

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

November 2018



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

mehr als 460 Gesetze und Verordnungen, die immer wieder Änderungen unterliegen, müssen Sie als Immobilienverwalter

beachten. Neue Entwicklungen wie die Digitalisierung bringen zusätzliche Herausforderungen mit sich. Doch während die Anforderungen konstant steigen, verzeichnet die Vergütung in der Wohnungseigentumsverwaltung seit Jahren nur minimale Zuwächse. Das 6. DDIV-Branchenbarometer alarmiert: Die Vergütung steigt nur unzureichend, in der WEG-Verwaltung gibt es sogar reale Verluste.

Was hat uns die Datenschutz-Grundverordnung in diesem Jahr beschäftigt. Viele befürchteten, dass am 25. Mai 2018 die Aufsichtsbehörden für Datenschutz vor der Tür stehen und das Unternehmen auseinandernehmen würden. Nun, das ist nicht geschehen. Auch die Aufsichtsbehörden waren schlicht überfordert. Dies sollte uns allerdings nicht dazu verleiten, jetzt nachlässig zu werden. Es ist damit zu rechnen, dass die Aufsichtsbehörden die „Schonzeit“ nun beenden. Akzeptieren Sie den Datenschutz als ein unverzichtbares Element und bleiben Sie am Ball.

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
Vergütung hält nicht Schritt – wovon lebt der Verwalter? → Seite 4

Organisation
Datenschutz: Schon wieder eine Ruhe vor dem Sturm? → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Führung der Eigentümerliste → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

Fensterputzen ist allein Sache des Mieters

Mieter können vom Vermieter nicht verlangen, dass dieser die Fenster reinigt bzw. reinigen lässt. Das gilt auch für Teile einer Fensterfassade, die sich nicht öffnen lassen und daher für den Mieter von innen nur schwer zugänglich sind.

Die Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaige nicht zu öffnende Glasbestandteile und die Fensterrahmen gehören, obliegt grundsätzlich dem Mieter, soweit die Mietvertragsparteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben. Denn der Vermieter schuldet dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand. Bloße Reinigungsmaßnahmen sind dementsprechend nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters.

Darauf, ob der Mieter die Fenster selbst reinigen kann, kommt es nicht an. Sollte dies nicht möglich sein, muss der Mieter notfalls eine Fachfirma zum Fensterputzen beauftragen. (BGH, Beschluss v. 21.8.2018, VIII ZR 188/16)

! Weiterführende Informationen:

Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume – Pflichten des Vermieters → **923400**

Kein Widerrufsrecht bei Zustimmung zur Mieterhöhung

Mieter können ihre Zustimmung zu einer schriftlich verlangten Mieterhöhung nicht unter Berufung auf die Vorschriften über Fernabsatzverträge widerrufen. Das hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung klargestellt und damit einer verbreiteten Meinung eine Absage erteilt.

Zwar erstreckt der Wortlaut von § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB das Widerrufsrecht auf „Verträge über die Vermietung von Wohnraum“. Die Vorschrift ist jedoch dahingehend einschränkend auszulegen, dass ein Widerrufsrecht des Mieters bei einer Zustimmungserklärung zu einer vom Vermieter verlangten Erhöhung der Miete nicht besteht.

Mit dem Widerrufsrecht des Mieters einer Wohnung soll Fehlentscheidungen aufgrund der Gefahr psychischen Drucks sowie dem typischerweise bestehenden Informationsdefizit des Mieters begegnet werden. Dieser Zielsetzung des Gesetzes tragen bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die in den §§ 558 ff. BGB vorgesehenen Bestimmungen zum Schutz des Mieters bereits uneingeschränkt Rechnung. Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen in Textform erklären und begründen, damit der Mieter dessen Berechtigung überprüfen kann. Schon dadurch kann der Mieter seinen Willen ohne ein Informationsdefizit und außerhalb einer etwaigen Drucksituation bilden. Außerdem räumt das Gesetz dadurch, dass der Vermieter frühestens nach Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens auf Erteilung der Zustimmung klagen kann, dem Mieter eine angemessene Überlegungsfrist ein, innerhalb derer er sich entscheiden kann, ob und inwieweit er der Mieterhöhung zustimmt. Somit ist schon

durch die Vorschriften zur Mieterhöhung sichergestellt, dass der Sinn und Zweck der verbraucher-schützenden Regelungen für Vertragsabschlüsse im Fernabsatz erfüllt ist. Eines Widerrufsrechts bedarf es daher nicht. (BGH, Urteil v. 17.10.2018, VIII ZR 94/17)

! PRAXIS-TIPP:

Die Entscheidung des BGH, die ein Widerrufsrecht des Mieters verneint, bezieht sich nur auf Mieterhöhungen im Wege der Fernkommunikation.

Ausdrücklich nicht erfasst von der Entscheidung sind Vereinbarungen zwischen Vermietern und Mietern, die außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters bzw. in einer Haustürsituation getroffen werden. Für diese hat der BGH ein Widerrufsrecht bejaht (Urteil v. 17.5.2017, VIII ZR 29/16).

! Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung (Checkliste) → **1949144**

Rückforderung von Miete, obwohl Mieter Mangel kannte

Wenn der vertragsgemäße Gebrauch eine Mietsache durch einen Mangel beeinträchtigt ist und der Mieter dem Vermieter den Mangel angezeigt hat, tritt kraft Gesetzes eine Minderung der Miete ein. Der Mieter schuldet dann von vornherein nur eine reduzierte Miete. Wenn der Mieter in Kenntnis des Mangels über einen längeren Zeitraum vorbehaltlos die volle Miete zahlt, kann eine Rückforderung aber ausgeschlossen sein. Dies setzt voraus, dass der Mieter nicht nur die Umstände kennt, aus denen sich die Minderung ergibt, sondern hieraus auch eine zutreffende rechtliche Schlussfolgerung gezogen hat. Die Beweislast hierfür trägt der Vermieter. Geht der Mieter irrtümlich davon aus, dass eine Minderung nur mit Einverständnis des Vermieters möglich ist, fehlt es an einer zutreffenden rechtlichen Schlussfolgerung. Dann kann der Mieter die überzahlte Miete zurückfordern, auch wenn ihm der Mangel bekannt war. (BGH, Beschluss v. 4.9.2018, VIII ZR 100/18)

! Weiterführende Informationen:

Mietminderung – Begriff, Höhe und Ausschluss → **639041**

Antwortschreiben bei zu hoher Mietminderung → **1949300**

Verstoß gegen Heizkostenverordnung macht Beschluss nicht nichtig

Auch in Wohnungseigentümergeinschaften gilt die Heizkostenverordnung. Heiz- und Warmwasserkosten müssen daher verbrauchsabhängig abgerechnet werden, sofern nicht aufgrund besonderer Umstände eine der Ausnahmeregelungen greift und die Kosten nach einem anderen Maßstab verteilt werden dürfen. Werden die Heizkosten nach einem Maßstab verteilt, der nicht den Vorgaben der Heizkostenverordnung entspricht, verstößt dies gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung.

Ob und wenn ja unter welchen Voraussetzungen ein Beschluss, der mit den Vorgaben der Heizkostenverordnung nicht im Einklang steht, nichtig oder lediglich anfechtbar ist, ist im Einzelnen umstritten. In einer aktuellen Entscheidung konnte der BGH diese Frage offen lassen. Zugleich stellten die Bundesrichter aber fest, dass jedenfalls ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer in einer einzelnen Jahresabrechnung von der Heizkostenverordnung abweichen, nur anfechtbar, aber nicht

nichtig ist. Ein solcher Verstoß wirkt sich nur auf einen beschränkten Zeitraum aus. Er ist daher nicht von einem solchen Gewicht, dass das Vertrauen der Wohnungseigentümer in die Bestandskraft nicht (rechtzeitig) angefochtener Beschlüsse dahinter zurücktreten müsste. (BGH, Urteil v. 22.6.2018, V ZR 193/17)

! Weiterführende Informationen:

Heizkostenabrechnung → **636688**

Entziehung des Wohnungseigentums bei Bruchteilseigentum

Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum kann insgesamt entzogen werden, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 WEG verwirklicht. Das hat der BGH klargestellt. Im entschiedenen Fall waren Eheleute jeweils zur Hälfte Miteigentümer einer Wohnung. Der Ehemann fiel wiederholt durch Sachbeschädigungen, Beleidigungen und Körperverletzungen auf. Daraufhin beschlossen die übrigen Eigentümer, die Eheleute zur Veräußerung ihrer Wohnung aufzufordern und dies erforderlichenfalls gerichtlich durchzusetzen. Der BGH entschied, dass auch die Ehefrau, die selbst kein Fehlverhalten an den Tag gelegt hatte, wegen des Verhaltens ihres Ehemannes ihren Miteigentumsanteil veräußern muss. Nur bei dieser Sichtweise sei gewährleistet, dass die Wohnungseigentümer einen „Störenfried“ zügig und effektiv aus der Anlage entfernen können.

Der nicht störende Miteigentümer ist dem BGH zufolge aber berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags abzuwenden, indem er den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers selbst erwirbt und den störenden Miteigentümer dauerhaft und einschränkunglos aus der Wohnanlage entfernt, was den Entzug des Mitbesitzes und ein uneingeschränktes Hausverbot erfordert. Außerdem muss er der Gemeinschaft alle Kosten ersetzen, die dieser durch die Führung des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind. (BGH, Urteil v. 14.9.2018, V ZR 138/17)

PRAXIS-TIPP:

Die Entscheidung des BGH betrifft eine Bruchteilsgemeinschaft an einem Wohnungseigentum. Das Fehlverhalten nur eines von mehreren Eigentümern einer Wohnung kann auch dann alle Eigentümer zu deren Veräußerung verpflichten, wenn das Wohnungseigentum diesen zur gesamten Hand zusteht (z. B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Erbengemeinschaft).

! Weiterführende Informationen:

Entziehung des Wohnungseigentums → **636468**

Namen an Klingeln und Briefkästen dürfen dranbleiben

Das Anbringen von Namen der Mieter an Klingelschildern und Briefkästen verstößt nicht gegen den Datenschutz. Vermieter sind daher nicht verpflichtet, sämtliche Namen zu entfernen. Das haben die Bundesdatenschutzbeauftragte und die EU-Kommission klargestellt. In besonderen Fällen hätten Mieter allerdings ein Widerspruchsrecht.

Zuvor hatte ein Verband darauf hingewiesen, dass Namen an Klingelschildern und Briefkästen ohne Einwilligung der Mieter aus Datenschutzgründen möglicherweise unzulässig seien und hierdurch ein

Medienecho ausgelöst. Anlass des Hinweises war eine Nachricht aus Österreich, wonach die städtische Wiener Wohnungsbaugesellschaft nach der Beschwerde eines Mieters bis zum Jahresende an den Klingeln ihrer 220.000 Wohnungen die Namen entfernen will.

! Weiterführende Informationen:

Datenschutz bei der Vermietung → **11546524**



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 onlinetraining.haufe.de/immobilien

Betriebskosten für Profis

Di., 13.11.2018, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Die Betriebskostenabrechnung gibt oft Anlass zu Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter. In diesem Seminar werden kurz und prägnant die wichtigsten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum Betriebskostenrecht aus den letzten zwei Jahren erläutert.

Referentin: RAIN Birgit Noack

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

Vergütung hält nicht Schritt – wovon lebt der Verwalter?

Steffen Haase, Augsburg

Das 6. DDIV-Branchenbarometer alarmiert: Die Vergütung steigt nur unzureichend, in der WEG-Verwaltung gibt es sogar reale Verluste.

Verwaltervergütung – quo vadis?

Mehr als 460 Gesetze und Verordnungen, die immer wieder Änderungen unterliegen, müssen Immobilienverwalter beachten. Neue Entwicklungen wie die Digitalisierung bringen zusätzliche Herausforderungen mit sich. Doch während die Anforderungen an Immobilienverwalter konstant steigen, verzeichnet die Vergütung in der Wohnungseigentumsverwaltung seit Jahren nur minimale Zuwächse. Wie das 6. DDIV-Branchenbarometer zeigt, ist sie 2017 sogar real gesunken.

Dem nur geringen Vergütungsanstieg um 1,5 Prozent steht eine Inflationsrate von 1,8 Prozent gegenüber. Die realen Einbußen überraschen. Zum einen prognostizieren die Immobilienverwaltungen im 5. DDIV-Branchenbarometer einen Preisanstieg um 8 Prozent für 2017 bei Vertragsverlängerungen. Bei Anpassungen aus anderen Anlässen kalkulierten sie sogar einen Anstieg um 13 Prozent. Zum anderen haben 2017 deutlich über 90 Prozent der befragten Unternehmen Vertragsverlängerungen für eine Preisanpassung genutzt. Über 40 Prozent der Verwaltungen passten sogar bei laufenden Verträgen ihre Vergütungssätze an – deutlich mehr als im Vorjahr. Staffilvereinbarungen und Indexbindungen sorgten ebenfalls für Erhöhungen. Dennoch stieg die Vergütung bei Bestandsobjekten nur geringfügig auf einen Regelsatz von 20,21 Euro pro Einheit und Monat.

Nachdem die Verwaltungen 2017 nur minimale Vergütungssteigerungen verzeichneten, sind ihre Erwartungen für 2018 zwar erneut positiv, die prognostizierten Erhöhungen fallen allerdings geringer aus. Bei regulären Vertragsverlängerungen planen die Verwaltungen für 2018 mit einer Zunahme der Vergütungssätze um durchschnittlich weniger als 8 Prozent, bei Anpassungen aus einem anderen Anlass kalkulieren sie mit einem Plus um 7 Prozent. Das kommende Branchenbarometer wird zeigen, inwieweit sich die Erwartungen erfüllt haben.

Zu geringe Vergütung – doch Akquise mit Niedrigpreisen hält an

Die Hauptausgabeposition eines Dienstleisters ist das Personal. Und damit stellt sich die Frage, wie viel Zeit brauche ich für ein Objekt? Erfahrungswerte belegen für eine WEG mit 10 WE 125 Stunden und für ein Objekt mit 50 WE ca. 300 Stunden im Jahr.

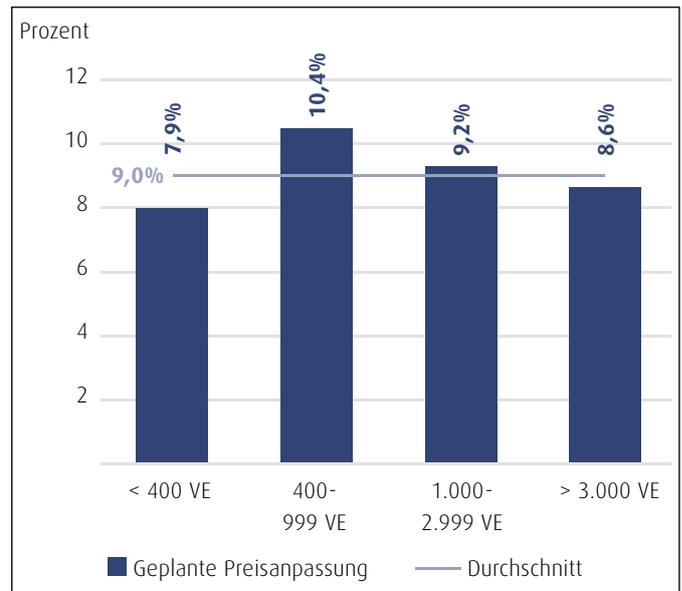
Jetzt rechnen wir einmal das größere Objekt mit 50 WE. Ich gehe von einem Stundensatz von 55 Euro netto aus. 55 Euro x 300 Std. p.a. = 16.500 Euro p.a. Das sind dann 1.375 Euro pro Monat/50 WE = 27,50 Euro/WE/Monat. Bekommen wir das?

Sehen wir uns mal das kleine Objekt mit 10 WE an:

125 Std. x 55 Euro = 6.875 Euro = 572,92 Euro pro Monat. Das ist die

Grundvergütung, die wir pro Objekt brauchen, egal ob das Objekt 5, 10 oder 15 WE hat. Bekommen wir das?

Doch obwohl eine Erhöhung der Vergütungssätze aus verschiedenen Gründen notwendig ist, schrecken die Verwaltungen auch bei neu akquirierten Gemeinschaften vor deutlichen Preisanpassungen zurück. So planen zwar zwei Drittel der Befragten im laufenden Jahr bei Neuakquisitionen ihre Vergütung zu erhöhen – allerdings um weniger als 10 Prozent. Rund ein Viertel der Befragten sieht hier sogar komplett von Preisanpassungen ab. So bleibt die berechnete Angleichung der privatwirtschaftlichen Vergütung an den Regelsatz der Zweiten Berechnungsverordnung auch künftig in weiter Ferne.



Durchschnittlich geplante Preisanpassung für 2018

Wie im vorangegangenen Branchenbarometer lassen sich auch im aktuellen Erhebungszeitraum lediglich in Großstädten überdurchschnittliche Vergütungssätze erzielen. Da die Agglomerationsräume in den vergangenen Jahren starke Zuzüge verzeichneten, insbesondere aus einkommensstärkeren Bevölkerungsschichten, können Verwaltungsunternehmen hier leichter Preisanpassungen durchsetzen. Mit 21,34 Euro liegt der Regelsatz immerhin knapp 6 Prozent über dem Durchschnitt. Im Vergleich zur Zweiten Berechnungsverordnung fällt er allerdings noch immer rund ein Viertel zu gering aus.

Regelsatz WEG-Vergütung nach Siedlungsstruktur

	< 10 WE	10-29 WE	30-49 WE	50-99 WE	>100 WE
Agglomerationsraum	26,30 €	22,80 €	20,60 €	19,20 €	17,80 €
Verstädterter Raum	22,70 €	19,98 €	18,85 €	18,01 €	17,06 €
Ländlicher Raum	22,30 €	20,03 €	18,94 €	17,70 €	17,20 €
Durchschnitt	24,13 €	21,24 €	19,68 €	18,53 €	17,46 €

Der Gesamtdurchschnitt beträgt 20,21 Euro.

Neue Einkommensquellen erschließen

Um sich breiter aufzustellen und zusätzliche Einkünfte zu erzielen, integrieren immer mehr Immobilienverwalter neue Wirtschaftszweige in ihr Portfolio. Mittlerweile schätzen bereits knapp 40 Prozent der befragten Verwalter Vermittlerservices als wesentliches Geschäftsfeld ein und planen mit einem mehr als doppelt so hohen Umsatzwachstum wie in der klassischen WEG- und Mietverwaltung. Verwaltungen mit mehr als 20.000 Einheiten gehen hier sogar von einem Umsatzplus um 40 Prozent aus.

Dass Immobilienverwaltungen bei der Vermittlertätigkeit für das laufende Jahr die höchsten Wachstumsraten beim Umsatz insgesamt erwarten, basiert unter anderem auf der Einführung des Bestellerprinzips im Juni 2015. Seitdem derjenige den Makler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat, betrauen immer mehr Wohnungseigentümer ihren Verwalter statt eines klassischen Maklers mit der Vermietung, aber auch beim Verkauf ist der Verwalter zunehmend als Vermittler gefragt: Zum einen können Verwalter diese Dienstleistung häufig günstiger erbringen, zum anderen sind sie mit der Wohnung und der Gemeinschaft bereits vertraut. So können sie durch die längerfristige Zusammenarbeit oft ganz gut einschätzen, welcher Mieter in das Objekt passt. Zudem sind sie häufig bereits ein bewährter Ansprechpartner für den Eigentümer. Allerdings dürfen Immobilienverwaltungen nicht in jedem Fall als Vermittler auftreten. Beim Verkauf einer Eigentumswohnung kann beispielsweise das Zustimmungserfordernis des Verwalters einen Provisionsanspruch verhindern.

Bestellerprinzip auch beim Immobilienkauf?

Um belastbare Vergleichswerte zur Vermittlertätigkeit von Verwaltern zur Verfügung zu stellen und die Potenziale des Geschäftsfeldes aufzuzeigen, führte der DDIV im Juli 2018 eine deutschlandweite Kurzumfrage unter Immobilienverwaltungen durch. Erhoben wurde, wie sich die üblichen Provisionssätze von Maklern zu denen von Immobilienverwaltern verhalten. Rund 500 Immobilienverwaltungen nahmen daran teil und lieferten für die Branche wichtige Daten zur Vermittlung von Bestandsobjekten. Besondere Relevanz erhält die Umfrage durch die aktuelle Diskussion um eine Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienkauf. Die Grünen brachten hierzu Ende Juli einen entsprechenden Antrag in den Bundestag ein. Auch Bundesjustizministerin Katarina Barley prüft einen solchen Schritt. Dabei soll auch die Höhe der zulässigen Courtage womöglich begrenzt werden. Damit verbunden ist der Wunsch, Haushalte beim Kauf von Wohnimmobilien zu entlasten. Zwar kann man dem Argument folgen, aber ob so tatsächlich die Erwerbsnebenkosten gesenkt werden, erscheint zweifelhaft. Letztlich würde hier auch wieder der Gesetzgeber regulierend in einen funktionierenden freien Markt eingreifen – und es würde an anderer Stelle zu einer Preissteigerung für den Erwerber kommen.

Vermittlungsprovision bei Immobilienerwerb

Noch ist die Vermittlungsprovision beim Immobilienerwerb frei vereinbar. In den meisten Bundesländern hat sich eine Höhe von 7,14 Prozent inklusive Mehrwertsteuer als marktüblich durchgesetzt, in 4 Bundesländern etablierten sich Sätze von 5,95 Prozent bzw. 6,25 Prozent.

Wie die aktuelle Erhebung des DDIV zeigt, liegen die Provisionssätze von Immobilienverwaltungen bei der Vermittlung von Wohneigentum nahezu deutschlandweit unterhalb der marktüblichen Gepflogenheiten. Deutliche Unterschiede zeigen sich beispielsweise in den bei der Umfrage stark vertretenen Bundesländern Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen: Hier betragen die Provisionssätze von Immobilienverwaltungen durchschnittlich rund 5 Prozent, marktüblich sind 7,14 Prozent. Immobilienverwaltungen dieser Regionen erheben somit bei der Vermittlung von Eigentumswohnungen eine um rund 30 Prozent günstigere Gebühr als Makler. In Bayern beträgt die Differenz sogar über 35 Prozent.

Gegen den Trend

Frei verhandelbar ist grundsätzlich auch die Verteilung der Provision zwischen Verkäufer und Käufer – eine hälftige Aufteilung ist beispielsweise in Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Sachsen üblich. Allerdings verschiebt sich insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten die Verteilung der

Provision häufig zu Ungunsten des Käufers. Zudem hat sich in Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg und Hessen die Praxis etabliert, die Provision in voller Höhe durch den Käufer begleichen zu lassen.

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen, dass Immobilienverwaltungen durchaus entgegen diesem Trend agieren. In Berlin beispielsweise teilen Immobilienverwaltungen die Provision auf Käufer und Verkäufer auf. Somit liegt die Provisionshöhe für Käufer bei 2,52 Prozentpunkte oder gut ein Drittel unterhalb des marktüblichen Werts von 7,14 Prozent. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Hessen. Auch in diesem Bundesland haben zahlreiche Immobilienverwalter an der Umfrage teilgenommen und erheben durchschnittlich eine Provision in Höhe von 4,2 Prozent beim Käufer – 1,4 Prozent verbleiben beim Verkäufer. Immobilienkäufer zahlen hier somit rund 30 Prozent weniger als beim Kauf über einen klassischen Makler.

Knapp 1,6 Nettokaltmieten Vermietungsprovision

Auch bei der Vermietung nehmen Wohnungseigentümer häufig die Dienstleistung ihres Immobilienverwalters in Anspruch, die im Rahmen einer WEG-Verwaltung rechtlich unbedenklich ist. Wie die aktuelle Erhebung zeigt, liegt hier die Provisionshöhe von Immobilienverwaltungen bei durchschnittlich 1,56 Nettokaltmieten.

Etwa jede siebte Immobilienverwaltung berechnet die Vermittlungsprovision nicht anhand der Nettokaltmiete, sondern setzt Pauschalbeträge an. Hierbei ergeben sich im Rahmen der WEG-Verwaltung 259,30 Euro als durchschnittliche Pauschale. Gut 40 Prozent der Befragten, die Pauschalen ansetzen, gaben an, weniger als 50 Euro für die Vermittlung von zu vermietenden Eigentumswohnungen zu erheben; der höchste genannte Pauschalbetrag beläuft sich auf knapp 1.000 Euro.

Verwalter sind willkommene Alternative bei der Vermittlung

Die Umfrage des DDIV zeigt, dass Immobilienverwaltungen eine sehr gute Alternative zum klassischen Makler darstellen können. Neben der Kenntnis des Wohngebäudes und der Gemeinschaft spielt hier auch die langjährige Betreuung des Eigentümers und Vermieters eine ausschlaggebende Rolle. Dabei zeigt sich, dass Eigentümer bereit sind, auch dann ihre Immobilienverwaltung mit der Vermittlung zu beauftragen, wenn für sie hierdurch höhere Kosten entstehen. In einigen Regionen kann damit der Käufer finanziell entlastet werden.

Fazit

Auch wenn die Erweiterung des Leistungsportfolios ein richtiger und wichtiger Schritt für Immobilienverwaltungen ist, führt kein Weg daran vorbei, die Vergütung auf ein der Leistung angemessenes Niveau anzuheben. Denn nur so können sie langfristig die Qualität erbringen, die für den Werterhalt der privaten Altersvorsorge von Millionen Bürgern notwendig ist.

DER AUTOR

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



Organisation



Datenschutz: Schon wieder eine Ruhe vor dem Sturm?

Reinhold Okon, München

2018 wird wohl so manchem Hausverwalter lange in Erinnerung bleiben. Welch ein Trubel um die neue Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Viele befürchteten, dass am 25. Mai 2018 die Aufsichtsbehörden für Datenschutz vor der Tür stehen und das Unternehmen auseinandernehmen würden. Viele deaktivierten ihre Webseite, weil sie nicht datenschutzkonform war. Andere wiederum bestellten hastig einen Datenschutzbeauftragten (DSB), um somit das Problem der Umsetzung auf einen anderen zu übertragen. Plötzlich stiegen die Preise der Bestellung eines DSB ins Utopische. Tagessätze von 3.000 bis 5.000 Euro waren keine Seltenheit. Das Problem dabei ist, dass sich bei diesen Tagessätzen die Meinung in die Köpfe der Hausverwalter einschlich, dass nun die ganze Verantwortung auf den DSB übergegangen ist und die Thematik der Umsetzung damit weitestgehend vom Tisch ist.

Erfreulich ist, dass Datenschutz bei vielen Hausverwaltern wenigstens soweit angekommen ist, als dass diese Stück für Stück die Anforderungen der DSGVO aufgenommen haben und sich die Umsetzung auf die To-do-Liste gesetzt haben. Die wichtigsten Anforderungen hierbei sind:

- Ist-Zustand (Bestandsaufnahme und Erfassung sämtlicher Prozesse)
- Risikobeurteilung (Risiken für Betroffene, EDV und allgemeine Geschäftsabläufe)
- Sensibilisierung und Schulung der Mitarbeiter (Sicherheit der Verarbeitung, Art. 32 DSGVO)
- Benennung/Bestellung eines DSB (Bestellpflicht bei mindestens zehn Mitarbeitern, die personenbezogene Daten verarbeiten, § 38 BDSG-neu und Art. 37 DSGVO)
- Anpassung der Webseite (z.B. Datenschutzerklärung nach Anforderung, Art. 12 ff. DSGVO)
- Erstellung einer Übersicht der Verarbeitungen (Verarbeitungsverzeichnis, Art. 30 DSGVO)
- Einwilligungen (z.B. Kontaktdaten-Weitergabe an Handwerker, Art. 7 DSGVO)
- Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung (externe Dienstleister, Art. 28 DSGVO)
- Wahrung der Betroffenenrechte (z.B. Auskunftsrecht, Art. 15 DSGVO)
- Transparente und verständliche Darstellung der Verarbeitung personenbezogener Daten (Informationspflichten, Art. 13 DSGVO)
- Meldung von Datenpannen (Art. 33 DSGVO)
- Bewusstsein über Schadensersatz und erhöhte Bußgelder (Art. 82 und Art. 84 DSGVO)

Wer genauer hinschaut, stellt fest, dass vieles noch offen ist. Viele Hausverwalter haben schlichtweg nicht die Zeit, sich gänzlich mit diesem Thema auseinanderzusetzen. Dazu hätte viel früher mit der Umsetzung der Anforderungen der DSGVO begonnen werden müssen.

Doch irgendwie ist wieder Ruhe und Gelassenheit in die Unternehmen eingekehrt. Manche Verwalter kommen zu dem Trugschluss, dass die DSGVO vielleicht doch nicht so wichtig ist, wie es vorher angekündigt wurde, zumal die Aufsichtsbehörden dem Thema DSGVO scheinbar nicht gewachsen schienen. So wurde die Meldepflicht zur Benennung eines Datenschutzbeauftragten (Art. 37 Abs. 7 DSGVO) bei vielen Behörden nicht rechtzeitig bereitgestellt. Außerdem gibt es unterschiedliche, teilweise sehr umständliche Meldeverfahren. Einige Aufsichtsbehörden installierten Anrufbeantworter mit der Auskunft, dass aufgrund Überlastung derzeit keine persönliche Beratung möglich wäre. Dafür wurde ein Wochentag eingeführt, an dem Betroffene zwischen 9:00 Uhr und 12:00 Uhr die Aufsichtsbehörde anrufen könnten, um dort schnell Hilfe zu bekommen. Die Aufsichtsbehörden sind chronisch überlastet. Bei den Unternehmen entstand rasch der Eindruck, dass noch viel Zeit ins Land gehen wird, bis eine qualifizierte Prüfung der Umsetzung der DSGVO durch Aufsichtsbehörden stattfinden wird. Eine gewisse trügerische (Fahr-)Lässigkeit unter den Unternehmen nach dem Prinzip: „Wenn es die schon nicht auf die Reihe bringen, warum soll ich mich dann auf den Kopf stellen?“ stellte sich ein.

Art. 15 DSGVO Auskunftsrecht

Wie gesagt, es ist eine trügerische Gelassenheit entstanden, die vielleicht so manchen verleitet, in den alten „Schlendrian“ zurückzukehren. Dabei wird vergessen, dass die Kontrolle der Umsetzung nicht nur durch die Aufsichtsbehörden erfolgt, sondern auch durch Wettbewerber und Betroffene (Mieter, Mietinteressenten, Käufer, Eigentümer etc.). Viele Verwalter sahen sich auf einmal mit der Tatsache konfrontiert, dass so manche Betroffene die DSGVO als eine effektive Waffe ansehen, um ihre Unzufriedenheit gegenüber der Hausverwaltung zum Ausdruck zu bringen. So erhielt am 25. Mai 2018 eine Hausverwaltung eine E-Mail mit den einleitenden Worten:

„Heute ist der Tag der DSGVO und ich möchte gerne wissen, welche Daten Sie über mich haben, wer für den Datenschutz zuständig ist und außerdem hätte ich gerne noch einen ADV-Vertrag“.

Hintergrund dieser E-Mail war, dass der Mieter die Kündigungsfrist für seinen Mietvertrag verkürzt haben wollte, was die Hausverwaltung aber ablehnte. Die Korrespondenz zwischen beiden Seiten führte dann zu oben genannter E-Mail. Das Problem für den Verwalter war, dass er – trotz erkennbarer Schikane – diesem Auskunftsanspruch nachkommen musste. Einen ADV-Vertrag (gemeint ist eigentlich Auftragsverarbeitungsvereinbarung AVV) musste der Verwalter allerdings mit dem Mieter nicht abschließen. Die Fragen der Datenspeicherung und deren Umfang sowie die Angabe des Datenschutzkoordinators oder Datenschutzbeauftragten müssen hingegen beantwortet werden. Nach Art. 15 DSGVO hat jeder Betroffene das Recht zu erfahren, z.B. welche Daten zu seiner Person in einer Verwaltung verarbeitet werden, auf welcher Rechtsgrundlage dieses basiert, welche Datenkategorien verarbeitet werden, wer die Daten weitergeleitet bekommt, wie lange die Daten gespeichert werden und die Quellen, falls die Daten nicht bei dem Betroffenen selbst erhoben wurden. Außerdem besteht das Recht auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung und ein Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung. Er muss auf das Bestehen eines Beschwerderechts bei der Aufsichtsbehörde hingewiesen werden. Die Betroffenen hatten durch die DSGVO plötzlich viele „tolle“ Möglichkeiten, ein Unternehmen nebenbei etwas zu „ärgern“.

Hier zeigt sich, wie schnell das Auskunftsrecht zum Problem für den Verwalter werden kann. Die hier mangelnde Vorbereitung führte dazu, dass diesem Auskunftsanspruch mal nicht so nebenbei im Tagesgeschäft entsprochen werden konnte. Es fehlten schlicht der Leitfadens und entsprechende Muster, wie eine solche Auskunft auszusehen hat. Selbst seitens des DSB kam die Frage auf, wie die Informationen an den

Löschkonzept einer Hausverwaltung

Aufnahme der Speicherung (Startzeitpunkt)	Löschfristen					
	1 Monat	3 Monate	12 Monate	6 Jahre	7 Jahre	12 Jahre
Start der Datenspeicherung (ab Zeitpunkt Erhebung der Daten)	E-Mail-Adressen in den Logfiles des Mailserver		Website-Tools Erhebungen bei Google, Analytics, Matamo etc.	Angebote mit Auftragsfolge		
ab Ende Vorgang		Mieterselbstauskunft (Berücksichtigung nach AGG)		Reklamation, Gewährleistungsfälle	Handelsbriefe (außer Rechnungen oder Gutschriften)	Buchhaltungsdaten
ab Ende der Geschäftsbeziehung			Beendigung Mietverhältnis (Abrechnung)		Mietunterlagen – soweit Buchungsbeleg	Alle Stammdaten von Kunden

Beispiel eines Löschkonzepts in einfachster Form. Diese kleine Übersicht reicht schon aus, um als Verantwortlicher und Mitarbeiter der Verpflichtung zur Löschung nachzukommen.

Betroffenen zu erfolgen haben. Zwar definiert das Gesetz die Vorgaben, jedoch ist der Umfang dieser Auskunftspflicht wesentlich größer, als so mancher Unternehmer annimmt. Und hier kommt der wichtige Effekt der gründlichen Erstellung einer Übersicht der Verarbeitungsverzeichnisse zum Tragen. Je genauer und detaillierter die Verarbeitungsprozesse erfasst sind, desto einfacher lassen sich die Betroffenen beauskunften. Und nicht zuletzt spielt es eine große Rolle, wie gut das eigene System (Hausverwalter-Software) gepflegt wird. Zugegeben, es sind wohl noch viele Updates notwendig, bis eine Software die notwendige Konformität zur DSGVO bieten wird. Aber je deutlicher und intensiver die Systeme auf die DSGVO ausgerichtet sind, desto einfacher können etwaige Ansprüche von Betroffenen erfüllt werden.

Art. 17 DSGVO Löschung

Auch das Thema Löschung (Art. 17 DSGVO) wird in nächster Zeit Aufsichtsbehörden und Gerichte beschäftigen. Zwar werden analoge Daten (die klassische Mieterakte in Papierform) regelmäßig von Verwaltern vernichtet, allerdings sind digitale Daten von vielen noch nicht mal ansatzweise zur Löschung in Betracht gezogen worden. Zu oft wird auf die Frage: „Wann haben Sie das letzte Mal digitale Daten gelöscht?“ geantwortet: „Eigentlich noch nie“. Der Grund hierfür ist relativ einfach erklärt. Die Verknüpfung von digitalen Daten in einem EDV-System – Hausverwalter-Software, Betriebssystem und andere Applikationen – werden parallel zueinander geführt und verwendet. Das heißt, eine zentrale Verarbeitung personenbezogener Daten funktioniert in den meisten Fällen nicht, weil die Schnittstellen der einzelnen Applikationen zueinander entweder nicht vorhanden oder nicht einheitlich sind. Das erschwert die Übersicht und führt am Ende zu der unterbliebenen Pflicht, die nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten zu löschen, weil der Verwalter eigentlich nicht weiß, wo und wie Daten miteinander verknüpft sind.

Aufbewahrungspflichten aus anderen Vorschriften

Und nicht selten wird als „Alibi“ angeführt, dass Aufbewahrungspflichten aus anderen gesetzlichen Vorgaben beachtet werden müssten. Hierbei werden gerne handels- und steuerrechtliche Vorschriften als Grundlage genannt. Dies führt häufig zu der Meinung, dass dann jegliche Datensätze – also auch Telefonnummern, E-Mail-Adressen, Kontonummern etc. – gespeichert werden können. Wenn dann der DSB das Thema Pseudonymisierung/Anonymisierung und Sperrung der Daten anspricht, winken die meisten Verwalter ab, weil es die Hausverwalter-Software nicht bietet und der Verwalter selbst nicht weiß, wie er diesem Anspruch entgegen soll. Ein Löschkonzept könnte hier eine gute Grundlage sein, wenigstens einigermaßen einen Überblick darüber zu bekommen, wann Daten wirklich zu löschen sind. Der Umstand, dass

selbst die Aufsichtsbehörden hierzu keine wirklichen Lösungen oder gar Muster liefern, erschwert die ganze Thematik zusätzlich. Dazuhin kommt noch, dass viele Verwalter gar kein Interesse daran haben, Daten zu löschen, nach der Devise: „Vielleicht werden diese Daten ja noch mal gebraucht“.

Rechenschaftspflicht Art. 5, 24 DSGVO

Was von vielen Verwaltern, die die Löschung von Daten eben nicht vornehmen, übersehen wird, ist die Rechenschaftspflicht (Accountability Art. 5 Abs. 2 DSGVO) über die Einhaltung der Grundsätze zur Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 1 Abs. 2 DSGVO). Dies bedeutet, dass jeder Unternehmer verpflichtet ist, nicht nur Datenschutz und seine Anforderungen umzusetzen und einzuhalten, sondern auch eine entsprechende Dokumentation anzufertigen, um die Verarbeitungsprozesse stets übersichtlich vorlegen können, zum Beispiel bei Anfrage einer Aufsichtsbehörde. Und damit ist nicht allein die Übersicht der Verarbeitungstätigkeiten (Art. 30 DSGVO) gemeint. Denn alle erfassten Prozesse im Verarbeitungsverzeichnis (jeder Prozess für sich selbst) müssen um einen weiteren wichtigen Bereich ergänzt werden. Gemeint sind spezielle Regelungen innerhalb des Unternehmens, wie die konkreten Verarbeitungstätigkeiten erfolgen und welche Rechtsgrundlagen hierfür herangezogen werden können.

In vielen Hausverwaltungen lässt sich erkennen, dass Formulare ausgefüllt und einige datenschutzrelevanten Vorgaben nun eingehalten werden, aber eine Dokumentation fehlt meistens. Zwar hat der DSB einen recht guten Überblick und wohl auch den größten Teil der Dokumentation aufgestellt, die Pflicht zur Erstellung dieser Dokumentation verbleibt aber beim Verantwortlichen.

Und genau diese Nachlässigkeit könnte in den nächsten Monaten zum Problem werden. Es ist damit zu rechnen, dass die Aufsichtsbehörden die „Schonzeit“ nun beenden. Denn mittlerweile schleicht sich in vielen Köpfen der Gedanke ein, dass Datenschutz ein „zahnloser Papiertiger“ ist, der zwar viel Wirbel (siehe Trinkwasserverordnung) verursacht, aber am Ende nicht wirklich durchsetzbar ist. Behörden werden in nächster Zeit ihre Ausrichtung auf den Datenschutz neu justieren. Die sog. Ruhe vor dem Sturm ist wieder spürbar. Wohl dem, der den Datenschutz als ein unverzichtbares Element erkannt und sich seiner angenommen hat. Bleiben Sie dabei!

DER AUTOR

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





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Sofern Hausgeldzahlungen für das Folgejahr noch im aktuellen Abrechnungsjahr eingehen, müssen diese dann als Überzahlung im Abrechnungsjahr gewertet werden?

Eingehende Hausgeldzahlungen für das Folgejahr im noch aktuellen Abrechnungsjahr sind nach dem Zufluss-/Abflussprinzip zu berücksichtigende Einnahmen, die über das Abrechnungsergebnis wieder ausgleichbar werden.

Hat der Vermieter einen Schadensersatzanspruch gegenüber dem Lärmverursacher, wenn der sich belästigt führende Mieter seine Mietzahlungen mindert?

Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters wäre zu bejahen, wenn die Mietminderung des sich belästigt führenden Mieters berechtigt ist und dem Vermieter dadurch ein Schaden entstanden ist (gleich die Differenz zwischen der vereinbarten und geminderten Miete).

Weitere Voraussetzung wäre, dass die Pflichtverletzung des Lärmverursachers ursächlich für den eingetretenen Schaden ist.

Kann der Verwalter für die Umsetzung des neuen Datenschutzrechts (DSGVO) Zusatzvergütungen verlangen?

Sofern der Verwalter sich für die Umsetzung des neuen Datenschutzrechts eine Zusatzvergütung beschließen lässt, kann er diese verlangen. Sollte in dem abgeschlossenen Verwaltervertrag geregelt sein, dass der Verwalter aufgrund eines sogenannten Auffangtatbestandes dergestalt, dass für die Änderung von gesetzlichen Vorschriften oder dessen Einführung eine Zusatzvergütung verlangt werden kann, kann der Verwalter diese ebenfalls verlangen. Diese Regelung ist jedoch unter Berücksichtigung Allgemeiner Geschäftsbedingungen im Sinne der §§ 305 ff. BGB bedenklich.

In einem Haus befindet sich im 1. OG eine Wohnung, die an eine Familie vermietet ist. Im EG befindet sich ein Geschäft. Außerdem wird das Grundstück im Übrigen zu Ausstellungs- und Lagerungszwecken gewerblich genutzt. Muss die gesamte gewerbliche Nutzung bei der Betriebskostenabrechnung beachtet werden?

Die gesamte gewerbliche Nutzung muss bei der Betriebskostenabrechnung beachtet werden, sofern entsprechende mietvertragliche Vereinbarungen getroffen wurden.

www.haufe.de/immobilien

In einer Eigentumswohnung wurde mit der schriftlichen Erlaubnis der anderen Eigentümer zwei Fenster auf Kosten des betroffenen Eigentümer erneuert. Falls nun beschlossen wird, alle Fenster in den übrigen Wohnungen auszutauschen, würden die Kosten anteilig auch vollständig von dem Eigentümer nach Miteigentumsanteilen zu tragen sein, der bereits zwei Fenster auf seine Kosten hat erneuern lassen?

Der „betroffene“ Eigentümer, zu dessen Lasten zwei Fenster ausgetauscht wurden, ist genauso wie seine Miteigentümer nach § 16 Abs. 2 WEG für den Austausch aller Fenster in den übrigen Wohnungen unter Berücksichtigung seiner Miteigentumsanteile kostentragungspflichtig.

Wem obliegt die Verkehrssicherungspflicht bei einem Trampolin im Gemeinschaftseigentum (nicht eingezäunter Garten)? Kann diese auf den Aufsteller (Mieter) übertragen werden?

Sofern die Wohnungseigentümergeinschaft lediglich beschlossen hat, dass der Mieter im Gemeinschaftseigentum (nicht eingezäunter Garten) ein Trampolin aufstellen darf, obliegt diesem als Aufsteller die Verkehrssicherungspflicht.

Ist es zutreffend, dass der Wirtschaftsplan bei unterjährig abrechneten Objekten immer kalenderjährlich ausgestellt werden muss? In der Teilungserklärung steht allerdings, dass zu „Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres für dieses ein Wirtschaftsplan aufzustellen ist“. Wie ist der Wirtschaftsplan aufzustellen?

Grundsätzlich ist der Wirtschaftsplan nach § 28 Abs. 1 S. 1 WEG für ein Kalenderjahr aufzustellen. Vorliegend ist jedoch in der Teilungserklärung (gemeint sein dürfte die Gemeinschaftsordnung) das Wirtschaftsjahr durch Vereinbarung abweichend vom Kalenderjahr festgelegt worden. Das heißt, wenn beispielsweise das Wirtschaftsjahr unterjährig vom 01.07. bis zum 30.06. festgelegt wurde, dann muss für diesen Zeitraum der Wirtschaftsplan aufgestellt werden.

Was gilt bei Verwalterwechsel zum 1. Januar? Wer muss die Jahresabrechnung erstellen?

Bei einem Verwalterwechsel zum 01.01. obliegt dem ab dem 01.01. amtierenden Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums die in § 28 WEG normierte Verpflichtung, die Jahresabrechnung zu erstellen.

Was gilt, wenn in der Teilungserklärung Fenster als Sondereigentum deklariert sind? Gilt dies dann automatisch als Kostentragungsregelung?

Da die Fenster zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören, ist die in der Teilungserklärung enthaltene Regelung, wonach die Fenster Sondereigentum sind, nichtig. Eine Umdeutung in eine Kostentragungsregelung kommt nur dann in Betracht, wenn in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine weitere Regelung enthalten ist, dass jeder Eigentümer sein Sondereigentum auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen hat (vgl. LG Dortmund, Urteil vom 1.4.2014, 1 S 178/13; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 12.1.1998, 3 Wx 546/97; OLG Hamm, Beschluss vom 13.8.1996, 15 W 115/96). Andernfalls bleibt es bei der allgemeinen Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG.

Verlängert sich die Abrechnungsfrist für Betriebskosten, wenn der Mieter der Betriebskostenabrechnung widerspricht?

Die Abrechnungsfrist für Betriebskosten verlängert sich nicht, sofern der Mieter der Betriebskostenabrechnung widerspricht.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

ich hege keinen Zweifel, dass jeder Verwalter eine „Eigentümerliste“, also ein Papier oder – näherliegend – eine Datenbank führt, in der er wenigstens die Namen und Adressen der jeweiligen Wohnungseigentümer auflistet. Große Zweifel habe ich hingegen bei der Frage, ob diese Liste jederzeit aktuell ist und richtig darüber Auskunft gibt, welche Personen Eigentümer welchen Wohnungs- oder Teileigentums sind. Bereits die Frage, wer im Sinne des Gesetzes Wohnungseigentümer ist, kann im Einzelfall Kopfschmerzen bereiten. Im Detail gibt es hier sehr schwierige Fragen zu beantworten, etwa was gilt, wenn ein Besteller vom Bauträgervertrag zurücktritt. Bislang konnte sich der Verwalter insofern allerdings wohl darauf zurückziehen, auf eine Mitteilung der Eigentümer zu warten. Damit ist jetzt aber Schluss! Wenigstens ab jetzt muss der Verwalter sich darum kümmern, wer Wohnungseigentümer ist. Warum und wie weit seine Pflichten gehen, lesen Sie in der Entscheidung des Monats. Sie muss jeder Verwalter kennen!

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: Führung der Eigentümerliste

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Führung der Eigentümerliste

Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste erforderlichen Ermittlungen anzustellen. Der Verwalter muss jederzeit eine möglichst verlässliche Auskunft über die Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit einer Klage geben können. Weigert sich der Verwalter, eine entsprechende Eigentümerliste vorzulegen, ist er hierzu mit Zwangsmitteln anzuhalten.

BGH, Urteil v. 4.5.2018, V ZR 266/16

Der Fall:

Wohnungseigentümer K verklagt die anderen Wohnungseigentümer. Das Amtsgericht weist seine Klage als unbegründet ab. Die hiergegen gerichtete Berufung weist das Landgericht mit der Maßgabe zurück, die Klage sei als unzulässig abzuweisen. Von Gesetzes wegen seien nämlich die beklagten Wohnungseigentümer bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift namentlich zu bezeichnen. K habe sich aber nicht dazu erklären können, welche Personen im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage gewesen seien. Eine in der Klageschrift angekündigte Eigentümerliste sei nicht zur Akte gelangt. Und hinsichtlich einer in erster Instanz vom Verwalter auf Anforderung des Amtsgerichts zur Akte gereichten Eigen-

tümerliste habe dieser im Termin vor der Kammer erklärt, er gehe davon aus, dass diese nicht den Stand im Zeitpunkt der Zustellung der Klage wiedergebe. Auch sei in der Eigentümerliste die Wohnungseigentümerin Z aufgeführt, die unstreitig erst nach Rechtshängigkeit ihr Wohnungseigentum erworben habe. Mit der Revision verfolgt K seine Berufungsanträge weiter.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles aus Sicht eines Verwalters ist die Frage, ob er eine Eigentümerliste führen muss und wenn ja, welche Anstrengungen er unternehmen muss, diese aktuell zu halten.

So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

1. Das Ergebnis

Der Verwalter muss jederzeit auf Anfrage eines Wohnungseigentümers oder eines Gerichts in der Lage sein, eine aktuelle und richtige Eigentümerliste vorzulegen, so der BGH. Datenschutzrechtliche Bedenken scheint der BGH nicht zu haben, erwähnt diese jedenfalls nicht.

2. Die bisherige Klage

Das Landgericht habe die Klage bislang zu Recht als unzulässig angesehen. Das Gesetz verlange nämlich, dass die in der Klage zunächst nur mit einer Kurzbezeichnung benannten beklagten Wohnungseigentümer bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift namentlich zu bezeichnen seien. Diesen Anforderungen genüge eine Eigentümerliste nicht, die nicht dem aktuellen Stand im Zeitpunkt der Klageerhebung entspreche. Würden die Angaben nicht bis zum

Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz korrigiert, sei die Klage als unzulässig abzuweisen. Die fehlende Angabe der Namen und Anschriften bisher nicht benannter Wohnungseigentümer könne allerdings im Berufungsrechtszug nachgeholt werden mit der Folge, dass der Mangel der Zulässigkeit der Klage geheilt werde. Im Fall seien die beklagten Wohnungseigentümer bislang weder vor dem Amts- noch vor dem Landgericht in einer den Anforderungen entsprechenden Weise bezeichnet worden.

3. Der Verfahrensfehler

Das Landgericht habe die Klage dennoch nicht als unzulässig abweisen dürfen. Denn es begründe einen Verfahrensfehler, dass das Gericht davon abgesehen habe, vom Verwalter erneut eine auf den Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Klage bezogene aktuelle Eigentümerliste anzufordern und die Anordnung gegebenenfalls mit Ordnungsmitteln durchzusetzen. Zwar sei die Einreichung der Eigentümerliste als Bestandteil der ordnungsgemäßen Klageerhebung grundsätzlich Sache des klagenden Wohnungseigentümers. Dies gelte aber nur, wenn der Wohnungseigentümer hierzu auch in der Lage sei. So sei es im Fall aber nicht gewesen. Denn K habe über keine Erkenntnisquellen verfügt, die ihn in die Lage versetzt hätten, die anderen Wohnungseigentümer korrekt zu bezeichnen.

In einer solchen Situation komme ein klagender Wohnungseigentümer seiner Obliegenheit, eine Eigentümerliste vorzulegen, nach, wenn er sich auf die Vorlage der Liste durch den Verwalter beziehe oder beantrage, dem Verwalter die Vorlage aufzugeben. Komme der Verwalter der Anordnung nicht innerhalb der gesetzten Frist nach, sei er dazu mit Ordnungsmitteln anzuhalten. Ein etwaiges Versäumnis des Verwalters wirke sich nicht zu Lasten des klagenden Wohnungseigentümers aus und dürfe nicht zur Abweisung der Klage als unzulässig führen.

4. Umsetzung durch den Verwalter

Wie ein Verwalter in „technischer Hinsicht“ einer entsprechenden Anordnung nachkomme, sei ihm überlassen. Fehle es an einer auf den Tag der Rechtshängigkeit bezogenen Eigentümerliste, müsse er entweder eine solche Liste anfertigen oder aber eine bereits mit einem anderen Datum vorhandene Eigentümerliste vorlegen und etwaige Änderungen in der Zusammensetzung der Wohnungseigentümer oder Änderungen bei den ladungsfähigen Anschriften in einem Begleitschreiben mitteilen. Denn es sei Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste etwaig erforderlichen Ermittlungen anzustellen, um eine möglichst verlässliche Auskunft über

die Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit einer Klage geben zu können.

5. Folgerungen

Im Fall habe K sowohl in der ersten Instanz als auch im Berufungsverfahren nicht nur angeregt, sondern ausdrücklich beantragt, dem Verwalter die Vorlage der aktuellen Eigentümerliste aufzugeben. Amts- und Landgericht hätten auch eine entsprechende Auflage gemacht. Diese Auflage habe der Verwalter nicht ordnungsgemäß erfüllt, denn er habe ausdrücklich eingeräumt, dass sich in der Zeit zwischen Rechtshängigkeit und dem Datum der Eigentümerliste Wechsel im Eigentümerbestand ergeben hätten. Ungeachtet dessen sei von ihm eine Wohnungseigentümerin aufgeführt gewesen, die erst nach Rechtshängigkeit Wohnungseigentum erworben hatte. Es hätten deshalb konkrete Zweifel vorgelegen, die der Verwalter hätte aufklären müssen. Hierzu hätte das Berufungsgericht den Verwalter auffordern und die Anordnung im Fall der Weigerung mit der Androhung und notfalls auch mit der Festsetzung von Ordnungsgeld durchsetzen müssen. Dies sei verfahrensferrorhaft unterblieben.

Das bedeutet für Sie:

1. Grundsatz

Jeder Verwalter muss als Folgerung aus der Entscheidung grundsätzlich jederzeit in der Lage sein, einem klagenden Wohnungseigentümer – oder auf dessen Anregung einem Gericht – eine aktuelle Eigentümerliste vorzulegen.

Dieser sehr strenge Standpunkt, den auch ich immer schon vertreten habe, war zwischenzeitlich ins Wanken geraten, nachdem das Landgericht München I, aber auch der BGH selbst im Jahre 2013 entschieden hatten, für die Wohnungseigentümer, z. B. einen Ersteigerer oder Erben, bestehe aus ihrer Treuepflicht gegenüber der Gemeinschaft und den anderen Wohnungseigentümern gegenüber eine Obliegenheit, dem Verwalter – sofern es einen gibt, ansonsten den anderen Wohnungseigentümern – einen Eigentümerwechsel unverzüglich mitzuteilen, vor allem einen solchen außerhalb des Grundbuchs. Aus diesen Entscheidungen konnte man im Umkehrschluss folgern, der Verwalter müsse schlicht warten, bis ihm die zur Führung einer Eigentümerliste notwendigen Informationen gleichsam „zufliegen“. Der Verwalter könne sich also darauf beschränken, aufzuschreiben, was man ihm mitteilt.

Mit dieser Sichtweise ist es jetzt – wieder – vorbei. Daran dürfte sich nicht einmal dann etwas ändern, wenn eine Vereinbarung die Eigentümer zwingt, Veränderungen zeitnah anzuzeigen. Denn diese Pflicht entbindet den Verwalter nicht von seinen eigenen Pflichten.

HINWEIS:

Ein Beschluss, der die Wohnungseigentümer zwingt, Veränderungen anzuzeigen, ist in Ermangelung einer Beschlusskompetenz wohl nichtig. Da es bereits eine entsprechende Obliegenheit gibt, bedarf es des Beschlusses aber auch nicht.

2. Praktisches Vorgehen I: Mitwirkung der Eigentümer

Der Verwalter sollte die ihm bekannten Eigentümer im Rahmen jeder Versammlung, z. B. unter „Sonstiges“, aber auch wenigstens einmal jährlich schriftlich an ihre Obliegenheit erinnern, ihm für die Führung der Eigentümerliste wesentliche Veränderungen mitzuteilen. Dabei kann der Hinweis, dass es insoweit keinen Datenschutz gibt, gegebenenfalls nicht schaden.

HINWEIS: DER VERWALTER SOLLTE VON SICH AUS VOR ALLEM FOLGENDE PUNKTE ERFRAGEN

- Namensänderungen, z. B. durch Heirat
- Adressänderungen
- Betreuungen
- Änderungen der Telefonnummer und der E-Mail-Adresse
- Todesfälle
- Zwangsverwaltung und Insolvenz
- Zwangsversteigerungen
- Umwandlungen bei Gesellschaften
- Änderungen in der Geschäftsführung einer Gesellschaft, z. B. neuer Geschäftsführer einer GmbH oder Vorstand einer Aktiengesellschaft
- Änderungen der Gesellschafterstruktur bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, aber auch im Übrigen, da die Gesellschafter für das von der Gesellschaft geschuldete Hausgeld haften

3. Praktisches Vorgehen II: Einsicht ins Grundbuch

Wie ich bereits früher stets „gepredigt“ habe, müssen Verwalter meines Erachtens regelmäßig das Grundbuch auf Änderungen der Eigentümerstruktur und weitere Änderungen durchsehen, die sich gegebenenfalls aus den Grundakten ergeben. Ich habe früher dazu geraten, das Grundbuch insoweit zweimal jährlich sowie dann einzusehen, wenn es Hinweise für Veränderungen gibt, denen auf andere Weise nicht sachgerecht nachgegangen werden kann. Schließlich rät sich eine Einsichtnahme, wenn ein klagender/klagewilliger Wohnungseigentümer oder ein Gericht eine aktuelle Eigentümerliste anfordern. Ich sehe keinen Anlass, von diesem Rat und diesem „sichersten Weg“ abzurücken.

4. Kosten der Eigentümerliste

Die Führung einer stets aktuellen Eigentümerliste, vor allem die Zeit und die Mühe, die Grundakten auf Veränderungen hin zu untersuchen, verursacht Kosten. Bei großen Wohnungseigentumsanlagen mit mehreren Hundert Wohnungseigentumsrechten werden diese Kosten sehr hoch sein. Der Verwalter sollte diesem Umstand bei der Preisfindung für seine Verwaltervergütung „einpreisen“. Ferner müsste es bei ausreichend transparenter Formulierung auch möglich sein, für diese Leistung eine Sondervergütung zu vereinbaren.

HINWEIS:

Zu überlegen ist es, einem Wohnungseigentümer, bei dem sich durch die Recherchen des Verwalters herausstellt, dass es Veränderungen gegeben hat, nach § 21 Abs. 7 WEG die Recherche-Kosten als besondere Kosten der Verwaltung aufzuerlegen. Dieser Beschluss sollte meines Erachtens vorab in jeder Wohnungseigentumsanlage abstrakt gefasst werden, damit sich jeder Wohnungseigentümer darauf einstellen und jeder neue Eigentümer den Beschluss in der Beschluss-Sammlung nachlesen kann.

5. Begriff des Wohnungseigentümers

Um eine ständig zu aktualisierende Eigentümerliste führen zu können, muss klar sein, wer eigentlich Eigentümer eines Wohnungs- oder Teileigentums ist. Diese Frage lässt sich mit einiger Sicherheit dem Grundbuch entnehmen. Es gibt dort aber auch Grenzen. Stirbt ein Wohnungseigentümer, werden seine Erben Wohnungseigentümer, auch wenn das Grundbuch insoweit (noch) nicht berichtigt ist.

Ein Erwerb außerhalb des Grundbuchs kann sich auch vollziehen, wenn ein Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung den Eigentümer wechselt oder wenn eine Gesellschaft sich umwandelt, wenn z. B. aus einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die aus zwei Gesellschaftern besteht, einer ausscheidet und die „Gesellschaft“ fortsetzt (dann ist allein er Wohnungseigentümer), oder bei einer Abspaltung. Probleme gibt es auch bei Rückabwicklung eines Bauträgervertrages, etwa wenn der werdende Wohnungseigentümer vom Bauträgervertrag zurücktritt.

6. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter muss wissen, dass er von Amts wegen verpflichtet ist, eine aktuelle Eigentümerliste zu führen.
- Jeder Verwalter sollte die Wohnungseigentümer regelmäßig bitten, ihm für die Führung der Eigentümerliste relevante Änderungen anzuzeigen.

- Jeder Verwalter sollte regelmäßig die Grundbücher und Grundakten auf Änderungen „befragen“.
- Jeder Verwalter sollte sich die Frage stellen, ob er die Kosten für die ständige Aktualisierung der Eigentümerliste bislang eingepreist hat.
- Jeder Verwalter sollte den Wohnungseigentümern für die Kosten einen Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG vorschlagen.
- Jeder Verwalter sollte sich immer wieder klar werden, wer Wohnungseigentümer ist.

! Weiterführende Informationen:

Führen der Eigentümerliste und Datenschutz
→ **11548631**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Jahresabrechnung: Verwalter haftet bei Missachtung höchstrichterlicher Rechtsprechung

(AG Wedding, Urteil v. 19.6.2017, 22a C 63/17) Die ordnungsgemäße Erstellung der Jahresabrechnung zählt zu den Pflichten des Verwalters. Einem gewerblich tätigen Verwalter obliegt die Verpflichtung, sich zeitnah über höchstrichterliche Entscheidungen zu informieren. Erstellt er Jahresabrechnungen unter Missachtung höchstrichterlicher Rechtsprechung, ist er den Wohnungseigentümern gegenüber zum Schadensersatz verpflichtet. Der Schadensersatzanspruch umfasst insbesondere die Kosten eines Verfahrens, das die Anfechtung des Beschlusses über die Genehmigung der Jahresabrechnung zum Gegenstand hatte.

! Weiterführende Informationen:

Jahresabrechnung → **636759**
Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**

Kann die Selbstbeteiligung der Wohngebäudeversicherung auf Grundlage von § 16 Abs. 3 WEG auf einen Wohnungseigentümer übertragen werden?

(AG Lemgo, Urteil v. 13.11.2017, 16 C 17/17) Die Beschlusskompetenz einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Übertragung der Kosten der Selbstbeteiligung einer Wohngebäudeversicherung auf einen Wohnungseigentümer für einen Leitungswasserschaden im Bereich seines Sondereigentums folgt aus § 16 Abs. 3 WEG. Der Beschluss der Wohnungseigentümer, die Kosten der Selbstbetei-

ligung einer Wohngebäudeversicherung auf den Wohnungseigentümer zu übertragen, in dessen Sondereigentum ein Leitungswasserschaden aufgetreten ist, widerspricht jedoch den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn diesem keine Exkulpationsmöglichkeit vorbehalten bleibt, die Haftung mithin verschuldensunabhängig bei jeglicher Verursachung des Schadens im Bereich des Sondereigentums eingreift.

! Weiterführende Informationen:

Kostenverteilung: Betriebs- und Verwaltungskosten → **2360729**

Winterdienst durch Mini-Jobber: Eigentümer müssen über Risiken und Pflichten aufgeklärt werden

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 15.3.2018, 2-13 S 184/16)

Ein Beschluss, den Winterdienst anstatt von Fremdfirmen durch die Einstellung von Mini-jobbern durchführen zu lassen, entspricht jedenfalls dann nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer über die damit verbundenen Risiken und Pflichten nicht hinreichend informiert waren.

! Weiterführende Informationen:

Winterdienst → **637083**
Ordnungsgemäße Verwaltung → **636944**

Vermietung von Gemeinschaftseigentum

(AG Schweinfurt, Urteil v. 26.10.2017, 10 C 444/17 WEG)

Als Grenze der nach § 14 Nr. 1 WEG hinzunehmenden Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer ist das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß an Rücksichtnahme anzusetzen. Ist insoweit mit einer langfristigen Vermietung von Gemeinschaftseigentum auch eine Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums für die Vertragslaufzeit verbunden, ist diese Grenze überschritten.

! Weiterführende Informationen:

Vermietung von Gemeinschaftseigentum
→ **637359**

Parken verboten!

(LG Dortmund, Urteil v. 10.10.2017, 1 S 357/16)

Das Parken von Fahrzeugen auf gemeinschaftlichen Flächen, die nicht hierfür vorgesehen sind, stellt einen unzulässigen Gebrauch dar. Dies gilt nicht für das Befahren der Fläche und das kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen zum Be- und Entladen.



Schlusslicht

Auch das noch

Misslungene Mieterhöhung

Die im Gesetz geregelten Möglichkeiten zur Begründung einer Mieterhöhung waren einer Vermieterin in München nicht genehm, so dass sie stattdessen den „Mietpreis-Check“ der Internetplattform Immobilienscout24 heranzog, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Dem Werbeversprechen zufolge lässt sich mit diesem Tool die angemessene Miete einer Wohnung berechnen. Den Münchner Mietspiegel könne sie mangels Nachvollziehbarkeit nicht heranziehen, geeignete Vergleichswohnungen stünden nicht zur Verfügung und eine Mietdatenbank für München existiere auch nicht, erklärte die Vermieterin. Ihr bleibe daher nichts anderes übrig, als auf solch ein privates Angebot zurückzugreifen. „Von einer formell wirksamen Mieterhöhung kann keine Rede sein“, sagte das AG München (Urteil v. 7.3.2018, 472 C 23258/17) und wies das Ansinnen der Vermieterin zurück. Die vom „Mietpreis-Check“ in Bezug genommenen Vergleichsmieten seien nicht auf München beschränkt, sondern deckten ganz Deutschland ab. Außerdem würden nur einseitige Preisvorstellungen von Vermietern ausgewertet, zudem nur die gegenwärtigen, während das Gesetz auf tatsächlich vereinbarte Mieten der letzten vier Jahre abstelle. Jeder dieser Punkte allein reiche schon aus, um die Begründung als formell unwirksam anzusehen.

Zitat

Freude an der Arbeit lässt das Werk trefflich geraten.

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

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Fristlose und ordentliche Kündigung bei Zahlungsverzug

Es gibt sie noch, die guten Nachrichten: Nicht alles, was in Rechtsprechung und Literatur über Jahrzehnte als richtig angesehen wurde, ist so falsch, dass ein einzelner engagierter Spruchkörper aus Berlin alle Fachkollegen unter Berufung auf allgemein bekannte juristische Auslegungsgrundsätze beschämt nach Hause schicken kann. Wie der Pressemitteilung des BGH zu entnehmen ist, hat der für Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat nunmehr an der außerhalb der 66. Zivilkammer des LG Berlin unumstrittenen Praxis festgehalten, dass der Vermieter bei Zah-

lungsverzug des Mieters neben einer fristlosen auch eine ordentliche Kündigung aussprechen kann. Letztere geht nicht ins Leere, weil das Mietverhältnis bereits durch die fristlose Kündigung beendet wurde, die aber ihrerseits durch nachträgliche Zahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wirkungslos wird.

Damit wird vermieden, dass die mieterschützende Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB sowohl zur unmittelbaren Unwirksamkeit der fristlosen als auch zur mittelbaren Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung führt. Dass dieses Ergebnis handgreiflich widersinnig ist, hätte eigentlich bereits der Vorinstanz auffallen können. Denn aller juristischer Begründungsaufwand ist letztlich kein Selbstzweck. Kommt man mit höchst komplizierten Erwägungen zu dem Ergebnis, dass alle anderen seit Jahrzehnten falsch judizieren und kommentieren, sollte man ernsthaft prüfen, ob man tatsächlich richtig, aber alle anderen als Geisterfahrer unterwegs sind.

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 Hackenjohs,
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: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 10.12.2018.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4086



18009