

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Mai 2018



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

am 25. Mai 2018 tritt die europäische Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Kraft. So mancher Hausverwalter steht vor der

Aufgabe, seinen täglichen Umgang mit persönlichen Daten von Mietern, Eigentümern aber auch den eigenen Mitarbeitern zu analysieren, zu bewerten und Prozesse nach den Vorgaben der neuen Verordnung anzupassen. Wir geben Ihnen eine Einstiegshilfe.

Die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums wird besonders herausfordernd, wenn es sich um eine Mehrhausanlage handelt und dort Besonderheiten vereinbart sind. Besondere Probleme können sich z. B. ergeben bei Abrechnung, Instandhaltungsrückstellung, Umlageschlüssel, Untergemeinschaften, Stimmrecht, Versammlung, Vertragsschlüsse und Wirtschaftsplan. Zu einer ganzen Reihe dieser Größen nimmt der BGH in der „Entscheidung des Monats“ Stellung. Es ist künftig in vielen Bereichen die Leitlinie für die Verwaltung von Mehrhausanlagen und dürfte für viele eine Änderung in der praktischen Verwaltung bedeuten.

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**

Datenschutz-Grundverordnung: Einstiegshilfe zur Umsetzung des Datenschutzes für Hausverwalter

→ Seite 4

**Recht**

Fortbildungs- und Versicherungspflicht für Verwalter und Makler wird konkretisiert – Verbraucherschutz bleibt aber hinter den Zielen zurück

→ Seite 7

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Mehrhausanlage: Abweichende Vereinbarungen

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Beweisverfahren ohne Vorbefassung der Eigentümerversammlung

Die Durchführung eines gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten selbstständigen Beweisverfahrens über Mängel am Gemeinschaftseigentum setzt nicht voraus, dass sich der antragstellende Wohnungseigentümer zuvor um eine Beschlussfassung der Eigentümerversammlung über die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu den behaupteten Mängeln bemüht hat.

Zwar ist für die Beschlussfassung über Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung primär die Eigentümerversammlung zuständig. Solange sich ein Eigentümer nicht um eine Beschlussfassung in einer Versammlung bemüht hat, fehlt ihm im Regelfall das Rechtsschutzbedürfnis für ein gerichtliches Vorgehen gegen die anderen Eigentümer (sogenanntes Vorbefassungsgebot). Ausnahmsweise gilt das Vorbefassungsgebot aber nicht, wenn der Antrag in der Eigentümerversammlung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit keine Mehrheit gefunden hätte, so dass die Befassung der Versammlung eine unnötige Förmerei wäre. Würde man diese Grundsätze auch beim selbstständigen Beweisverfahren anwenden, müsste das Gericht im Einzelfall aufwändig prüfen, ob der Antrag in der Eigentümerversammlung, einen Sachverständigen zu beauftragen, eine Mehrheit gefunden hätte. Mit dieser Prüfung würde das selbstständige Beweisverfahren überfrachtet und seine Funktion, zur Vermeidung eines Rechtsstreits beizutragen, erheblich entwertet. Daher gilt das Vorbefassungsgebot für ein gegen die anderen Eigentümer gerichtetes selbstständiges Beweisverfahren über Mängel am Gemeinschaftseigentum nicht. (BGH, Beschluss v. 14.3.2018, V ZB 131/17)

**! Weiterführende Informationen:**  
Selbstständiges Beweisverfahren → **637107**

## Jahresabrechnung bei Verwalterwechsel

Kommt es in einer Wohnungseigentümergeinschaft zu einem Wechsel der Verwaltung, stellt sich zwangsläufig die Frage, welche Aufgaben noch dem bisherigen und welche schon dem neuen Verwalter obliegen. So ist häufiger Streitpunkt, wer nach einem Verwalterwechsel die Jahresabrechnung aufstellen muss. Zumindest etwas Klarheit hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung geschaffen. Demnach obliegt die Erstellung der Jahresabrechnung dem Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Die Abrechnungspflicht entsteht spätestens am ersten Tag nach Ende des Wirtschaftsjahres. Auf die Fälligkeit der Abrechnung, die unter anderem davon abhängt, wann die im Abrechnungszeitraum angefallenen Verbrauchskosten ermittelt sind, kommt es nicht an.

Scheidet der Verwalter während des Wirtschaftsjahres aus dem Amt aus, schuldet er daher – sofern nichts anderes vereinbart ist – die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig davon,

ob bei seinem Ausscheiden die Abrechnung bereits fällig war. Die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr, in dem der Verwalterwechsel stattgefunden hat, ist dann Aufgabe des neuen Verwalters.

Wer die Jahresabrechnung aufstellen muss, wenn der Verwalterwechsel mit dem Ablauf des Wirtschaftsjahres zusammenfällt, ist auch nach der BGH-Entscheidung nicht abschließend geklärt. Hierfür kommt es darauf an, ob die Abrechnungspflicht schon am letzten Tag des Wirtschaftsjahres entsteht (dann wäre der bisherige Verwalter in der Pflicht) oder erst am ersten Tag des folgenden Wirtschaftsjahres (dann müsste der neue Verwalter die Abrechnung erstellen). Diese Frage konnte der BGH offen lassen, weil es darauf im entschiedenen Fall nicht ankam. (BGH, Urteil v. 16.2.2018, V ZR 89/17)

### ! PRAXIS-TIPP:

Schuldet der ausgeschiedene Verwalter die Erstellung der Jahresabrechnung, kann er hierfür keine zusätzliche Vergütung verlangen, es sei denn, es ist etwas anderes vereinbart. Wenn er die für die Abrechnung benötigten Unterlagen schon an den neuen Verwalter übergeben hat, steht ihm ein Einsichtsrecht zu. Dieses erstreckt sich auch auf solche Unterlagen, die bei seinem Ausscheiden noch nicht vorlagen, etwa die von einem Dienstleister erstellte Heizkostenabrechnung.

Weigert sich der ehemalige Verwalter, die Abrechnung aufzustellen, muss ihm die Gemeinschaft zunächst eine Frist setzen. Erst wenn diese erfolglos verstrichen ist, kann die Gemeinschaft die Abrechnung anderweitig erstellen lassen (z. B. durch den neuen Verwalter) und die Kosten als Schadensersatz fordern.

### ! Weiterführende Informationen:

s. auch „Standpunkt“ auf der Seite 12  
Übernahme neue Gemeinschaft → **637252**  
Jahresabrechnung → **636759**

## Streitwert der Klage auf Veräußerungszustimmung

Die Veräußerung eines Wohnungseigentums kann von der Zustimmung des Verwalters, der anderen Wohnungseigentümer oder eines sonstigen Dritten abhängig sein, wenn die Teilungserklärung eine entsprechende Regelung enthält.

Erteilt die zur Zustimmung berufene Person ihr Placet nicht, kann der veräußerungswillige Eigentümer auf Erteilung der Zustimmung klagen. Umstritten war bisher, wie der Streitwert einer solchen Klage anzusetzen ist. Teilweise wurde der volle Kaufpreis zugrunde gelegt, teilweise nur ein Bruchteil dessen. Der BGH folgt in einer aktuellen Entscheidung der zweiten Auffassung. Demnach ist der Streitwert einer Klage auf Veräußerungszustimmung in der Regel mit 20 Prozent des Kaufpreises anzusetzen. Durch die Verweigerung der Zustimmung werde die Veräußerung normalerweise nur verzögert, aber nicht gänzlich verhindert. Der Nachteil des veräußerungswilligen Eigentümers liege daher nur in der Verzögerung oder einem eventuell geringeren Kaufpreis. Dies rechtfertige es, für den Streitwert nur einen Bruchteil des Kaufpreises anzusetzen. (BGH, Beschluss v. 18.1.2018, V ZR 71/17)

### ! Weiterführende Informationen:

Veräußerungszustimmung 637319

## Reduzierte Kappungsgrenze für Berlin gilt weiter

In Berlin dürfen die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen auch weiterhin innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent steigen. Der Senat hat auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lomscher, die Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen erlassen. Damit wird die bereits seit Mai 2013 geltende Absenkung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent bis zum Jahr 2023 verlängert.

Durch die Verordnung wird ganz Berlin zu einem Gebiet im Sinne des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Möglichkeit, in Gebieten mit Wohnungsknappheit die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen abzusenken, wurde durch das Mietrechtsänderungsgesetz eingeführt, das seit 1.5.2013 gilt.

### Weiterführende Informationen:

Tabelle: Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen → **7689630**  
Mieterhöhungs-Rechner → **7281418**

## DDIV sucht Immobilienverwalter des Jahres 2018

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

Bei der aktuellen Ausschreibung steht die Zukunft der Immobilienverwaltung im Mittelpunkt: Wie schaffen es Verwaltungsunternehmen, mit den sich verändernden Anforderungen ihrer Kunden Schritt zu halten? Wie lassen sich Prozesse optimieren? Welche zusätzlichen Leistungen können Verwalter anbieten und welche neuen Geschäftsfelder lassen sich erschließen? Der Verband sucht daher nach Strategien, Modellen und Konzepten von Immobilienverwaltungen, die die klassische WEG- und Mietverwaltung erfolgreich ergänzen und Ansätzen, die zusätzliche Umsatzmöglichkeiten schaffen. Die mit 3.000 Euro für den Gewinner und 2.000 bzw. 1.000 Euro für den Zweit- bzw. Drittplatzierten dotierte Auszeichnung wird auf der Festveranstaltung des 26. Deutschen Verwaltertages am 6.9.2018 in Berlin verliehen.

Die Ausschreibungsunterlagen sowie weitere Informationen sind unter [www.immobilienverwalter-des-jahres.de](http://www.immobilienverwalter-des-jahres.de) abrufbar. Einsendungen sind bis zum 22.6.2018 möglich.

Neben dem Titel „Immobilienverwalter des Jahres“ ehrt der Verband auch herausragende Leistungen in der Immobilienwirtschaft und den besten Auszubildenden in einem DDIV-Mitgliedsunternehmen mit den Auszeichnungen „Immostar 2018“ und „Nachwuchsstar 2018“. Erstmals können auch Unternehmen, die keinem DDIV-Landesverband angehören, Auszubildende als „Nachwuchsstar“ nominieren.



## Haufe Online-Seminare

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

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

### **BGH-Recht kompakt 2018: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick**

Di., 15.5.2018, 13:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Dieses Online-Seminar informiert über die wichtigsten Grundsatz-Urteile im Mietrecht, die Verwalter kennen sollten. Ein hilfreiches Skript zum Download ist inbegriffen.

*Referent: RA Thomas Hannemann*

### **Neue Datenschutz-Grundverordnung: Darauf müssen Sie als Verwalter achten**

Do., 7.6.2018, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Ab 25.5.2018 gelten auch für Verwalter die neuen strengen Datenschutzregelungen mit allen erforderlichen Nachweis-Pflichten und deutlich erhöhten Bußgeldern. In diesem Online-Seminar erfahren Sie, wie Sie die neuen Vorgaben einhalten und Sie Ihre firmeninternen Prozesse und ihr Vertragsmanagement effizient umstellen können.

*Referent: Marco J. Schwarz*

### **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.

# Verwalterthema des Monats

## Datenschutz-Grundverordnung: Einstiegshilfe zur Umsetzung des Datenschutzes für Hausverwalter

Reinhold Okon, München

**Am 25. Mai 2018 tritt die europäische Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Kraft. Damit werden die Betroffenenrechte von natürlichen Personen neu definiert und müssen zukünftig ein entsprechendes Schutzniveau vorweisen. So mancher Hausverwalter steht vor der Aufgabe, seinen täglichen Umgang mit persönlichen Daten von Mietern, Eigentümern aber auch den eigenen Mitarbeitern zu analysieren, zu bewerten und Prozesse nach den Vorgaben der neuen Verordnung anzupassen. Für viele Hausverwalter stellt sich als erstes die Frage: „Womit muss ich eigentlich anfangen?“**

Aufsichtsbehörden werden in Zukunft ganz anders vorgehen, als es in der Vergangenheit der Fall war. Viele Aufsichtsbehörden hatten punktuell Anfragen an Unternehmen gestellt, die dann (per Formular) etwaige datenschutzrechtliche Prozesse nachvollziehbar darstellen mussten, um der Behörde einen Überblick über den jeweiligen Vorgang zu ermöglichen. Dabei war es in den meisten Fällen sekundär, wie die übrige Datenschutzorganisation gestaltet war. In Zukunft lässt sich die Aufsichtsbehörde quasi einen Katalog vorlegen, welche die gesamte Datenschutzorganisation – natürlich in Kurzform – im Unternehmen darstellt. Jedes Unternehmen muss auf Verlangen der Behörden entsprechende Unterlagen bereitstellen können.

Damit sich der Verwalter etwas orientieren kann, hier eine kleine Anleitung in 7 Schritten, die den Anfang etwas erleichtern kann.

### 1. Schritt: Kann mir jemand helfen? Ein Datenschutzbeauftragter?

Datenschutz ist kein Produkt, das man kaufen und irgendwie in seine tägliche Arbeit einfließen lassen kann, sondern ein stetiger Prozess. Und dieser muss auf seine Wirkung, Einhaltung und Umsetzung stets überwacht werden. Hierzu bedarf es oft professioneller Hilfe. Ein probates Mittel ist z. B. der Datenschutzbeauftragte (DSB). Hausverwaltungen, die mehr als 10 Personen beschäftigen, die regelmäßig am Computer personenbezogene Daten verarbeiten, müssen per se einen Datenschutzbeauftragten bestellen.

### Wie zählt man die Personen?

Nach dem Kopfprinzip. Nicht die Anzahl der Mitarbeiter ist entscheidend und auch nicht, ob die Personen dafür entlohnt werden, sondern die Anzahl der Personen, die regelmäßig am PC Daten verarbeiten. Und dazu gehören Azubis, Praktikanten, freie Mitarbeiter, Aushilfen, Familienmitglieder, Teilzeit- und Vollzeitkräfte.

### Der „EDV-Admin“?

Auch nach der DSGVO ist die Bestellung des EDV-Verantwortlichen als Datenschutzbeauftragter nicht akzeptiert. Der dabei entstehende Inter-

essenkonflikt schließt eine Bestellung rechtlich aus. Diese Person kann die Aufgaben als Datenschutzbeauftragter also nicht wahrnehmen, da sie sich sonst selbst kontrollieren müsste.

### WICHTIG: NAMENTLICHE BENENNUNG DES DATENSCHUTZBEAUFTRAGTEN

Ab dem 25. Mai 2018 muss jeder Datenschutzbeauftragte der zugehörigen Landes-Datenschutzbehörde namentlich benannt werden.

Damit wird auch gesichert, dass die entsprechende Person im Unternehmen zum einen als Ansprechpartner sofort lokalisiert werden kann und zum anderen wird die notwendige Sachkunde des Datenschutzbeauftragten sozusagen amtlich. Behörden merken nämlich sehr schnell, wenn ein Datenschutzbeauftragter zu wenig oder gar keine Ahnung hat und würden dann möglicherweise etwas genauer hinschauen. Wer als Datenschutzbeauftragter an die Behörde stümperhafte Berichte und Auskünfte, aber auch Fragen übersendet, weckt sozusagen schlafende Hunde und zieht möglicherweise das Augenmerk der Behörden auf sich.

### 2. Schritt: Verarbeitungstätigkeiten! Erstellen einer Übersicht, wo, wie und mit welchen Mitteln personenbezogene Daten verarbeitet werden (Art. 30 DSGVO)

Dies wird zukünftig besonders von den Aufsichtsbehörden kontrolliert werden. Jedes Unternehmen ist nun verpflichtet, eine Übersicht sämtlicher Verarbeitungsprozesse zu analysieren und zu dokumentieren. Die Aufsichtsbehörden werden zukünftig Unternehmen anschreiben und auffordern, eine Übersicht der Verfahren vorzulegen. Wer kein Verarbeitungsverzeichnis angelegt hat und führt, begeht einen datenschutzrechtlichen Verstoß, welcher mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

### ACHTUNG: HAUSVERWALTER IST VERANTWORTLICH

Nach der DSGVO ist nun nicht mehr der Datenschutzbeauftragte für die Führung der Verzeichnisse verantwortlich, sondern der Verantwortliche (also der Hausverwalter).

Nachfolgende Verfahren (Auszug) müssen in das Verarbeitungsverzeichnis aufgenommen werden:

#### ■ Kommunikationssoftware

Jede Software, die zur Korrespondenz mit Eigentümern, Mietern, Kunden, Partnerunternehmen eingesetzt wird (wie z. B. MS Outlook).

#### ■ Hausverwaltungsprogramm

Jegliche Software, die den Hausverwalter bei seiner täglichen Arbeit unterstützt.

#### ■ Buchhaltung

Jegliche Software, wie etwa Lohn- und Gehaltsprogramme (z. B. DATEV), aber auch Software, die unterstützend zur Buchhaltung eingesetzt wird.

#### ■ Web-Portal

Wenn ein Hausverwalter ein sog. Web-Portal nutzt, um dort Dokumente (Protokolle, Abrechnungen etc.) für seine Kunden bereitzustellen.

#### ■ Dokumenten-Managementsystem (DMS)

Alle DMS-Systeme müssen nicht nur dokumentiert werden, sondern auch in das Verarbeitungsverzeichnis aufgenommen werden.

#### ■ Termin- und Kontaktverwaltung

Programme zur Koordination von Terminen sowie elektronische Adressbücher (Adressdatenbank).

#### ■ Zeiterfassungs- und Zutrittskontrollsysteme

Jegliche Systeme, die Arbeitsbeginn und -ende von Mitarbeitern und deren Zutritt und Verlassen des Gebäudes (auch Besucher) erfassen.

Wie gesagt, handelt es sich hierbei nur um einen Auszug der möglichen Verfahren und Prozesse, die in einem Verarbeitungsverzeichnis aufgenommen werden müssen.

Nun stellt sich die Frage, wie so ein Verzeichnis aufgebaut sein muss? Die DSGVO sieht hierfür keine bestimmte Form vor.

### Was muss das Verarbeitungsverzeichnis alles enthalten? (Kurzform)

- Angaben zum Verantwortlichen (Kontaktdaten des Unternehmens und des Inhabers/Geschäftsführers)
- Angaben zum Vertreter des Verantwortlichen
- Kontaktdaten und Namen des Datenschutzbeauftragten (auch externe Datenschutzbeauftragte müssen mit Adresse benannt werden)
- Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit
- Zweck der Verarbeitung
- Angaben zu den Personen, deren Daten verarbeitet werden (z. B. Mieter, Eigentümer, Mitarbeiter etc.)
- Art der zu verarbeitenden Daten (also Adressen, Telefonnummern, E-Mail-Adressen, Wohnungsnummern etc.)
- Empfänger, denen diese Daten offengelegt wurden oder offengelegt werden
- Datenübermittlung (hier ist gemeint, ob die Daten in sog. Drittländer übermittelt werden wie z. B. beim Einsatz von sog. Cloud-Diensten, die von Unternehmen außerhalb der EU angeboten werden)
- Löschfristen (hier muss peinlichst darauf geachtet werden, dass die Löschfristen eingehalten werden)
- Allgemeine Beschreibungen der technischen und organisatorischen Maßnahmen. Hier muss dargelegt werden, welche Sicherheitsmaßnahmen innerhalb des Unternehmens ergriffen wurden, um ein angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten.

Beispiele hierfür sind:

- Verschlüsselung oder Pseudonymisierung von personenbezogenen Daten (gerade E-Mails mit personenbezogenen Daten dürfen nur noch verschlüsselt übersendet werden)
- Darstellung von Maßnahmen, um ein System bei Ausfall wieder rasch herstellen zu können
- Sensibilisierung und Unterweisung von Mitarbeitern
- Darstellung etwaiger Berechtigungskonzepte innerhalb des Unternehmens (wer darf auf welche Daten zugreifen)
- Prüfung der Stabilität des eingesetzten DV-Systems (hier soll dargestellt werden, in welchem Zustand sich das System befindet und wie hoch die Anfälligkeit für einen Ausfall ist)

Unter folgendem Link finden Sie eine detaillierte Anleitung und Hilfe, wie Sie ein Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten erstellen können. Die Broschüre ist kostenlos und kann als PDF heruntergeladen werden. [https://www.gdd.de/downloads/praxishilfen/GDD-Praxishilfe\\_DS-GVO\\_5.pdf](https://www.gdd.de/downloads/praxishilfen/GDD-Praxishilfe_DS-GVO_5.pdf)

Nehmen Sie die Erstellung dieses Verzeichnisses nicht auf die leichte Schulter. Was so einfach formularmäßig dargestellt wird, ist tatsächlich ein in sich geschlossener Prozess. Es wird ausdrücklich davor gewarnt, das Formular so auszufüllen, als würden die oben genannten Anforderungen irgendwann einmal umgesetzt werden. Sie sollten sich ernsthaft mit der Ist-Situation in Ihrem Unternehmen auseinandersetzen und analysieren, welche der vorgenannten Anforderungen erfüllt werden und welche nicht.

### Gibt es denn Checklisten, die die Herangehensweise vereinfachen und damit zum Ziel führen?

Datenschutzbeauftragte sind meistens mit allen entsprechenden Checklisten ausgestattet und durch ihre Erfahrung mit den Anforderungen bestens betraut. Auch wenn der Datenschutzbeauftragte dafür nach der DSGVO nicht mehr verantwortlich ist, so kann er jedenfalls mit Rat und Tat zur Seite stehen.

### 3. Schritt: Mit wem arbeite ich zusammen und wie sicher verarbeitet dieser die ihm zur Verfügung gestellten Daten? Wer sind meine externen Dienstleister?

Art. 28 Abs. 1 DSGVO beschreibt die Anforderung:

*Erfolgt eine Verarbeitung im Auftrag eines Verantwortlichen, so arbeitet dieser nur mit Auftragsverarbeitern, die hinreichend Garantien dafür bieten, dass geeignete technische und organisatorische Maßnahmen so durchgeführt werden, dass die Verarbeitung im Einklang mit den Anforderungen dieser Verordnung erfolgt und den Schutz der Rechte der betroffenen Person gewährleistet.*

Der externe Dienstleister steht als leuchtendes Beispiel dafür, dass er zwar bestens das EDV-System, den Kopierer und die Telefonanlage warten sowie die Aktenvernichtung des Unternehmens ausführen kann. Sie müssen sich jedoch davon überzeugen, dass der Dienstleister innerhalb seines Unternehmens ebenfalls entsprechend datenschutzkonform aufgestellt ist und arbeitet. Allein die Vorlage z. B. eines schönen Schriftstücks, welches seine besonderen Fähigkeiten ausweist, reicht bei Weitem nicht aus, um davon ausgehen zu können, dass der Dienstleister ebenfalls „sauber und datenschutzkonform“ arbeitet. Als Verantwortlicher und Auftraggeber haben Sie die Pflicht, das Unternehmen entsprechend zu überprüfen. Dies kann durch eine Vor-Ort-Begehung (das ist die beste Methode) oder durch Vorlage entsprechender dokumentierter technischer organisatorischer Maßnahmen (TOM) erfolgen.

#### WICHTIG: VEREINBARUNG ZUR AUFTRAGSVERARBEITUNG

Wer Dienstleistungen durch externe Servicefirmen in Anspruch nimmt, muss eine schriftliche Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung schließen. Diese Vereinbarung muss ebenfalls eine Auflistung der technischen und organisatorischen Maßnahmen innerhalb des Unternehmens des externen Dienstleisters beinhalten. Dabei spielt es keine Rolle, ob der externe Dienstleister 500 Mitarbeiter beschäftigt oder ob er ein klassischer „Einzelkämpfer“ ist. Die Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung ist das Bindeglied zur datenschutzkonformen Zusammenarbeit.

Hier sei aber erwähnt, dass diese Vereinbarung nicht pauschal für jeden Dienstleister in gleicher Weise angewendet werden kann. Denn ein EDV-Dienstleister hat ganz andere Zugriffsmöglichkeiten auf personenbezogene Daten als ein Techniker, der die Telefonanlage wartet. Und eine Aktenvernichtungsfirma hat wiederum einen ganz anderen Zugriff auf Daten, als das Unternehmen, das den Kopierer (inklusive Festplatte) austauscht und erneuert.

Die schriftliche Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung bedarf intensiver Vorgespräche und sollte unter Beteiligung aller verantwortlichen Personen stattfinden. Auch hier wird der Datenschutzbeauftragte die beste Adresse für eine korrekte Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung sein.

### 4. Schritt: Datensparsamkeit! Wenn der Eigentümer dem Hausverwalter die Pistole auf die Brust setzt - Beispiel Mieterselbstauskunft

Natürlich möchte jeder Eigentümer, der seine Immobilie vermietet, gerne wissen, mit wem er es zukünftig zu tun hat. Viele Hausverwalter werden seitens der Eigentümer angewiesen, den zukünftigen Mieter entsprechend zu durchleuchten und die Bonität zu erfragen, um anhand der gewonnenen Daten entscheiden zu können. Natürlich möchte man sein „Eigentum“ an solvente, ehrliche und ruhige Mieter übergeben. Leider neigen aber viele Eigentümer dazu, dem Hausverwalter regelrecht die Pistole auf die Brust zu setzen. Sie fordern nicht selten, dass der Verwalter schon bei der Besichtigung der Wohnung nahezu alles Mögliche an Daten aufnehmen möge, um schon im Vorfeld entscheiden zu können, wer die Wohnung zukünftig beziehen darf. Hier wird

leider viel zu oft vergessen, dass zum Zeitpunkt der Besichtigung nur sehr wenige personenbezogene Daten erhoben werden dürfen. Damit in Zukunft die Aufsichtsbehörden hier weniger kontrollieren müssen, ist es sinnvoll, die Selbstauskunft in drei Phasen aufzuteilen.

- Phase 1: Es werden nur postalische Daten des Interessenten erhoben und Angaben zu Telefonnummer und E-Mail werden optional abgefragt.
- Phase 2: Erst wenn der Interessent erklärt, das Mietobjekt anmieten zu wollen, sind Fragen zum Familienstand und zu den im Haushalt lebenden Personen zulässig. Ebenso Fragen zu einem Insolvenzverfahren (Verbraucherinsolvenzverfahren). Auch Fragen zum Arbeitgeber, zum Beschäftigungsverhältnis und zum Beruf sind jetzt erlaubt. Und nicht zuletzt dürfen jetzt auch die Einkommensverhältnisse erfragt werden.
- Phase 3: Nun werden alle Unterlagen benötigt und vorgelegt, die zum Abschluss des Mietvertrages notwendig sind. Aber Achtung! Das Vorzeigen des Personalausweises darf zwar gefordert werden, jedoch ist die Anfertigung einer Kopie oder das Abschreiben entsprechender Daten (PA-Nummer) unzulässig. Viele Hausverwalter lassen sich gerne eine Kopie des Personalausweises übergeben und heften diese zu ihren Akten. Das ist nicht erlaubt. Auch eine Bonitätsauskunft ist nur ab einem bestimmten Zeitpunkt zulässig. Die Bonitätsauskunft darf erst und nur dann eingeholt werden, wenn sich beide Parteien darüber einig sind, dass der Mietvertrag nun geschlossen werden soll. Vorher ist die Einholung der Bonitätsauskunft unzulässig und stellt eine unberechtigte Erhebung dar.

Ein Muster einer datenschutzkonformen Selbstauskunft können Sie z. B. bei der Aufsichtsbehörde NRW herunterladen.

[https://www.lidi.nrw.de/mainmenu\\_Datenschutz/submenu\\_Datenschutzrecht/Inhalt/Wirtschaft/Inhalt/Orientierungshilfe\\_zur\\_\\_Einholung\\_von\\_Selbstauskunft\\_nftn\\_bei\\_Mietinteressenten\\_/Mieterselbstauskunft.pdf](https://www.lidi.nrw.de/mainmenu_Datenschutz/submenu_Datenschutzrecht/Inhalt/Wirtschaft/Inhalt/Orientierungshilfe_zur__Einholung_von_Selbstauskunft_nftn_bei_Mietinteressenten_/Mieterselbstauskunft.pdf)

Eine Orientierungshilfe zur korrekten Erstellung einer „Mieterselbstauskunft“ können Sie z. B. bei der Aufsichtsbehörde Sachsen-Anhalt herunterladen.

[https://datenschutz.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamt/LfD/PDF/binary/Informationen/orientierungshilfen/OH\\_SelbstauskunftMietinteressenten.pdf](https://datenschutz.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamt/LfD/PDF/binary/Informationen/orientierungshilfen/OH_SelbstauskunftMietinteressenten.pdf)

#### WICHTIG: DATENSPARSAMKEIT

Die Datensparsamkeit wird in Zukunft noch deutlicher ins Licht gerückt werden. Nach Art. 5 Abs. 1 c DSGVO müssen personenbezogene Daten dem Zweck angemessen und erheblich sowie auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt sein („Datenminimierung“). Für den Hausverwalter gilt deshalb: So viele Daten wie nötig und so wenige Daten wie möglich zu erheben.

#### 5. Schritt: Datenschutzleitlinie. Leben Sie Datenschutz und zeigen Sie es deutlich. Alle Mitarbeiter im Unternehmen sollten aktiv an der Umsetzung beteiligt werden

Wenn sich der Chef den Datenschutz zwar auf seine Fahnen schreibt, es aber versäumt, seine Mitarbeiter entsprechend „mit ins Boot zu holen“, wird es ziemlich schwer, das Unternehmen datenschutzkonform aufzustellen. Mit einer Datenschutzleitlinie verpflichtet sich das Unternehmen, sog. Datenschutzziele ins Visier zu nehmen und das Unternehmen langfristig darauf einzustellen. Mit dem sog. **PDCA-Modell** (Plan-Do-Check-Act = Planung-Betrieb-Bewertung-Verbesserung) ist es möglich, die gesetzlichen Anforderungen für alle beteiligten Personen aus den jeweiligen Verantwortungsbereichen transparenter darzustellen. Jeder erhält sozusagen einen Überblick von Anfang bis zum Ende der jeweiligen Prozesse.

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

#### WICHTIG: RECHENSCHAFTSPFLICHT

Der „Verantwortliche“ (also der Hausverwalter) ist gegenüber der Aufsichtsbehörde rechenschaftspflichtig. Die Geschäftsführung hat die Aufgabe, dafür zu sorgen, dass innerhalb des Unternehmens Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten festgelegt werden. Und – das übersehen die meisten Geschäftsführer – sie muss dafür sorgen, dass verantwortliche Personen in den Teilbereichen des Unternehmens entsprechend geschult werden. Und letztlich muss sie die Umsetzung und Anwendung der Datenschutzvorschriften regelmäßig überprüfen. Der Datenschutzbeauftragte überwacht primär die Einhaltung der Datenschutzvorschriften. Nach wie vor bleibt es aber die Aufgabe des Verantwortlichen sowie des Datenschutzbeauftragten, die Mitarbeiter für Datenschutz (aber auch Datensicherheit) zu sensibilisieren und zu schulen. Eine Datenschutzleitlinie, die alle Mitarbeiter – nebst angeschlossener externer Dienstleister – kennen, anwenden und leben, ist der Grundstein für einen effektiven Datenschutz.

#### 6. Schritt: Transparente Information, Kommunikation und Modalitäten für die Ausübung der Rechte der betroffenen Person (Art. 12 DSGVO)

Vor jedem Abschluss eines Vertrages (Verwaltervertrag, Mietvertrag etc.) muss der Verantwortliche (Verwalter) den Betroffenen darüber informieren, welche seiner Daten zukünftig verarbeitet werden. Dies muss er ihm aktiv mitteilen. Dabei hat er darauf zu achten, dass diese Information in präziser, transparenter, verständlicher und leicht zugänglicher Form in einer klaren und einfachen Sprache erfolgt.

Wichtige Inhalte sind: Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen und des Datenschutzbeauftragten, Nennung der Rechtsgrundlage sowie die Verarbeitungszwecke, Datenempfänger, etwaige Übermittlung in Drittstaaten, Speicherdauer, Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruch und Datenübertragbarkeit, Beschwerderecht etc.

#### 7. Schritt: Wenn Sie es doch nicht alleine schaffen, möglichst bald einen Datenschutzbeauftragten hinzuziehen

Die vorgenannte Einstiegshilfe ist zwar theoretisch für jedermann anwendbar, doch scheitert es meistens am Verständnis für die gesetzlichen Vorgaben und letztendlich an der Zeit. Gerade für Hausverwaltungen, die per Gesetz keinen Datenschutzbeauftragten bestellen müssen, lohnt es sich, einen Datenschutzbeauftragten zu kontaktieren und sich hier über die Unterstützungsmöglichkeiten zu informieren. Ein sogenannter „Quick-Check“ für Datenschutz und EDV-Sicherheit gibt Ihnen die Möglichkeit, die Hebel zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort anzusetzen. Der Weg in die Digitalisierung scheint so einfach, ist aber nur dann möglich, wenn Sie alle gesetzlichen Vorgaben – und ganz besonders den Datenschutz – kennen und einhalten. Erst dann wird Datenschutz für Sie ein selbstverständlicher Teil Ihres Unternehmens sein. Und damit ist es dann auch einfacher, Datenschutz wirklich zu leben.

#### Weiterführende Informationen:

<https://realestate.haufe.de/datenschutz-grundverordnung>

#### DER AUTOR

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





## Fortbildungs- und Versicherungspflicht für Verwalter und Makler wird konkretisiert

Martin Kaßler, DDIV Berlin

**Einige Anregungen des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter sind in den aktuellen Verordnungsentwurf eingeflossen. Der DDIV hatte Ende 2017 zum 1. Entwurf umfassend Stellung bezogen und zudem ein Gutachten von Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster (Freie Universität Berlin) vorgelegt.**

Der neue Verordnungsentwurf für die Ausgestaltung der Fortbildungs- und Versicherungspflicht für Wohnimmobilienverwalter und Makler liegt im Bundesrat vor, Ende April folgt die Abstimmung. Wenn diese Ausgabe des Verwalter-Briefs erscheint, dürfte somit bereits klar sein, ob die Verordnung in ihrer aktuellen Form am 1. August – zeitgleich mit dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler – in Kraft tritt. Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf gab es Erleichterungen bei der Fortbildungs- und Informationspflicht – das grundlegende Problem des Gesetzes aber kann die Verordnung nicht lösen.

### Auskunft auf Nachfrage

Entgegen den ursprünglichen Überlegungen müssen Immobilienverwalter und Makler nicht bereits beim ersten Geschäftskontakt schriftlich über ihre Qualifikationen informieren. Stattdessen soll der Verwalter nun lediglich auf Anfrage Angaben über seine berufsspezifischen Qualifikationen und über die in den vergangenen 3 Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen machen. Die Angaben können auch auf der Internetseite bereitgestellt werden.

### Erleichterungen bei der Nachweispflicht

Der auf Verwalter und Makler neu zukommende Verwaltungsaufwand wird durch den aktuellen Verordnungsentwurf punktuell reduziert. So folgte das Ministerium der Auffassung des DDIV, dass ein jährlicher Nachweis über die erforderliche Weiterbildung von 20 Stunden in 3 Jahren nicht zielführend ist und stellte den empfohlenen Gleichlauf mit dem Weiterbildungszeitraum her. Zu erbringen ist der Nachweis über die erfüllte Weiterbildungspflicht erstmals zum 31. Januar 2021 für die Kalenderjahre 2018 bis 2020.

Angepasst wurden auch die Anforderungen an die Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung. Die Weiterbildung für Mitarbeiter muss nicht einzeln nachgewiesen werden. Es reicht eine Bestätigung des Gewerbetreibenden, dass sich seine nach § 34c Abs. 2a GewO weiterbildungspflichtigen Beschäftigten in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb des Dreijahres-Zeitraums fortgebildet haben.

### Inhaltliche Anforderungen erweitert

Das Bundeswirtschaftsministerium hat im neuen Verordnungsentwurf die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung des Wohnimmo-

bilienverwalters erweitert. Die rechtlichen Grundlagen umfassen nun auch die Bereiche Heizkosten-, Trinkwasser- und Wohnflächenverordnung sowie Grundzüge des Mietprozess- und Zwangsvollstreckungsrechts. Zudem ist bei Weiterbildungsmaßnahmen in einem begleiteten Selbststudium eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich.

### Systemwidrigkeit bleibt bestehen

Die Anpassungen führen zwar zu einer punktuellen Verbesserung beim Bürokratieaufwand, der durch die Verordnung entsteht. Doch sie ändern nichts an dem vom DDIV nachdrücklich bemängelten Kardinalsfehler des Gesetzes. Bereits Ende 2017 beauftragte der Verband ein Rechtsgutachten zur Weiterbildungspflicht sowie zur Pflicht-Haftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter. Hierin kam Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster zu der klaren Einschätzung, dass die Statuierung einer Weiterbildungspflicht ohne vorangegangenen Sachkundenachweis als systemwidrig angesehen werden kann. Schließlich baut eine Weiterbildung auf bereits erworbenen berufspraktischen Kompetenzen und Fähigkeiten auf. Die schnellstmögliche Einführung des Sachkundenachweises bleibt daher essentiell, um das eigentliche Ziel des Gesetzes zu erreichen: den Verbraucherschutz zu erhöhen. Denn weniger als 7 Stunden verpflichtende Weiterbildung pro Jahr reichen nicht aus, um der komplexen Tätigkeit des Wohnimmobilienverwalters gerecht zu werden.

### Unzureichende Versicherungspflicht

Angepasst hat das Bundeswirtschaftsministerium auch die Versicherungspflicht, auf deren Nachbesserungsbedarf der DDIV und das vorgelegte Gutachten Ende 2017 hinwiesen. Allerdings waren auch diese Änderungen eher kosmetischer Natur. So wurde zwar die vorgesehene Mindestversicherungssumme von 250.000 Euro pro Versicherungsfall auf 500.000 Euro erhöht und die Mindestversicherungssumme für alle Versicherungsfälle pro Jahr von 500.000 Euro auf 1.000.000 Euro. Doch die empfohlene Ausweitung der Versicherungspflicht blieb aus. Die Folge sind drohende Deckungslücken bei Sachschäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie bei Personenschäden, wenn sich die Berufshaftpflichtversicherung lediglich auf reine Vermögensschäden erstreckt. Der DDIV plädiert daher weiterhin dafür, die Versicherungspflicht um eine Betriebshaftpflichtversicherung zu ergänzen. Zudem hat der DDIV im Bundesrat angemahnt, in der Verordnung klar zu benennen, was die gesetzlich vorgeschriebene Berufshaftpflicht-Versicherung nicht umfasst, um keine unnötigen Diskussionen beim Verbraucher heraufzubeschwören.

Auch wenn es erfreulich ist, dass das Ministerium einige Empfehlungen des DDIV zur Ausgestaltung der Verordnung aufgenommen hat, bleibt das grundlegende Problem des Gesetzes ungelöst. Der obligatorische Sachkundenachweis und die Ausweitung der Versicherungspflicht sind die entscheidenden Stellschrauben, wenn die Professionalisierung der Branche, die Qualität der Dienstleistungen und damit der Verbraucherschutz vorangebracht werden sollen. Und mit 6,7 Stunden jährlicher Weiterbildung ist auch noch kein Meister vom Himmel gefallen.

#### DER AUTOR

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





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

### **Sind die TÜV-Gebühren für eine Öltanküberprüfung, die alle 5 Jahre durchgeführt wird, als Betriebskosten umlagefähig?**

Gemäß § 2 Ziffer 4.a) BetrKV sind die Kosten der Überwachung und Pflege der Heizungsanlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft als Betriebskosten umlagefähig. Zu der Frage, ob bei einem 5-Jahres-Turnus noch von laufend entstehenden Kosten gesprochen werden kann, werden verschiedene Meinungen vertreten.

Nach diesseitiger Ansicht sind die Kosten der alle 5 Jahre anfallenden TÜV-Gebühren für die Öltanküberprüfung nach § 2 Ziffer 4. a) BetrKV umlagefähig, da sie in einem festen Zeitabstand und somit regelmäßig anfallen.

**In einer WEG soll das bisherige Holzkipptor an der Tiefgaragenzufahrt erneuert werden, weil sich die Reparaturen altershalber häufen und das Tor kurz vor dem gänzlichen Zusammenbruch steht. Die Stadt prüft gemeinsam mit der Feuerwehr die Brandlast in Tiefgaragen und bestimmt, dass die Tore keine brennbare Oberfläche haben dürfen. Für unsere WEG bedeutet das nun, dass sie auf ein Tor in einer entsprechenden, nicht brennbaren (Metall-)Version – z. B. als Kipp- oder als Rollgittertor – umsteigen muss. Dies bedeutet eine optische Veränderung.**

**Wir waren bisher der Auffassung, dass es sich hierbei um eine bauliche Veränderung handelt. Berücksichtigt man jedoch den Brandschutzaspekt, wäre es dann nicht eine Instandsetzungsmaßnahme, die mit einfacher Stimmenmehrheit zu beschließen wäre?**

Nach dem geschilderten Sachverhalt läge bei dem Austausch des Holzkipptors durch eine nicht brennbare Version ein Fall der modernisierenden Instandsetzung nach § 22 Abs. 3 WEG vor. Hierfür würde ein Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit ausreichen.

**Die vom Bauträger kaufenden Ersterwerber sind bekanntlich „werdende/faktische“ Eigentümer und bilden gemeinsam mit dem aufteilenden Alleineigentümer eine „werdende/faktische“ Wohnungseigentümergeinschaft. Voraussetzungen hierfür sind, dass**

- ein gültiger Erwerbsvertrag vorliegt,
- die Wohnungsgrundbücher angelegt und die Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das betreffende Wohnungsgrundbuch erfolgt ist und

- der Käufer die Wohnung in Besitz genommen hat und Nutzen und Lasten auf den Käufer übergegangen sind.

Die so entstandenen „faktischen“ Wohnungseigentümer haben die gleichen Rechte und Pflichten wie „echte“ Wohnungseigentümer (im Grundbuch eingetragen).

**Werden nun weitere Ersterwerber vom Bauträger, die den Kaufvertrag erst nach Eintragung des ersten Erwerbers als neuen Eigentümer im Wohnungsgrundbuch (und damit nach rechtl. Vollzug der „echten“ Eigentümergeinschaft) abschließen und dann die Voraussetzungen für einen „faktischen“ Eigentümer erfüllen, ebenfalls wie werdende/faktische Eigentümer behandelt? Oder erhalten diese Erwerber ihren Rechtsstatus erst mit ihrer Eigentumseintragung im Wohnungsgrundbuch? Erhalten diese weiteren Ersterwerber nach Erfüllung der Voraussetzungen für faktische Eigentümer die gleichen Rechte und Pflichten wie „echte“ Wohnungseigentümer?**

Ein Erwerber von Wohnungseigentum, der den Erwerbsvertrag vor Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft abschließt und zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen wird, ist auch dann als werdender Wohnungseigentümer anzusehen, wenn er den Besitz an der Wohnung erst nach dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft erlangt (vgl. BGH, Urteil v. 11.5.2012, Az.: V ZR 196/11).

Wird der Erwerbsvertrag jedoch erst nach dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen, erhalten die Erwerber ihren Rechtsstatus als Wohnungseigentümer erst mit der Eintragung in das Grundbuch.

**In einer Verwaltung befindet sich eine WEG mit 7 Wohneinheiten, von denen eine Wohneinheit im Souterrain, unterhalb des Niveaus der Gebäudeentwässerung, liegt. Zur Einleitung der Fäkalien in die Abwasserleitung ist eine Hebepumpe erforderlich. Diese Pumpe bedarf nach 25-jähriger Laufzeit einer Erneuerung. Wer ist für die Kosten zuständig? Die Eigentümergeinschaft oder die Eigentümer der betreffenden Wohnung?**

Die Erneuerung ist von der Eigentümergeinschaft in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Die Kosten innerhalb der Eigentümergeinschaft sind gemäß § 16 Abs. 2 WEG unter allen Eigentümern nach deren Miteigentumsanteilen zu verteilen.

**Haftet ein früherer Verwalter für die unterlassene regelmäßige Inaugenscheinnahme der Tiefgarage und hierdurch entstandene Folgeschäden?**

Soweit etwaige Ansprüche gegen den Vorverwalter nicht durch Verjährung ausgeschlossen sind, kann dieser auch für Schäden, welche ursächlich auf eine Verletzung der vertraglichen Pflichten während seiner Amtszeit zurückzuführen sind, haftbar gemacht werden.

**Ist eine Fensterwartung (alle 5 Jahre) auf die Mieter umlegbar?**

Dies ist eine Frage des Einzelfalls. In den meisten Fällen können die Kosten für eine Fensterwartung nicht auf den Mieter umgelegt werden. Oft ist es schwierig zu differenzieren, ob im Rahmen der Fensterwartung nur Wartungsarbeiten oder mitunter auch nicht umlagefähige Instandhaltungsarbeiten durchgeführt wurden.

Des Weiteren hat der Vermieter bei dem Anfall von Betriebskosten den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Da Fenster in der Regel wartungsfrei sind, ist auch dieser Punkt problematisch.

**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,

die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums ist herausfordernd und komplex. Sie ist eine Anstrengung, die dem Verwalter bereits in „normalen“ Wohnungseigentumsanlagen alles abverlangt.

Noch schwieriger ist die Verwaltung allerdings, wenn es sich um eine Mehrhausanlage handelt und dort Besonderheiten vereinbart sind. Denn nicht selten hat den Gestaltern die Weitsicht gefehlt, was die von ihnen erdachten Ausnahmen vor allem für den Verwalter bedeuten. Als Schlagworte für einen großen Kreis von Problemen seien hier nur genannt: Abrechnung, Instandhaltungsrückstellung, Umlageschlüssel, Untergemeinschaften, Stimmrecht, Versammlung, Vertragsschlüsse und Wirtschaftsplan.

Zu einer ganzen Reihe dieser Größen nimmt der BGH in der „Entscheidung des Monats“ Stellung – ein Urteil, das jeder Verwalter kennen muss. Es ist künftig in vielen Bereichen die Leitlinie für die Verwaltung von Mehrhausanlagen und dürfte für viele eine Änderung in der praktischen Verwaltung bedeuten.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Mehrhausanlage:  
Abweichende Vereinbarungen**

### WEG-Rechtsprechung kompakt

#### Entscheidung des Monats

**Mehrhausanlage:  
Abweichende Vereinbarungen**

**Die Gemeinschaftsordnung kann Wohnungseigentümern, deren Sondereigentum in einem Haus einer Mehrhausanlage liegt und die eine Untergemeinschaft bilden, die Kompetenz einräumen, unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen an einem zur jeweiligen Untergemeinschaft gehörenden Gebäude zu beschließen, wenn zugleich bestimmt wird, dass die hierdurch verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von Wohnungseigentümern zu tragen sind, die der Untergemeinschaft angehören.**

BGH, Urteil v. 10.11.2017, V ZR 184/16

#### Der Fall:

Nach § 4 der Gemeinschaftsordnung bilden die Sondereigentümer der Häuser A, B und C „verwaltungs- und abrechnungsmäßig“ jeweils eine Untergemeinschaft. Die Untergemeinschaften sollen – soweit nach den Gegebenheiten möglich – im Ergebnis so behandelt werden, als ob sie juristisch unabhängige Eigentümergemeinschaften wären. Ferner wird den Eigentümern der Untergemeinschaften die Befugnis eingeräumt, sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich „ihr“ Gebäude betreffen, unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu treffen, eigene Versammlungen durchzuführen und Beschlüsse „mit Wirkung für die Unter-

gemeinschaft“ zu fassen. Sämtliche Lasten und Kosten sind – soweit möglich – getrennt zu ermitteln und abzurechnen.

In einer Versammlung für das Haus A beschließen die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum in diesem Haus liegt, ein Unternehmen mit der teilweisen Erneuerung des Fassadenputzes des Hauses zu beauftragen. Wohnungseigentümer K, der der Untergemeinschaft A nicht angehört, geht gegen diesen Beschluss vor. Amts- und Landgericht halten den Beschluss für ordnungsmäßig. Das Landgericht lässt aber zur Klärung der Frage, ob die Wohnungseigentümer des Hauses A eine Beschlusskompetenz hatten und durch ihren Beschluss anordnen konnten, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vertrag schließt, die Revision zu.

#### Das Problem:

Zentrales Problem ist die Frage, ob der Verwalter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vertrag mit einem Dritten schließen darf, wenn den Vertragsschluss nur einige Wohnungseigentümer beschlossen haben, aber alle Eigentümer dem Dritten für die Erfüllung des Vertrages anteilig haften.

#### So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Der Bundesgerichtshof musste sich wegen der eingeschränkt zugelassenen Revision nur damit befassen, ob der Beschluss nichtig ist. Diese Frage verneint er. Wohnungseigentümer könnten vereinbaren, dass nur ein Teil von ihnen einen Vertragsschluss beschließt, für dessen Erfüllung alle Eigentümer anteilig haften.

## 2. § 4 Gemeinschaftsordnung

### a) Auslegung

Die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung räumten den Wohnungseigentümern der Untergemeinschaften jeweils eine Beschlusskompetenz ein, über Erhaltungsmaßnahmen zu beschließen, die „ihr“ Gebäude betreffen. Weiter seien die Eigentümer der Untergemeinschaften nach § 4 der Gemeinschaftsordnung berechtigt, eigene Versammlungen durchzuführen und Beschlüsse „mit Wirkung für die Untergemeinschaft“ zu fassen. Ferner bestimme er, dass abweichend vom Grundsatz des § 16 Abs. 2 WEG nur die Wohnungseigentümer, die einen Erhaltungsbeschluss fassten, die dadurch verursachten Kosten zu tragen hätten. Hieraus folge, dass auch § 7 der Gemeinschaftsordnung, wonach die Wohnungseigentümer zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung verpflichtet seien, dahin auszulegen sei, dass die Eigentümer der Untergemeinschaften zur Ansammlung von getrennten Instandhaltungsrückstellungen verpflichtet seien.

### b) Wirkung für die jeweilige Untergemeinschaft

Die Einschränkung, Beschlüsse dürften nur „mit Wirkung für die jeweilige Untergemeinschaft“ gefasst werden, ändere nichts daran, dass der Verwalter einen Erhaltungsbeschluss im Namen der Gemeinschaft auszuführen habe und daher nach § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG sämtliche Wohnungseigentümer für deren Verbindlichkeiten hafteten. Man verfehle das Ziel des § 4, die Untergemeinschaften hinsichtlich der Verwaltung und der Abrechnung soweit wie möglich zu verselbstständigen, insbesondere in Bezug auf sämtliche Lasten und Kosten, die in den Untergemeinschaften anfielen, wenn über alle Maßnahmen, die im Innenverhältnis auf Kosten der Eigentümer einer Untergemeinschaft vorzunehmen seien, im Außenverhältnis aber von der Gemeinschaft beauftragt werden müssten, stets alle Wohnungseigentümer beschließen müssten.

## 3. Wirksamkeit des § 4 Gemeinschaftsordnung

Die so verstandene Regelung in § 4 der Gemeinschaftsordnung sei wirksam.

### a) Kosten

Etwas anderes würde zwar gelten, wenn nicht zugleich bestimmt worden wäre, dass die Kosten im Innenverhältnis nur von den beschließenden Wohnungseigentümern zu tragen seien. Eine solche Bestimmung enthalte aber § 4 der Gemeinschaftsordnung.

### b) Zwingende Vorschriften des WEG

Etwas anderes würde ferner gelten, wenn § 4 der Gemeinschaftsordnung von zwingenden Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes

abweiche. So liege es aber auch nicht. Eine Vereinbarung, die von den Stimmrechtsregelungen in §§ 21 Abs. 3, 28 Abs. 5 WEG für die Beschlüsse über Wirtschaftspläne und Abrechnungen abweiche und bestimme, dass allein die Wohnungseigentümer einer Untergemeinschaft anstelle aller Eigentümer über die auf das jeweilige Haus entfallenden Kostenpositionen zu entscheiden hätten, sei nämlich nicht zu beanstanden.

Nichts anderes gelte für eine Vereinbarung, dass die Wohnungseigentümer einer Untergemeinschaft unter Ausschluss der anderen Eigentümer über Erhaltungsmaßnahmen beschließen könnten, die „ihr“ Gebäude betreffen. Anders liege es nur, wenn eine Vereinbarung den Eigentümern einer Untergemeinschaft die Kompetenz einräumen wollte, über Maßnahmen zu entscheiden, die das Grundstück, andere Gebäude oder gemeinschaftliche Anlagen betreffen. Dies sei aber nicht der Fall.

### c) Außenhaftung

Dass die anderen Wohnungseigentümer in eine Außenhaftung kommen könnten, sei unbeachtlich und führe nicht zu einer Unwirksamkeit der Gemeinschaftsordnung. Denn diese anteilige Außenhaftung sei für die Eigentümer, die der Untergemeinschaft nicht angehören, nur mit einem geringen wirtschaftlichen Risiko verbunden. Ein Vertragsschluss zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entspreche ferner nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Aufbringung der Mittel gesichert sei. Schließlich müsste bei der Beschlussfassung einer Untergemeinschaft eine Finanzierung vorgesehen werden, die die übrigen Wohnungseigentümer nicht einbeziehe. Dies ließe sich erreichen, indem eine Erhaltungsmaßnahme aus der nur von der Untergemeinschaft gebildeten Instandhaltungsrückstellung, aus den laufenden Hausgeldzahlungen der Eigentümer der Untergemeinschaft oder aus einer nur von diesen Eigentümern zu zahlenden Sonderumlage beglichen werde.

## Das bedeutet für Sie:

### 1. Überblick

Der Bundesgerichtshof fasst in der Entscheidung die bekannten Grundsätze zu „Untergemeinschaften“ zusammen und klärt, dass die üblichen Vereinbarungen bei Mehrhausanlagen nicht mit Blick auf einen etwaigen Vertragsschluss durch die Gemeinschaft und die Außenhaftung sämtlicher Wohnungseigentümer unwirksam sind.

### 2. Die Grundsätze

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es nur eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Werden durch eine Vereinbarung „Untergemeinschaften“ gebildet, sind diese nicht

rechtsfähig. Die Wohnungseigentümer können aber vereinbaren, dass die Eigentümer, die der Untergemeinschaft angehören, bestimmte Beschlüsse allein fassen können. Liegt es so und handelt es sich um einen Beschluss zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, muss allerdings auch vereinbart sein, dass die Eigentümer dieser Untergemeinschaft die durch die Erhaltungsmaßnahme anfallenden Kosten allein tragen. Eine Vereinbarung kann Teilversammlungen anordnen. Ferner kann der Verwalter gehalten sein, „hausbezogene“ Wirtschaftspläne und Abrechnungen vorzulegen und – buchhalterisch – separate Instandhaltungsrückstellungen zu führen.

### HINWEIS:

Im Fall waren diese Vereinbarungen sehr unklar. Man kann beispielsweise mit dem Bundesgerichtshof der Gemeinschaftsordnung die Verpflichtung, separate Instandhaltungsrückstellungen zu führen, entnehmen. So stand es aber nicht ausdrücklich in der Gemeinschaftsordnung. Ferner mag man der Anordnung, sämtliche Lasten und Kosten soweit möglich getrennt zu ermitteln und abzurechnen, eine Umlagevereinbarung entnehmen (auch „hausbezogene“ Wirtschaftspläne und Abrechnungen?). Zwingend ist aber auch das nicht. Ferner ist unklar, mit welchem Umlageschlüssel die auf die Wohnungseigentümer einer Untergemeinschaft entfallenden Kosten auf diese umzulegen sind: Analog § 16 Abs. 2 WEG? Mir wäre das alles viel zu unbestimmt. ungeachtet der mutigen Auslegung des Bundesgerichtshofs rate ich jedem Verwalter, der es mit einer ähnlichen Gemeinschaftsordnung zu tun hat, mit den Eigentümern zu sprechen, welches Verständnis der Vereinbarungen er seiner Verwaltung zugrunde legen soll, und die Eigentümer zu bitten, ihn entsprechend anzuweisen.

## 2. Unterversammlung

Ist nichts anderes vereinbart, hat der Verwalter auch in einer Mehrhausanlage nur eine Versammlung durchzuführen, zu der jeder Wohnungseigentümer zu laden ist, an der jeder Eigentümer teilnehmen darf und in der jeder Eigentümer zu jedem Gegenstand ein Stimmrecht hat.

### HINWEIS:

Knackpunkt ist insoweit die Frage, wann etwas „anderes“ vereinbart ist. In der im Fall maßgeblichen Gemeinschaftsordnung hieß es, die Wohnungseigentümer seien „befugt“, eigene Versammlungen durchzuführen. Was heißt das? Der Verwalter

scheint dies jedenfalls so verstanden zu haben, dass er für jede Untergemeinschaft separate Versammlungen abhalten muss. Das Landgericht stimmte dem zu. Die Wohnungseigentümer der Untergemeinschaft seien berechtigt gewesen, sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich ihr Gebäude betreffen, allein unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zu treffen und eigene Versammlungen durchzuführen. Mir wäre auch das wieder viel zu unbestimmt. Ich rate daher auch hier jedem Verwalter, mit den Wohnungseigentümern zu sprechen, welches Verständnis der Vereinbarungen er seiner Verwaltung zugrunde legen soll, und die Eigentümer zu bitten, ihn entsprechend anzuweisen. Denn eine „Befugnis“ schließt eine Gesamtversammlung mit teilweise eingeschränktem Stimmrecht nicht aus. Und das wäre billiger.

### 3. Vertragsschluss

Nach der Entscheidung und auch nach bislang herrschender Meinung entspricht ein Beschluss zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Aufbringung der Mittel gesichert ist. Der Verwalter sollte daher stets für die Aufbringung der entsprechenden Mittel sorgen und Verträge erst schließen, wenn ausreichend Geld vorhanden ist.

#### HINWEIS:

Der Bundesgerichtshof schlägt in der Entscheidung für die Aufbringung der Mittel 3 Wege vor:

- Erstens verweist er auf eine nur von der Untergemeinschaft gebildete Instandhaltungsrückstellung. Dies meint wohl, dass der Verwalter die auf die Rückstellung geleisteten Zahlungen der Wohnungseigentümer der Untergemeinschaft gesondert buchen und als Instandhaltungsrückstellung etwa der Untergemeinschaft X führen muss. Hat dieses Buchhaltungskonto ausreichende Mittel, ist die Vergütung des Werkunternehmers dann nur mit Mitteln aus diesem Buchungskonto zu zahlen.
- Zweitens verweist er auf die Möglichkeit, dass die Eigentümer, die der Untergemeinschaft angehören, eine Sonderumlage beschließen, deren Gläubiger die Gemeinschaft ist und deren Schuldner nur die Eigentümer sind, die der Untergemeinschaft angehören. Dieser Weg kann auch eine Ergänzung zur Instandhaltungsrückstellung sein.
- Drittens meint der Bundesgerichtshof, die Erhaltungsmaßnahme könne „aus

den laufenden Hausgeldzahlungen der Wohnungseigentümer der Untergemeinschaft“ beglichen werden. Dieser Weg ist in der Regel aber wohl nicht gangbar. Denn dann sind die Mittel für die Erfüllung der Verbindlichkeit der Gemeinschaft gerade noch nicht vorhanden. Soll der Weg dennoch beschritten werden, wird es häufig Jahre dauern, bis die Mittel da sind und der Verwalter den Vertrag schließen kann. Die Vertragsbedingungen dürften dann aber ganz andere als am Anfang sein, und es ist daher erneut über die Erhaltungsmaßnahme zu beschließen.

- Der Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages, den der Bundesgerichtshof auch nicht erwähnt, kommt meines Erachtens nicht in Betracht. Hier wäre das Risiko der anderen Wohnungseigentümer, für die Verbindlichkeit zu haften, zu groß.

### 4. Instandhaltungsrückstellung

Ordnet eine Vereinbarung an, Untergemeinschaften wie juristisch unabhängige Gemeinschaften zu behandeln, muss der Verwalter spätestens nach der jetzt vorliegenden Entscheidung wohl dazu übergehen, die Beitragsleistungen der Wohnungseigentümer zur Instandhaltungsrückstellung in der Buchhaltung separat darzustellen und für jede Untergemeinschaft eine „eigene“ Instandhaltungsrückstellung zu führen.

### 5. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- a) Jeder Verwalter muss sich mit der Problematik „Mehrrhausanlage“ vertraut machen.
- b) Jeder Verwalter muss wissen, dass in einer „Mehrrhausanlage“ keine Besonderheiten gelten, wenn diese nicht vereinbart sind.
- c) Sind Besonderheiten vereinbart, ist zu klären, wie diese zu verstehen sind. Im Zweifel sollten sich die Wohnungseigentümer anwaltlich beraten lassen.
- d) Als Besonderheiten kommen vor allen in Betracht:
  - Teilversammlungen
  - besondere Beschlusskompetenzen
  - hausbezogene Wirtschaftspläne und Abrechnungen
  - besondere Umlageschlüssel
  - separate Instandhaltungsrückstellungen.

**W** Weiterführende Informationen:  
Mehrrhausanlage → **636849**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

**Beschluss über Gartengestaltung muss ausreichend bestimmt sein – die Auswahl der Bepflanzung kann nicht auf den Verwalter oder den Gärtner delegiert werden**

(AG München, Urteil v. 6.9.2017, 481 C 7764/17 WEG)

Der Inhalt eines Beschlusses muss, insbesondere weil ein Sondernachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist, klar und bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Auch wenn die Veränderung einer bestehenden Bepflanzung keine bauliche Veränderung, sondern eine Maßnahme der Instandhaltung oder Instandsetzung darstellt, muss hinreichend bestimmt sein, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen. Die Entscheidung über die Auswahl der Pflanzen kann weder auf den Verwalter noch ein Drittunternehmen delegiert werden.

**Nichtige Beschlussfassung über Montage eines Klimageräts, wenn nichts weiter geregelt ist**

(AG Essen, Urteil v. 3.4.2017, 196 C 288/16)

Ein Beschluss, mit dem einem Wohnungseigentümer die Montage eines Klimageräts gestattet wird, ohne dass sich dem Beschluss entnehmen lässt, wo dieses Klimagerät installiert wird, und weiter geregelt ist, der Wohnungseigentümer werde „darauf achten, dass der Geräuschpegel im möglichst geringen Maß bleibt“, ist wegen inhaltlicher Unbestimmtheit nichtig.

**W** Weiterführende Informationen:

Nichtiger Beschluss → **2342136**

**Zahlreiche unwirksame Vertragsklauseln können eine Anfechtung der Verwalterbestellung begründen**

(LG Frankfurt, Urteil v. 27.9.2017, 2-13 S 49/16)

Enthält ein Verwaltervertrag zahlreiche unwirksame Klauseln, die wesentliche Teile des Vertrags betreffen, ist der Beschluss über den Vertragsschluss insgesamt für ungültig zu erklären. Dies führt auch zur Ungültigkeitserklärung des auf der gleichen Versammlung gefassten Beschlusses über die Verwalterbestellung.

**W** Weiterführende Informationen:

Bestellung des Verwalters: Anfechtung

→ **2627296**

Verwaltervertrag → **637468**



## Auch das noch

### Waschküchenversammlung

Die Eigentümer hatten beschlossen, „kurze Versammlungen“ in der Waschküche abzuhalten. Bei einer solchen Versammlung fassten die Eigentümer im Stehen innerhalb von sieben Minuten mehrere Beschlüsse. Über die Beschlussgegenstände herrschte im Vorfeld Streit. Ein Eigentümer hatte einen Vertreter entsandt, der zunächst vor verschlossener Tür stand und erst während der Versammlung Zutritt erhielt.

„Ordnungsgemäße Verwaltung sieht anders aus“, sagte das AG Dortmund (Urteil v. 27.3.2018, 512 C 31/17) und erklärte die in der Waschküche gefassten Beschlüsse für unwirksam. Eine Eigentümerversammlung, die ihren Namen als Ort der gemeinsamen Willensbildung und Beschlussfassung verdiene, müsse eine Diskussion ermöglichen und nicht nur zum Abwinken von der Mehrheit vorbesprochener Entscheidungen dienen. Auch wenn die Eigentümer zwecks Kosteneinsparungen gewisse Unbequemlichkeiten in Kauf nehmen müssten, sei in der konkreten Situation eine Versammlung in der Waschküche nicht akzeptabel gewesen. Die Waschküche war auch nicht deshalb als Versammlungsort geeignet, weil die Eigentümer dies zuvor für „kurze Versammlungen“ beschlossen hatten. Dieser Beschluss sei nichtig, weil schon völlig unbestimmt sei, was eine „kurze Versammlung“ überhaupt sei. Zu guter Letzt habe der freie Zugang zum Versammlungsort gefehlt, so dass der Vertreter eines Eigentümers nicht von Anfang an teilnehmen konnte.

## Zitat

**Eine Erfolgsformel kann ich Dir nicht geben; aber ich kann Dir sagen, was zum Misserfolg führt: der Versuch, jedem gerecht zu werden.**

Herbert Bayard Swope (1882 – 1958), amerikanischer Journalist

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



### Jeder erstellt seine Abrechnung

Lange Zeit war streitig, wer die Jahresabrechnung erstellen muss, wenn der Wohnungseigentumsverwalter in der ersten Hälfte des Jahres wechselt. Eine in Rechtsprechung und Schrifttum stark vertretene Auffassung stellte darauf ab, wer bei Fälligkeit der Abrechnung Verwalter ist. Das führte bei einem Verwalterwechsel in der ersten Jahreshälfte regelmäßig dazu, dass der neue Verwalter die Abrechnung für ein Wirtschaftsjahr erstellen musste, in dem er überhaupt nicht tätig war. Dem ist

der BGH nun entgegengetreten. Jedenfalls bei einem Verwalterwechsel nach dem Beginn des neuen Jahres muss der alte Verwalter noch die Jahresabrechnung für das vergangene Jahr erstellen.

Diese Rechtsprechung erscheint auf Anhieb gerechter. So muss jeder Verwalter die Zeit abrechnen, in der er auch für die Liegenschaft tätig war. Der ausscheidende Verwalter sollte sich deshalb von den maßgeblichen Unterlagen Kopien anfertigen. Denn die Abrechnungspflicht begründet kein Zurückbehaltungsrecht hieran. Der BGH erkennt dem ausgeschiedenen Verwalter nur ein Einsichtsrecht bei seinem Nachfolger zu. Und wer sitzt schon gerne nach seiner Abwahl bei überlegenen Konkurrenten im Büro, um dort Akteneinsicht zu nehmen... (s. auch „Jahresabrechnung bei Verwalterwechsel“ auf Seite 2)

### IMPRESSUM

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

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

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

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

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

Geschäftsführung: Isabel Blank,  
Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte 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  
Internet: www.haufe.de/immobilien

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 5.6.2018.

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



Mat.-Nr. 06436-4081