Politik sich schwerpunktmäßig auf Verbote und Mietrechtsverschärfungen beschränkt, anstatt dauerhaft wirkliche Anreize für (bezahlbare) Investitionen in Wohnimmobilien zu schaffen. Von auf dem Wohngipfel in 2018 avisierten Maßnahmen zur Baulandmobilisierung, Baukostensenkung und Investitionsanreizen für ein bezahlbares Wohnen und Bauen ist bisher nur das Baukindergeld als positives Signal umgesetzt worden.

Die Politik will einerseits Mietsteigerungen entgegenwirken, verursacht aber andererseits ständig Kostensteigerungen rund um das Wohnen und Bauen. Dies wird nahezu ausschließlich zulasten der Vermieter und Eigentümer realisiert. So treibt die Politik einen Keil zwischen Vermieter und Mieter, die vom Wesen her ein partnerschaftliches (Miet-)Verhältnis pflegen.

Die Politik muss endlich die dauerhaften Grundlagen für dieses partnerschaftliche Verhältnis schaffen und parteiübergreifend zum Wohle aller Bürger handeln.

### DER AUTOR

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



# Organisation



## Gedanken zur Eigentümerversammlung

Steffen Haase, Augsburg

**Vor einem Jahr erschien der Beitrag „10 Tipps zur Einladung zur Eigentümerversammlung“. Heute stellen wir die Frage: Wie sollen die Verwalter die Tagesordnung gestalten, damit die Wohnlage gut verwaltet werden kann bzw. welche Beschlüsse braucht ein Verwalter heute?**

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind im § 27 WEG geregelt.

### § 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
6. eingenommene Gelder zu verwalten;
7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;
8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach

einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.

(3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;
6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

### Was darf der Verwalter nun konkret?

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchführen und für die Durchführung der Hausordnung sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen treffen;
4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anfordern, in Empfang nehmen und abführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten handelt;
5. alle Zahlungen und Leistungen bewirken und entgegennehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
6. eingenommene Gelder verwalten;
7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;
8. die Erklärungen abgeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

Das ist wenig. Die Kundenanforderungen sind aber ganz andere und enorm gestiegen. Das Wohnungseigentumsgesetz basiert auf dem Grundsatz, dass der Verwalter sich für alles eine Ermächtigung auf dem Beschlusswege holen muss. Anders zum Beispiel in Österreich. Hier ist im § 20 WEG 2012 geregelt:

*(1) Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.*

Eine ganz andere gesetzliche Vertretungsregelung für den Immobilienverwalter. Im Rahmen der wohl anstehenden Gesetzesreform sollte auch über den § 27 WEG nachgedacht werden. Die zu kurz gehaltene gesetzliche Vollmacht wird in der Praxis durch Regelungen in der Gemeinschaftsordnung und Verwaltervertrag erweitert.

Beispiel Hausgeldklage. Zu der Klage fehlt dem Verwalter die gesetzliche Legitimation. An sich ein alltäglicher Vorgang. Die Eigentümer erwarten heute vom Verwalter, dass er sie entlastet und berät und nicht

ständig Entscheidungen abverlangt. Von daher ist auf der Eigentümerversammlung folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

#### Ermächtigung des Verwalters

1. Der jeweilige Verwalter wird ermächtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer \_\_\_\_\_ gegen jeden säumigen Wohnungseigentümer gerichtlich Hausgeldverfahren (Hausgeld, Sonderumlagen, Abrechnungsspitze, gemäß der Einzelabrechnung geschuldete Beträge) zu führen oder im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer \_\_\_\_\_ Rechtsanwalt \_\_\_\_\_ [Name, Adresse] mit der Durchführung zu beauftragen.
2. Führt der Verwalter das Verfahren selbst, soll er dafür eine Sondervergütung in Höhe der Gebühren eines Rechtsanwalts nach dem RVG erhalten. Der Verwaltervertrag soll entsprechend ergänzt werden. Der Wohnungseigentümer \_\_\_\_\_ wird nach § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG ermächtigt, dem Verwalter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein entsprechendes Angebot zu machen.
3. Führt ein Rechtsanwalt das Verfahren, erhält der Verwalter eine Sondervergütung für die Zuarbeit, Unterlagenzusammenstellung, Führung von Schriftverkehr, Anfertigung von Kopien, Wahrnehmung von Besprechungen und/oder gerichtlichen Terminen nach Zeitaufwand, mindestens \_\_\_ EUR zuzüglich Schreib-, Kopier- und Portoauslagen. Die jeweilige Sondervergütung ist vom Säumigen zu tragen. Der Verwaltervertrag soll entsprechend ergänzt werden. Wohnungseigentümer \_\_\_\_\_ wird nach § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG ermächtigt, dem Verwalter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein entsprechendes Angebot zu machen.

Ist der Titel erwirkt, geht es um die Vollstreckung. Auch hierzu ist der Verwalter nicht automatisch mit einer Vollmacht ausgestattet. Es empfiehlt sich folgende Beschlussfassung:

#### Ermächtigung des Verwalters

1. Der jeweilige Verwalter wird ermächtigt, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft \_\_\_\_\_ gegen einen Wohnungseigentümer Maßnahmen der Zwangsvollstreckung zu veranlassen oder im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft \_\_\_\_\_ einen Rechtsanwalt mit der Durchführung zu beauftragen.
2. Sofern dies Erfolg verspricht, soll vorrangig die Mobiliarzwangsvollstreckung betrieben werden. Anderenfalls ist die Immobiliarschwandvollstreckung zu betreiben. Ob der Verwalter eine Zwangshypothek beantragt, die Zwangsverwaltung veranlasst oder die Zwangsversteigerung, steht in seinem Ermessen.

Hinzu kommen die Ziffern 2 und 3 des obigen Beschlussvorschlages.

#### In welchen Bereichen des täglichen Verwalterlebens sind noch Vollmachtsbeschlüsse erforderlich?

- Beauftragung von Handwerkern/Instandhaltungsmaßnahmen
- Beauftragung/Einstellung/Kündigung von Hausmeister/Hausreinigung/Winterdienst
- Abschluss von Verträgen
- Anbieterwechsel (Strom/Gas/Versicherung)
- Einrichtung und Auflösung von Konten

#### Vollmacht fehlt?

Sie haben keine entsprechenden Vollmachten aus Gemeinschaftsordnung oder Verwaltervertrag? Dann brauchen Sie eine Beschlussfassung

und damit eine Eigentümerversammlung oder einen Umlaufbeschluss. Doch auch dieser ist nicht zwingend praxistauglich. Extra eine Eigentümerversammlung einberufen? Ja. Einen Abend opfern? Nein. Der Aufwand steht häufig in keiner sinnvollen Relation.

Fügen Sie der Einladung ausreichend Informationsmaterial und Entscheidungshilfen bei. Die Eigentümer können dann ihre Entscheidung vorbereiten und Ihnen eine entsprechende Vollmacht erteilen. So können Sie dann die Eigentümerversammlung auch während Ihrer Geschäftszeiten durchführen.

#### Online-Versammlung?

Eigentümerversammlungen finden leider nach dem Wohnungseigentumsgesetz nur analog statt. Eine digitale Online-Versammlung ist technisch durchaus möglich, aber im Gesetz nicht vorgesehen. Auch findet man zu dem Thema keine Rechtsprechung. Zwei große Hürden sind aber vorhanden.

Jeder Eigentümer muss über die technischen Möglichkeiten verfügen, um an der Versammlung teilzunehmen. Dieses Problem kann man lösen, wenn die Eigentümer auch analog, z.B. in den Räumen der Verwaltung, teilnehmen können.

#### Nichtöffentlichkeit

Eine der großen Hürden ist der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung. Schon in der Einladung zu einer solchen Video-Versammlung ist darauf hinzuweisen, dass nicht zum Kreis der Miteigentümer gehörende Personen vom Verlauf der Konferenz auszuschließen sind. Dies müssen die Teilnehmer gewährleisten.

#### Freier Meinungs austausch

Weiter muss der Versammlungsleiter dafür sorgen, dass Eigentümern der freie Meinungs austausch möglich ist. Eine Diskussion muss entstehen können. Dies erfordert Disziplin unter den Teilnehmern, aber auch ein besonderes Können des Moderators/Versammlungsleiters. Auch ist ein Modus festzulegen, wie die eigentliche Abstimmung rechtssicher erfolgen kann.

#### PRAXIS-TIPP:

Lassen Sie sich als Verwalter von den Teilnehmern der Onlinekonferenz eine klassische Vollmacht, auf den Verwalter ausgestellt, geben. Dann haben Sie das Problem der Anwesenheit nicht. Sie stimmen als Bevollmächtigter ab. Der Online-Teilnehmer kann Ihnen die Stimmabgabe (Weisung) auch während der Onlinekonferenz mitteilen. Dies mag derzeit ein praktikabler Weg sein, bis die Rechtsprechung oder Gesetzgebung den Weg öffnen.

In professionellen Videokonferenzsystemen besteht die Möglichkeit der Protokollierung des Konferenz-

Chats, die auch unbedingt genutzt werden sollte. Wie bei jeder regulären Eigentümerversammlung obliegt es dem Verwalter, die Feststellung des Abstimmungsergebnisses und die Verkündung des Beschlusses als angenommen oder nicht angenommen.

Ebenso ist während der Dauer der Eigentümerversammlung sicherzustellen, dass die Beschlussfähigkeit zu jedem Zeitpunkt gegeben ist.

#### 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

### **In einer kleinen WEG mit vier Einheiten stellt sich die Frage, ab welcher Eigentümeranzahl einer WEG ein Verwaltungsbeirat benötigt wird? Und wie lange dauert eine übliche Amtsperiode und ab wann können Neuwahlen regulär angesetzt werden?**

Nach dem Wortlaut des § 29 Abs. 1 S. 1 WEG können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Sie müssen dies jedoch nicht tun. Dies gilt unabhängig von der Größe der WEG.

Der Verwaltungsbeirat kann unbefristet oder auch nur für eine bestimmte Dauer bestellt werden. Enthält die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung konkrete Regelungen hierzu, gehen diese vor.

### **Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein, dass eine Mietminderung rechtlich standhält?**

Zunächst müsste der vertragsgemäße Gebrauch einer Mietsache in einem nicht unerheblichen Maße eingeschränkt sein.

Der Mieter sollte den Vermieter unverzüglich über den Mangel in Kenntnis setzen und binnen einer angemessenen Frist zur Beseitigung auffordern. Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536a BGB nicht zu. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte aus den §§ 536 und 536a BGB nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält, § 536b S. 1, 3 BGB.

### **Können Eigentümer verlangen, dass nach Ablauf der Ladungsfrist noch Tagesordnungspunkte aufgenommen werden?**

Grundsätzlich können Beschlussanträge von Eigentümern nach Ablauf der Ladungsfrist nicht mehr auf die Tagesordnung gesetzt werden.

Der entsprechende Tagesordnungspunkt ist jedoch auf die Tagesordnung der übernächsten Eigentümerversammlung zu setzen.

### **Darf das Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung auch per Mail/Fax verschickt werden oder ausschließlich per Post?**

Gemäß § 24 Abs. 4 S. 1 WEG hat die Einberufung in Textform zu erfolgen. Das Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung kann daher grundsätzlich auch per E-Mail oder Fax verschickt werden.

Durch Vereinbarung kann jedoch auch Abweichendes, z.B. die Schriftform für die Einladung zur Eigentümerversammlung, geregelt werden.

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

### **Eine Wohnanlage wurde in 2 Bauabschnitten gebaut. Alle Wohnungen der beiden Bauabschnitte sind von 1 bis 120 durchnummeriert. Können für diese Wohnanlage zwei verschiedene Verwalter bestellt werden?**

Handelt es sich um nur eine Wohnungseigentümergeinschaft, kann für diese auch nur ein Verwalter bestellt werden.

### **Wird eine Eigentumswohnung in 2 Wohnungen aufgeteilt, erhält der Verwalter dann automatisch das Verwalterentgelt für 2 Wohnungen?**

Einen Automatismus hierfür gibt es nicht. Dies ist abhängig von der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung bzw. dem Verwaltervertrag.

### **Eine Eigentümergeinschaft hat keinen Verwaltungsbeirat. Wer ist dann zur Belegprüfung berechtigt? Jeder Eigentümer?**

Es ist jedem Eigentümer möglich, nach vorheriger Terminabsprache die Belege in den Geschäftsräumen der Hausverwaltung einzusehen und zu prüfen.

### **Kann ein Verwalter für den Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen ein Sonderhonorar beanspruchen?**

Ein Sonderhonorar kann der Verwalter nur beanspruchen, wenn dies im Verwaltervertrag ausdrücklich geregelt wurde oder die Wohnungseigentümer einen entsprechenden Beschluss gefasst haben.

### **Kann in einem Mietvertrag die Installation einer Parabolantenne auf dem Balkon grundsätzlich ausgeschlossen werden?**

Die Installation einer Parabolantenne auf dem Balkon kann in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrages nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### **In einem Wirtschaftsplan ist ein bestimmter Betrag für Reparaturen vorgesehen. Ein Wohnungseigentümer möchte für den Fall, dass der Betrag für Reparaturen nicht voll ausgeschöpft wurde, erreichen, dass der nicht benötigte Teilbetrag der Instandhaltungsrücklage zugeführt wird. Kann darüber wirksam beschlossen werden?**

Nein. Ein Beschluss, wonach „der nicht für Reparaturen benötigte Teilbetrag“ der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden soll, wäre zu unbestimmt.

### **Bei einem Hochhaus mit 6 Stockwerken wurde im Parterre vor über einem Jahr eine Katzenleiter am Balkon angebracht. Bei einer Begehung der Wohnanlage mit dem Beirat wurde festgehalten, dass die Katzenleiter vorerst geduldet wird.**

**Nachdem aktuell eine weitere Katzenleiter ins 1. OG angebracht wurde, wurden beide Mieter aufgefordert, die Katzenleitern zu entfernen. Die neue Katzenleiter wurde entfernt. Die Mieter der ersten Katzenleiter weigern sich dagegen, ihre Leiter zu entfernen. Haben die Mieter durch die Duldung von über einem Jahr ein Recht auf Verbleib? Oder kann sich der Verwalter auf Anträge von Eigentümern auf Entfernung wegen einer baulichen Veränderung berufen?**

Jeder Eigentümer kann von dem Vermieter der besagten Wohnung verlangen, dass die Katzenleiter entfernt wird. Die Mieter haben keinen Anspruch auf Duldung. Des Weiteren ist der Rückbauanspruch nach Ablauf nur eines Jahres nicht verjährt.

**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,

Wohnungseigentümer sind grundsätzlich verpflichtet, in bestimmten Räumen ihres Sondereigentums Rauchwarnmelder einzubauen. Was genau gilt, regeln die Landesbauordnungen. Der Bundesgerichtshof hatte insoweit für die Praxis bereits im Jahr 2013 mehrere wichtige Punkte geklärt. Nämlich erstens, dass über den Einbau von Rauchwarnmeldern jedenfalls dann beschlossen werden kann, wenn die anzuwendende Landesbauordnung eine „eigentumsbezogene“ Pflicht vorsieht. Zweitens, dass dann auch über die Wartung und die Kontrolle der Rauchwarnmelder beschlossen werden kann. Und schließlich drittens, dass Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses angebracht worden sind, nicht im Sondereigentum stehen. Offen blieb, ob das auch so ist, wenn ein Wohnungseigentümer seine Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat. Und offen blieb ferner, wann der Beschluss, Rauchwarnmelder einzubauen, ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Vor allem diese Frage ist mit der Entscheidung geklärt worden, die wir dieses Mal zur „Entscheidung des Monats“ gemacht haben.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Rauchwarnmelder – Einbaubeschluss und Ordnungsmäßigkeit**

### WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Entscheidung des Monats

##### Rauchwarnmelder – Einbaubeschluss und Ordnungsmäßigkeit

**Ein auf der Grundlage einer landesrechtlichen Pflicht gefasster Beschluss über den einheitlichen Einbau und die einheitliche Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen durch ein Fachunternehmen entspricht regelmäßig auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er Wohnungen einbezieht, in denen Wohnungseigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben.**

BGH, Urteil v. 7.12.2018, V ZR 273/17

#### Der Fall:

Wohnungseigentümer diskutieren über die Installation, Wartung und Prüfung von Rauchwarnmeldern. Dabei werden auch § 49 Abs. 7 BauONRW (ab 1.1.2019: § 47 Abs. 3) und die DIN 14676 in den Blick genommen. Mehrheitlich beschlossen wird wie folgt: „Die Verantwortung für die Installation, Wartung und Prüfung der Rauchwarnmelder obliegt der gesamten Eigentümergemeinschaft. Der Verwalter wird beauftragt, die Maßnahmen durch die E-GmbH durchführen zu lassen. Die Anschaffungskosten sollen aus der Instandhaltungsrückstellung finanziert werden. Die laufenden Kosten für Wartung und Prüfung sollen über die Abrechnung nach dem Umlageschlüssel ‚Miteigentumsanteil‘ umgelegt werden“.

Die Anschaffung der Rauchwarnmelder kostet 26,75 EUR je Stück und die Wartung/Prü-

fung bei einem 2-Jahresvertrag kostet jährlich 4,71 EUR je Stück.

Gegen den Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Er meint, es hätte berücksichtigt werden müssen, dass er bereits – sogar qualitativ höherwertigere – Rauchwarnmelder installiert habe. Durch die Beschlussfassung würde er nun gezwungen, Kosten für die Installation weiterer Rauchwarnmelder zu tragen. Bereits installierte Rauchwarnmelder könnten indes in ein Gesamtkonzept integriert werden. Im Hinblick auf die Beschlussfassung über die Wartung und Prüfung der Rauchmelder sei ferner unberücksichtigt geblieben, dass die Betriebsbereitschaft grundsätzlich durch den unmittelbaren Besitzer sicherzustellen sei.

Vor Amts- und Landgericht hatte die Klage keinen Erfolg. Mit der Revision will K erreichen, dass der Beschluss für ungültig erklärt wird.

#### Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob es ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auch dann sämtliche Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten, wenn ein Wohnungseigentümer in seiner Wohnung bereits Rauchwarnmelder installiert hat. Das weitere Problem liegt an der Besonderheit der anzuwendenden Landesbauordnung aus Nordrhein-Westfalen. Diese sah zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vor, dass der „unmittelbare Besitzer“ (nunmehr: „besitzhabende Person“) die Betriebsbereitschaft sicherzustellen hat.

#### So hat der BGH entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Es entspricht in großen, aber auch in kleinen Wohnungseigentumsanlagen grundsätzlich ordnungsmäßiger Verwaltung, auch dann

sämtliche Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten, wenn ein Wohnungseigentümer in seiner Wohnung bereits Rauchwarnmelder installiert hat. Für die Beschlusskompetenz in Bezug auf die Wartung und Kontrolle sieht der BGH kein Problem darin, dass grundsätzlich der Mieter die Betriebsbereitschaft sicherzustellen hat.

## 2. Bestehen und Umfang der Beschlusskompetenz

Es besteht eine Beschlusskompetenz hinsichtlich des Einbaus von Rauchwarnmeldern in alle Wohnungen.

Denn nach § 49 Abs. 7 Satz 3 BauO NRW a. F. seien Eigentümer von Wohnungen, die bis zum 31.3.2013 errichtet oder genehmigt seien, verpflichtet, Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, bis Ende 2016 mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Hierbei handele es sich um eine eigentumsbezogene Pflicht. Für diese bestehe eine Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und eine damit korrespondierende Beschlusskompetenz. Diese umfasse die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder.

Der Annahme einer Beschlusskompetenz stehe § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO NRW a. F. nicht entgegen. Danach sei zwar grundsätzlich der „unmittelbare Besitzer“ verpflichtet, die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen. Das hindere aber nicht, die einheitliche Wartung neu eingebauter Rauchwarnmelder durch ein Fachunternehmen zu beschließen. Denn der Gesetzgeber habe nicht in bestehende Aufgabenverteilungen eingreifen, sondern nur die Kosten und Lasten zwischen dem Eigentümer und dem unmittelbaren Besitzer, in der Regel also zwischen Vermieter und Mieter, sachgerecht verteilen wollen.

## 3. Ordnungsmäßigkeit

Ein auf der Grundlage einer landesrechtlichen Pflicht gefasster Beschluss über den einheitlichen Einbau und die einheitliche Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen durch ein Fachunternehmen entspricht nach Ansicht des BGH auch regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung. Dies gelte auch dann, wenn Wohnungen einbezogen seien, in denen Wohnungseigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht hatten.

Denn es bestünden „berechtignte Interessen“ an einer einheitlichen Regelung. Rauchwarnmelder dienen nicht nur dem Schutz des jeweiligen Sondereigentümers, sondern dem aller Bewohner und Besucher der Wohnungseigentumsanlage. Wohnungsbrände stellen stets eine Bedrohung für das gesamte Gebäu-

de und damit für Leib und Leben aller Wohnungseigentümer bzw. ihrer Mieter und Gäste dar. Indem der Einbau und die spätere Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude in eine Hand gelegt werden, werde ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Das gelte auch im Vergleich zu dem Zustand, dass einzelne Wohnungseigentümer bereits Rauchwarnmelder eingebaut haben. Durch die einheitliche Anschaffung und die einheitliche Regelung der Wartung und Kontrolle könne man sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder von guter Qualität seien, den einschlägigen DIN-Normen entsprächen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden würden. Die Wohnungseigentümer hätten zudem ein schutzwürdiges Interesse daran, „versicherungsrechtliche Risiken“ zu minimieren.

Es entspreche regelmäßig billigem Ermessen, wenn man diesen Interessen den Vorzug gebe gegenüber den Interessen solcher Wohnungseigentümer, die in ihren Wohnungen bereits eigene Rauchwarnmelder betrieben.

Individuelle Lösungen führten insbesondere in größeren Gemeinschaften zur Unübersichtlichkeit und zu einem erheblichen Mehraufwand für den Verwalter bei der Prüfung, ob jeweils die Einbau- und Wartungspflicht erfüllt und der Nachweis darüber geführt worden sei.

Auch in kleineren Gemeinschaften sei das den Wohnungseigentümern eingeräumte Ermessen nicht überschritten, wenn die Eigentümer den praktikabelsten und sichersten Weg zur Erfüllung der Pflicht zum Einbau und zur Wartung von Rauchwarnmeldern wählen. Denn die finanzielle Mehrbelastung der Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hätten, sei gering. Sollten diese qualitativ höherwertiger sein als diejenigen, deren Einbau beschlossen werde, seien die entsprechenden Wohnungseigentümer nicht daran gehindert, sie beizubehalten.

### Das bedeutet für Sie:

#### 1. Beschlusskompetenz:

##### Einbau von Rauchwarnmeldern

Der BGH wiederholt und festigt seine – dogmatisch allerdings mehr als zweifelhafte – Ansicht, nicht der einzelne Wohnungseigentümer, sondern grundsätzlich die Gemeinschaft sei verpflichtet, die aus den Landesbauordnungen folgende Pflicht zu erfüllen, in bestimmten Räumen im Sondereigentum Rauchwarnmelder einzubauen.

#### HINWEIS TEILEIGENTUM

Anders soll es liegen, wenn es in der Anlage selbstständiges Teileigentum (also nicht Keller oder Garagenstellplätze und Garagen) gibt. Dann sollen die Wohnungs-

eigentümer allerdings berechtigt sein, die Einbaupflicht zu vergemeinschaften und dadurch zu einer Sache der Gemeinschaft zu machen.

#### HINWEIS WIRTSCHAFTLICHKEITSGEBOT

Die Wohnungseigentümer untereinander sind dem Wirtschaftlichkeitsgebot ebenso unterworfen wie der vermietende Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter. Daher müssen – wie stets – vor der Entscheidung mehrere vergleichbare Angebote eingeholt werden.

Die Kauf- und Einbaukosten dürften grundsätzlich nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Hier ist allerdings vieles streitig. Was gilt, wenn Rauchwarnmelder gemietet oder geleast werden, ist auch sehr streitig. Nach wohl überwiegender Auffassung sind auch Anmietungs- oder Leasingkosten nicht umlagefähig.

## 2. Beschlusskompetenz: Wartung und Kontrolle

Der BGH hatte bereits am Ende seiner Grundsatzenscheidung aus dem Jahr 2013 dafür gehalten, dass das Recht (eigentlich die Pflicht), dass die Wohnungseigentümer über den Einbau von Rauchwarnmeldern beschließen können (müssen), grundsätzlich auch die Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung umfasse. Hieran hält der BGH fest. Und das ist – auf dem Boden seiner Ansicht – auch richtig. Da die Rauchwarnmelder jedenfalls nicht einem einzelnen Wohnungseigentümer gehören (dazu hier noch unter 4.), muss natürlich die Gemeinschaft (und für diese die Wohnungseigentümer) oder müssen die Wohnungseigentümer klären, was mit ihrem Eigentum geschehen soll.

Überraschend, wenn auch wohl von der Praxis einhellig begrüßt, ist die neue Ansicht, an dieser Beschlusskompetenz ändere sich nichts, wenn ein Dritter von Gesetzes wegen verpflichtet ist, die Kosten der Kontrolle und der Wartung zu tragen. Indes wird die Praxis wohl so verfahren, dass die Kosten zwar zunächst von der Gemeinschaft getragen, dann aber doch auf die Mieter umgelegt werden, jedenfalls sofern das vereinbart ist.

## 3. Ordnungsmäßigkeit

Der Beschluss, auf Kosten der Gemeinschaft Rauchwarnmelder in sämtliche Wohnungen einzubauen, entspricht nach den Klärungen grundsätzlich in allen Wohnungseigentumsanlagen ordnungsmäßiger Verwaltung. Das gilt auch, wenn einzelne oder mehrere Eigentümer bereits – gegebenenfalls hochwertigere – Rauchwarnmelder eingebaut haben.

Letztlich dürfte das wegen der Einordnung der Pflicht als gemeinschaftsbezogene auch gelten, wenn sogar die Mehrheit der Wohnungseigentümer bereits Rauchwarnmelder eingebaut haben.

#### 4. Eigentum an den Rauchwarnmeldern

Kauft die Gemeinschaft einen Rauchwarnmelder, steht dieser zunächst in ihrem Eigentum und wird Teil des Verwaltungsvermögens. Wird er dann an der Decke eines Raums befestigt, könnte er nach § 946 BGB Eigentum des Eigentümers der Decke werden. Eigentümer der Decke sind in der Regel die Wohnungseigentümer als Teilhaber des Miteigentums (in Reihenhausanlagen und Doppelhäusern kann anderes gelten). So läge es, wenn ein Rauchwarnmelder durch die „Verbindung“ mit der Decke wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werden würde. Dass es so ist, liegt nahe, da Rauchwarnmelder gesetzlich vorgeschrieben sind. Sieht man das anders, bliebe der Rauchwarnmelder Teil des Verwaltungsvermögens.

#### 5. Umlageschlüssel

Bei den Kosten für den Einbau eines Rauchwarnmelders handelt es sich – wohnungseigentumsrechtlich betrachtet – um Verwaltungskosten. Diese sind nach der Größe der jeweiligen Miteigentumsanteile auf die Wohnungseigentümer umzulegen, sofern nichts anderes vereinbart oder beschlossen ist.

Für die „Vorfinanzierung“ dürfte in der Regel keine Position im Wirtschaftsplan vorgesehen sein. Da der BGH den Einbau als eine Maßnahme der Instandhaltung ansieht, spricht aber nichts dagegen, die Kaufkosten mit den Mitteln der Instandhaltungsrückstellung aufzubringen. Alternativ bietet sich eine Sonderumlage an.

Auch die Kosten der Kontrolle und Wartung sind – wohnungseigentumsrechtlich betrachtet – wohl Verwaltungskosten (mietrechtlich freilich Betriebskosten). Auch diese sind also nach der Größe der Miteigentumsanteile auf die Wohnungseigentümer umzulegen, sofern nichts anderes (z. B. nach Anzahl der Rauchwarnmelder im jeweiligen Sondereigentum) vereinbart oder beschlossen ist.

#### 6. Beschluss

Ein Beschluss zum Einbau, zur Wartung und zur Kontrolle von Rauchwarnmeldern muss berücksichtigen, ob es in der Wohnungseigentumsanlage Teileigentum gibt. Er kann erst gefasst werden, wenn nach Einholung von Angeboten feststeht, bei welchen Unternehmen welche Rauchwarnmelder erworben werden sollen (und mit welchen Mitteln) und welches Unternehmen die Wartung und Kontrolle übernehmen soll. Berücksichtigt werden müssen – beim Umlageschlüssel, aber auch den

Fristen – vermietende Wohnungseigentümer. Denn diese müssen ihren Mietern eine Modernisierungsmaßnahme spätestens 3 Monate vor ihrem Beginn in Textform ankündigen.

Der Verwalter muss ferner dafür Sorge tragen, nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG für die Vertragsschlüsse ermächtigt zu werden. Außerdem muss er die Kosten für Wartung und Kontrolle in seinen Wirtschaftsplänen als Kostenposition einpreisen. Schließlich ist mit den Wohnungseigentümern zu klären, wie die jeweiligen Kosten umgelegt werden sollen. Im Folgenden ist dann der Einbau der Rauchwarnmelder im Einzelnen – mit Blick auf vermietende Wohnungseigentümer! – zu organisieren und die Wohnungseigentümer zu bitten, ihre Wohnungen zum betreffenden Zeitpunkt zugänglich zu halten.

#### 7. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter sollte sich mit dem Thema „Rauchwarnmelder“ und den zu beachtenden landesrechtlichen Bestimmungen (und gegebenenfalls bestehenden Übergangsfristen) vertraut machen.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass der BGH die Pflicht, Rauchwarnmelder einzubauen, grundsätzlich als eine gemeinschaftsbezogene Pflicht ansieht. Die Erfüllung dieser Pflicht muss der Verwalter „organisieren“. Er muss den Wohnungseigentümern also mitteilen, dass sie nach Einholung vergleichbarer Angebote einen Willen darüber bilden müssen, welche Rauchwarnmelder mit welchen Mitteln gekauft und dann eingebaut werden sollen. Dass ein Wohnungseigentümer diese Pflicht bereits für sich erfüllt hat, spielt dabei grundsätzlich keine Rolle.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass der BGH ein Recht der Wohnungseigentümer bejaht, zu bestimmen, dass die Wartung und Kontrolle der Rauchwarnmelder von einem Fachunternehmen übernommen werden. Muss das Sondereigentum dafür betreten werden, folgt die Duldungspflicht aus § 14 Nr. 4 WEG.
- Es sollte stets erwogen werden, funkbasierte Rauchwarnmelder zu wählen. Dies dürfte den Verwalter die jährliche Kontrolle und Wartung erheblich erleichtern.
- Jeder Verwalter sollte mit den Wohnungseigentümern besprechen, ob sie für den Erwerb, die Kosten des Einbaus und die Kosten der Wartung und Kontrolle einen von § 16 Abs. 2 WEG abweichenden Umlageschlüssel bestimmen wollen.

#### ! Weiterführende Informationen:

Rauchmelder (WEG) → **2118131**  
Rauchmeldereinbau (Beschluss) → **5100386**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Carport auf einem Stellplatz stellt auch bei herabtropfendem Baumharz eine bauliche Veränderung dar

(LG Nürnberg-Fürth, Urteil v. 28.3.2018, 14 S 6188/17 WEG)

Die Errichtung eines Carports auf einem Stellplatz stellt auch dann eine bauliche Veränderung dar, wenn der den Carport errichtende Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz hat und auf den Stellplatz Baumharz einer Kastanie tropft und deren Früchte auf den Stellplatz fallen.

#### ! Weiterführende Informationen:

Stellplatz → **1485827**  
Bauliche Veränderung → **636256**

### Veräußerungszustimmung im Fall der Zweitveräußerung; Bindungswirkung der Verwalterbestellung in der Teilungserklärung

(KG, Beschluss v. 3.5.2018, 1 W 370/17)

Die Ausnahme vom Zustimmungserfordernis nach § 12 WEG „der ersten Veräußerung nach Teilung“ erfasst nicht eine (erneute) Veräußerung durch eine Person, in deren Hand sich nach den Erstveräußerungen sämtliche Wohnungseigentumsrechte vereinigt haben. Soll die Verwalterzustimmung durch die Zustimmungserklärung der übrigen Eigentümer ersetzt werden, haben auch die sog. werden den Wohnungseigentümer mitzustimmen. Die Bestellung des Verwalters in der Teilungserklärung wirkt gegen Sondernachfolger nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen ist oder ihr sämtliche Sondernachfolger beigetreten sind.

#### ! Weiterführende Informationen:

Veräußerungszustimmung → **637319**  
Bestellung des Verwalters: Grundsätze → **636329**  
Teilungserklärung → **637212**



## Auch das noch

### Warmwasserfrust

Mehr oder weniger warmes Wasser war der Streitpunkt vor Gericht. In einer nagelneuen Mietwohnung dauerte es bis zu einer Minute, bis aus dem Wasserhahn warmes Wasser sprudelte. „So lange will ich nicht warten“, befand der Mieter, der monatlich über 2.000 Euro zahlte, und forderte den Vermieter auf, für Beschleunigung zu sorgen. Die herbeigerufene Fachfirma kam wiederum zu dem Ergebnis, dass alles in bester Ordnung sei. Da der Mieter dies ganz und gar nicht so sah, minderte er die Miete um 5 Prozent und forderte weiterhin, den Warmwasserfluss zu beschleunigen. „Das warme Wasser muss schneller fließen“, sagte das AG Berlin-Mitte (Urteil v. 25.4.2018, 7 C 82/17) und gab dem Mieter Recht. Bei dem Urteil ließ sich das Gericht von den Angaben eines Sachverständigen für Gebäudetechnik und Trinkwasserhygiene leiten, der wiederum eine einschlägige DIN-Norm zitieren konnte: 55 Grad Wassertemperatur nach 30 Sekunden darf man demnach erwarten. Zudem zauberte das Gericht einige ältere Urteile aus dem Hut, die bereits nach 15 Sekunden 40 Grad Wassertemperatur für nicht zu viel verlangt hielten. Schließlich wies das Gericht auf die hohe Miete hin. Im gehobenen Segment dürfe der Mieter einen aktuellen technischen Standard erwarten.

## Zitat

**Die besten Reformer, die die Welt je gesehen hat, sind die, die bei sich selbst anfangen.**

George Bernard Shaw (1856 – 1950), irischer Dramatiker, Politiker, Satiriker, Pazifist

## Cartoon



## Standpunkt

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



### Ruhe im Alter

Viele unserer Kunden haben Eigentumswohnungen oder Miethäuser als Altersvorsorge gekauft. Zumeist und mit junger Kraft haben sie diese über 25-30 Jahre fremdfinanziert. Das braucht so lang, weil die Nettomieteinnahmen auch um die nicht umlagefähigen Verwaltungskosten reduziert werden. Insbesondere Sanierungen und Reparaturen schlagen hier zu Buche. Und diese Kosten beeinflussen wir Verwalter, zwar nicht alleine, aber durch kluge Beschlussherbeiführung. Je geringer der Mietüberschuss nach Abzug aller Kosten, desto geringer die Tilgungskraft und umso stärker die Unruhe der Eigentümer, unserer Kunden. Wer eine neu gebaute Vermietungsimmobilie gekauft hat, über-

sieht die Bedeutung einer Instandhaltungsrücklage. Die Gewährleistungspflicht des Bauunternehmers ist eine Scheinsicherheit. Dagegen steht die regelmäßige Abnutzung - der Verschleiß beginnt bei der Übergabe! Maßstab dafür ist die AfA von 2 Prozent, die auf eine vollständige (steuerliche) Re-Investition innerhalb von 50 Jahren verweist.

Man muss 3 Kurven nebeneinander legen. 1. Die Alterung der Eigentümer: Kauf mit 30/40 Jahren, Tilgung mit 60/65 Jahren, danach Altersrente aus Mieteinnahmen; so ist der Plan vieler Eigentümer. 2. Die Wertentwicklung der Immobilie: Der Bauträger überlagert grafisch die Abnutzung mit einem inflationierten Wertzuwachs, der den Kauf attraktiv machen soll. Wertzuwachs ist aber eine fiktive und lediglich buchhalterische Größe, die erst mit einem Weiterverkauf (vielleicht) realisiert werden kann. 3. Die Alterung der Immobilie: Die Abnutzung zwischen Kauf und Verkauf muss mit hartem Geld bezahlt werden. Wer nicht ordentlich für die sprungfix auftretenden großen Reparaturen anspart und die ausreichende Substanzerhaltung einspart, der spart letztlich an seiner Immobilienrente.

### IMPRESSUM

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

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

© 2019 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group

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

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

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

UST-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 09.04.2019.

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



Mat.-Nr. 06436-4089

