HAUFE.

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung | Mai 2017

Liebe Leserin,
lieber Leser,

bei vielen Verwaltungsunternehmen sind die Unternehmensgründer dabei, sich langsam zurückzuziehen. Fehlt ein Nachfolger aus dem familiären Umfeld, kann dies eine gute Möglichkeit für eine Unternehmensübernahme sein. Dies will aber gut vorbereitet sein, damit aus der Chance kein Desaster wird. Entsprechende Tipps für eine erfolgreiche Übernahme finden Sie heute im „Thema des Monats".
Die Verwaltung von Immobilien wird von Jahr zu Jahr komplexer. Diesem zunehmenden Verwaltungsmehraufwand ist nur mit professioneller Verwaltungssoftware beizukommen. Bei einem Umstieg auf eine neue und leistungsfähigere Verwaltungssoftware sollten Sie die richtigen Fragen stellen und sorgfältig abwägen.
Ist ein Eigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen, wenn Beschlussgegenstand ein Vertrag mit einer GmbH ist, an der der Eigentümer selbst maßgeblich beteiligt ist? Dieser interessanten Frage ging der BGH in der heute besprochenen „Entscheidung des Monats" nach. Diese Entscheidung sollte jeder Verwalter kennen.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Mai

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Kauf einer Immobilienverwaltung – Vorgehensweise für eine erfolgreiche Übernahme → Seite 4

Organisation
Prozessoptimierung durch professionelle Verwaltungssoftware → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Versammlung – Ausschluss vom Stimmrecht → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Sie möchten sich täglich über die aktuellen Entwicklungen in den Bereichen Vermieten, Verwalten, Immobilien informieren, dann besuchen Sie unser Internetportal: **www.haufe.de/immobilien**

Auch bauliche Maßnahme am Sondereigentum darf nicht stören

Hat eine bauliche Maßnahme zur Folge, dass anderen Wohnungseigentümern über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst, ist hierfür grundsätzlich die Zustimmung aller beeinträchtigten Eigentümer erforderlich. Das gilt nicht nur für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, sondern gemäß § 14 Nr. 1 WEG auch für Veränderungen am Sondereigentum, wie der BGH nun klargestellt hat. Beim Gebrauch des Sondereigentums unterliegen die Wohnungseigentümer den gleichen Einschränkungen wie beim Gebrauch des Gemeinschaftseigentums. Eine erhebliche optische Veränderung des Gebäudes als Folge einer baulichen Veränderung des Sondereigentums kann daher einen Nachteil begründen, den die anderen Eigentümer nicht hinnehmen müssen.
Bei der Beurteilung, ob die optische Veränderung eines Bauteils einen Nachteil zur Folge hat, ist nicht allein das veränderte Bauteil, sondern das Gebäude insgesamt zu betrachten. Dabei sind auch vorher vorgenommene bauliche Veränderungen zu berücksichtigen.
Aber nicht immer löst eine erhebliche optische Veränderung des Gebäudes durch eine Maßnahme im Sondereigentum das Bedürfnis einer allseitigen Zustimmung aus. Auf bauliche Maßnahmen am Sondereigentum, die nur wegen ihrer Ausstrahlung auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes für andere Wohnungseigentümer einen Nachteil darstellen, sind nämlich § 22 Abs. 2 und 3 WEG entsprechend anzuwenden. Handelt es sich bei der Maßnahme am Sondereigentum um eine Modernisierung, genügt deshalb die Zustimmung von mehr als drei Vierteln aller Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile. Sollte es sich um eine modernisierende Instandsetzung handeln, reicht es, wenn die einfache Mehrheit der Eigentümer zustimmt. Die Zustimmung kann der Sondereigentümer durch Befassung der Eigentümerversammlung erlangen. (BGH, Urteil v. 18.11.2016, V ZR 49/16)

Weiterführende Informationen:
Sondereigentum → **637134**

Unbestimmte Anfechtungsklage ist nicht immer Vorratsanfechtung

Will ein Wohnungseigentümer die Ungültigkeit von Beschlüssen gerichtlich geltend machen, muss er innerhalb eines Monats ab Beschlussfassung beim Amtsgericht eine Anfechtungsklage einreichen. Hieraus muss erkennbar sein, gegen welche Beschlüsse er sich wendet. Wenn zunächst eine Konkretisierung fehlt und der Kläger ankündigt, die angefochtenen Beschlüsse später zu benennen, kann die Klage als „Vorratsanfechtung" sämtlicher Beschlüsse zwecks Wahrung der Anfechtungsfrist zu verstehen sein. Konkretisiert der Eigentümer die Klage im Nachhinein auf bestimmte Beschlüsse und nimmt sie im Übrigen zurück, muss er hinsichtlich des zurückgenommenen Teils die Prozesskosten tragen.

Wegen dieser möglichen Kostenfolge ist eine zunächst unbestimmte Anfechtungsklage nicht in jedem Fall als Vorratsanfechtung aller Beschlüsse zu verstehen, wie der BGH jüngst entschieden hat. Denkbar sei auch, dass eine Auslegung als Vorratsanfechtung wegen der damit verbundenen Kosten nicht dem Willen des Klägers entspricht, er vielmehr – vor die Wahl gestellt – die Versäumung der Anfechtungsfrist infolge der unklaren Fassung seiner Klage als das geringere Übel ansehen würde. Zudem könne der Kläger dann immer noch die Nichtigkeit der ihm missfallenden Beschlüsse geltend machen. Welche Auslegung dem Willen des Klägers entspricht, müsse bei Ablauf der Anfechtungsfrist zweifelsfrei erkennbar sein. Auf das spätere Verhalten des Klägers komme es nicht an.
In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Kläger seine zunächst unbestimmte Anfechtung im Nachhinein zwar auf Beschlüsse konkretisiert, die zu einem hohen Streitwert führten. Bei Ablauf der Klagefrist war aber noch unklar, ob er tatsächlich eine Vorratsanfechtung wollte. Diese Zweifel gingen zu seinen Lasten, so dass die Klage abgewiesen wurde. (BGH, Beschluss v. 16.2.2017, V ZR 204/16)

Weiterführende Informationen:
Anfechtungsklage → **1717915** und → **2551705**

Vermieter muss Wegfall von Eigenbedarf besonders gut begründen

Stützt der Vermieter einer Wohnung eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses auf Eigenbedarf, der tatsächlich nicht besteht, macht er sich gegenüber dem Mieter schadensersatzpflichtig. Er muss dem Mieter unter anderem die Umzugskosten und eine eventuelle Mietdifferenz erstatten.
Wenn die Person, für die der Vermieter Eigenbedarf angemeldet hat, nicht in die Wohnung einzieht, und der Mieter einwendet, der Eigenbedarf sei nur vorgeschoben gewesen, muss der Vermieter besonders genau begründen, warum der zunächst bestehende Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Insoweit trifft ihn eine besondere Darlegungslast zum Wegfall des Eigenbedarfs. Setzt der Vermieter den behaupteten Eigenbedarf nicht um, liegt nämlich der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben war. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, detailliert und plausibel darzulegen, warum der Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll.
Kommt der Vermieter dieser besonderen Darlegungslast nicht nach, darf das Gericht davon ausgehen, dass der Einwand des Mieters, der Eigenbedarf sei vorgetäuscht gewesen, zutrifft. (BGH, Urteil v. 29.3.2017, VIII ZR 44/16)

Weiterführende Informationen:
Vorgetäuschter Eigenbedarf des Vermieters → **2676237**

Kündigung einer Wohnung für berufliche Nutzung wird schwerer

Will der Vermieter einer Wohnung diese künftig zu beruflichen oder geschäftlichen Zwecken nutzen, ist dies nicht dem gesetzlich geregelten Eigenbedarf zu Wohnzwecken gleichzustellen. Vielmehr kommt es im Einzelfall darauf an, ob das Nutzungsinteresse des Vermieters das Interesse des Mieters am Verbleib in der Wohnung übersteigt. Das hat der BGH klargestellt und Leitlinien für die Abwägung der beiderseitigen Interessen aufgestellt.

Will der Vermieter die Wohnung nicht nur zu Wohnzwecken beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachgehen (sog. Mischnutzung), hat dies eine größere Nähe zum Eigenbedarf zu Wohnzwecken, da er in solchen Fallgestaltungen in der Wohnung auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen will. Dann wird es regelmäßig ausreichen, dass dem Vermieter ein beachtenswerter Nachteil entstünde, wenn er nicht in die Wohnung einziehen könnte. Dies dürfte der Fall sein, wenn der Vermieter nachvollziehbare und vernünftige Erwägungen zu seiner Lebens- und Berufsplanung darlegen kann. Dasselbe gilt, wenn die Mischnutzung durch den Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters erfolgen soll.
Wenn der Vermieter oder sein Ehegatte/Lebenspartner die Wohnung hingegen ausschließlich geschäftlich nutzen will, hat dies eine größere Nähe zur Verwertungskündigung. Dann sind die Anforderungen an die Interessen des Vermieters höher. Soll der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen aus seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen. Das kann etwa anzunehmen sein, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (etwa bei gesundheitlichen Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen). (BGH, Urteil v. 29.3.2017, VIII ZR 45/16)

Weiterführende Informationen:
Kündigung durch den Vermieter → **2757778**

Gericht darf Mietspiegel gedanklich fortschreiben

Streiten Vermieter und Mieter einer Wohnung vor Gericht darüber, ob eine Mieterhöhung gerechtfertigt ist, ist das Gericht nicht an das Begründungsmittel gebunden, das der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen verwendet hat. Es darf seine Überzeugungsbildung auf sämtliche Beweismittel stützen. Wenn ein Mietspiegel existiert, darf das Gericht auch diesen berücksichtigen.
Stellt das Gericht fest, dass die Mieten zwischen dem Erhebungszeitpunkt des Mietspiegels und dem Mieterhöhungsverlangen ungewöhnlich stark gestiegen sind, darf es dem durch einen Zuschlag auf die Werte aus dem Mietspiegel Rechnung tragen. Der Mietspiegel kann nämlich nur die Marktverhältnisse zu einem bestimmten Zeitpunkt wiedergeben und veraltet umso schneller, je höher die Mietpreise am Wohnungsmarkt steigen. Zudem soll ein Mietspiegel die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete vereinfachen, diese aber nicht auf den letzten Aktualisierungszeitpunkt „einfrieren".
In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte das Gericht seit dem Erhebungszeitpunkt des Mietspiegels eine ungewöhnlich hohe Mietsteigerung von 12 Prozent innerhalb von 19 Monaten festgestellt. Es hat daher bei der Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete für jeden Monat zwischen Erhebungszeitpunkt und Stichtag für die Mieterhöhung auf die Mietspiegelwerte 0,65 Prozent aufgeschlagen. Der BGH hatte hieran nichts auszusetzen und wies darauf hin, dass sich die maßgebliche Vergleichsmiete im Einzelfall ohnehin nicht mit mathematischer Genauigkeit punktgenau ermitteln lasse. (BGH, Urteil v. 15.3.2017, VIII ZR 295/15)

Weiterführende Informationen:
Mietspiegel → **668296**

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

BGH kompakt 2017: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick
Mo., 22.05.2017, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Dieses Online-Seminar gibt einen Überblick über die aktuelle BGH-Rechtsprechung zum Mietrecht, die Verwalter kennen sollten. Ein hilfreiches Skript zum Download ist inbegriffen.

Referent: RA Thomas Hannemann

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie **„VerwalterPraxis"**, **„VerwalterPraxis Professional"**, **„ImmobilienVerwaltung plus/pro"**, **„Hausverwaltungsmanagement plus/pro"**, **„ImmoXpress plus/pro"** oder **„Lexware hausverwalter plus"** nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank „VerwalterPraxis" oder „VerwalterPraxis Professional" ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

Kauf einer Immobilienverwaltung – Vorgehensweise für eine erfolgreiche Übernahme

Dipl.-Kfm. Richard Kunze, Worms

Der Konzentrationsprozess in der Immobilienverwalterbranche beschleunigt sich. Je nachdem, welche Statistik man zugrunde legt, ist in Deutschland von 16.000 bis 22.000 Unternehmen auszugehen, die Immobilien für Dritte verwalten. Der weitaus größte Teil der Unternehmen sind Klein- und Mittelbetriebe, die mit 2 bis 4 Personen bis zu 1.500 Einheiten verwalten. Viele Unternehmensgründer kommen in das Rentenalter und finden nur selten Nachfolger in der Familie. Für diese Unternehmen werden Käufer gesucht, das Transaktionsvolumen nimmt merklich zu.

Was sollte nun ein Kaufinteressent, der bereits ein Verwaltungsunternehmen besitzt, beim Kauf eines Mitbewerbers beachten?

1. Schlüssiges Expansionskonzept

Ausgerichtet an den Möglichkeiten des kaufenden Unternehmens sollte ein schlüssiges Expansionskonzept formuliert sein. Es sollte klar aussagen, welche Unternehmensgrößen in welchem räumlichen Bereich übernommen werden können/sollen.

Liegt kein Expansionskonzept vor und sind die nachfolgend beschriebenen Voraussetzungen nicht gegeben, besteht die Gefahr, dass eine Ad-hoc-Entscheidung für eine Firmenübernahme getroffen wird, die die Gefahr des Scheiterns in sich birgt.

2. Die Organisation des eigenen Unternehmens

Bevor ein Unternehmer eine Übernahme in Betracht zieht, sollte er zuerst sein eigenes Unternehmen darauf vorbereiten. Idealerweise sollte er folgende Voraussetzungen schaffen:

- die Kern-Arbeitsprozesse optimieren und dokumentieren;
- die Rolle, Aufgabe, Befugnis und Verantwortung jeder Arbeitsstelle/Funktion im Unternehmen klar definieren und dokumentieren.

Das ist die Grundlage, um ein neues Unternehmen an das bestehende anzudocken und so rasch wie möglich nach einheitlichen Prozessen in beiden bzw. in einem verschmolzenen Unternehmen zu arbeiten. Es ist auch die Grundlage, das neue Unternehmen in das bestehende Controlling zu integrieren. Das sollte das Ziel sein.

3. Die personellen Kapazitäten des Übernehmers

Eine Firmenübernahme erfordert nicht zu unterschätzende personelle Kapazitäten. Die Sicherstellung dieser Kapazitäten ist ebenfalls Voraussetzung für das Gelingen einer Übernahme. Firmenübernahmen erzeugen bei Mitarbeitern des übernommenen Unternehmens immer Ängste und Unsicherheiten. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass Kündigungen erfolgen und schnellstens Ersatz bereitgestellt werden muss.

4. Analyse des Kaufunternehmens

Basis der Analyse sind die Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen der letzten 3 Jahre. Wenn der Unternehmer selbst die entsprechende Fachkenntnis nicht hat, empfiehlt es sich unbedingt, einen Steuerberater/Wirtschaftsprüfer zurate zu ziehen. Die Bilanz enthält wichtige Informationen, beispielsweise über Pensionsrückstellungen oder Verbindlichkeiten, deren Behandlung in einem Kaufvertrag klar zu regeln ist. Anhand der Gewinn- und Verlustrechnungen lassen sich die Rentabilitätsentwicklung und zu hinterfragende Brüche ablesen. Eine aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung zeigt, ob Trends fortgesetzt wurden.

Bilanzanalysen sind Vergangenheitsbetrachtungen. Um die Werthaltigkeit eines Verwaltungsunternehmens zu bewerten, sind jedoch Kennzahlen gefragt, die nur der erfahrene Verwalter selbst definieren und analysieren kann. Einige Themen seien beispielhaft genannt:

Objektstruktur

Wie sehen die Objekt-Cluster nach Objektgrößen aus? Gibt es z. B. Großobjekte, deren Verlust erhebliche Umsatzeinbußen mit sich brächten? In welchem räumlichen Bereich befinden sich die Objekte? Sind die Entfernungen zu den Objekten unter Berücksichtigung der Größen wirtschaftlich?

Preisgestaltung

Sind die Verwaltergebühren marktkonform? Sind die Gebührenunterschiede nach Objektgrößen wirtschaftlich? Sind Sonderleistungen vertraglich vereinbart und werden sie berechnet?

Verwaltungsverträge

Sind die Verwaltungsverträge rechtlich aktuell? Werden bei Wiederbestellungen der jeweils aktuelle Vertrag beschlossen oder werden veraltete Vertragsmuster fortgeschrieben? Enthalten die Verwaltungsverträge Gebühren für Sonderleistungen?

Beschlussprotokolle

Sind die Beschlüsse rechtskonform und anfechtungssicher formuliert oder beinhalten sie Anfechtungs- und damit Kostenrisiken für den Verwalter?

Unternehmensversicherungen

Bestehen ausreichende Betriebshaftpflicht-, Vermögensschaden- und Vertrauensschadenversicherungen mit Nachhaftungsklauseln?

Mitarbeiter

Ein entscheidender Wertfaktor soll hier besonders betont werden. Wie ist es um die Mitarbeiterqualität bestellt? Der Kaufinteressent hat in der Regel keine Möglichkeit, die Mitarbeiter vor Abschluss eines Kaufvertrages persönlich kennenzulernen. Er ist bei der Beurteilung der Mitarbeiterqualität auf die vorhandenen Vertragsunterlagen und auf die Aussagen des Verkäufers angewiesen. Gerade deshalb sollte sich der Interessent diese Unterlagen eingehend ansehen und sich einen detaillierten Überblick über Alter, Ausbildung, Betriebszugehörigkeit und Aufgaben verschaffen. In Verbindung mit einem eingehenden Interview des Verkäufers kann er auf diese Weise einen guten Überblick über die Qualität der zu übernehmenden Mitarbeiter gewinnen.

5. Preisfindung

Noch immer hält sich das hartnäckige Gerücht, der Preis einer Immobilienverwaltungsfirma entspräche dem Umsatz eines Jahres. Der Kaufpreis einer Firma muss sich amortisieren. Dafür sorgen aber nicht die Umsätze, sondern die Gewinne. Zwei Firmen mit demselben Jahresumsatz können völlig unterschiedlich strukturiert und

organisiert sein und somit auch völlig unterschiedliche Gewinne aufweisen. Noch vor 10 Jahren wurde marktüblich ein Amortisationszeitraum von ca. 8 Jahren zugrunde gelegt. Heute hat sich ein Amortisationszeitraum von ca. 6 Jahren herausgebildet. Zur Zeit liegen die Kaufpreise beim fünf- bis sechsfachen EBT (Gewinn vor Steuern). Bei einem rentablen Verwaltungsunternehmen kann das zufällig ein Jahresumsatz sein. Er kann aber auch weit darunter oder darüber liegen.

6. Vertragsgestaltung

Wenn sich Verkäufer und Käufer über Kaufpreis und Zahlungsmodus einig sind, geht es um die Ausformulierung des Kaufvertrags. Üblicherweise werden Kaufverträge von Notaren entworfen. Es ist jedoch von Vorteil, einen Rechtsanwalt zurate zu ziehen, der die Garantien formuliert, die der Käufer von seinem Verkäufer erwarten sollte. Es gilt sicherzustellen, dass das Kaufobjekt auch so beim Erwerber ankommt, wie es ihm angeboten wurde. Beispielsweise sollte dem Vertrag eine Objektbestandsliste zugrunde gelegt werden, die Angaben zu den Objektgrößen, Verwaltergebühren und Vertragslaufzeiten enthält. Stellt sich nach Übernahme der Firma heraus, dass Abweichungen zum zugesagten Bestand bestehen, ist festzulegen, welche Kaufpreiskorrekturen diese Abweichungen auslösen sollen.

Weitere Garantiethemen können beispielsweise sein:
Personaldaten, Mietverträge, Leasingverträge, Rechtsstreite, Mandatsverluste durch Verwalterfehler aus der Zeit vor dem Übergabezeitpunkt.

7. Integrationskonzept

Schon vor einer Vertragsunterzeichnung, spätestens jedoch mit ihr, sollte ein Übernahmekonzept erarbeitet sein und schriftlich vorliegen. Das Übernahmekonzept – am besten in Form einer Checkliste – sollte folgende Arbeitsaufgaben regeln:

- Allgemeine Verwaltung
  Gewerbeanmeldung aktualisieren, Firmenversicherungen anpassen, Briefbögen aktualisieren, neue Stempel anschaffen, Bankvollmachten ändern usw.
- Rahmenverträge Gas, Strom, Objektversicherungen aktualisieren
- Mietverträge, Leasingverträge, Dienstleistungsverträge überprüfen, aktualisieren
- Hausverwaltungsprogramm einrichten
  Klären, ob ein Migrationsprogramm geschrieben werden kann, mit dem die wesentlichen Stammdaten aus dem Verwaltungsprogramm der erworbenen Firma in das Verwaltungsprogramm der bestehenden Firma übertragen werden kann. Festlegen, in welchem Programm die Hausgeldabrechnungen der Vorperiode erstellt werden.

8. Change Management

Die vorgenannten Kriterien sind mit Sorgfalt, gesundem Menschenverstand und fachkundiger Beratung erfolgreich zu bewerkstelligen. Sie sind notwendige, jedoch nicht hinreichende Voraussetzungen. Erfahrungsgemäß enden hier in den allermeisten Fällen die Überlegungen und Vorbereitungen und ein wesentlicher Teil, vielleicht der wesentlichste, wird in einem Übernahmeszenario vergessen. Der Mensch, in erster Linie die Mitarbeiter, aber auch die Kunden.
Immobilienverwaltungsunternehmen sind idealtypische Dienstleister. Ihr Produktionsfaktor sind die Mitarbeiter. In einem Produktionsbetrieb ist es selbstverständlich, dass die Produktionsmittel, die Maschinen, regelmäßig gewartet und gepflegt werden. Leider erfahren die Mitarbeiter in Klein- und Mittelbetrieben häufig nicht die gebührende Aufmerksamkeit. Das mag unter anderem daran liegen, dass Unternehmer und leitende Mitarbeiter der Meinung sind, Führungskompetenz qua Position zu besitzen. In der Realität zeigt sich jedoch das Gegenteil.

Gefahr des Scheiterns

In der Fachliteratur ist zu lesen, dass zwei Drittel aller Firmenübernahmen scheitern bzw. das erwünschte Ziel nicht erreicht wird. Dafür ist in hohem Maß die Vernachlässigung der Befindlichkeiten der Mitarbeiter und der Kunden verantwortlich. Jede Veränderung der gewohnten Arbeitssituation verursacht Unsicherheit und Ängste. Die Mitarbeiter fragen sich natürlich, wie sich der Verkauf der Firma auf sie und ihre Arbeitssituation auswirken wird. Sie gehen zumeist von negativen Auswirkungen aus und sorgen sich, ob sie ihren Arbeitsplatz überhaupt behalten.

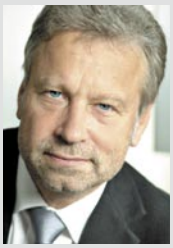
Information der Mitarbeiter

Deshalb sollte den Mitarbeitern mit einer offenen und ehrlichen Kommunikation diese Ängste genommen, zumindest aber auf ein Minimum reduziert werden. Es liegt in der Natur der Sache, dass der verkaufende Unternehmer seine Mitarbeiter erst dann informieren kann, wenn der Verkauf der Firma rechtssicher ist. Es wäre ein Desaster, einen Verkauf anzukündigen, der dann nicht zum Tragen käme. Dass sie nicht im Vorfeld einbezogen wurden, werten die Mitarbeiter jedoch als Vertrauensbruch. Daher muss der verkaufende Unternehmer verständlich machen und um Verständnis bitten, dass er nur so handeln konnte. Wie die Mitarbeiter informiert werden, sollten der verkaufende und der übernehmende Unternehmer genau absprechen. Es empfiehlt sich, den Mitarbeitern nach ihrer Information 2 bis 3 Tage Zeit zu geben, in denen sie die Neuigkeit verarbeiten können und in denen ihnen Gelegenheit zu persönlichen Gesprächen mit dem verkaufenden Unternehmer gegeben wird. Erst danach sollte den Mitarbeitern der Käufer, seine Firma und gegebenenfalls seine Mitarbeiter vorgestellt werden. Dabei sollte den Mitarbeitern vermittelt werden, dass sie nicht „verkauft" wurden, sondern dass sich der Käufer und die Mitarbeiter der übernehmenden Firma freuen, kompetente Kollegen zu gewinnen. An den folgenden Tagen sollte jeder Mitarbeiter in einem persönlichen Interview die Gelegenheit erhalten, seine Bedenken, seine Erwartungen und seine Wünsche zu artikulieren.
Der gesamte Integrationsprozess sollte Chefsache sein. In regelmäßigen Sitzungen mit allen an der Integration beteiligten Mitarbeitern sollte der Prozess reflektiert werden. Es sollte auch festgehalten werden, was gut und was schlecht läuft und entsprechende Korrekturen sollten unverzüglich vorgenommen werden.

Kunden und Beiräte

Auch die Kunden, zumindest die Beiräte, können sich hintergangen fühlen, weil sie vor dem Verkauf nicht informiert wurden. Auch ihnen müssen die Zwänge in einem Schreiben und teilweise in persönlichen Gesprächen einfühlsam vermittelt werden.
Die richtige Vorgehensweise erfordert Methodenkompetenzen, die nur qualifizierte Berater vorweisen können. Deshalb empfiehlt es sich, den Prozess einer Firmenübernahme von einer Unternehmensberatung für Change Management begleiten zu lassen. Das Beratungsspektrum reicht von einigen Beratungsstunden für wenige 100 Euro bis zur kompletten Begleitung des Prozesses zu Tagessätzen zwischen 1.000 und 1.800 Euro. Angesichts der Gesamtinvestition in einen Firmenkauf ist das Geld aber in der Regel bestens angelegt.

DER AUTOR



Dipl.-Kfm. Richard Kunze ist Immobilienverwalter. Er leitet die KUNZE-Gruppe mit über 20.000 verwalteten Einheiten und ist Herausgeber von „Der Verwalter-Brief".

Prozessoptimierung durch professionelle Verwaltungssoftware

Dipl.-Kfm. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Das Management von Immobilien als Eigen- wie auch Fremdbestand wird von Jahr zu Jahr komplexer. Die Gründe hierfür können im Wesentlichen wie folgt zusammengefasst werden:

- Gesetzliche Reglementierungen (z. B. Trinkwassernovelle 2013, EnEV 2014, Mindestlohngesetz 2015, Mess- und Eichgesetz 2015, Meldegesetz 2015, BetrSichV 2015, EnEV 2016)
- Gesetzesänderungen und Rechtsprechung (z. B. Mietpreisbremse, Betriebskostenabrechnungen, WEG-Abrechnungen, Schönheitsreparaturen)
- Technische Entwicklungen (z. B. SEPA 2014, VoIP 2017, mobile Apps, Cloud)
- Anstieg der Bau- und Wohnkosten (z. B. EnEV 2014 + 2016, Mindestlohn 2015 + 2017, EEG-Umlage, Rauchwarnmelder nach Landesrecht, kommunale Gebührenerhöhungen)
- Erkenntnis der Notwendigkeit der Betrachtung des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie sowie der Lebenszykluskosten
- Explosion der Datenflut rund um die Immobilie und die Kunden
- Anstieg der Kundenansprüche (z. B. Service, Information)

1. Zunehmender Verwaltungsaufwand

Die zunehmende Komplexität führt zu einem ständigen Verwaltungsmehraufwand, der überwiegend nur durch „Manpower" und regelmäßige Schulungen bzw. Fortbildungen bewältigt werden kann. Dem steht gegenüber, dass der Verwaltungsmehraufwand oftmals nicht oder nicht ausreichend vergütet wird. Dieses Spannungsfeld gilt es zu lösen, um als Immobilienverwalter unternehmerisch erfolgreich bestehen zu können.

Der zentrale Ansatzpunkt für professionelle Immobilienverwalter ist die Optimierung der betrieblichen Prozesse. Letztendlich muss ein Verwalter versuchen, Arbeitszeit und Kosten einzusparen, um die gewonnene Zeit und Kostenersparnis für die zusätzlichen Aufgaben und Verpflichtungen zur Verfügung zu haben.

Grundlage der täglichen Verwalterarbeit sind die Pflege der Stammdaten und die laufende Ablage (Archivierung). Falsche oder unvollständige Stammdaten erschweren oder verfälschen die Auswertungen und Abrechnungen. Keine oder eine fehlerhafte Ablage kostet viel Zeit bei der Suche.

2. Arbeitszeit effizient einsetzen

Arbeitszeit kostet Geld. Es muss also gelingen, die kostbare Arbeitszeit effizienter einzusetzen. Standardaufgaben (z. B. Mietenbuchhaltung und Zahlungsverkehr) müssen automatisiert, zeitintensive Aufgaben (Dokumentenablage) verkürzt werden. Dies kann durch den Einsatz von Immobilienverwaltungsprogrammen mit der erforderlichen Funktionsvielfalt erreicht werden. Ohne eine professionelle Verwaltungssoftware können Immobilien heute nicht mehr wirtschaftlich und kundenorientiert verwaltet werden.

3. Unterschiedliche Verwaltungsprogramme und Module

Immobilienverwalter arbeiten regelmäßig – oftmals notwendigerweise – mit mehreren unterschiedlichen Programmen und Einzelmodulen, um die jeweiligen individuellen Anforderungen der Verwaltertätigkeit erfüllen zu können. Die regelmäßig erforderlichen Updates durch technische Veränderungen und rechtliche Anforderungen führen ständig zu Anpassungsschwierigkeiten bei den Schnittstellen, da die Programme und Einzelmodule oftmals keine gemeinsame Datenbasis und Datenqualität für den Datenaustausch haben. Diese fehlende gemeinsame Datenbasis und Datenqualität bedeutet für die tägliche Arbeit einen Mehraufwand für Verwalter durch mehrfache (Stamm-)Datenpflege in den vorhandenen Programmen und Modulen. Hier sind die Bemühungen der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. zu begrüßen, für die Immobilienwirtschaft eine gemeinsame digitale Infrastruktur durch eine gemeinsame (Daten-)Sprache zu schaffen. Damit soll eine Standardisierung beim Datenaustausch (gif-IDA = gif-Richtlinie zum Immobiliendatenaustausch) erreicht werden.

4. Der Umstieg fällt schwer

Jeder professionelle Immobilienverwalter wird über kurz oder lang an den Punkt kommen, an dem der Einsatz einer neuen Verwaltungssoftware erforderlich wird. Vom Grundsatz her scheuen Verwalter den Einsatz einer neuen Verwaltungssoftware, da diese naturgemäß Veränderungen mit sich bringt, die auch auf gewisse Widerstände bei der Mitarbeiterschaft stoßen („das war schon immer so"). Es ist somit viel Aufklärungs- und Abstimmungsarbeit erforderlich. Auch mit den potenziellen Softwareanbietern, um zu gewährleisten, dass die vorhandenen Stammdaten einschließlich Dokumente der aktuellen Software und ggf. weitere Module in das neue Verwalterprogramm migriert werden.

5. Allgemeine Anforderungen an eine professionelle Verwaltungssoftware

Unabhängig von den spezifischen Anforderungen eines Immobilienverwalters muss eine professionelle Verwaltungssoftware für die Eigen- bzw. Fremdbestandsverwaltung einige zwingende Anforderungen erfüllen, die im Folgenden zusammengefasst sind:

a) Schnittstellenoptionen

Eine professionelle Verwaltungssoftware muss erstens – erweiterbare – Schnittstellenoptionen bieten z. B. zu Banken, Office-Anwendungen, Steuerberatern, Messdienstleistern, Finanzbuchhaltung oder Internetplattformen für die Vermietung und den Verkauf. Dies ist die Grundlage, damit vorhandene Softwaremodule eingebunden bzw. neue Module integriert werden können.

b) Terminmanagement

Zweitens ist ein Terminmanagement für die Planung, Organisation und Überwachung von Terminen, Fristen und Wiedervorlagen, auch für die technische Verwaltung, erforderlich.

c) Kommunikationsmodul mit Dokumentenmanagement

Drittens ist ein Kommunikationsmodul für die laufende Verwalterkorrespondenz mit Mietern, Eigentümern, Handwerkern, Dienstleistern, Behörden u. a. per Telefon, Brief, Fax und E-Mail mit einem entsprechenden Dokumentenmanagement notwendig.

Die speziellen Anforderungen an eine professionelle Verwaltungssoftware orientieren sich dabei naturgemäß an dem individuellen Leistungsprofil und Leistungspotenzial des Verwalters.

6. Auswahlkriterien für eine professionelle Verwaltungssoftware

Die Angebotspalette an Verwaltungssoftware ist recht breit, die Funktionspalette sehr differenziert. Die „richtige" Wahl ist abhängig vom Bedarf und Leistungsspektrum des Verwalters sowie natürlich auch den einmaligen Anschaffungskosten sowie laufenden Betreuungskosten.
Ziel muss sein, mit einem einzigen Verwaltungsprogramm alle Verwalteraufgaben zu bewältigen. Weitere Zusatz- oder Nebenprogramme ohne funktionale Datenschnittstelle bergen nur die Gefahr der doppelten Datenerfassung und –pflege und erhöhen die Fehlerquellen.
Eine gute Orientierung für die Softwareauswahl bietet der alljährlich erscheinende „Softwareguide Real Estate". Dieser Guide wird in aktualisierter Form wieder der Juni-Ausgabe der Immobilienzeitschrift „immobilienwirtschaft" der Haufe Gruppe beiliegen.

7. Implementierungsphasen einer professionellen Verwaltungssoftware

Ist die Entscheidung für ein neues Verwaltungsprogramm getroffen, sind die 3 folgenden Phasen sehr sorgfältig zu planen und zu organisieren.

a) Vorbereitung

Empfehlenswert ist ein Wechsel zum Jahreswechsel, so dass das neue Wirtschaftsjahr mit der neuen Software vollständig abgerechnet werden kann. Eine zeitweise parallele Arbeit mit dem alten und dem neuen Programm wird sich kaum vermeiden lassen, da die Abrechnungen des vergangenen Jahres regelmäßig noch mit dem alten Programm erstellt werden.
Von grundsätzlicher Bedeutung ist die rechtzeitige Abstimmung über den Umfang und Gegenstand der Datenmigration. Denn aus Sicht des Verwalters und der Softwareanbieter sind Stammdaten nicht gleich Stammdaten. Je detaillierter die Abstimmung erfolgt, umso besser die Datenübernahme und umso geringer eine erforderliche manuelle Nachpflege. Empfehlenswert ist eine vorherige Probemigration, um keine Überraschungen zu erleben. Ein zeitweiser Parallelbetrieb kann bis zur verbindlichen Implementierung in Erwägung gezogen werden. Auf jeden Fall ist eine manuelle Nachpflege der migrierten Daten zwingend einzuplanen.
Für das Handling der neuen Verwaltungssoftware sind vorbereitende Schulungen zu planen, dazu gehört auch die rechtzeitige Bereitstellung der Handbücher.

b) Implementierung

Am Tag der Implementierung müssen alle Benutzer und Benutzerrechte festgelegt und bekannt sein sowie alle weiteren notwendigen Voraussetzungen, damit alle bisherigen und neuen Schnittstellen eingerichtet werden können. Und dann kann es losgehen.

c) Nachbereitung mit Praxisschulungen

Im unmittelbaren Zusammenhang mit der Implementierung sind Schulungen erforderlich, um das laufende Tagesgeschäft mit der neuen Verwaltungssoftware in der Praxis bewältigen zu können. Für neue Anwendungsmodule sind Zusatzschulungen einzuplanen. Und zu einem späteren Zeitpunkt sind dann ggf. noch Vertiefungsschulungen für Besonderheiten wie die WEG- oder Betriebskostenabrechnung erforderlich.
Realistischerweise muss mit einer Zeitspanne von bis zu einem Jahr gerechnet werden, bis alle individuellen Nacharbeiten abgeschlossen sind und der volle Zusatznutzen der neuen Verwaltungssoftware durch die Mitarbeiter generiert wird.

8. Messbare Vorteile einer professionellen Verwaltungssoftware

In nur einem Jahr nach der Implementierung bietet eine professionelle Verwaltungssoftware folgende nachweislich gemessene Vorteile allein schon bei den beiden Modulen Buchhaltung mit integriertem Zahlungsverkehr sowie Dokumentenmanagement:

- Ca. ¼ h Zeitersparnis täglich pro Mitarbeiter durch automatisches Einlesen von Kontoumsätzen
- Ca. ¼ h Zeitersparnis täglich pro Mitarbeiter durch automatisierten Zahlungsverkehr
- Ca. ½ h Zeitersparnis täglich pro Mitarbeiter durch digitale Archivierung anstelle manueller Ablage
- Ca. 15 % weniger Portokosten
- Ca. 20 % weniger Papierkosten
- Ca. 60 % weniger Archivplatzbedarf durch Digitalisierung von Post, Rechnungen, Abrechnungen

Nicht messbar, aber spürbar ist die gestiegene Mitarbeitermotivation, da durch die freien Kapazitäten mehr Zeit für die individuelle Kundenbetreuung bleibt.
Durch den Einsatz weiterer Verwaltungsprogrammmodule lassen sich zusätzliche Zeit- und Kosteneinsparungen erzielen.

9. Ausblick

Durch die digitale Prozessoptimierung können Immobilienverwalter effizienter und wirtschaftlicher werden und sich ihren Kunden zukunftsorientiert präsentieren. Die Digitalisierung ist dabei ein fortdauernder Prozess, der durch den zunehmenden technischen Fortschritt immer rasanter wird und viele Potenziale bietet. Professionelle Verwalterprogramme sind nur ein – wenn auch zentraler – Baustein der unaufhaltsamen Digitalisierung auch in der Verwalterbranche. Es bleibt spannend, wohin die Reise noch geht im Zeitalter der digitalen Revolution.

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 Honorardozent in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und IHK-Immobilienkaufleuten tätig.
www.rainer-hummelsheim.de

Sie fragen – unsere Experten antworten

RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

In einem WEG-Objekt (Baujahr 2000) mit 6 Wohneinheiten haben die 2 DG-Wohnungen Emporen, die in der Teilungserklärung mit jeweils 25 m² angegeben sind. In der Teilungserklärung ist geregelt, dass die Nutzflächen der Emporen bei der Lasten- und Kostenverteilung nicht berücksichtigt werden sollen. Entgegen dieser Regelung wurden die Emporen jedoch von Anfang an immer berücksichtigt. Dies ist jetzt dem Eigentümer einer der DG-Wohnungen aufgefallen. Er fordert jetzt vom Verwalter die Korrektur der Jahresabrechnungen seit seinem Erwerb in 2005 und natürlich die Rückerstattung der zu viel gezahlten Kosten. Kann er dies zu Recht verlangen? Wie sollte der Verwalter zukünftig abrechnen?
Grundsätzlich ist nach den in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung getroffenen Regelungen abzurechnen. Für vergangene Jahre, für die es bereits bestandskräftig beschlossene Jahresabrechnungen gibt, können keine Rückerstattungen gefordert werden.

In einer älteren WE-Anlage verfügen manche Wohnungen über Wasserzähler, in einem anderen Teil der Wohnungen wurden entweder nie Zähler eingebaut oder ein Einbau ist technisch ohne Komplettrenovierung des Bades nicht möglich. In dem Gebäude wird wie folgt abgerechnet: Soweit möglich nach Zählern und der restliche Anteil (= Differenz zur Wasserabrechnung) in den Wohnungen ohne Zähler über Personentage. Ist dieses Vorgehen rechtlich korrekt? Wer müsste die Kosten eines defekten Wasserzählers bezahlen? Darf – und wenn ja wie – insgesamt auf die Abrechnung nach Personentagen umgestellt werden?
Gemäß § 16 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer abweichend von § 16 Abs. 2 WEG durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.
Nach dem geschilderten Sachverhalt dürfte ein Beschluss über die Verteilung der gesamten Kaltwasserkosten nach Personentagen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Eigentümer über die Kostenverteilung einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage nur nach den Vorgaben der HeizkostenV beschließen können.
Da die Wasserzähler Gemeinschaftseigentum sind, sind die Kosten für den Austausch eines defekten Wasserzählers nach § 16 Abs. 2 WEG zu verteilen.

Die Dachterrasse einer Eigentumswohnung ist undicht und muss saniert werden. Der Aufbau der Dachterrasse stellt sich bisher wie folgt dar: Fliesenbelag im Mörtelbett, Gefällestrich, Bitumenbahn, EPS Dämmung 100 mm, Dampfsperre und dann Betondecke. Lt. Auskunft eines Bausachverständigen ist die Ausführung mit einem festen Fliesenbelag nicht fach- und sachgerecht. Als Belag soll nun eine Betonsteinplatte auf Stelzlager verlegt werden. In der Teilungserklärung ist geregelt, dass der Bodenbelag der Dachterrassen zum Sondereigentum gehört. Des Weiteren ist geregelt, dass bauliche Veränderungen und Instandhaltung des Sondereigentums mit 2/3-Mehrheit der Eigentümerversammlung beschlossen werden kann. Der Eigentümer der betreffenden Wohnung möchte allerdings als Belag sibirische Lärche. Da dieser Belag eine gewisse Pflege benötigt, stellen sich folgende Fragen: Kann der Oberbelag von der Eigentümergemeinschaft bestimmt werden? Sollte der Eigentümer der Dachterrasse einen anderen Oberbelag als die Eigentümergemeinschaft wünschen, wie sollte dann die Beschlussfassung aussehen? Ist der Eigentümer weiterhin für die Instandhaltung des neuen Oberbelages zuständig? Stellt der Austausch des Oberbelags eine bauliche Veränderung dar? Worauf sollte sonst noch geachtet werden?
Soweit der oberste Belag der Dachterrasse dem Sondereigentum zugeordnet wurde, darf allein der Sondereigentümer über die Art des Belages entscheiden. Die Art des Oberbelags darf allerdings keine negativen Einwirkungen auf das Gemeinschaftseigentum haben.

Es wurde zur Eigentümerversammlung eingeladen und in der Einladung wurde auch die Tagesordnung bekannt gegeben. Im Nachhinein hat sich jetzt ein weiterer TOP ergeben, der unbedingt besprochen werden sollte, der aber von den bisher genannten TOPs nicht erfasst wird. Wie sollte hier vorgegangen werden?
Eine Ergänzung der Tagesordnung ist jederzeit möglich, solange die Frist der Einberufung von zwei Wochen des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG eingehalten werden kann. Ergänzte Tagesordnungspunkte müssen angekündigt werden, da es zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich ist, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist, § 23 Abs. 2 WEG. Denn sonst besteht ein Anfechtungsrisiko! Es hat auch jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Aufnahme solcher Tagesordnungspunkte in die Ladung, deren Behandlung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, außer, die Frist ist schon abgelaufen.

Im Rahmen der TRGI ist man verpflichtet, alle 12 Jahre die Gasleitung auf Dichtigkeit zu überprüfen. Wie verhält es sich bei Eigentümergemeinschaften, bei denen alle Wohnungen ausschließlich mit sog. Gasetagenheizungen ausgestattet sind. Besitzt die Eigentümergemeinschaft Beschlusskompetenz, diese Überprüfung in jeder Wohnung zu beauftragen?
Gasetagenheizungen sind dem Sondereigentum zuzuordnen, wenn sie ausschließlich der Wärme- und Warmwasserversorgung von nur einer Sondereigentumseinheit dienen (AG München, Urteil v. 20. 12. 1994, Az. UR II 312/94). In diesem Fall würde der Eigentümerversammlung die Beschlusskompetenz zur Überprüfung in jeder Wohnung fehlen.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: immobilien@haufe.de

HAUFE.

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung

Liebe Leserin,
lieber Leser,

für viele Wohnungseigentümer wird Qualität und Professionalität eines Verwalters vor allem in der Versammlung erkennbar. Auch aus diesem Grunde hatte ich zuletzt über die Unterbrechung der Versammlung und die Frage, was dabei zu beachten ist, und danach über die Frage berichtet, wann und wie der Verwalter die Wohnungseigentümer in der Versammlung informieren muss. Die heutige Entscheidung schließt sich dem nahtlos an. Es geht um die Frage, bei welchen Beschlussgegenständen welche Wohnungseigentümer ein Stimmrecht haben. Dreh- und Angelpunkt für diese Prüfung ist die Bestimmung des § 25 Abs. 5 WEG. Er nennt drei Fälle, in denen ein Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt ist. Der zentrale ist, dass die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm betrifft. Mit der Frage, wer „ihm" ist, beschäftigt sich die nachfolgende Entscheidung. Sie sollte jedem Verwalter bekannt sein.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Versammlung: Ausschluss vom Stimmrecht**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Versammlung: Ausschluss vom Stimmrecht

Ein Wohnungseigentümer ist entsprechend § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen (Personen-)Gesellschaft jedenfalls dann nicht stimmberechtigt, wenn er an der Gesellschaft mehrheitlich beteiligt und deren Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist.
BGH, Urteil v. 13.1.2017, V ZR 138/16

Der Fall:
In einer Wohnungseigentumsanlage richtet sich das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen. Wohnungseigentümer B hat einen Miteigentumsanteil von 504/1000. Mit diesem Stimmenübergewicht beschließt B gegen die Stimmen der anderen Wohnungseigentümer, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der C. Immobilien GmbH & Co. KG einen Wärmelieferungsvertrag schließt. B ist Kommanditist dieser KG und Geschäftsführer ihrer Komplementär-GmbH, an der er mit 51 % der Geschäftsanteile beteiligt ist (die übrigen 49 % der Geschäftsanteile der Komplementär-GmbH stehen seiner Ehefrau zu).
Gegen diesen Beschluss wenden sich die anderen Wohnungseigentümer. Das Amtsgericht erklärt den Beschluss für ungültig. Die dagegen gerichtete Berufung des B bleibt erfolglos. Auch nach Auffassung des Landgerichts ist der Beschluss nicht wirksam zustande gekommen. Denn B sei gemäß § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG bei der Abstimmung nicht stimmberechtigt gewesen. Infolgedessen habe der Beschluss nicht die erforderliche Mehrheit gefunden. Nach seinem Wortlaut erfasse § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG zwar nur Rechtsgeschäfte mit dem Wohnungseigentümer selbst. Er sei aber entsprechend anzuwenden, wenn eine vergleichbare Interessenlage bestehe. So liege es, weil B als Kommanditist und Mehrheitsgesellschafter der Komplementär-GmbH an der C. Immobilien GmbH & Co. KG beteiligt und Geschäftsführer der Komplementär-GmbH sei. Mit der Revision verfolgt B seinen Antrag weiter.

Das Problem:
Zentrales Problem der Entscheidung ist die Frage, ob ein Wohnungseigentümer auch dann vom Stimmrecht ausgeschlossen sein kann, wenn ein Vertrag mit einem Unternehmen geschlossen wird, an dem er beteiligt ist.

So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

1. Das Ergebnis
Das Berufungsgericht nimmt nach Ansicht des Bundesgerichtshofs zu Recht an, dass der Beschluss die erforderliche Mehrheit nicht gefunden hat. Denn B, dessen Stimmenmehrheit den Beschluss trage, sei bei der Abstimmung hierüber tatsächlich nicht stimmberechtigt gewesen.

2. Direkte Anwendung des § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG
Nach § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG sei ein Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts „mit ihm" betreffe. Seinem Wortlaut

nach sei § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG im Fall also nicht anwendbar: Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer habe nämlich nicht B selbst werden sollen, sondern die C. Immobilien GmbH & Co. KG.

3. Entsprechende Anwendung des § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG

Ein Wohnungseigentümer sei indessen entsprechend § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen (Personen-) Gesellschaft nicht stimmberechtigt, wenn er an dieser mehrheitlich beteiligt und deren Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter sei. Bei einer Analogie zu § 25 Abs. 5 WEG sei zwar Zurückhaltung geboten. Denn das Stimmrecht eines Wohnungseigentümers gehöre zum „Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte". Da es ein wesentliches Mittel zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheiten bilde, dürfe es nur ausnahmsweise und lediglich unter eng begrenzten Voraussetzungen eingeschränkt werden. Diese Grundentscheidung des Gesetzgebers gebiete eine Zurückhaltung bei der Auslegung der Stimmrechtsverbote. Das Gebot einer zurückhaltenden Auslegung schließe aber weder die entsprechende Anwendung des § 25 Abs. 5 WEG auf Fälle, in denen sich der Wohnungseigentümer einem Interessenkonflikt ausgesetzt sehe, der in seinem Ausmaß mit den gesetzlich festgelegten Tatbeständen identisch sei, noch eine erweiternde Auslegung in Fällen aus, in denen der Stimmrechtsausschluss bei einer eng am Wortlaut ausgerichteten Auslegung die ihm zugedachte Wirkung ganz oder teilweise verlieren würde.

Danach sei der B im Fall nicht stimmberechtigt gewesen. Das Interesse der C. Immobilien GmbH & Co. KG am Zustandekommen des Wärmelieferungsvertrages sei B's eigenem Interesse gleichzusetzen gewesen. B sei zwar an der C. Immobilien GmbH & Co. KG selbst nur mit einem geringen Kommanditanteil von 1.500 EUR beteiligt. B sei aber Mehrheitsgesellschafter der Komplementär-GmbH und führe als Geschäftsführer der Komplementärin auch die Geschäfte der C. Immobilien GmbH & Co. KG. Daraus ergebe sich für B der gleiche Interessenkonflikt, wie wenn er selbst die Wärmelieferung hätte übernehmen sollen.

4. Entsprechende Anwendung des § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG in anderen Fällen

Offen bleibe, ob § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG auch in anderen Fällen entsprechend anwendbar sei, etwa wenn der Wohnungseigentümer:

- zwar Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter der Gesellschaft ist, mit der ein Vertrag geschlossen werden soll, an ihr aber nicht oder nicht mehrheitlich beteiligt sei;
- wenn der Wohnungseigentümer an der Gesellschaft, mit der ein Vertrag geschlossen werden soll, zwar mehrheitlich beteiligt sei, aber nicht ihr Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist.

Das bedeutet für Sie:

1. Überblick gesetzliche Stimmrechtsausschlüsse

Ein Wohnungseigentümer ist nach § 25 Abs. 5 WEG nicht stimmberechtigt, wenn

- die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder
- die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft oder
- wenn er nach § 18 WEG rechtskräftig verurteilt ist.

2. Vornahme eines Rechtsgeschäfts

Der wichtigste Fall des § 25 Abs. 5 WEG ist die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezogenen Rechtsgeschäfts (§ 25 Abs. 5 Var. 1 WEG).

a) Rechtsgeschäft

„Rechtsgeschäft" im Sinne von § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG kann beispielsweise ein Kauf-, Dienst- oder Werkvertrag, aber auch – wie im Fall – ein Wärmelieferungsvertrag als Vertrag eigener Art sein. Auch die Abnahme einer Werkleistung ist Rechtsgeschäft im Sinne des § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG. Zu den Rechtsgeschäften gehören ferner einseitige oder rechtsgeschäftsähnliche Handlungen, etwa eine Abmahnung.

b) Persönlicher Anwendungsbereich: „ihm"

Nach § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG muss es sich um ein Rechtsgeschäft mit einem „ihm" – also einem stimmberechtigten Wohnungseigentümer handeln. Der Anwendungsbereich ist aber auch für Rechtsgeschäfte mit Dritten eröffnet, aus denen ein Wohnungseigentümer eigene Rechte „ableiten" kann. Ferner kann – wie der Fall zeigt – die Bestimmung des § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG im Einzelfall entsprechend anzuwenden sein.

Eine entsprechende Anwendung kommt – wie die aktuelle Entscheidung klärt – bei einer personellen und wirtschaftlichen Verflechtung von Wohnungseigentümer und (künftigem) Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Betracht. Wann dies der Fall ist, ist unsicher und im Einzelfall zu klären. Der stimmberechtigte Wohnungseigentümer muss mit dem Dritten wohl wirtschaftlich so eng verbunden sein, dass sein persönliches Interesse mit dem des Dritten „völlig gleichgesetzt" werden kann. Entscheidend ist, ob sich der Wohnungseigentümer bei wirtschaftlicher Betrachtung in demselben Interessenkonflikt befindet, der bestünde, wenn er selbst Vertragspartner werden sollte. Überblick:

- § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG ist entsprechend anzuwenden, wenn der Wohnungseigentümer eine natürliche Person und der Wohnungseigentümer Alleingesellschafter der Gesellschaft ist oder wenn er diese beherrscht.
- § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG ist entsprechend anzuwenden, wenn der Wohnungseigentümer eine rechtsfähige Personen- oder Kapitalgesellschaft ist und Vertragspartner ein Gesellschafter oder das Mitglied eines Organs dieser Gesellschaft werden soll, der bzw. das auf die Meinungsbildung in der Gesellschaft entscheidenden Einfluss hat.
- § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG ist entsprechend anzuwenden, wenn das Rechtsgeschäft mit einem – formal betrachtet – Dritten geschlossen werden soll und der Wohnungseigentümer an dem Dritten mehrheitlich beteiligt und dort Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist.

c) Sachlicher Anwendungsbereich

Beim sachlichen Anwendungsbereich ist danach zu unterscheiden, ob der Wohnungseigentümer bloß private Sonderinteressen oder ob er im Schwerpunkt mitgliedschaftliche Rechte und Interessen verfolgt.

Im Schwerpunkt bloß private Sonderinteressen sind anzunehmen und führen zu einem Stimmrechtsausschluss, wenn:

- darüber beschlossen werden soll, ob mit dem betroffenen Wohnungseigentümer ein Vertrag abgeschlossen werden soll;
- einem Wohnungseigentümer gemeinschaftliches Eigentum vermietet werden soll;
- es um die Einräumung von Sonderrechten für einen Wohnungseigentümer geht;
- Beschlüsse über Mahnungen sowie Fristsetzungen gefasst werden sollen.
- Überwiegend private Sonderinteressen sind auch bei Abschluss, Änderung oder Aufhebung (Kündigung) des Verwaltervertrages mit einem Wohnungseigentümer-Verwalter anzunehmen.
- Ein Wohnungseigentümer-Verwalter ist ferner nicht stimmberechtigt, wenn seine Abberufung aus wichtigem Grund zur Beschlussfassung steht.

Ein Wohnungseigentümer verfolgt im Schwerpunkt hingegen „mitgliedschaftliche" Rechte und Interessen und ist stimmbefugt, wenn es um sog. körperschaftliche Sozialakte geht. Bei solchen, die „inneren Angelegenheiten" der Wohnungseigentümergemeinschaft betreffenden Beschlüssen ist dem Wohnungseigentümer die Mitwirkung nicht schon zu versagen, wenn der Beschlussinhalt zugleich auf seinen persönlichen Rechtskreis einwirkt, es sei denn,

er würde dadurch zum Richter in eigener Sache. So liegt es etwa, wenn:

- es um seine Bestellung zum Verwalter oder zum Verwaltungsbeirat einschließlich der Beschlussfassung über die dazugehörigen Regelungen oder seine „normale" Abberufung als Verwalter oder seine Abwahl als Verwaltungsbeirat ohne wichtigen Grund geht;
- beschlossen werden soll, wie sein Sondereigentum gebraucht werden darf;
- einem Wohnungseigentümer eine Klagebefugnis erteilt werden soll;
- es um die Abrechnung oder den Wirtschaftsplan geht.

Wird im Rahmen einer einheitlichen Beschlussfassung sowohl über Be- und Anstellung oder Abberufung und Vertragsschluss/Kündigung des Verwaltervertrags entschieden, besitzt der vom Stimmrecht eigentlich Ausgeschlossene ein Stimmrecht. Etwas anderes gilt allerdings, wenn mit ein und demselben Beschluss über eine außerordentliche Beendigung des Verwalteramtes und des bestehenden Vertragsverhältnisses aus wichtigem Grund abgestimmt wird.

d) Entlastung

Ein Wohnungseigentümer ist gem. § 25 Abs. 5 Var. 1 WEG beim Beschluss über seine Entlastung als Verwalter oder Verwaltungsbeirat vom Stimmrecht ausgeschlossen. Der Stimmrechtsausschluss umfasst auch die Ausübung von Stimmrechtsvollmachten. Ist der Beschluss mit weiteren Abstimmungspunkten verbunden, erstreckt sich der Stimmrechtsausschluss auch darauf. Ein Wohnungseigentümer kann sich auch nicht vertreten lassen.

e) Klärung der zugrunde liegenden Tatsachen

Der Verwalter muss über das Vorliegen eines Stimmverbots spätestens bei Feststellung eines Abstimmungsergebnisses entscheiden. Die Frage nach einem Stimmrechtsausschluss wird sich in vielen Fällen aber bereits im Vorfeld der Versammlung abzeichnen. Der Verwalter kann dann vom betroffenen Wohnungseigentümer die zur Beurteilung des Vorliegens oder Nichtvorliegens eines Stimmverbots erforderlichen Auskünfte verlangen.

HINWEIS: WEISUNG

Der Verwalter wird nach Funktion und Möglichkeiten regelmäßig keine offene und umfassende Abwägung vornehmen können, sondern ist auf möglichst klare und einfach festzustellende Kriterien angewiesen. Ob er dann, wenn ein Zweifel besteht, die Wohnungseigentümer um eine Weisung bitten kann, ist allerdings unklar. Bei der Beurteilung geht es nämlich um keine Frage, die die Wohnungseigentümer beantworten könnten. Die Klärung des Problems fällt allein in den Pflichtenkreis des Verwalters. Ich selbst rate daher an dieser Stelle von der Einholung einer Weisung ab.

3. Vereinbarte Stimmrechtsausschlüsse

Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass für bestimmte Beschlussgegenstände nur bestimmte Wohnungseigentümer stimmberechtigt sind. Nicht möglich soll es hingegen sein, zu vereinbaren, dass das Stimmrecht eines Wohnungseigentümers ruht, wenn er mit seinen Hausgeldzahlungen in Verzug ist.

4. Stimmrechtsmissbrauch

Ein Wohnungseigentümer kann nach der ihm obliegenden Treuepflicht im Einzelfall gehalten sein, in bestimmter Weise abzustimmen. Stimmt ein Wohnungseigentümer entgegen dieser Bindung ab, missbraucht er sein Stimmrecht mit der Folge, dass seine Stimme unwirksam ist. Mit der Annahme eines Stimmrechtsmissbrauchs sind besonders gelagerte Ausnahmefälle beschrieben. Die Annahme, ein Beschluss sei nicht nur anfechtbar, sondern die auf ihn bezogene Stimmabgabe sei bereits nichtig, muss eine seltene sein. Sie muss vor allem solche Fälle betreffen, in denen eine Anfechtung nicht abgewartet werden kann und eine Kontrolle bereits im Rahmen der Abstimmung stattfinden muss.

HINWEIS: MAJORISIERUNG

In Praxis und Theorie kommt ein Missbrauch des Stimmrechts in der Regel nur in den Blick, wenn eine Person oder eine kleine, fest zusammengefügte Gruppe von Wohnungseigentümern die anderen durch ihr Stimmenübergewicht beherrscht und die Mehrheit zur Durchsetzung eigennütziger, sachlich nicht gerechtfertigter oder gesetzwidriger Ziele nutzt, und wird dann im Wohnungseigentumsrecht unter dem Stichwort „Majorisierung" diskutiert.

5. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

1. Jeder Verwalter muss im Vorfeld jeder Versammlung anhand der Tagesordnung zu jedem vorgesehenen Tagesordnungspunkt prüfen, welche Personen nach einer Vereinbarung oder von Gesetzes wegen oder wegen eines etwaigen Stimmrechtsmissbrauchs stimmberechtigt bzw. nicht stimmberechtigt sind.
2. Kommt eine entsprechende Anwendung des § 25 Abs. 1 Var. 1 WEG in Betracht, sollte im Vorfeld jeder Versammlung geklärt werden, in welcher Weise ein Wohnungseigentümer mit einem Dritten verflochten ist. Der entsprechende Wohnungseigentümer ist darauf hinzuweisen, dass er sich vollständig und richtig erklären muss und im Zweifel seine Stimme gegebenenfalls vom Verwalter nicht gezählt wird.
3. Mit der Annahme eines Stimmrechtsmissbrauchs sollte zurückhaltend verfahren werden. Ein Stimmrechtsmissbrauch kann in der Regel erst in einer Versammlung abschließend geklärt werden.
4. Ein Verwalter sollte sich nicht anweisen lassen, ob er einen Stimmrechtsausschluss annehmen soll. Von einer etwaigen Haftung kann ihn ein Mehrheitsvotum gegebenenfalls auch nicht befreien.
5. Ein Verwalter sollte die Wohnungseigentümer aufklären, wer zu welchem Tagesordnungspunkt stimmberechtigt ist. Der Verwalter darf nach herrschender Meinung insoweit keine Fehlvorstellung der Versammlungsteilnehmer hervorrufen.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Fairnessgebot: Beide Seiten dürfen sich in der Versammlung anwaltlich beraten lassen

(AG Schöneberg, Urteil v. 17.3.2016, 771 C 64/15)

Ist ein Rechtsanwalt im Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft anwesend, der gegen die Interessen eines einzelnen Wohnungseigentümers tätig wird, so wird man dem Eigentümer, gegen den die Beratung gerichtet ist, die Begleitung durch einen eigenen Rechtsanwalt zugestehen müssen. Es verstößt gegen das Fairnessgebot und das gemeinschaftliche Rücksichtnahmegebot, wenn nur eine Seite anwaltlich beraten wird.

Weiterführende Informationen:
Vertretung in der Eigentümerversammlung
→ **2118129**

Baumfällen: Bauliche Veränderung, wenn Baum prägenden Charakter für die Anlage hat

(LG Berlin, Urteil v. 2.2.2016, 53 S 69/15)

Bei dem ersatzlosen Fällen eines Baums ist eine allzustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dann anzunehmen, wenn der zu fällende Baum für die Gartenanlage prägenden Charakter hat.

Weiterführende Informationen:
Bauliche Veränderung: Grundsätze → **636256**

Zitat

Die Zukunft wird der Gegenwart sehr viel ähnlicher sein, als wir heute denken; aber die Gegenwart ist schon sehr viel anders, als wir sie heute wahrnehmen.
Alfred Andersch (1914 -1980), deutscher Schriftsteller und Herausgeber

Auch das noch

Die Stehduscher
Die richtige Duschtechnik war der Knackpunkt in einem Fall, den das LG Köln auf dem Tisch hatte. Die Mieter einer Wohnung hatten die Miete gemindert, weil im Badezimmer eine Wand mit Schimmel befallen war. Die betreffende Wand oberhalb der Badewanne war nur halbhoch gefliest. Der vom Gericht bestellte Sachverständige stellte fest, dass der Schimmelbefall auf einer Durchfeuchtung der Wand oberhalb des Fliesenspiegels infolge häufigen Duschens im Stehen beruht.
„Die Mieter sind selbst schuld", sagte das LG Köln (Urteil v. 24.2.2017, 1 S 32/15) und lehnte eine Minderung ab. Ganz offensichtlich sei das Badezimmer mit einem nur halbhohen Fliesenspiegel nicht geeignet, um im Stehen zu Duschen. Wer dies trotzdem tue, so dass die Wand feucht wird, verhalte sich vertragswidrig. Daher hätten sich die Mieter den Schimmel hier selbst zuzuschreiben. Folglich komme eine Minderung nicht infrage.

Cartoon

Standpunkt

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

Verwaltung digital
Digitalisierung ist in aller Munde. Auf ihr gründet die Hoffnung, mit Zusammenführung von Daten, Speicherung und ungehinderter Abrufbarkeit mittels Cloud sowie steigender Mobilität die betrieblichen Prozesse zu verbessern und Kosten einzusparen. Online-Mieterportale, mobiler Instandhaltungsservice oder mobile Wohnungsabnahme sind bereits im Brancheneinsatz. Dabei lehnt man sich an Industrie 4.0 an und will ganze Wertschöpfungsketten mittels intelligenter und digitaler Vernetzung von Sachen und Menschen optimieren. Das Ziel, dass Maschinen selber lernen und sich steuern, wird selten ausgesprochen, denn die Widerstände der Menschen gegen die Verdrängung ihrer Arbeit durch intelligente Roboter sind enorm. Sind Menschen den sich selbst perfektionierenden Maschinen bald unterlegen? Müssen wir Maschinen und Kapital stärker besteuern? Was macht der Mensch mit der gewonnenen Zeit?
Digitalisierung in der Verwalterwelt bedeutet heute ständige Kommunikation, elektronische Archivierung und Datenvernetzung, automatisierte Vorgangsbearbeitung und Verbuchung derselben. Aus der ursprünglich ganzheitlichen Bearbeitung in der Wohnungswirtschaft ist in der Vergangenheit eine arbeitsteilige Aufgliederung der Prozesse entstanden. Die zunehmende Komplexität dieser Einzelschritte machte eine Professionalisierung im Detail erforderlich. Weil der Kunde diese Spezialisierung nicht durch höhere Entgelte honoriert, haben wir Bedarf an optimierten Leistungsketten, die wir durch digitale Zusammenführung der Einzelschritte erzeugen.
Dadurch entstehen neue Fehlerbereiche: Arbeitsteilung behindert den Überblick, Nachlässigkeit folgt dem Vertrauen in Automaten und andere, Speicher lösen das Gedächtnis ab, bei Stromausfall geht nichts mehr. Zudem tun sich im Datenschutz ganz neue Aufgaben auf. Auch die Gerichte müssen neu beurteilen, was Kernaufgaben der Verwaltung sind, die nicht ausgelagert werden dürfen aber ohnehin zunehmend von ‚Automaten' erbracht werden. Spannend!

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

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

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

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

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

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 13.6.2017.

www.haufe.de/immobilien

9 783648 008553 17004
Mat.-Nr. 06436-4071