

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

November 2016



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

in jeder Wohnungseigentumsanlage gibt es Messgeräte, die dem Mess- und Eichgesetz in Verbindung mit der Mess- und Eichver-

ordnung unterfallen und die aktuell geeicht sein müssen. Und waren die Eichfristen abgelaufen, auch nicht so schlimm. Nach überwiegender Meinung konnte der Verwalter die Messwerte ja in der Gesamt- und den Einzelabrechnungen trotzdem nutzen. Hier sorgt jetzt ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster für Unruhe. Seiner Meinung nach ist diese Praxis unzulässig. Was das für Sie bedeuten könnte? Lesen Sie dazu mehr in der „Entscheidung des Monats“.

Das papierlose oder zumindest papierarme Büro ist in der aktuellen Verwaltungsrealität noch nicht sehr ausgeprägt. Eigentlich schade, birgt doch die Digitalisierung große Vorteile. Es muss ja nicht gleich die ganz große Lösung sein. Es gibt auch „kleine“ Lösungen, die ein erster Schritt in die richtige Richtung sind. Sie werden staunen, wie Sie z. B. Outlook für Ihre elektronische Vorgangsbearbeitung zeitsparend nutzen können. Lassen Sie sich überraschen.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im November

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Elektronische Vorgangsbearbeitung: Ein erster Schritt → Seite 4

Technik
Der nächste Winter kommt bestimmt: Verkehrssicherungspflichten → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Ungeeichte Messgeräte und Abrechnung → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Nachzahlung von Miete heilt ordentliche Kündigung nicht

Der BGH bleibt dabei: Die Nachzahlung von Mietschulden heilt nur eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs, aber nicht eine (hilfsweise erklärte) ordentliche Kündigung. (Zur Heilung einer fristlosen Kündigung siehe auch die nachfolgende Meldung.)

Bei der Beurteilung, ob die ordentliche Kündigung wirksam ist, kommt es dann darauf an, ob der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran hat, das Mietverhältnis zu beenden. Hier sind sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen; allgemeine Regeln lassen sich nicht aufstellen. Es obliegt daher im Einzelfall dem Gericht, die maßgebenden Tatsachen festzustellen und zu würdigen.

Wendet der Mieter ein, unverschuldet zahlungsunfähig gewesen zu sein, kann ihn dies im Fall einer ordentlichen Kündigung entlasten und ihm – anders als bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs – ermöglichen, sich auf unvorhersehbare wirtschaftliche Engpässe zu berufen. Dabei ist es Sache des Mieters, im Einzelnen darzulegen, dass er die Pflichtverletzungen wegen einer unvorhersehbaren wirtschaftlichen Notlage nicht zu vertreten hat. Hierzu muss er einerseits zwar nicht derart lückenlos Umstände darlegen, dass jede noch so entfernt liegende Möglichkeit eines Verschuldens ausgeschlossen erscheint. Andererseits müssen sich die zur Führung des Entlastungsbeweises erforderlichen Darlegungen einschließlich der sonstigen Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Mieters aber auf sämtliche Umstände beziehen, die für einen behaupteten Ausschluss der Leistungsfähigkeit von Bedeutung sein können. (BGH, Beschluss v. 20.7.2016, VIII ZR 238/15)

! Weiterführende Informationen:
Zahlungsverzug des Mieters → **625903**

Nur vollständige Zahlung kippt Kündigung wegen Mietschulden

Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Mietzahlung in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Durch die Nachzahlung der Rückstände kann der Mieter eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs aber ausschließen oder unwirksam machen:

- a) Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher – das heißt vor dem Zugang der Kündigung – befriedigt wird.
- b) Die Kündigung wird unwirksam, wenn sich der Schuldner von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.
- c) Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des

Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Nutzungsentschädigung befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (sogenannte Schonfristzahlung).

All diese Möglichkeiten setzen allerdings voraus, dass die Rückstände, auf die der Vermieter die Kündigung stützt, vollständig ausgeglichen werden. Teilzahlungen reichen nicht aus. Dies hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung betont und seine diesbezügliche Rechtsprechung gefestigt. (BGH, Urteil v. 24.8.2016, VIII ZR 261/15)

! Weiterführende Informationen:
Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund → **2765221**

Betriebsstrom für die Heizung in der Jahresabrechnung

In der Jahresabrechnung der WEG müssen die Kosten der zentralen Heizungsanlage nach der Heizkostenverordnung teilweise verbrauchsabhängig verteilt werden. Dazu zählen auch die Kosten des Betriebsstroms. Der Betriebsstrom darf nicht als Teil des Allgemeinstroms nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden.

Wird der Betriebsstrom nicht über einen Zwischenzähler, sondern über den allgemeinen Stromzähler erfasst, muss geschätzt werden, welcher Anteil am Allgemeinstrom hierauf entfällt. Die Schätzung kann sich entweder auf einen Bruchteil der Brennstoffkosten stützen (in der Literatur werden Werte zwischen 3 und 10 Prozent genannt) oder an einer Berechnung orientieren, die auf dem Stromverbrauchswert der angeschlossenen Geräte und den (gegebenenfalls geschätzten) Heiztagen beruht. Welche Schätzmethode die Wohnungseigentümer wählen, steht in ihrem Ermessen, solange sie nicht einen offenkundig ungeeigneten Maßstab wählen. (BGH, Urteil v. 3.6.2016, V ZR 166/15)

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**
Heizkostenabrechnung → **636688**

Zur Pflicht des Verwalters, Prozesskosten zu tragen

Mit der WEG-Reform 2007 wurde die aktuelle Regelung des § 49 Abs. 2 WEG eingeführt. Diese Vorschrift ermöglicht es den Gerichten, dem Verwalter unter bestimmten Umständen Prozesskosten aufzuerlegen, auch wenn dieser nicht als Partei an dem Prozess beteiligt war.

Ob und wie der Verwalter eine solche Kostenentscheidung zu seinen Lasten anfechten kann, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Hierzu hat der BGH nun klargestellt: Gegen eine Kostenentscheidung aus der ersten Instanz, mit der die Kosten des Rechtsstreits gemäß § 49 Abs. 2 WEG dem Verwalter auferlegt worden sind, kann sich der Verwalter mit der sofortigen Beschwerde wenden. Wenn erstmals im Berufungsrechtszug eine solche Kostenentscheidung getroffen wird, kann der Verwalter Rechtsbeschwerde einlegen, sofern das Gericht diese zugelassen hat.

Auch zu den Voraussetzungen, unter denen das Gericht dem Verwalter nach § 49 Abs. 2 WEG Prozesskosten auferlegen kann, hat der BGH Stellung bezogen. Demnach setzt eine Kostenentscheidung nach § 49 Abs. 2 WEG voraus, dass dem im Prozess unterlegenen Wohnungseigentümer gegen den Verwalter ein materiell-rechtlicher Schadensersatzanspruch wegen der (grob verschuldeten) Verletzung von Pflichten bei der Verwaltung zusteht. Dabei hat das Gericht kein Ermessen hinsichtlich der Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs. Vielmehr müssen

sämtliche Tatsachen, die für einen Schadensersatzanspruch erheblich sind, feststehen.

Schließlich hat der BGH klargestellt, dass eine Kostenentscheidung zu Lasten des Verwalters gemäß § 49 Abs. 2 WEG auch in Betracht kommt, wenn die Prozessparteien den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt haben. (BGH, Beschluss v. 7.7.2016, V ZB 15/14)

Weiterführende Informationen:

Verfahrenskosten → 1717911

Berufszulassung für Verwalter und Makler: Bundesrat will nur wenige Änderungen

Das geplante Gesetz zur Berufszulassung von WEG-Verwaltern und Maklern soll nach dem Willen der Bundesländer später in Kraft treten als geplant. Der Bundesrat fordert, den im Gesetzentwurf vorgesehenen Zeitpunkt für das Inkrafttreten von 9 auf 18 Monate nach der Verkündung zu verschieben. Sodann sollen Verwalter nochmals ein Jahr Zeit haben, um die neue Erlaubnis zu beantragen beziehungsweise die erforderlichen Nachweise vorzulegen.

Außerdem fordern die Länder, die sogenannte „Alte-Hasen-Regelung“ weiter zu fassen als bisher geplant. Dem Entwurf zufolge sollen Verwalter und Makler, die seit sechs Jahren selbstständig tätig sind, keinen Sachkundenachweis erbringen müssen. Hier fordern die Länder, auch in unselbstständiger Tätigkeit erworbene Sachkunde von WEG-Verwaltern und Immobilienmaklern im Rahmen der „Alte-Hasen-Regelung“ zu berücksichtigen.

Zahlreiche weitere Änderungsvorschläge, die das Gesetz verschärft hätten, etwa die Streichung der „Alte-Hasen-Regelung“, fanden im Bundesrat keine Mehrheit. Die Stellungnahme des Bundesrates wird nun an die Bundesregierung zur Gegenäußerung zurückgespielt, bevor der Gesetzentwurf in den Bundestag eingebracht wird.

Niedersachsen führt Mietpreisbremse ein

In 19 Städten und Gemeinden in Niedersachsen wird zum 1.12.2016 die Mietpreisbremse eingeführt. In neu abgeschlossenen Mietverträgen dürfen die Mieten dann nur noch höchstens zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Regelung gilt für die Städte Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Buxtehude, Göttingen, Hannover, Langenhagen, Leer, Lüneburg, Oldenburg, Osnabrück, Vechta und Wolfsburg sowie die sieben ostfriesischen Inselgemeinden.

Zudem wird in den genannten Kommunen die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen von 20 auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren abgesenkt. Schließlich wird dort die Kündigungsfrist nach der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung, die anschließend veräußert wird, von drei auf fünf Jahre verlängert.

Die Geltung der neuen Regeln ist befristet. Die Mietpreisbremse und die abgesenkte Kappungsgrenze werden bis zum 30.11.2021 gelten, die verlängerte Kündigungsfrist tritt zwei Jahre später außer Kraft.



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

Gebäude technisch erhalten und ihren Wert steigern

Mi., 30.11.2016, 14:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Gebäudehülle und Anlagentechnik müssen über die vielen Jahre ihrer Nutzung ausreichend und fachgerecht betreut werden. Damit lassen sich Handlungsbedarf rechtzeitig erkennen und größere Schäden vermeiden. Als sehr hilfreich hat sich dabei ein mit Sachverstand erstelltes Langzeit-Konzept erwiesen, das die Besonderheiten von WEG-Gebäuden mit ihrer Unterscheidung in Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum berücksichtigt. Zudem rücken Fragen rund um die Finanzierung in den Fokus.

Dieses Online-Seminar gibt Verwaltern Tipps und Informationen für die praktische Umsetzung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Unter anderem werden folgende Fragen behandelt: Beiräte und Eigentümer rechtzeitig informieren, Fachplaner finden und beauftragen, Langzeit-Konzepte für realistische Rücklage der WEG, WEG-Beschlussfassung in drei Schritten, Einsatz von Fördermitteln.

Referent: Dipl.-Ing. (FH) Andrea Huss

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

Elektronische Vorgangsbearbeitung: Ein erster Schritt

Jörg Wirtz, InRaCon, Eschenlohe

Eines der aktuellsten Themen in Immobilienverwaltungen ist sicherlich nicht zu Unrecht die Digitalisierung. In diesem Bereich liegen riesigen Chancen, Effizienz und Qualität des Unternehmens zu steigern. Die Digitalisierung kann auch dazu beitragen, die Kundenzufriedenheit zu steigern und Risiken zu senken. Betrachten wir jedoch die aktuelle Verwaltungsrealität, dann lässt sich bei vielen Verwaltungen erkennen, wie wenig ausgeprägt der Grad der Digitalisierung bisher ist. Das papierlose oder zumindest papierarme Büro ist für viele noch in weiter Ferne.

Um die Digitalisierung voranzubringen und zur Lenkung von Arbeitsprozessen wirksam einsetzen zu können, reichen die Beschaffung eines leistungsfähigen Scanners und möglicherweise einer entsprechenden Software bei Weitem nicht aus. Um den Erfolg nicht zu gefährden, müssen weitere Voraussetzungen geschaffen werden.

Elektronische Vorgangsbearbeitung wird zu wenig unterstützt

Viele, gerade kleinere Verwaltungsunternehmen scheuen jedoch, oft auch aus gutem Grund, die erforderlichen Investitionen. Schuld daran ist häufig die eingesetzte Verwaltungssoftware. Nur die wenigsten der uns bekannten Branchenlösungen unterstützen die elektronische Vorgangsbearbeitung im befriedigenden Umfang. Folglich müssen regelmäßig zusätzliche Programme gesucht und beschafft werden. Es macht, gerade für kleinere Unternehmen, regelmäßig wenig Sinn, viel Geld zu investieren, um dann doppelte Datenhaltung betreiben, Insellösungen akzeptieren oder unabsehbare Folgekosten für Schnittstellenprogrammierungen riskieren zu müssen.

Leistungsfähige Zwischenlösung

Erfolgsversprechender ist deshalb, mit einer leistungsfähigen Zwischenlösung die Zeit zu überbrücken, bis Ihr Softwarehersteller eine entsprechende Lösung anbietet oder Sie sich für eine alternative Software entschieden haben.

Selbstverständlich wollen wir alle gute Arbeit abliefern, Doppelarbeiten vermeiden, Termine einhalten und nebenbei natürlich den Überblick behalten. Wir wollen wissen was los ist, wer an welchem Vorgang arbeitet, welche Termine eingehalten werden müssen usw. In der Praxis treffen wir dort vor allem bei kleineren Verwaltungsunternehmen Lösungen an, die sehr stark von dem Gedanken getrieben sind, den Überblick nicht zu verlieren und möglichst alles zusammenzufassen. Dies führt oft so weit, dass alle offenen Vorgänge in einer zentralen Ablage (Ordner, Ablagefächern, Hängeregistern o. Ä.) gelagert werden. Zumindest dann, wenn gerade keine Aktion erforderlich ist.

Nachteile einer zentralen Ablage

Auch wenn man hier den einen oder anderen Vorteil erkennen mag, so muss von dieser Art zentralistischer Systeme deutlich abgeraten wer-

den. Zum einen sind dies Effizienzkiller. Jeder Vorgang muss zur Bearbeitung der Ablage entnommen und anschließend wieder dort abgelegt werden. In Folge müssen in nicht unerheblichem Umfang Gehzeiten in Kauf genommen werden. Zudem besteht die sehr reale Gefahr, dass Vorgänge nach der Bearbeitung auf den jeweiligen Schreibtischen liegen bleiben und damit das gewollte System durchbrochen wird. Weiterhin ist es kaum möglich, eine wirksame und möglichst automatisierte Terminüberwachung sicherzustellen. Entweder man führt die Termine in gesonderten Systemen oder die Ablage muss regelmäßig manuell überprüft werden.

Letztlich ist eine so gestaltete zentrale Ablage von offenen Vorgängen kaum auf eine größer werdende Verwaltung übertragbar und damit auch wachstumshemmend. Unabhängig davon, ob Sie Ihre Verwaltung vergrößern wollen oder lieber mit einem überschaubaren Team ausgewählte Eigentümergemeinschaften effizient verwalten wollen, sollten Sie sich von Systemen wie dem oben geschilderten verabschieden.

Wie sehen mögliche Alternativen aus?

Bevor wir uns der Darstellung denkbarer Alternativen widmen, müssen zunächst einige Voraussetzungen geschaffen werden. Wesentlich ist dabei die Festlegung von eindeutigen Verantwortlichkeiten.

Klare Aufgabenverteilung festlegen

Zunächst sollte dabei in

- kaufmännische (Buchhaltung, Mahnwesen, Abrechnung) und
- technische/infrastrukturelle (Reparaturen, Sanierungen, Eigentümerwechsel, Versorgung etc.)

Verwaltungsaufgaben unterschieden und dem verfügbaren Personal zugewiesen werden.

Im nächsten Schritt müssen die betreuten Objekte den jeweiligen Sachbearbeitern oder Teams zugewiesen werden. Auch wenn Sie es selbst sind, der alle Eigentümerversammlungen leitet und die Zuarbeit durch Sachbearbeiter erledigt wird, sollte es eine klare Aufgaben-/Objektzuweisung geben.

Damit wäre dann auch geklärt, wo offene Vorgänge grundsätzlich zu finden sind. Die oben kritisierten Gehzeiten wären damit bereits auf ein Mindestmaß reduziert.

Entscheidung treffen: Papier oder digital

Sie erleben es täglich. Wir leben zunehmend in zwei Welten. Während die digitale Generation Briefkästen für völlig sinnfreie Einrichtungen hält, betrachtet die analoge Generation eine E-Mail bestenfalls als Hexenwerk. In Folge werden Sie in Ihrer Verwaltung per Mail über den Verkauf einer Wohnung oder die Änderung der Bankverbindung informiert, während ein Teil Ihrer Handwerker noch per Telefon oder Fax beauftragt werden möchte. Auch wenn die Zukunft sicher digital sein wird, müssen wir per heute noch einen effizienten Weg durch dieses Labyrinth finden. Der „digiloge“ Weg, also die Vorgangsbearbeitung in zwei Welten, in der ein Teil der Informationen in digitaler Form und ein anderer in ausgedruckter Form vorliegen, ist eindeutig nicht zielführend. Es macht wenig Sinn und ist vor allem ineffizient, Mails auszudrucken und in der Vorgangsbearbeitung abzuheften. Eine parallele Bearbeitung scheidet sicherlich erst recht aus. Was also tun?

Einführung einer digitalen Vorgangsverwaltung in Etappen

Grundsätzlich halten wir es für sinnvoll, den digitalen Weg einzuschlagen. Wir schlagen nachfolgend eine Möglichkeit vor, die es Ihnen ermöglicht, den Weg von der papiergesteuerten Vorgangsbearbeitung bis zur vollständigen digitalen Vorgangsverwaltung in Etappen zu gehen. Wo Sie starten, in welchen Schritten Sie vorgehen und wo Sie Ihr Ziel setzen, können Sie dabei selbst festlegen.

Wir gehen im Weiteren davon aus, dass Sie die Vorgabe- und Nachweisdokumentation bereits getrennt haben. Ihre Mitarbeiter können also schnell und zielgerichtet auf grundlegende Informationen zu den Objekten, den vertraglichen Vereinbarungen und die sonst zu beachtenden Regelungen zugreifen. Auch die oben angesprochene klare Aufgabenverteilung und Objektzuweisung wurde, inklusive der Stellvertreterregelung, durchgeführt.

Aufbewahrung direkt beim Verantwortlichen

Die offenen Vorgänge werden nunmehr bei den jeweils verantwortlichen Personen oder Teams aufbewahrt. Im ersten Schritt kann das noch eine Papierablage sein. In dieser Ablage werden vorgangsbezogen alle eingehenden Informationen und Schriftstücke abgelegt, sofern es sich nicht um Vorgänge handelt, die unmittelbar abgearbeitet und abgeschlossen werden können. Hier kann auf die gute alte Hängeregistratur zurückgegriffen werden. Der Zeitaufwand für die Ablage oder Entnahme ist deutlich geringer, als wenn dazu Ordner verwendet werden. Zudem ist es mit einer Hängeregistratur viel einfacher, eine einfache Terminverfolgung und Wiedervorlage zu realisieren.

Nutzen Sie auch Ihre Arbeitspläne für Standardprozesse wie Eigentümerwechsel, Mieterkündigung usw. Diese sollten jeweils als Deckblatt dienen und mit einfachem Ankreuzen oder Datumseintrag können durchgeführte Tätigkeiten nachvollziehbar gemacht werden. Sofern ein Vorgang nicht als Standardprozess bearbeitet wird (z. B. ein Rechtsfall), sollte zumindest eine Art „Logbuch“ geführt werden. Damit können Sie, ohne ganze Akten und Mengen an Schriftstücke lesen zu müssen, schnell einen Überblick über die durchgeführten Tätigkeiten und anstehenden Aufgaben erlangen. Zudem erleichtern Ihnen diese Mitschriften, eventuell fällige zusätzliche Verwaltungsleistungen nachzuweisen und abrechnen zu können.

Zu hoher Aufwand in der Ablageorganisation?

Was aber tun, wenn der Vorgang abgeschlossen ist? Viele Verwaltungen erzeugen im Bereich der Ablageorganisation einen zu hohen Aufwand. Es existieren Musterwerke deutscher Büroakunst zur Ablage von abgeschlossenen Vorgängen, die regelmäßig nie wieder gebraucht werden. Protokollieren Sie doch einfach über einen festgelegten Zeitraum, wie oft Sie auf bereits abgeschlossene Vorgänge im Nachhinein zurückgreifen mussten. Dies wird nur äußerst selten der Fall sein. Wir treiben also eine Menge Aufwand für die Ablage, um vielleicht im Einzelfall Suchzeiten zu sparen. Vielleicht ist es deshalb angeraten, den umgekehrten Weg zu gehen. Ein abgeschlossener Vorgang sollte demnach einfach chronologisch in objektbezogenen Vorgangsordnern abgelegt werden. Ist ein Ordner voll, wird er archiviert und ein neuer angelegt.

Schrittweise Digitalisierung der Vorgangsverwaltung

Wir gehen hier davon aus, dass Ihre Verwaltungssoftware keine Lösung anbietet. Sie sind also gezwungen, auf die verfügbaren Bordmittel zurückzugreifen. Dies werden regelmäßig die Office-Produkte eines bekannten Herstellers oder vergleichbare Lösungen sein. Diese bieten bei näherem Hinsehen eine Menge Möglichkeiten.

1. Schritt: Aufgaben elektronisch erfassen

Im 1. Schritt wäre es möglich, für jeden Vorgang eine elektronische Aufgabe anzulegen. Diese muss natürlich einen eindeutigen Bezug zur Vorgangsablage haben. Dies lässt sich mit Vorgangsnummern oder systematisch gebildeten Betreffzeilen recht einfach sicherstellen. Die Vorgangsmappen werden dann gleichermaßen gekennzeichnet. Damit ist eine elektronische Wiedervorlage realisiert. Zudem eignen sich die Aufgaben zur Mitschrift bzw. zum Anlegen der bereits erwähnten Logbücher.

2. Schritt: Elektronische Aufgaben erweitern

Da Kommunikation zunehmend per Mail erfolgt, wird sich vermutlich bald eine unbefriedigende Situation ergeben, da Sie einerseits Aufgaben, andererseits Mails und schließlich Ausdrucke zu einem Vorgang vorliegen haben. Dies kann jedoch relativ leicht gelöst werden, indem die einem Vorgang zugehörigen Mails per Drag and Drop in die Aufgaben verschoben werden. Jetzt haben Sie den Überblick über alle elektronisch vorliegenden Informationen, die Sie zudem noch in der Aufgabe individuell kommentieren können.

3. Schritt: Dokumente zuweisen

Jetzt fehlen nur noch Schriftstücke und Dokumente jeglicher Art, die bei der Vorgangsbearbeitung berücksichtigt werden müssen. Diese stehen immer häufiger als pdf-Dateien bereit. In diesem Fall gilt wieder das oben Gesagte. Per Drag and Drop können diese sehr schnell in die jeweilige Aufgabe verschoben werden. Einzig Dokumente, die Sie in Schriftform erreichen, müssen noch berücksichtigt werden. Um die Vorgangsbearbeitung vollständig digital zu bearbeiten, müssen diese natürlich gescannt und der jeweiligen Aufgabe zugewiesen werden, wie dies oben bereits beschrieben wurde.

4. Schritt: Archivierung

Sobald ein Vorgang abgeschlossen wurde, wird das Erledigungsdatum gesetzt und er ist somit aus den offenen Aufgaben verschwunden. Um mehr Übersicht zu erhalten, mögliche Suchvorgänge zu vereinfachen oder auch, um Objektübergaben zu vereinfachen, können Vorgänge nach Abschluss in objektbezogene Verzeichnisse verschoben werden. Somit kann im Fall der Fälle sehr schnell auf alte, längst abgeschlossene Vorgänge zurückgegriffen werden. Zudem ist die Suche in Verzeichnissen schneller als die in Ordnern.

Wohin mit den Originalen?

Soweit es sich um aufbewahrungspflichtige Dokumente und Aufzeichnungen (Rechnungen, Wartungsnachweise, Energieausweise etc.) handelt, sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Dazu stehen die regelmäßig zu führenden Ablagen (Stammordern, Belegordner o. Ä.) zu Verfügung. Für alle anderen Schriftstücke verweise ich auf die oben bereits erwähnten Vorgangsordner. Es kann auch erwogen werden, diese Schriftstücke einfach zu vernichten und sich auf die digitale Ablage zu verlassen.

PRAXIS-TIPP:

Sie müssen kein Spezialist für Outlook oder ähnliche Systeme sein, um diese Vorschläge umzusetzen. Öffnen Sie einfach „Youtube“ und suchen Sie beispielweise nach „Aufgaben mit Outlook (Onenote) bearbeiten“. Nehmen Sie sich ein paar Minuten Zeit und Sie werden erstaunt sein, wie leicht es eigentlich ist.

DER AUTOR

Jörg Wirtz berät speziell Immobilienverwaltungen bei der Optimierung ihrer Prozesse und bei der Zertifizierungsvorbereitung (u. a. ISO 9001, GEFMA 700ff., TÜV-geprüfte Immobilienverwaltung).
www.inracon.de





Technik

Der nächste Winter kommt bestimmt: Verkehrssicherungspflichten

Heidi Schnurr, Rechtsanwältin, Achern

Sind die von Ihnen verwalteten Immobilien für den Winter gewappnet, d. h. winterfest? Höchste Zeit, das zu überprüfen. Denn als Grundstücksbesitzer bzw. Gebäudeunterhaltspflichtiger treffen Sie nach §§ 836 – 838 BGB nicht unerhebliche Verkehrssicherungspflichten.

Welche das sind, steht leider nicht Punkt für Punkt im Gesetz. Und trotzdem müssen Sie spätestens dann, wenn es zu einem Schaden gekommen ist, beweisen können, dass Sie Ihren Verkehrssicherungspflichten als Verwalter oder Vermieter regelmäßig und sorgfältig nachgekommen sind. Und selbst wenn Sie einige dieser Verkehrssicherungspflichten an interne oder externe Dienstleister oder sogar an Mieter delegiert haben, sind Sie damit nicht gänzlich aus der Haftung: Ein paar Anleitungs- und Kontrollpflichten bleiben immer an Ihnen „hängen“!

Wie sicher ist das Treppenhaus?

Einmal im Jahr sollten Sie eine Begehung des Treppenhauses, des Kellers und des Dachbodens durchführen. Achten Sie darauf, dass Fluchtwege – gerade im Treppenhaus! – nicht zugestellt sind und der Bodenbelag eben und rutschfest ist. Sofern Ihre Bewohner diese unerlaubt zugestellt haben, sollten Sie die betreffenden Bewohner nachweislich ermahnen, diese Wege freizuhalten.

Rütteln Sie einmal kräftig an allen Geländern und prüfen Sie so deren Stabilität. Prüfen Sie ebenfalls, ob Brüstungen und Geländer die vorgeschriebene Höhe haben. Der Bestandsschutz bei älteren Gebäuden gilt nur für die baurechtlichen Gegebenheiten, aber nicht für Ihre Verkehrssicherungspflicht.

Achten Sie darauf, dass die Treppenhäuser gefahrlos zu begehen sind, dass z. B. bruchsaferes Glas in den Treppenhausfenstern bzw. dem Geländer verbaut ist. Außerdem muss für eine ausreichende Beleuchtung gesorgt sein. Gerade in der dunklen Jahreszeit sind die Bewohner auf eine ausreichende Ausleuchtung besonders angewiesen. Deshalb muss auch das Treppenhauslicht nach seiner Betätigung mindestens so lange brennen, dass auch der oberste Bewohner noch bei Licht an seiner Wohnungstür ankommen kann. Erlischt das Licht automatisch schon nach 20 Sekunden, ist das in einem mehrgeschossigen Gebäude eindeutig zu kurz!

Werfen Sie einen Blick auf alle Gebäude und Gebäudeteile

Führen Sie eine Sichtprüfung der Gebäudehülle durch. Schlimmstenfalls erkennen Sie dort schon feuchte Stellen wegen einer undichten Leitung, bröckelnden Putz oder sogar lockere bzw. fehlende Ziegel. Lockere Ziegel müssen sofort entfernt werden.

Zu- und Abgänge zum Haus müssen beleuchtet sein

Achten Sie auch im Außenbereich auf Stolperfallen z. B. bei Bodenplatten oder Rutschgefahr aufgrund vermooster oder belaubter Zugangs-

wege zum Haus. Stufen und Wege müssen ausreichend beleuchtet sein. Eine Lichtschaltung über Bewegungsmelder ist hier hilfreich und empfehlenswert, aber keine Pflicht. Schächte und Gruben müssen abgedeckt sein.

Vorsicht bei Trampelpfaden und „Geheimwegen“. Auch wenn dies keine „offiziellen“ Wege sind, sollten Sie nicht der Fehleinschätzung erliegen, dass die Verkehrssicherungspflicht hierfür nicht gilt. Denn sobald Ihnen bekannt ist, dass diese Wege genutzt werden – egal ob von Bewohnern oder anderen Personen – müssen Sie auch hier für die Verkehrssicherheit sorgen.

Befreien Sie Gehwege, Treppenabgänge und Lichtschächte von Laub und sonstigem Unrat. Vergessen Sie auch die Abflüsse und Ablaufrinnen nicht. Stauansätze und dazu noch die Frosttemperaturen können schnell zu unangenehmen und kostspieligen Schäden führen.

PRAXIS-TIPP: STREUGUT UND GERÄTSCHAFTEN BEREITSTELLEN

Lagern Sie jetzt schon Streugut ein, stellen Sie eine Schneeschaufel bereit und vergewissern Sie sich, dass Ihre Schneeräumpläne aktuell sind. Es ist sinnvoll, diese jetzt schon in den Treppenhäusern auszuhängen.

Balkone und Terrassen: Auf den Abfluss achten

Machen Sie Abflüsse von Balkonen und Terrassen laub- und nadelfrei, damit Niederschlagswasser abfließen kann. Schreiben Sie die Bewohner an, dass sie gerade im Herbst und Winter, wenn es zu Wasser- und Frostschäden kommen kann, für einen laub- und nadelfreien Balkonabfluss sorgen sollen!

Heizungsanlage rechtzeitig warten lassen

Zur richtigen Vorbereitung auf den Winter gehört auch, dass die Heizungsanlage rechtzeitig auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft wird. Denn der Winter stellt erhöhte Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Heizung. Außerdem sollten alle Heizkörper im Haus entlüftet werden, damit die Wärmeversorgung auch für die oberen Stockwerke gewährleistet ist. Das spart Energie und damit Geld. Nach der Entlüftung unbedingt den Druck in der Heizungsanlage überprüfen. Häufig muss Wasser nachgefüllt werden, damit wieder genügend Druck vorhanden ist, um alle Heizkörper ausreichend mit Wärme zu versorgen.

Falls es nicht sowieso schon automatisch geschieht, muss die Heizung auf Winterbetrieb umgestellt werden. Falls die letzte Heizungsreinigung schon länger zurückliegt, kann auch eine Reinigung des Heizkessels sinnvoll sein.

PRAXIS-TIPP: ALTE HEIZUNGSPUMPEN AUSTAUSCHEN

Die Heizungspumpen älterer Anlagen verbrauchen häufig noch sehr viel Strom. Daher könnte es lohnenswert sein, eine moderne Hocheffizienzpumpe einbauen zu lassen. Durchschnittlich lässt sich damit nach Angaben der dena der Stromverbrauch der Heizungspumpe um bis zu 80 Prozent senken.

Welche Raumtemperaturen müssen gewährleistet sein?

Die Heizung sollte durchgehend in Betrieb sein, d. h. auch nachts. Damit ist die Gefahr des Einfrierens von schlecht isolierten Leitungen, z. B. im Keller oder im Dachgeschoss, gebannt. Ein übermäßiges „Herunterfahren“ der Heizung ist auch nicht sinnvoll. Die Kostenersparnis wäre durch das darauffolgende intensive Aufheizen am Morgen nur gering und würde außerdem eine beträchtlich Komforteinbuße darstellen. Im Mietwohnungsbereich müssen Sie ohnehin den Mietern in den Nachtstunden (in der Zeit von 24 Uhr bis 6 Uhr) eine Mindesttemperatur gewährleisten. Wie hoch diese Mindesttemperatur sein muss, darüber

sind sich die Gerichte jedoch nicht einig. Mindestens 16° C sollten es in den Nachtstunden sein. Teilweise wird aber auch vertreten, dass es mindestens 17° C sein sollten (AG Hannover, Urteil v. 22.12.1983, 514 C 18524/83, WuM 1984 S. 196).

Und welche Temperaturen müssen tagsüber in den Wohnräumen erreicht werden können? Dies ist nirgendwo eindeutig festgelegt. Vertreten wird, dass es in den Wohnräumen tagsüber in der Zeit von 6 Uhr bis 24 Uhr 20° C, in Bad und Toilette in derselben Zeit 21° C und in den Nachtstunden noch mindestens 18° C warm werden muss (LG Berlin, Urteil v. 26.5.1998, 64 S 266/97).

Für Warmwasser gilt, dass es in den Nachtstunden mindestens 40° C ohne zeitlichen Vorlauf haben sollte. Das gilt zumindest so lange, wie vertraglich nichts anderes vereinbart wurde.

PRAXIS-TIPP: EINGEFRORENE LEITUNGEN

Friert ein Rohr oder eine Leitung tatsächlich einmal ein und ist ein Auftauen – aus welchen Gründen auch immer – dringend erforderlich, sollte der Fachmann beauftragt werden. Keine eigenen Experimente! Wird das Auftauen nicht fachmännisch betrieben, besteht die Gefahr, dass die Rohre beim Auftauen beschädigt werden. Größere Wasserschäden mit feuchtem Mauerwerk etc. wären die unausweichliche Folge.

Dämmen Sie die Heizungsrohre im Keller

Falls Sie noch ungedämmte Heizungs- und Warmwasserrohre haben, die auf Putz verlaufen, besteht Handlungsbedarf. Nach der Energieeinsparverordnung ist das nicht mehr zulässig. Eine Dämmung dieser Rohre lässt sich dabei kostengünstig bewerkstelligen und führt anschließend auch zu einer erfreulichen Energieersparnis. Mit relativ wenig Aufwand lassen sich so pro Jahr bei einer Wohnfläche von 150 m² ungefähr 2.500 Kilowattstunden an Heizenergie sparen.

WICHTIG: HEIZÖLTANK REGELMÄSSIG KONTROLLIEREN

Heizöltanks müssen Sie im Abstand von ca. 5 bis 7 Jahren regelmäßig reinigen und auf Dichtigkeit untersuchen lassen.

Blitzableiter schützt bei Gewitter

Blitzableiter sind in Deutschland bei üblichen Wohngebäuden nicht vorgeschrieben. Aber natürlich trotzdem sinnvoll. Und für einen effektiven Rundum-Schutz sollte zusätzlich noch über einen „inneren Blitzschutz“ nachgedacht werden, der vor Überspannungsschäden schützt. Ob Vorschrift oder nicht, prüfen Sie auch die Bedingungen der Wohngebäudeversicherung. Nicht selten wird hier ein entsprechender Schutz des Gebäudes mit Blitzableitern gefordert.

Bäume: Regelmäßige Sichtprüfung ist Pflicht

Auf dem Grundstück stehen ein oder mehrere große Bäume? Dann müssen Sie regelmäßig eine äußere Zustands- und Gesundheitsprüfung des Baumbestands durchführen bzw. durchführen lassen. Geprüft wird dabei die Standfestigkeit und die Gefahr von möglichem Astbruch. Werden bei einer Sichtprüfung bereits äußerliche Baumdefekte oder eine Baumkrankheit entdeckt, sollten Sie umgehend einen Fachmann zurate ziehen. Im schlimmsten Fall muss der Baum gefällt werden.

PRAXIS-TIPP: REGELMÄSSIGE SICHTKONTROLLEN

Wie oft solche Sichtkontrollen durchgeführt werden müssen, ist gerichtlich noch nicht endgültig entschieden. Meist wird von einem 2-jährigen Rhythmus ausgegangen.

Regelmäßiges Lüften ist ein Muss

Weisen Sie die Eigentümer und Mieter darauf hin, dass regelmäßiges Lüften trotz eisiger Temperaturen wichtig ist. Dabei sollten die Fenster 5 bis 10 Minuten lang auf Durchzug geöffnet werden, um einen Luftaustausch in den Räumen zu ermöglichen. Nur frische, trockene Luft erwärmt sich optimal. Ohne regelmäßige Lüftung besteht die Gefahr von Schimmelbildung.

Regenrinnen von Laub befreien

Regenrinnen sollten komplett von Laub befreit werden, bevor die Temperaturen unter den Gefrierpunkt sinken. Sonst besteht bei Regengüssen die Gefahr eines Wasserstaus in den Rinnen. Wenn das Wasser samt Laub dann noch gefriert, ist die Verstopfung absehbar. Auch das Schmelzwasser kann sonst nicht ordentlich abfließen.

Außenzapfstellen entleeren

Ist es im Winter über einen längeren Zeitraum sehr kalt, können Wasserleitungen einfrieren. In Zeiten milder Winter wird diese dennoch bestehende Gefahr inzwischen häufig übersehen oder unterschätzt. Gerade Außenzapfstellen für die Gartenbewässerung und ihre Zuleitungen sind besonders gefährdet. Gefriert das Wasser in den Leitungen, kann dies zu einem Platzen der Rohre führen. Deswegen sollten bereits vor dem Wintereinbruch die gefährdeten Leitungen entleert werden.

Fenster und Türen abdichten

Zu einem winterfesten Haus gehört auch, dass die Gummidichtungen an Fenstern und Türen dicht sind. Genau wie beim Auto sollten sie geschmeidig sein. Früher hat man sich bei Bedarf mit Hirschtalg beholfen, heute gibt es hierfür in jedem Baumarkt Gummipflegemittel, die in der Handhabung einfacher und angenehmer sind.

Spielplatz muss auch im Winter sicher sein

Kontrollieren Sie die Ausstattung von Spielplätzen auf Gefahrenquellen: Hat die Rutsche Korrosionsschäden und ist die Schaukel noch standfest? Bauen Sie ggf. die Spielgeräte ab bzw. decken Sie den Sandkasten ab. Halten Sie das Gras kurz, entfernen Sie giftige Pflanzen und befreien Sie den Spielplatz von Laub, das zusammen mit Feuchtigkeit eine regelrechte Rutschbahn werden kann. Einzelheiten regelt die DIN EN 1176:2008, die europäische Norm für Spielplätze und Spielgeräte.

Weiterführende Informationen:

Überwachungspflichten des Verwalters → **637287**

Verkehrssicherungspflicht (WEG) → **952427**

DIE AUTORIN

Heidi Schnurr ist Rechtsanwältin und Chefredakteurin zahlreicher Fachpublikationen bei Haufe-Lexware mit Schwerpunkt Mietrecht. Seit über 15 Jahren berät sie Vermieter und Hausverwalter.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Es ist gar kein seltener Fall, dass Eigentümer ihrem Recht und aber auch ihrer Pflicht an der Teilnahme der Eigentümerversammlung nicht nachkommen. Ein Eigentümer hat nun an die Verwaltung die Idee herangetragen, ob es nicht möglich sei, 500 EUR „Sitzungsgeld“ je Eigentümer zu verlangen. Wenn ein Eigentümer an der Versammlung nicht teilnehmen kann und keine Vertretungsvollmacht erteilt bzw. unentschuldigt fernbleibt, soll das Geld in Rechnung gestellt werden. Wenn die Eigentümer anwesend sind, soll das Geld „ausbezahlt“ bzw. für das nächste Jahr verrechnet werden. Besteht die Möglichkeit, eine solche Vorgehensweise wirksam zu beschließen bzw. zu vereinbaren?

Nach der Rechtsprechung des BGH besteht keine Beschlusskompetenz, Eigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen (vgl. BGH, Urteil v. 18.6.2010, V ZR 193/09). Da das Gesetz nur von einem Recht, aber von keiner Pflicht ausgeht, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, wäre ein Beschluss über ein Sitzungsgeld in Höhe von 500 EUR unzulässig.

Eine nachträgliche Vereinbarung würde aller Voraussicht nach bereits an der Bereitschaft aller Eigentümer scheitern, der Einführung eines Sitzungsgeldes zuzustimmen.

Ein Hauseigentümer hat an seinem Haus eine Außenlampe mit Bewegungsmelder angebracht. Diese Außenlampe beleuchtet seine eigene Hofeinfahrt, leuchtet aber leider auch in die Schlaf- und Wohnzimmer zweier benachbarten EG-Wohnungen. Die zwei Eigentümer/Mieter dieser Wohnungen sind darüber sehr aufgebracht und fordern das Abmontieren der Außenlampe. Der Nachbar ist dazu nicht bereit und weist darauf hin, dass beide Nachbarn Rollläden haben, die eine völlige Verdunklung ermöglichen. Der Bewegungsmelder lässt sich nicht anders einstellen. Er tastet auch nur das Grundstück des „störenden“ Hauseigentümers ab. Besteht Aussicht auf Erfolg, dass der Nachbar seine Außenlampe wieder entfernen muss? Wenn nicht, hat der Mieter der EG-Wohnung ein Recht auf Mietminderung?

Ob Aussicht auf Erfolg besteht, dass der Nachbar seine Außenlampe entfernen muss, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalles ab. Dazu gehören Faktoren wie etwa Lichtstärke, Leuchtdauer nach Ak-

tivierung, Häufigkeit der Aktivierung (insbesondere zu Schlafenszeiten) oder der Einfallswinkel des Lichtkegels in die EG-Wohnungen. Soweit den gestörten Bewohnern eine völlige Verdunklung unproblematisch durch die vorhandenen Rollläden möglich ist, scheidet ein Unterlassungs-/Beseitigungsanspruch gegen den Störer beziehungsweise eine Mietminderung des Mieters gegenüber dem Vermieter aller Voraussicht nach aus. Für eine endgültige Beantwortung dieser Frage müssten jedoch alle oben genannten Gesichtspunkte näher geprüft werden.

In einer Eigentümergemeinschaft gibt es einen „Eigentümer A“. Dieser veräußert seine Wohnung im März 2016 an „Eigentümer B“. Im April 2016 findet die Eigentümerversammlung statt, in welcher der Wirtschaftsplan 2016 beschlossen wird. Es erfolgt eine Erhöhung des Hausgeldes rückwirkend ab dem 1.1.2016 von 180 EUR auf 200 EUR. Muss „Eigentümer B“ die 20 EUR Nachzahlung pro Monat auf die Vorauszahlung ab dem 1.1.2016 leisten, obwohl in den Monaten Januar und Februar „Eigentümer A“ noch der Eigentümer war?

Ein Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG kann nur für die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer eine Zahlungsverpflichtung begründen. Vor diesem Hintergrund scheidet eine rückwirkende Erhöhung der Zahlungspflichten des A nach dessen Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft aus. Für die Differenz muss B, der im Zeitpunkt der rückwirkenden Beschlussfassung Eigentümer war, haften.

Alle in der Versammlung anwesenden Eigentümer stimmen einer baulichen Veränderung zu. Der Verwalter ist sich aber nicht sicher, ob nicht anwesende Eigentümer beeinträchtigt sind. Darf der Beschluss als positiv verkündet werden? Wer trägt im Falle einer Anfechtung die Verfahrenskosten?

Fehlt bei der Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung die Zustimmung eines beeinträchtigten, aber nicht in der Versammlung anwesenden oder vertretenen Eigentümers, liegt ein positives Beschlussergebnis nicht vor.

Wird der Beschluss dennoch als zustande gekommen verkündet, ist dieser nur innerhalb der Frist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG anfechtbar. Im Falle einer erfolgreichen Anfechtung besteht für den Verwalter die Gefahr, dass ihm die Verfahrenskosten nach § 49 Abs. 2 WEG auferlegt werden.

Darf ein Bevollmächtigter ohne Original-Vollmacht als fremde dritte Person von der Versammlung ausgeschlossen werden?

Existiert eine Vereinbarung, wonach die Vertretung nur durch Vorlage einer schriftlichen Vollmacht erfolgen kann, muss der Vertreter in der Versammlung die eigenhändig unterzeichnete Vollmacht im Original vorlegen. Andernfalls ist der Vertreter von der Versammlung auszuschließen.

Kann einem Sondernutzungsberechtigten die Instandhaltung und Pflege durch Teilungserklärung auferlegt werden? Welche Anforderungen sind daran zu stellen?

Dem Sondernutzungsberechtigten kann durch Vereinbarung die Instandhaltung und Pflege der Sondernutzungsfläche auf eigene Kosten auferlegt werden. Hinsichtlich der Begründung von Sondernutzungsrechten und deren Reichweite ist der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz zu beachten.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

in jeder Wohnungseigentumsanlage gibt es Messgeräte, die dem Mess- und Eichgesetz in Verbindung mit der Mess- und Eichverordnung unterfallen und deshalb geeicht sein müssen. Ist ein Messgerät nicht geeicht, stellt sich die Frage, was für die Messwerte dann gilt. Dürfen diese – wohnungseigentumsrechtlich betrachtet – verwendet werden? Bislang wurde überwiegend angenommen, dass der Verwalter die Messwerte in der Abrechnung nutzen und zur Erstellung der Einzelabrechnungen verwenden darf. Mit dieser Sichtweise könnte jetzt Schluss sein! Die im Folgenden darzustellende Entscheidung des Obergerichtes Münster hält im Anschluss an zwei jüngere Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Köln dafür, dass der Verwalter die Messwerte ungeeichter Messgeräte für die Erstellung der Abrechnung nicht verwenden darf. Diese Sichtweise sollte jedem Verwalter bekannt sein. Ob er sie in seine Praxis umsetzt, muss zwar jeder für sich selbst entscheiden. Ich jedenfalls rate dringend dazu.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Ungeeichte Messgeräte und Abrechnung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Ungeeichte Messgeräte und Abrechnung

Der Verwalter darf die Messwerte ungeeichter Messgeräte nicht für die Abrechnung gebrauchen.

OVG Münster, Beschluss v. 25.7.2016, 4 A 1150/15

Der Fall:

Ein Landesbetrieb Mess- und Eichwesen führt in einer Wohnungseigentumsanlage Kontrollen durch, bei denen ungeeichte oder fehlerhaft eingebaute Zähler aufgefunden werden. Die Zähler stehen im Eigentum eines Messunternehmens, das diese an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vermietet hat. Der Landesbetrieb gibt dem Verwalter auf, die Mängel abzustellen. Bei einer Nachschau im Jahr 2014 stellt der Landesbetrieb fest, dass in der Wohnungseigentumsanlage weiterhin nicht den eichrechtlichen Bestimmungen entsprechende Wärme- und Kaltwasserzähler installiert sind. Mehrere Kaltwasserzähler sind, teilweise seit mehreren Jahren, nicht mehr gültig geeicht. Von mehreren eingebauten kombinierten Wärmezählern sind jeweils Teilgeräte nicht gültig geeicht oder fehlerhaft eingebaut.

Daraufhin erlässt der Landesbetrieb eine Ordnungsverfügung, mit der er es dem Verwalter unter anderem untersagt, die ermittelten Verbrauchswerte in der Abrechnung oder in einer Betriebskostenabrechnung zu verwenden. Hiergegen klagt der Verwalter. Er meint, bereits der falsche „Adressat“ zu

sein: Er sei weder Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage noch der betreffenden Messgeräte. Die Ordnungsverfügung müsste daher an die Wohnungseigentümer, an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder das Messunternehmen adressiert sein. Jedenfalls mangle es an dem vom Landesbetrieb in Bezug auf die Messergebnisse bejahten Tatbestandsmerkmal des „Verwendens und Bereithaltens im geschäftlichen Verkehr“. Die Klage zum Verwaltungsgericht (VG Köln v. 26.3.2015, 1 K 4535/14) bleibt indes erfolglos. Denn dieses beurteilt die Rechtslage wie der Landesbetrieb. Den Verwalter überzeugt das nicht. Er will daher gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichts vorgehen und beantragt beim Obergericht die Zulassung der Berufung.

Das Problem:

Zentrales Problem der Entscheidung ist die Frage, ob der Verwalter Messergebnisse verwenden darf, die von nicht (mehr) geeichten Messgeräten stammen.

So hat das Obergericht Münster entschieden:

Der Antrag auf Zulassung der Berufung bleibt erfolglos. Das Verwaltungsgericht habe zu Recht die Rechtmäßigkeit der angegriffenen Ordnungsverfügung bejaht.

1. Verwenden und Bereithalten im geschäftlichen Verkehr

Die Annahme des Verwaltungsgerichts, die Verrechnung des Energie- und Wasserverbrauchs durch Zwischenzähler im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft stelle geschäftlichen Verkehr im Sinne von § 25 Abs. 1 Nr. 1 EichG a.F. dar, sei „nicht ernstlich zweifelhaft“.

2. Verwalter ist richtiger Adressat der Ordnungsverfügung

a) Ebenfalls nicht zu beanstanden sei die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass der Verwalter der richtige Adressat der Ordnungsverfügung sei. Es sei die Aufgabe eines Verwalters, die Abrechnung aufzustellen, um die Grundlage für einen im geschäftlichen Verkehr verbindlichen Beschluss über die Lasten- und Kostentragung der einzelnen Wohnungseigentümer zu schaffen. Daher diene die Verwendung von Messwerten nicht geeichter Zähler in den Abrechnungen dem geschäftlichen Verkehr zwischen den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

b) Das Einschreiten gegen die eindeutig gesetzwidrige Verwendung von Messwerten ungeeichter Messgeräte sei nicht deshalb ermessensfehlerhaft, weil der BGH zum Mietrecht entschieden habe, für die inhaltliche Richtigkeit einer Betriebskostenabrechnung sei grundsätzlich ohne Bedeutung, auf welchem Weg die im Ergebnis zutreffenden Verbrauchswerte ermittelt worden seien (BGH v. 17.11.2010, VIII ZR 112/10, Rn. 13). Eine zivilrechtliche Entscheidung über den Umgang mit Messwerten, die unter Verstoß gegen die objektive Rechtsordnung mit nicht geeichten Zählern gewonnen worden seien, sei für die Rechtmäßigkeit eines ordnungsbehördlichen Einschreitens gegen die rechtswidrige Verwendung solcher Messwerte nicht maßgeblich.

c) Die Behörde handele jedenfalls nicht ermessensfehlerhaft, wenn sie von der Durchsetzung eines gesetzlichen Verbots in Wahrnehmung eines ihr eingeräumten Ermessens nicht aus Gründen absehe, die nach der gesetzlichen Regelung Verbotgründe und daher als Gründe für die Zulassung oder Duldung der verbotenen Handlung kraft Gesetzes ausgeschlossen seien. Darum gehe es hier aber. Denn das gesetzliche Verbot, im geschäftlichen Verkehr ungeeichte Messgeräte zu verwenden, solle verlässliche Abrechnungen ermöglichen, und damit gerade möglichst verhindern, dass in zivilrechtlichen Streitigkeiten aufwendig die Richtigkeit der abgelesenen Werte anhand anderer Kriterien als verlässlicher Messung nachgewiesen werden müsse.

Das bedeutet für Sie:

1. Öffentlich-rechtliche Rechtslage

Der Fall beleuchtet die öffentlich-rechtliche Rechtslage. Danach gilt, dass die Verwendung nicht geeichter Messgeräte verboten ist. Das dem Fall zugrunde liegende Eichgesetz bzw. die Eichordnung sind zwar mittlerweile durch das Mess- und Eichgesetz bzw. die Mess- und Eichverordnung abgelöst worden. Die Rechtslage hat sich dadurch aber nicht verändert. Es ist öffentlich-rechtlich unzulässig, die Messergebnisse ungeeichter Messgeräte zu verwenden.

2. Wohnungseigentumsrechtliche Seite

Bislang entsprach es wohnungseigentumsrechtlich ordnungsmäßiger Verwaltung, die Messwerte von nicht mehr geeichten Geräten zu nutzen, um die Abrechnung zu erstellen. War die Eichfrist abgelaufen, hatte dies – wohnungseigentumsrechtlich betrachtet – nicht zur Folge, dass die abgelesenen Verbrauchswerte wohnungseigentumsrechtlich unbeachtlich sind. Diese Sichtweise ist jetzt wohl aber nicht mehr aufrechtzuerhalten. Es kann wohnungseigentumsrechtlich keiner ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechen, dass der Verwalter öffentlichem Recht zuwiderhandelt. Ferner kann es keiner ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechen, gerade solche Messergebnisse zu verwenden, deren Verwendung das Mess- und Eichgesetz unterbinden will.

3. Umlageschlüssel für Abrechnung

Auch wenn es dem Verwalter untersagt ist, die Messergebnisse ungeeichter Messgeräte zu verwenden, so müssen die entsprechenden Verbräuche dennoch auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden. Insoweit bleibt wohl nichts anderes übrig, als auf die Größe der jeweiligen Miteigentumsanteile als behelfsmäßigem Umlageschlüssel zurückzugreifen (§ 16 Abs. 2 WEG).

4. Folgerungen

a) Dass die Lösung, die Verbräuche nach Miteigentumsanteilen umzulegen, eine „sachgerechte“ ist, darf bezweifelt werden. Es liegt nahe, dass ein Messgerät auch ohne Eichung jedenfalls eine „Näherung“ abbildet, die fairer und gerechter ist als die Größe der Miteigentumsanteile. Um eine Umlage nach Miteigentumsanteilen zu verhindern, muss jeder Verwalter die Wohnungseigentümer zum Handeln auffordern. b) Ein Beschluss, der die Weiterbenutzung eichpflichtiger Geräte nach Ablauf der Eichfrist vorsieht, widerspräche den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Ob er sogar nichtig wäre, weil er gegen das Mess- und Eichgesetz verstößt, ist unsicher, liegt aber sehr nahe. c) Näher liegt, es erst gar nicht zu dem Problem kommen zu lassen. Folgendes rät sich:

- Erstens müssen die zu eichenden Messgeräte im Auge behalten werden und die jeweiligen Eichfristen bekannt sein. Insoweit ist der Verwalter verpflichtet, die dem Mess- und Eichgesetz unterliegenden Geräte zu prüfen. Bedarf es für eine Prüfung des Sachverständigen eines Dritten und muss der Verwalter einen Vertrag schließen, ist allerdings zweifelhaft, ob er einen solchen ohne Ermächtigung schließen darf. Hier sollte sich der Verwalter vor einem Vertrag, der namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu schließen ist, von den Wohnungseigentümern nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG ermächtigen lassen.

HINWEIS: EICHFRISTEN

Die Eichfrist für Kaltwasserzähler beträgt grundsätzlich 6 Jahre. Die Eichfrist für Warmwasserzähler und Wärmezähler beträgt hingegen grundsätzlich 5 Jahre.

- Zweitens ist dafür zu sorgen, dass die Messgeräte rechtzeitig vor Ablauf der Eichfrist ausgetauscht oder neu geeicht werden. Stehen die Messgeräte im Eigentum eines Messunternehmens, ist dieses vom Verwalter eigenständig aufzufordern und abzumachen, das Entsprechende zu veranlassen. Stehen die Messgeräte hingegen im Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verwaltungsvermögen) oder im Eigentum der Wohnungseigentümer (gemeinschaftliches Eigentum), so sind für eine Eichung oder einen Austausch mit einem dafür spezialisierten Unternehmen die entsprechenden Verträge zu schließen. Für einen solchen Vertragsschluss ist der Verwalter von Gesetzes wegen allerdings nicht ermächtigt. Er sollte daher – rechtzeitig vor Ablauf der Eichfrist eines Messgeräts! – den Vertragsschluss auf die Tagesordnung einer Versammlung setzen und sich entsprechend ermächtigen lassen. Dazu sind vom Verwalter vorab aussagekräftige und vergleichbare Angebote einzuholen und den Wohnungseigentümern mit der Ladung mit einem Vorschlag der Verwaltungsbeiräte, welches Angebot angenommen werden soll, zu versenden.

MUSTER: BESCHLUSS ZUM VERTRAGSSCHLUSS

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer soll mit der _____ (Name des Unternehmens) auf Grundlage des Angebots vom ____ (Anlage ____ zur Niederschrift) einen Vertrag zum Austausch folgender Messgeräte schließen: _____
2. Die Mittel für den Austausch in Höhe von maximal ____ sind der Instandhaltungsrückstellung zu entnehmen.
3. Der Verwalter ist ermächtigt, das Angebot der _____ (Name des Unternehmens) namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anzunehmen. Zu einer Änderung des Vertrages ist der Verwalter nicht ermächtigt.
4. Die Arbeiten der _____ (Name des Unternehmens) werden für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von Wohnungseigentümer _____ (Name des Wohnungseigentümers) abgenommen.

5. Ermächtigung des Verwalters

a) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern durch eine Vereinbarung ermächtigt werden, alle für einen Vertrag in Bezug auf die Eichung von Messgeräten notwendigen Er-

klärungen abzugeben. Es kann auch vereinbart werden, dass der Verwalter ein Unternehmen nach billigem Ermessen aussuchen soll.

b) Ferner können die Eigentümer den Verwalter konkret im Einzelfall, aber auch abstrakt für eine Vielzahl von Fällen – etwa als Begleitbeschluss zum Verwaltervertrag – durch Beschluss ermächtigen, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei einem Vertragsschluss zu vertreten (siehe dazu das Muster im Abschnitt 4.). Unsicher ist hingegen, ob die Wohnungseigentümer auch beschließen können, dass der Verwalter das entsprechende Unternehmen selbst aussuchen soll. Denn damit würden sie ihre insoweit bestehende Verwaltungskompetenz durch Beschluss und ohne jegliche Vorgaben verlagern. Ein solcher Beschluss für eine abstrakte Vielzahl von Fällen wäre wohl nichtig. Ein Beschluss für einen Einzelfall würde voraussichtlich nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wäre aber nur anfechtbar.

c) Eine Regelung im Verwaltervertrag ist nach hier vertretener Ansicht möglich – aber nur, was die Vertretungsmacht angeht. Die Wohnungseigentümer könnten indes auch dort ihre Verwaltungskompetenz (dauerhaft) nicht auf den Verwalter übertragen (diese Frage wird auch anders beantwortet).

6. Abrechnung

a) Existieren doch ungeeichte Messgeräte – etwa wegen einer Amtspflichtverletzung des Vorverwalters –, sollte der Verwalter die Messergebnisse nicht verwenden. Als Umlageschlüssel ist vielmehr die jeweilige Größe der Miteigentumsanteile zu verwenden.

b) Da dieser Umlageschlüssel für die Wohnungseigentümer nicht ohne Weiteres nachvollziehbar ist, sollte er sowohl schriftlich in der Abrechnung selbst, aber auch mündlich bei Erörterung des Entwurfs der Abrechnung vom Verwalter erklärt und erläutert werden.

c) Beruht die „Nichteichung“ auf einer Amtspflichtverletzung des Vorverwalters, ist mit den Wohnungseigentümern zu erörtern, diesen auf Schadensersatz in Anspruch zu nehmen (dessen Berechnung dürfte allerdings kaum möglich sein).

d) Beruht die „Nichteichung“ auf einer Amtspflichtverletzung des aktuellen Verwalters, sollte er „mit offenen Karten spielen“ und darstellen, wie es zum Fehler gekommen ist und wie er beabsichtigt, ihn künftig zu vermeiden. Am besten sind bereits zu diesem Zeitpunkt die entsprechenden Verwaltungsabläufe an das Notwendige angepasst worden.

7. Vorgehen des Verwalters gegen Ordnungsverfügung

Der Fall zeigt, dass es einem Verwalter zwar möglich ist, gegen eine Ordnungsverfügung in Bezug auf Messgeräte vorzugehen. Eine ent-

sprechende Klage hat nach der Entscheidung des OVG Münster aber wenig Aussicht auf Erfolg.

Denn die Entscheidung ist richtig. Zum einen ist es richtig, dass die Verwendung der Messergebnisse öffentlich-rechtlich, aber auch wohnungseigentums- und mietrechtlich unzulässig ist (auch wenn abzuwarten bleibt, was der BGH dazu sagen wird, wenn ein entsprechender Fall zu ihm kommt). Und zum anderen ist es richtig, dass der Verwalter insoweit ein „Störer“ im Sinne des Verwaltungsrechts ist. Denn es ist in der Tat an ihm, die Abrechnung zu erstellen. Die Messergebnisse werden dabei auch im geschäftlichen Verkehr verwendet und bereitgehalten.

8. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

a) Jeder Verwalter sollte die in den von ihm verwalteten Wohnungseigentumsanlagen verbauten Messgeräte – soweit sie nicht, was kaum vorstellbar, aber möglich ist, im Sondereigentum stehen – kennen. Ferner sollte er die Eichfristen dieser Messgeräte kennen und in einer Datei erfassen.

b) Jeder Verwalter muss die Eichfristen regelmäßig kontrollieren oder/und durch einen Dritten kontrollieren lassen.

c) Rechtzeitig von Ablauf einer Eichfrist ist den Wohnungseigentümern die Entscheidung vorzulegen, die Messgeräte neu zu eichen oder auszutauschen zu lassen.

d) Steht das Messgerät im Eigentum eines Dritten, ist dieser rechtzeitig und nachhaltig an die Einhaltung seiner Pflichten zu erinnern.

e) Bei der Erstellung des Entwurfs einer Abrechnung sollte der Verwalter nur Messdaten geeichter Messgeräte verwenden bzw. verwenden lassen.

f) Jeder Verwalter sollte – auch hier – darauf achten, dass er in Bezug auf sämtliche Erklärungen im Rechtsverkehr ausreichend ermächtigt ist, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die entsprechenden Erklärungen abzugeben und auf Verträge einzuwirken. Für eine eventuelle Kündigung ist frühzeitig an eine Vollmachtsurkunde zu denken.

! Weiterführende Informationen:
Zähler → **637601**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Sondervergütung für Gerichtsverfahren auch bei Beauftragung eines Anwalts

(LG Gera, Urteil v. 23.2.2016, 5 S 225/15; nicht rechtskräftig)

Auch für Passivprozesse kann sich der Verwalter eine Sondervergütung ausbedingen. Die

vereinbarte Kostenpauschale kann der Verwalter auch dann berechnen, wenn er den Prozess nicht selbst führt, sondern einen Rechtsanwalt beauftragt.

! Weiterführende Informationen:
Sondervergütung → **637171**

Rücklagenfinanzierte Instandsetzungsmaßnahmen müssen auch im Abrechnungsteil dargestellt werden

(LG Köln, Urteil v. 21.4.2016, 29 S 156/15)

Allein die Darstellung rücklagenfinanzierter Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Instandsetzungskosten sind auch dann als Kosten zu verteilen, wenn sie aus der Rücklage gedeckt werden sollen.

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**

Unberechtigte Rücklagenentnahme / „eiserne“ Reserve

(LG Düsseldorf, Urteil v. 23.9.2015, 25 S 18/15)

Der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Verwalter in der Abrechnungsperiode ohne entsprechenden Genehmigungsbeschluss der Rücklage Mittel in einer Höhe entnommen hat, dass in der Rücklage keine „eiserne“ Reserve verbleibt.

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**
Instandhaltungsrücklage → **636736**

Hausgeldeinnahmen müssen in der Jahresabrechnung dargestellt werden

(LG München I, Urteil v. 8.10.2015, 36 S 16283/14 WEG)

Werden in der Jahresabrechnung die Hausgeldeinnahmen der Gemeinschaft nicht dargestellt, widerspricht ihr Genehmigungsbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung, da die Jahresabrechnung auf ihre Schlüssigkeit nicht prüfbar ist.

! Weiterführende Informationen:
Jahresabrechnung → **636759**



Auch das noch

Heißes Home-Office

Um ein ganz spezielles Home-Office ging es in einem Verfahren, über das das Verwaltungsgericht München zu entscheiden hatte. Die Mieterin einer Wohnung in einem oberbayerischen Dorf verdiente ihr Geld, indem sie sich gegen Bezahlung vor einer Webcam ihrer Kleidung entledigte. Den örtlichen Behörden war dies ein Dorn im Auge und sie untersagten dies. Das Ausziehen vor einer Webcam sei eine gewerbliche Nutzung und überschreite die in einem Wohngebiet zulässige Wohnnutzung. Die Mieterin argumentierte, sie arbeite eben wie viele andere auch im Home-Office.

„Die Kleidung bleibt künftig an“, sagte das VG München (Urteil v. 6.10.2016, M 1 K 16.1301). Selbst mit einem diskreteren Auftreten nach außen gebe es immer eine gewisse Außenwirkung, die nicht mehr in den Rahmen einer zulässigen Wohnnutzung falle. Auch eine Genehmigung für die Nutzung eines Raums als Darstellungs- und Schaustellereizimmer komme nicht in Frage. Soweit anderen Gewerbetreibenden Ausnahmegenehmigungen erteilt worden seien, sei dies nicht mit diesem ganz speziellen „Home-Office“ vergleichbar.

Zitat

Wir können den Wind nicht ändern, aber die Segel anders setzen.

Aristoteles (384 – 322 v. Chr.), griechischer Philosoph und Denker

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Auf Ihre Abrechnung können Sie schwören!

Es gibt ja Entscheidungen, die schon als Jahrhundertentscheidung das Licht der Welt erblicken. Andere kommen ganz bescheiden, gar noch von einem fachfremden Senat daher und scheinen sich ihrer Bedeutung gar nicht bewusst zu sein. So neulich geschehen in dem von Hause aus gar nicht für Wohnungseigentums-sachen zuständigen I. Zivilsenat am BGH. Der hatte die Frage zu entscheiden, wie die Verpflichtung zur Erstellung einer Jahresabrechnung zu vollstrecken ist, als vertretbare oder als unvertretbare Handlung. Auch wenn Sie sich noch nie mit diesem Problem beschäftigt haben, wird Sie die Antwort mit Sicherheit über kurz oder lang beschäftigen. Der BGH nahm nämlich nicht nur eine unvertretbare Handlung an, sondern ging bei der An-

wendung der maßgeblichen Normen (§§ 259 ff. BGB) weit über den bisherigen Meinungsstand hinaus: Danach soll der Verwalter nämlich verpflichtet sein, die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Jahresabrechnung an Eides statt zu versichern, wenn hieran Zweifel bestehen.

Damit wird ein unvorsichtiges Festhalten an der eigenen Jahresabrechnung über die zivilrechtlichen Folgen von Ergänzungs- oder schlimmstenfalls Schadensersatzansprüchen auf die Ebene des Strafrechts gehoben: Wer die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Jahresabrechnung zu Unrecht eidesstattlich versichert, kann gemäß § 156 StGB mit Freiheitsstrafe bis zu 3 Jahren oder mit Geldstrafe belegt werden. Es bleibt zu hoffen, dass diese unschöne Drohung wenigstens mit der Bestandskraft der Genehmigung einer Jahresabrechnung oder zumindest mit der Entlastung des Verwalters ein Ende hat, wie dies schon bei Auskunftsansprüchen angenommen wird. Denn an der eidesstattlichen Versicherung für längst bestandskräftige Abrechnungen kann eigentlich niemand ein Interesse haben, sieht man von denjenigen ab, die eine persönliche Fehde mit dem Verwalter führen.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2016 **Haufe-Lexware GmbH & Co. KG**
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

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

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

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

UST-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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 7.12.2016.

www.haufe.de/immobilien



Matr.-Nr. N6436-5066