

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

November 2019



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) sind jetzt schon über ein Jahr das Maß aller

Dinge, wenn es um den Datenschutz geht. Ist die Materie schon von sich aus nicht einfach, kommt auch noch dazu, dass mancher den Datenschutz in schikanöser Weise gegenüber den Verwaltern bemüht, sprich „Die Datenschutzkarte“ zieht. Fakt ist, dass der Verwalter auf solche Reaktionen von Betroffenen vorbereitet sein muss.

Einem Wohnungseigentümer, der eigenmächtig und ohne Rücksprache mit den anderen Wohnungseigentümern Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum durchführt, steht laut BGH grundsätzlich kein Ersatzanspruch zu. Ob das aber auch gilt, wenn er aufgrund der fehlerhaften Auslegung der Gemeinschaftsordnung davon ausgegangen ist, die Erneuerung der Fenster sei Aufgabe der einzelnen Wohnungseigentümer, klärt die Entscheidung, die wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im November

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
„Datenschutzkarte“ vermeiden → Seite 4

**Organisation**  
Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser! → Seite 6

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

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Ersatzanspruch für eine Erhaltungsmaßnahme → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Erste erfolgreiche Musterfeststellungsklage im deutschen Mietrecht

Das OLG München hat einem Mieterverein Recht gegeben, der sich stellvertretend für 136 Mieter gegen eine Mieterhöhung wegen Modernisierung gewehrt hat. Dazu muss man wissen, dass es die Möglichkeit einer Musterfeststellungsklage in Deutschland erst seit November 2018 gibt. Streitpunkt des Verfahrens war der Zeitraum zwischen Ankündigung und Beginn der Maßnahme. Kläger ist der Mieterverein München. 230 Mieter sollen mehr bezahlen, wovon sich 136 über das Klageregister der Klage angeschlossen haben. Angekündigt waren zwischen 5 und 13 EUR Erhöhung pro Quadratmeter.

Die Modernisierung der Wohnungen war bereits Ende 2018 angekündigt worden, sollte aber erst ab Mai 2021 umgesetzt werden. Damit habe der Vermieter gerade noch altes Recht „abgreifen“ wollen, bei dem anschließende Mieterhöhungen deutlich höher ausfallen dürfen, führte der Rechtsanwalt der Mieter aus.

Genau das ist aber nicht erlaubt, wie das OLG München in der ersten erfolgreichen Musterfeststellungsklage im deutschen Mietrecht entschieden. Die Spanne zwischen der Ankündigung der Modernisierung und der tatsächlichen Durchführung sei zu lang, entschieden die Richter. Die Mieter müssen nun voraussichtlich nur noch mit Mieterhöhungen von höchstens 3 EUR pro Quadratmeter rechnen. Die Revision zum BGH wurde zugelassen. (OLG München, Urteil v. 15.10.2019, MK 1/19)

Seit dem 1.1.2019 gilt, dass nur noch ein geringerer Teil der Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden darf. Nach alter Rechtslage waren das jährlich 11 %. Nach neuem Recht sind es nur noch 8 % pro Jahr. Zusätzlich gilt eine Obergrenze von einer erlaubten Erhöhung von 2 oder 3 EUR pro Quadratmeter und Monat innerhalb von 6 Jahren nach Modernisierung. Zwischen Ankündigung und Beginn der Modernisierung sollten 3 Monate liegen.



### Weiterführende Informationen:

Besonderheiten der Musterfeststellungsklage → **11830652**

## Bundesregierung beschließt Klimaschutzpaket: Energetische Gebäudesanierung soll gefördert werden

Das Bundeskabinett hat am 9.10.2019 das Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 beschlossen. Enthalten sind in dem Klimaschutzpaket auch einige Vergünstigungen für die energetische Gebäudesanierung.

Energetische Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum sollen ab 2020 für einen befristeten Zeitraum von 10 Jahren durch einen prozentualen Abzug der Aufwendungen von der Steuerschuld gefördert werden. Hierzu wird ein neuer § 35c EStG eingefügt. Förderfähig sind danach Einzelmaßnahmen, die auch von der KfW als förderfähig eingestuft sind, wie

- die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen oder Geschossdecken,
- die Erneuerung der Fenster oder Außentüren,
- die Erneuerung bzw. der Einbau einer Lüftungsanlage,
- die Erneuerung einer Heizungsanlage,
- der Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und
- die Optimierung bestehender Heizungsanlagen.

Je Objekt beträgt die Steuerermäßigung 20 Prozent der Aufwendungen, maximal insgesamt 20.000 EUR (über drei Jahre verteilt von der Steuerschuld abziehbar). Die konkreten Mindestanforderungen werden in einer gesonderten Rechtsverordnung festgelegt, um zu gewährleisten, dass die steuerlichen Anforderungen der noch zu konzipierenden Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) entsprechen. Diese Vorteile sollen schon ab dem 1.1.2020 gelten.



### Weiterführende Informationen:

[Energetische Sanierung und Modernisierung – steuerliche Fragen](#)

→ **6710034**

## Maklerrecht: Bestellerprinzip und Deckelung der Courtage bei Immobilienkauf vorerst vom Tisch

Das Bundeskabinett hat einer Reform der Maklerprovision beim Immobilienkauf zugestimmt. Der überholte Gesetzentwurf des Bundesjustizministeriums sah für den Immobilienkauf noch das Bestellerprinzip vor: Wer den Makler beauftragt, soll die Kosten alleine tragen müssen. Dies ist vom Tisch. Jetzt soll die Provision geteilt werden können.

In der SPD kamen 2018 Pläne einer Ausweitung der Regelung „Wer bestellt, der bezahlt“, wie sie seit 2015 für die Vermittlung von Mietwohnungen gilt, für den Immobilienkauf auf. Im Februar 2019 hat das SPD-geführte Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) dann einen entsprechenden Gesetzesentwurf vorgelegt. Die Grünen forderten im Mai 2019 außerdem eine Deckelung der Maklercourtage auf 2 % des Kaufpreises: Die Provision sei viel zu hoch und liege mit bis zu 7,14 % am obersten Ende im europäischen Vergleich. Im jetzigen Kabinettsbeschluss ist vom Bestellerprinzip für den Immobilienkauf und einer Deckelung der Maklerprovision auf 2 % keine Rede mehr. Käufer und Verkäufer können wie bisher provisionspflichtig einen Makler beauftragen. Wer einen Makler nicht zuerst beauftragt hat, soll maximal so viel Provision zahlen müssen wie der 1. Auftraggeber – also höchstens die Hälfte der Gesamtprovision.

Ist die Marktlage schlecht, kann es passieren, dass der Käufer deutlich weniger bezahlen will und muss, als der Verkäufer, sollte dieser den Makler beauftragt haben. Für den Makler bedeutet das unter anderem, dass er beide Seiten umfassend beraten und beide Parteien von seinem Provisionsanspruch überzeugen muss. Der Käufer soll dem Entwurf zufolge erst dann verpflichtet sein die Provision zu zahlen, wenn der Verkäufer den Nachweis der Zahlung erbracht hat. Als möglicher Nachweis soll zum Beispiel ein Überweisungsbeleg dienen können.

Die Neuregelung soll nur bei selbst genutzten Wohnimmobilien gelten, aber nicht für Wohnobjekte mit 2 Wohnungen und mehr. Ausgenommen sind auch Gewerbeimmobilien. Der Maklervertrag soll künftig zudem der Textform bedürfen. Der Verwaltungsaufwand für den Makler würde dadurch nicht nur organisatorisch, sondern auch kundenorientiert größer. Da sich die Höhe der Maklerprovision in Deutschland von Bundesland zu Bundesland unterscheidet, will die Große Koalition nach eigenen Angaben mit der Änderung des Maklerrechts erreichen, dass durch eine bundes-

weit einheitliche Regelung die Transparenz und Rechtssicherheit erhöht und Käufer „vor der Ausnutzung einer faktischen Zwangslage“ geschützt werden. Das Gesetz soll voraussichtlich Mitte 2020 in Kraft treten.

**! Weiterführende Informationen:**

Makelnder Verwalter → **636842**

## Schadensberechnung bei unvollständigen Schönheitsreparaturen

Bei einem Mietverhältnis über ein Einfamilienhaus enthielt der schriftliche Mietvertrag eine Klausel, nach der die Schönheitsreparaturen vom Mieter auszuführen waren. Die Klausel war allerdings unwirksam. Unbeschadet dessen begann der Mieter mit der Durchführung von Schönheitsreparaturen, indem er die vorhandenen Tapeten abriß. Als er erfuhr, dass die Vermieterin das Haus verkaufen wollte, stellte er die Arbeiten gänzlich ein. Die Vermieterin möchte von dem Mieter Ersatz der für eine Neutapezierung erforderlichen Kosten. Das Berufungsgericht gab der Vermieterin auch recht. Der BGH sah das allerdings anders. Seiner Ansicht nach handelt der Mieter pflichtwidrig, wenn er (ohne anschließend neue Tapeten anzubringen) in der Mietwohnung vorgefundene Tapeten ganz oder teilweise entfernt. Es handelt sich um die Verletzung einer nicht leistungsbezogenen Nebenpflicht nach § 241 Abs. 2 BGB. Dem Vermieter steht deshalb ein Schadensersatzanspruch wegen Überschreitens des vertragsgemäßen Gebrauchs zu. Für unerheblich hält er dabei, ob der Mieter nach den vertraglichen Vereinbarungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet war.

Das Berufungsgericht vertrat die Ansicht, der Vermieterin sei – unabhängig vom Alter und Zustand der entfernten Tapetenteile – ein Schaden in Höhe der Kosten entstanden, die für eine Neutapezierung der betreffenden Wände erforderlich wären. Der BGH teilt diese Ansicht nicht: Vielmehr sei auf den tatsächlichen Wert der entfernten Tapetenteile abzustellen. Hierfür sei der Vermieter darlegungs- und beweispflichtig. (BGH, Urteil v. 21.8.2019, VIII ZR 263/17)

**! Weiterführende Informationen:**

Schönheitsreparaturen – Wohnraum- und Geschäftsraummiete  
→ **639298**

### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

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



## 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.

### **Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger und ordnungsmäßige Erstherstellung der Wohnanlage**

Mi., 27.11.2019, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

In diesem Online-Seminar werden die verschiedenen Klauseln in Erwerbsverträgen zur Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung beleuchtet. Gegenstand ist auch die neuere Rechtsprechung zu Beschlussfassungen im Rahmen der Abnahme sowie zur ordnungsmäßigen Erstherstellung der Wohnanlage. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf die Verteilung von Kosten der baulichen Maßnahmen zur Erstherstellung gelegt.

*Referent: Rechtsanwalt Marco J. Schwarz*

### **Mietverwaltung: Betriebskostenabrechnung für Einsteiger**

Mi., 11.12.2019, 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. Bereits bei Abschluss des Mietvertrags sind die richtigen Grundlagen hinsichtlich der Mietstruktur zu berücksichtigen. Dieses Seminar hilft Vermietern und Verwaltern mit praxisbewährten Tipps und Hinweisen, einen leichten Einstieg ins Thema zu finden. Sie lernen nicht nur die notwendigen Abrechnungs- und Ausschlussfristen und alle umlagefähigen Betriebskostenpositionen und Verteilerschlüssel kennen, sondern auch den richtigen Umgang mit Einwendungen des Mieters und seinem Einsichtsrecht.

*Referentin: RAin Birgit Noack*

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

# Verwalterthema des Monats

## „Datenschutzkarte“ vermeiden

Reinhold Okon, München

**Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und das neue Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) sind jetzt seit etwas über einem Jahr das Maß aller Dinge, wenn es um Datenschutz geht. Die DSGVO ist eine europaweite Verordnung, welche durch sog. Öffnungsklauseln den einzelnen Mitgliedsstaaten die Möglichkeit gibt, gewisse Bereiche durch ein nationales Datenschutzgesetz (eben das BDSG) zu definieren und entsprechend zu erweitern.**

So weit so gut. Doch genau dieser Umstand führt dazu, dass viele Verwalter hier in Deutschland laut darüber nachdenken, ob die DSGVO in anderen Ländern genauso „extrem“ angewendet wird, wie bei „uns“. Warum empfinden Hausverwalter die Anwendung der DSGVO bei uns als so extrem? Obwohl die DSGVO viel Gutes gebracht hat, wollen das die Wenigsten tatsächlich hören. Dass wir aber schon sehr lange ein hohes und sehr ausgereiftes Datenschutzniveau haben, ist vielen gar nicht mehr bewusst. Es ist völlig normal geworden, dass wir viele technische Standards haben, die unsere Daten vor einer unberechtigten Nutzung Dritter schützen. In Wirklichkeit nehmen Unternehmer den Datenschutz aber als „lästiges Übel“ wahr und versuchen eigentlich nur, irgendwie den Grundanforderungen in Sachen Datenschutz irgendwie gerecht zu werden. Spätestens dann, wenn ein Betroffener seine Rechte wahrnimmt und den Verwalter zur Darlegung auffordert, wie Datenschutz in der Hausverwaltung umgesetzt wird, wird der Datenschutz erst recht verpönt. Er sei zu umständlich, zu zeitintensiv und natürlich auch zu teuer.

Als externer Datenschutzbeauftragter (eDSB) mit Spezialisierung auf die Wohnungswirtschaft bin ich bestens vertraut mit den Sorgen der Verwalter, wenn es um Datenschutz geht. Dabei lässt sich eines feststellen: Die „Datenschutzkarte“ wurde in 90 % aller mir bekannten Fälle von „unzufriedenen“ Kunden (= Betroffener) gezogen. Die meisten Beschwerden, die mir durch die Hausverwaltungen zugetragen wurden, haben eine Vorgeschichte. Und die Ursache dabei waren immer kleine Auseinandersetzungen zwischen Hausverwalter und einem Eigentümer, Mieter, Beirat oder Interessent.

Wie schnell heute die Datenschutzkarte von Betroffenen gezogen wird, möchte ich Ihnen anhand einiger Fälle aufzeigen. Dabei entsteht der Eindruck, dass der Datenschutz helfen könne, etwaige Ansprüche, die nichts mit dem Datenschutz zu tun haben, durchzusetzen.

### Fall 1: Bitte um Abkürzung der Kündigungsfrist

Ein Verwalter wird durch einen Mieter um Prüfung gebeten, ob ein früherer Auszug aus der Wohnung durch eine Abkürzung der Kündigungsfrist möglich sei. Der Verwalter verneint dies, da die vereinbarten vertraglichen Fristen grundsätzlich beiderseits gelten. Der Mieter bat ein weiteres Mal, ob man hier nicht doch eine Sonderregelung finden könnte. Die Nachfrage des Verwalters beim Eigentümer ergab, dass eine Verkürzung der Kündigungsfrist nicht möglich sei.

Der Mieter ärgert sich so sehr über diese Entscheidung, dass er prompt die Hausverwaltung auffordert, gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über die

zu seiner Person gespeicherten Daten zu erteilen. Außerdem verlangt der Mieter, dass man ihm einen ADV-Vertrag (Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung) zur Verfügung stelle. Das Brisante an dieser Geschichte ist, dass diese Aufforderung am 25.5.2018, also an dem Tag, an dem die DSGVO in Kraft trat, beim Verwalter per E-Mail eintraf. Der Verwalter war natürlich auf diese Anfrage nicht vorbereitet. Und weiterhin wusste der Verwalter auch nicht so recht, was denn jetzt zu tun sei. Der „beleidigte“ Mieter hatte die DSGVO dazu benutzt, um dem Verwalter „eins auszuwischen“. Zumindest soweit, als dass der Verwalter nun zusätzlichen Aufwand betreiben musste, um die geforderten Informationen zu übermitteln. Als die Hausverwaltung begann, sämtliche Daten zusammenzutragen und datenschutzkonform darzustellen, wurde der Betroffene aufgefordert, ein Identitätsmerkmal zu übersenden, damit die Auskunft auch an die richtige Person übersendet werden konnte. Jedoch meldete sich der Betroffene nicht mehr. Das Auskunftersuchen verlief im Sande.

### PRAXIS-TIPP:

Die Identifikation des Betroffenen bei einem Auskunftersuchen muss nicht zwingend über die Vorlage eines Personalausweises oder anderen ID-Dokumenten erfolgen. Ist der Betroffene hinreichend bekannt, dazu zählt z.B. eine mehrfach geführte E-Mail-Korrespondenz, kann die Identität auch damit bestätigt sein. Die Abfrage von z. B. den letzten 3 Ziffern der Kontonummer, Geburtsdatum der Ehefrau etc. kann ebenfalls als Identifikationsmittel herangezogen werden. Die Übersendung des Personalausweises sollte wirklich nur dann erfolgen, wenn nahezu keine Korrespondenz im Vorfeld geführt wurde und der Betroffene unbekannt ist. Gerade WE-Verwalter kennen solche Anfragen, wenn sich ein Mieter direkt an die Hausverwaltung zwecks Auskunft wendet.

Auch wenn eine Schikane ersichtlich ist, sollten Sie diese Anfrage stets schnell und professionell beantworten. Führen Sie einen Prozess ein, welcher das Auskunftersuchen von Betroffenen innerhalb der Verwaltung für alle Mitarbeiter nachvollziehbar darstellt. Das Auskunftersuchen muss innerhalb von 4 Wochen an den Betroffenen übermittelt sein. Eine Überschreitung dieser Frist zieht meistens datenschutzrechtliche Konsequenzen nach sich.

### Fall 2: Aggressiver Mietinteressent

Eine schöne Wohnung in einem Altbau soll vermietet werden. Der Eigentümer hat aufgrund seines hohen Alters das Bewerbungsverfahren gänzlich der Hausverwaltung überlassen. Er möchte eigentlich nur kurz die Mieterselbstauskunft sehen, um dann zu entscheiden. Es bewerben sich zahlreiche Mietinteressenten. Unter ihnen ist auch ein Mietinteressent, der schon im Vorfeld durch eine sehr aggressive Wortwahl und Korrespondenz aufgefallen war. Er hatte sich mehrmals um eine Wohnung in der Anlage bemüht, wurde aber nie berücksichtigt.

Der Eigentümer sichtete die Mieterselbstauskunft und entschied sich für einen anderen Bewerber. Das wurde dem Mietinteressenten mitgeteilt. Nun verlangt eben dieser Mietinteressent vom Verwalter, dass er gerne den Namen des Eigentümers hätte, um die Löschung seiner Daten bestätigt zu bekommen. Da der Eigentümer selbst aber keinen Computer besitzt und die Unterlagen eigentlich nur zur Sichtung übersandt bekommen hatte, sah sich der Verwalter in der Pflicht, dem Mietinteressenten mitzuteilen, dass der Eigentümer keinerlei Daten besitzt und diese auch nicht speichert.

Das war dem Mietinteressenten zu wenig. Er wollte den Namen des Eigentümers unbedingt erfahren. Der Verwalter hatte dem Mietinteressenten mitgeteilt, dass seine Mieterselbstauskunft bereits vernichtet wurde und es keine zu seiner Person gespeicherten Daten im Unternehmen mehr gibt. Auch nicht beim Eigentümer. Damit gab sich der

Mietinteressent immer noch nicht zufrieden. Er verlangte eine schriftliche Bestätigung, dass der Eigentümer versichert, dass dieser keinerlei Daten gespeichert habe.

Das ging so eine Zeit lang zwischen Mietinteressenten und Hausverwaltung hin und her. Der Eigentümer wollte selbst nicht namentlich genannt werden. Am Ende beschwerte sich der Mietinteressent bei der Aufsichtsbehörde für Datenschutz, welche den Verwalter dann verpflichtete, darzulegen, wie der Prozess zur Vergabe eines Mietobjekts innerhalb der Hausverwaltung gestaltet ist. Schließlich forderte die Aufsichtsbehörde den Hausverwalter auf, die Anschrift des Eigentümers an den Betroffenen weiterzuleiten. Es müsse dem Betroffenen möglich sein, vom Eigentümer selbst zu erfahren, ob dieser nun Daten gespeichert hat oder nicht.

#### PRAXIS-TIPP:

Sonderfall! Bei dem Lösungsanspruch eines Betroffenen sollte grundsätzlich vorher immer eine Auskunft zu den gelöschten Daten an den Betroffenen erfolgen (Art. 15 DSGVO). Das wiederum beinhaltet, dass auch der Betroffene erkennen kann, welche Daten an Dritte weitergegeben wurden. Dem Gesetz nach ist der Verwalter dazu verpflichtet, Empfänger bzw. Kategorien von Empfängern mitzuteilen. Hier hat die Aufsichtsbehörde also entschieden, dass dem Betroffenen der Name des Eigentümers mitgeteilt werden soll. Das ist tatsächlich etwas ungewöhnlich, da die Angabe der Kategorien von Empfängern - also Wohnungseigentümer - durchaus ausgereicht hätte. Jedoch wurde vor dem Lösungsanspruch keine Auskunft gemäß Art. 15 DSGVO erteilt. Die Reaktion der Behörde ist somit nachvollziehbar.

### Fall 3: Fortwährende Lärmbelästigung

Einige Mieter beschwerten sich bei der Hausverwaltung über fortwährende Lärmbelästigung durch einen anderen Mieter. Die Hausverwaltung reagierte und schrieb den Lärmverursacher mit der Bitte an, sich zukünftig an die Hausordnung zu halten und die Ruhezeiten zu beachten. Daraufhin meldete sich der lärmende Mieter beim Hausverwalter und wollte in Erfahrung bringen, wer der Beschwerdeführer denn sei. Der Hausverwalter lehnte die Nennung der Namen ab und verwies darauf, dass es ganz egal ist, wer sich beschwert hat. Tatsache sei, dass hier die Hausordnung nicht eingehalten wurde. Immer wieder versuchte der lärmende Mieter bei der Hausverwaltung zu erfahren, wer ihn da nun „hingehängt“ hat. Da der Verwalter aber bei seiner bereits getätigten Aussage blieb, versuchte der Lärmverursacher über den Datenschutz herauszufinden, wer sich im Hause über ihn beschwert hat.

Er forderte eine Auskunft gemäß Art. 15 DSGVO über die zu seiner Person in der Hausverwaltung gespeicherten Daten an. Dieser Bitte kam der Hausverwalter vollumfänglich nach. Nach Erhalt der Auskunft meldete sich der lärmende Mieter erneut beim Verwalter und bat um die Herausgabe sämtlicher zu seiner Person gespeicherten Daten in Kopie (Art 15 Abs. 1 S. 3 DSGVO). Er führte an: „*Ich möchte wissen, welche Daten über mich bei Ihnen im System gespeichert sind, die Dritte, z. B. andere Mieter, bei Ihnen vorgetragen haben. Daher bitte ich Sie, mir sämtliche Unterlagen, entweder in digitaler Form oder als Print, zur Verfügung zu stellen. Andernfalls sehe ich mich gezwungen, Sie bei der Datenschutzbehörde anzuzeigen, da mein Betroffenenrecht Ihrerseits nicht erfüllt wird.*“

Der Verwalter stellte natürlich keine Kopien seiner Gesprächsprotokolle und E-Mails zur Verfügung, die von anderen Mietern des Objekts in Sachen Lärmbelästigung an ihn gerichtet waren. Jedoch wurde eine Kopie der Daten, die nur den Mieter betrafen, diesem auf einer passwortgeschützten DVD zur Verfügung gestellt. Relevante Daten von anderen Personen wurden entweder entfernt oder unkenntlich gemacht.

Daraufhin meldete sich einige Wochen später die Aufsichtsbehörde beim Verwalter und verlangte eine Stellungnahme zu dem Vorfall. Der Verwalter erklärte, dass er seiner Auskunftspflicht vollumfänglich nachgekommen wäre. Der Verwalter legte auch den Prozess zur Auskunftserteilung, nebst Erstellung einer Kopie der Daten, der Behörde vor. Die Behörde prüfte den Fall und schloss die Akte.

Nun rief der Mieter bei der Hausverwaltung an und verkündete, dass er durch ein Widerspruchsrecht (Art. 21 Abs. 1 DSGVO) und die Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 Abs. 1 lit. e DSGVO) den Verwalter dazu zwingen wird, keinerlei Daten mehr zu verarbeiten. Er wies den Verwalter darauf hin, dass dieser nun bei einer etwaigen Beschwerde eines anderen Mieters keinerlei Daten entweder weitergeben dürfe oder gar den Mieter selbst kontaktieren könne, um ihm mitzuteilen, dass er erneut gegen die Hausordnung verstoßen habe. Gleichzeitig möchte er den Verwalter darauf hinweisen, dass dieser den Datenschutz beachten müsse. Sollte er erneut eine Beschwerde über seine Person wahrnehmen, würde er sich sofort wieder an die Aufsichtsbehörde wenden. Die Angelegenheit erledigte sich dann allerdings von selbst. Denn in einem heftigen Streit zwischen den Mietern untereinander äußerte ein Mieter, dass man nun die „Faxen dicke hätte“ und Beschwerden bei der Hausverwaltung wohl nicht ausreichend seien. Es wurde darauf hingewiesen, dann man das Ganze - wie Männer - gerne vor der Haustür regeln könnte. Seitdem ist Ruhe im Haus.

#### PRAXIS-TIPP:

Die Anfertigung und Herausgabe von Kopien von Daten ist sehr strittig. Wie weit dieses Recht tatsächlich geht, wird hoffentlich durch ein höchstrichterliches Urteil zukünftig geklärt. Ein Verwalter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, eine Kopie von Daten herauszugeben, wenn diese entweder Daten anderer Personen oder geheimhaltungswürdige Geschäftsdaten beinhalten. Allerdings muss der Verwalter darlegen, warum die Herausgabe einer solchen Kopie nicht erfolgen kann. Auch wenn die Bereitstellung von Kopien einen unverhältnismäßig hohen Aufwand für den Verwalter darstellen würde, kann aus diesem Grund von einer Übersendung abgesehen werden.

Festzustellen bleibt aber, dass der Verwalter grundsätzlich Kopien der Daten dem Betroffenen entweder in einem gängigen elektronischen Format oder auf Papier auf dessen Verlangen hin zur Verfügung stellen muss.

### Fall 4: Ein alter Bekannter

Ein Verwalter bewarb sich um eine neue WE-Verwaltung. Mit einer PowerPoint-Präsentation, Beamer und jeder Menge Enthusiasmus stellte er sich der neuen Gemeinschaft vor. In der Gemeinschaft wiederum entdeckte er einen Eigentümer aus einem einst betreuten Objekt, mit welchem er in der Vergangenheit stets wirklich gut zusammengearbeitet hatte. Der Verwalter war sich sicher, dass er nun einen Fürsprecher habe und er den Zuschlag für die Verwaltung des Objekts bekäme. Der Zuschlag blieb jedoch aus.

Nach einiger Zeit meldete sich ein Kollege und berichtete, dass die WEG nach wie vor einen Verwalter sucht. Nun nahm sich der Verwalter sein Handy und suchte Telefonnummer und E-Mail-Adresse des ehemaligen Eigentümers heraus und kontaktierte diesen. Allerdings war der Eigentümer derart verschnupft darüber, dass er ein Auskunftersuchen (Art. 15 DSGVO) an den Verwalter richtete. Dabei gerieten die Parteien in eine Auseinandersetzung. Schließlich wäre man ja früher auf „Du“ gewesen und man hätte wirklich gut zusammengearbeitet. Das wollte der Eigentümer aber so nicht bestätigen und wies den Verwalter darauf hin, dass eigentlich seine sämtlichen Daten von früher durch den Verwalter längst hätten gelöscht sein müssen. Da dies offensichtlich nicht der Fall war, drohte der Eigentümer mit Schadensersatz (Art. 82 DSGVO).

Der Eigentümer ließ den Verwalter wissen, dass er jederzeit Schadensersatz verlangen könne, wenn sich der Verwalter als Unternehmer nicht an Gesetze - und ganz besonders den Datenschutz - halte. Der Eigentümer setzte eine Frist von 4 Wochen und verlangte eine Löschung sämtlicher zu seiner Person gespeicherten Daten. Außerdem sollte der Verwalter dies in einem Löschkonzept darstellen. Sollte dies nicht der Fall sein, würde er eine Anzeige bei der Aufsichtsbehörde für Datenschutz erstatten und zudem Schadensersatz verlangen. Schließlich sei die private Telefonnummer des Eigentümers durch den Verwalter missbräuchlich genutzt worden.

#### PRAXIS-TIPP:

Achten Sie peinlichst darauf, dass eine abgegebene WEG auch automatisch einen umfangreichen Löschvorgang nach sich zieht. Zwar wird häufig die „Buchhaltungskarte“ gezogen, diese beinhaltet in der Regel aber keinerlei Telefonnummern, E-Mail-Adressen oder andere sonstige persönliche Merkmale von Beiräten, Eigentümern, Mietern etc. Ist ein Vertrag beendet, muss gemäß Löschkonzept das System geprüft werden und alle relevanten Daten - natürlich unter Beachtung etwaiger Aufbewahrungspflichten - gelöscht bzw. gesperrt werden. Es darf nicht sein, dass ein ausgeschiedener Eigentümer weiterhin E-Mails, Briefe oder gar Telefonanrufe bekommt. Auch mobile Endgeräte der Mitarbeiter und der Geschäftsleitung müssen geprüft und die Daten auch hier gelöscht werden.

#### Fazit

Ich könnte noch wesentlich mehr Fälle aufzeigen und beschreiben, die den Anschein reinster „Schikane“ aufweisen. Fakt ist, dass der Verwalter auf solche Reaktionen von Betroffenen vorbereitet sein muss. Datenschutz ist nun mal ein Gesetz, von welchem wir natürlich alle profitieren. Zu oft wird vergessen, dass man selbst als „Chef“ eines Unternehmens genauso ein Betroffener ist, wie der Kunde, Interessent, Mitarbeiter. Und daran sollte man sich grundsätzlich orientieren. Es ist einfach noch zu früh und die Umstände zu neu, um Datenschutz als völlig normal anzusehen. Viele Hausverwaltungen fangen aber an, den Datenschutz als Qualitätsmerkmal für sich zu beanspruchen. Auch Kunden stellen fest, dass eine Hausverwaltung, die Datenschutz umsetzt, wohl die bessere Hausverwaltung ist. Wer Datenschutz wirklich im Unternehmen integriert hat, wird schnell merken, dass die Datenschutzkarte völlig legitim ist. Wer dieses nicht beachtet, kann schnell die rote Karte sehen.

#### DER AUTOR

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



# Organisation

## Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser!

Steffen Haase, Augsburg

**Die Verkehrssicherungspflicht wird von deutschen Gerichten zunehmend restriktiv ausgelegt, so dass eine umfangreiche Überwachung hinsichtlich der Verkehrssicherheit des Wohnungsbestands notwendig ist.**

Bei einem Wohngebäude können es über 100 Prüfbereiche sein, die regelmäßig zu überwachen sind. Gesetzlich sind die §§ des BGB zu beachten. Neben den allgemeinen Haftungsnormen der §§ 823 ff. BGB möchte ich den § 836 BGB besonders erwähnen.

#### Nachweispflicht

Spannend ist immer die Frage: Wie kann ich nachweisen, dass ich die im Verkehr erforderlich Sorgfalt habe walten lassen? Hat ein Mitarbeiter die Objektbegehung durchgeführt, kann er als Zeuge dienen. Aber wie gut ist seine Erinnerung nach Jahren? Haftungsansprüche haben zum Teil lange Verjährungsfristen. Daher kommt dem schriftlichen Nachweis und/oder der Nachweis durch Dritte/Fachleute eine gesonderte Bedeutung zu! Aber auch hier beachten Sie bitte, dass die Beauftragung Dritter (z. B. Hausmeisterservice) kein Freifahrtsschein ist. Auch hier muss kontrolliert werden, ob der Dritte die ihm übertragenen Pflichten gewissenhaft erfüllt. Tut er das nicht, sind Sie wieder an der Reihe.

#### Verkehrssicherungspflichten sind mehr als nur der Winterdienst!

Verkehrssicherungspflichten werden wie folgt definiert: „Die Verkehrssicherungspflicht folgt aus dem Grundsatz, dass derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft, d. h. sie selbst hervorruft oder sie in seinem Einflussbereich andauern lässt, die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu treffen hat, damit sich die potentiellen Gefahren nicht zum Schaden anderer auswirken.“

Verkehrssicherungspflichten des Verwalters sind z. B.:

- Beseitigung vorhandener Mängel am Gemeinschaftseigentum
- Beseitigung von Gefahrenquellen
- Anpassung des vorhandenen Zustands an die rechtlichen Anforderungen (insbesondere Sicherheitsstandards, DIN-Vorschriften)
- Sicherheitsprüfungen und Wartung von technischem Gerät

#### Objektkontrolle

Die Wahrung der Verkehrssicherungspflichten kann nur durch regelmäßige Objektkontrolle erfolgen. Hierbei muss nicht nur eine Sichtkontrolle erfolgen. Die Verwaltungsunterlagen des Objekts sind auch mit der Objektrealität abzugleichen. Wurden alle Wartungsverträge erfüllt? Sind technische Einrichtungen vorhanden, die keiner Wartung/Kontrolle unterliegen?

Bei der Sichtkontrolle sollte der Verwalter regelmäßig prüfen, ob an den baulichen Anlagen sicherheitsrelevante Mängel vorliegen oder Maßnahmen zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Bei der Objektkontrolle ist daher besonders zu achten auf:

## Auszug aus einer Objekt-Checkliste

Gebäudeteil	Prüfung erfolgt		Maßnahme nötig		Erforderliche Maßnahme	Termin
	Ja	Nein	Ja	Nein	Dringlichkeit (1-6)	Kostenschätzung
<b>Dach</b>						
Beschädigungen						
Dichtigkeit						
Windangriffsflächen						
Dachentwässerung						
Sauberkeit Rinnen/Rohre						
<b>Fassade</b>						
Dichtigkeit Fenster						
Funktionstest Fenster						
Zustand Holzfenster						
Risse vorhanden						
Putzabplatzung Laibungen						

- lose Teile an Fassade und Dach wie Putz, Ziegel, Kaminabdeckungen
- Absturz- und Stolpergefahren wie fehlende Geländerteile, zu geringe Brüstungs- und Geländerhöhen
- Brandschutz, Fluchtwege, erhöhte Brandlasten

Die Objektbegehung sollte schriftlich dokumentiert werden. Nur so können Sie dokumentieren und nachweisen, dass Sie die im Verkehr erforderliche Sorgfalt haben walten lassen.

### Wie urteilen die Gerichte?

Ein Fallbeispiel aus der Mietverwaltung: Regenrinne tropft, es kommt zu einer Eisbildung, auf der jemand ausrutscht. Das Gericht bejaht eine Verkehrssicherungspflicht des Verwalters zur Überprüfung der Dachrinne. Ein solcher Defekt lasse sich bei regelmäßigen und sorgfältigen Kontrollen nicht immer sofort feststellen, aber die Haftung treffe den Verwalter, da die Undichtigkeit seit längerem bestand (LG Berlin, GE 1990, 867).

Auch in der WEG-Verwaltung lassen sich entsprechende Urteile finden. Bei Sturm trifft den Verwalter von Wohneigentum die Haftung für herabfallende Dachteile, wenn dadurch ein benachbartes Gewächshaus beschädigt wird. Es genügt nicht, dass ein Dach 3 Jahre vor dem Schadensereignis saniert worden ist. Auch danach sind Kontrollgänge durch eine sachkundige Person geboten (BGH, 23.3.1993, VI ZR 176/92).

### Spielplätze

Eine besondere Gefahrquelle stellen oft Spielplätze dar. Das Problem sind Schäden durch Abnutzung, Witterung, Materialermüdung und Vandalismus. Eine regelmäßige Überprüfung gehört zur Verkehrssicherungspflicht. Dabei sind nicht nur die Spielgeräte zu prüfen, sondern auch deren Umfeld (Boden, Zäune, Giftpflanzen). Doch was heißt regelmäßig? Eine wöchentliche Sichtkontrolle durch den Hausmeister ist erforderlich. Einmal im Monat sollte dies schriftlich dokumentiert werden und einmal im Jahr sollte eine Prüfung durch eine sachkundige Person erfolgen.

### Checkliste

Nicht jede Wohnanlage hat einen Spielplatz. Daher sollte auch eine Checkliste je nach Objekt und seiner Ausstattung variieren. Doch nicht nur die Objektausstattung spielt eine Rolle. Auch die unterschiedlichen Jahreszeiten sind von Bedeutung. Wir sind nun im Herbst, kurz vor dem Winter. Daher achte ich bei den Verkehrssicherungspflichten besonders auf den Winterdienst, Wasserabläufe/Gullis/Dachrinnen, den Baumbestand und Totholz. Gerade nach Stürmen bietet sich bei Bäumen eine Objektkontrolle an.

### Welche weiteren Bereiche sollten kontrolliert werden?

1. Wartung haustechnischer Anlagen
2. Wartung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen:
  - a) Lüftungsanlagen
  - b) CO<sub>2</sub>-Warnanlage
  - c) Rauchabzugsanlagen
  - d) Sprinkleranlagen
  - e) ....

Grundlage hierfür sind z. B. die Betriebssicherheitsverordnung, Sicherheitsanlagenprüfverordnung.

3. Wartung baulicher Anlagen:
  - a) Tiefgaragen
  - b) Keller
  - c) Fassaden/Außenwände
  - d) Fenster/Türen/Tore
  - e) Decken
  - f) Treppen
  - g) Balkone/Terrassen/Eingänge
  - h) Dächer
  - i) Außenanlagen

Die Wartung beschränkt sich i.d.R. auf Reinigung und Pflege, daher ist eine regelmäßige Begehung durch den Verwalter geboten.

### Fazit

Man kann nicht täglich und ständig alle Bereiche kontrollieren. Sie können gestern eine Begehung gemacht haben und heute taucht ein Problem/Schaden auf. Der Hausverwalter unterliegt i.d.R. nach § 276 BGB dem Sorgfaltsmaßstab „besonderer Fachkunde“. Der professionelle Verwalter muss den Mindeststandard eines ordnungsgemäßen WEG-Verwalters in kaufmännischen, technischen und rechtlichen Belangen erfüllen und dafür einstehen! Und hier müssen Sie für sich eine individuelle Risikoinschätzung vornehmen, verbunden mit der Frage: Reichen Ihnen 99,9 % Sicherheit/Qualität?

#### DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH in Augsburg und verwaltet rund 2.600 Einheiten. Er setzt sich seit Jahren intensiv mit allen Bereichen der Immobilienverwaltung auseinander und ist sowohl ein gefragter Dozent als auch Autor und Herausgeber.





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**Nach einer Anfang des Jahres ergangenen Entscheidung des BGH (Beschluss v. 19.1.2019, VIII ZB 26/17) bleiben bei der Vermietung einer Wohnung durch zwei Miteigentümer beide auch dann Vermieter, wenn der eine seinen Miteigentumsanteil später an den anderen veräußert. Eine Kündigung ist demgemäß auch nach der Veräußerung von beiden Vermietern auszusprechen. Das wirft in der Praxis ganz erhebliche Fragen auf.**

**Gilt die Regelung, dass der Veräußerer Vermieter bleibt, nur für die Kündigung oder für alle Belange des Mietverhältnisses? Was ist, wenn die Eigentümer sich im Streit trennen (z. B. bei einer Scheidung) und einer will nicht unterschreiben? Muss der Veräußerer im Sinne des Alleineigentümers mitwirken, kann er einfach verweigern oder müsste ein Alleineigentümer möglicherweise eine Klage führen, um eine Unterschrift zu erhalten oder durch eine Gerichtsentscheidung ersetzen zu lassen? Könnte der Veräußerer weiterhin Geld aus der erzielten Miete verlangen? Kann der Alleineigentümer möglicherweise Kosten aus dem Mietverhältnis beim ehemaligen Eigentümer einfordern?**

Die ihren Miteigentumsanteil veräußernde Person bleibt in dem konkreten Fall für sämtliche Belange des Mietverhältnisses Vermieter. Die Zustimmung des sich weigernden Veräußerers lässt sich daher in manchen Angelegenheiten nicht immer durch das Gericht erzwingen.

Vor diesem Hintergrund ist nach der Veräußerung ein Nachtrag, wonach der Mietvertrag nur noch mit dem Alleineigentümer als Vermieter fortgeführt wird, dringend zu empfehlen. Der Nachtrag müsste von allen Vertragsparteien, also auch dem Veräußerer, unterzeichnet werden.

**Ein Wohnungseigentümer möchte den Eingang zu seiner Wohnung behindertengerecht gestalten (breiterer Eingang). Welche Mehrheit ist dafür notwendig?**

Grundsätzlich handelt es sich bei der Maßnahme um eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG. Es ist daher zunächst eine Vorbefassung der Eigentümerversammlung erforderlich. Stimmen nicht alle Eigentümer dem Beschlussantrag zur Durchführung der Maßnahme zu, kann dennoch ein Anspruch der behinderten Person bestehen, wonach sie die Maßnahme auf eigene Kosten durchführen darf und die übrigen Eigentümer dies dulden müssen. Ob die Voraussetzungen hierfür tatsächlich vorliegen, ist jedoch immer eine Frage des Einzelfalls.

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

**Ein WE-Verwalter beendet sein Amt zum 31.12.2019. In der Eigentümerversammlung im laufenden Jahr 2019 hat die Eigentümergemeinschaft einen neuen Verwalter gewählt. Welcher Verwalter ist zuständig für die notarielle Beglaubigung der Verwalterbestellung – der alte oder der neue Verwalter?**

Der noch im Amt befindliche Verwalter, also der alte. Da die nach § 24 Abs. 6 S. 2 WEG erforderlichen Unterschriften öffentlich beglaubigt werden müssen, kann die notarielle Beglaubigung nur die Unterzeichner des Protokolls betreffen.

**Welcher Zeitraum ist in einem Wohnungsmietvertrag maximal als Mindestvertragsdauer zulässig?**

Ein beidseitiger Kündigungsverzicht, der die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung des Wohnraummietvertrages ausschließt, kann für maximal 4 Jahre vereinbart werden.

**Wenn in der Gemeinschaftsordnung geregelt ist, dass pro Haus einer Mehrhausanlage eine separate Rücklage zu bilden ist: Wer beschließt über die Höhe der Rücklage? Die Eigentümer jedes einzelnen Hauses oder die Gesamtgemeinschaft?**

Dies hängt davon ab, ob laut der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung Untergemeinschaften mit eigenen Entscheidungskompetenzen gebildet wurden. Ist dies nicht der Fall, müssen alle Eigentümer über die Höhe der einzelnen Rücklagen beschließen.

**In einer WEG mit 11 Eigentümern gibt es 2 Hauseingänge. Eingang 1 verfügt über einen Fahrstuhl. Für die gesamten Kosten (Wartung, TÜV usw.) kommen die 6 Eigentümer dieses Hauses auf. Eingang 2 mit 5 Eigentümern hat keinen Fahrstuhl und bittet jetzt um einen zusätzlichen Handlauf, rechts am Treppennieder-gang. Müssen sich die Eigentümer von Haus 1 an diesen Kosten beteiligen oder haben die 5 Eigentümer für diese zusätzliche Baumaßnahme die Kosten allein zu tragen? Die 6 Eigentümer aus Haus 1 stehen auf dem Standpunkt, dass sie bereits hohe Kosten für den Fahrstuhl tragen und lehnen eine Beteiligung an dem Handlauf ab. Wie ist hier die rechtliche Lage?**

Die Beurteilung der Frage hängt maßgeblich davon ab, ob es eine Vereinbarung (z. B. in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung) gibt, wonach die Kosten der beiden Häuser zu trennen sind.

Existiert eine solche Vereinbarung nicht, sind die Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG auf alle Eigentümer der WEG zu verteilen.

**Ist der Umstieg von Holzfenstern auf Kunststofffenster eine bauliche Veränderung oder eine Modernisierung oder sogar nur eine normale Instandhaltung, da dies mittlerweile Stand der Technik und zudem auch noch günstiger ist? Das äußeres Erscheinungsbild wird nicht verändert.**

Der Austausch von Holzfenstern gegen ähnlich gestaltete Kunststofffenster stellt eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandhaltung dar, wenn der Austausch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung erforderlich ist.

**Gibt es eine Möglichkeit, über einen Verwalterwechsel ohne Beteiligung des bisherigen unzureichend tätigen Verwalters zu beschließen?**

Es gibt z. B. die Möglichkeit, einen Umlaufbeschluss nach § 23 Abs. 3 WEG zu fassen.

**Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: [immobilien@haufe.de](mailto:immobilien@haufe.de)**

# Deckert/Elzer kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,  
lieber Leser,

Wohnungseigentümer haben seit Jahrzehnten bundesweit Fenster im Bereich ihres Sondereigentums stets auf eigene Kosten instandgehalten und instandgesetzt. Diese Wohnungseigentümer sahen sich dazu als berechtigt und verpflichtet an, weil sie die Fenster als ihr Eigentum ansahen. Dass diese Überlegung falsch war und dass auch ein Beschluss daran nichts ändern kann, ist erst nach und nach ins Bewusstsein eingedrungen, heute aber Allgemeinut. Etwas schwierig wird es allerdings immer noch, wenn eine Vereinbarung ins Spiel kommt. Und besonders schwierig wird es, wenn ein Wohnungseigentümer im „guten Glauben“ ein Fenster repariert. Der BGH hatte insoweit bislang entschieden, dass einem Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum durchführt, grundsätzlich kein Ersatzanspruch zusteht. Ob das aber auch gilt, wenn er sich geirrt hat, klärt die Entscheidung, die wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Ersatzanspruch für eine Erhaltungsmaßnahme**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Entscheidung des Monats

#### Ersatzanspruch für eine Erhaltungsmaßnahme

**Einem Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum durchführt, steht kein Ersatzanspruch zu. Das gilt auch dann, wenn die Maßnahme „ohnehin“ hätte vorgenommen werden müssen.**

BGH, Urteil v. 14.6.2019, V ZR 254/17

#### Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer ersetzt im Jahr 2005 im Bereich seines Sondereigentums ein Holzfenster aus dem Jahr 1972 gegen ein Kunststofffenster mit Dreifachisoliertglas. Ähnlich wie dieser Wohnungseigentümer waren vorher schon viele andere verfahren. Alle diese Wohnungseigentümer fühlten sich im Recht. Denn nach der Gemeinschaftsordnung ist jeder Wohnungseigentümer sogar verpflichtet, „Fenster einschließlich der Rahmen, der Verglasung und der Beschläge, jedoch ausschließlich des Farbanstrichs der Außenseite der Fenster und Wohnungsabschlusstüren“ auf eigene Kosten zu reparieren. Als unser Wohnungseigentümer erfährt, dass diese Vereinbarung nach heutiger Sichtweise wegen ihrer Unklarheit gar nicht anzuwenden ist, verklagt er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Wertersatz in Höhe von 5.500 EUR.

#### Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein

Wohnungseigentümer Kosten für die Reparatur des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen kann und wenn ja, von wem.

#### So hat der BGH entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Nach Ansicht des BGH steht einem Wohnungseigentümer, der das gemeinschaftliche Eigentum eigenmächtig und ohne Rücksprache mit den anderen Wohnungseigentümern repariert hat, kein Ersatzanspruch zu. Dies soll auch dann gelten, wenn die Reparatur „ohnehin“ hätte vorgenommen werden müssen (= das Bauteil also zwingend ohne Ermessen zu reparieren war). Und es soll sogar dann gelten, wenn einem Wohnungseigentümer gar nicht bewusst war, dass er die anderen Wohnungseigentümer vor einer Reparatur hätte einschalten müssen.

Gegen wen ein etwaiger Ersatzanspruch besteht, ist im geltenden Recht also grundsätzlich nicht mehr zu klären. Etwas anderes gilt nur ausnahmsweise und nur dann, wenn ein Wohnungseigentümer bei der Reparatur als berechtigter Notgeschäftsführer tätig war.

##### 2. Zuständigkeit für die Instandsetzung der Fenster

In der betreffenden Wohnungseigentumsanlage sei die vollständige Erneuerung der Fenster im räumlichen Bereich des Sondereigentums allerdings, wie es der klagende Wohnungseigentümer auch angenommen habe, eine gemeinschaftliche Aufgabe gewesen. Denn Fenster nebst ihren Rahmen ständen in einer Wohnungseigentumsanlage zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum. Dies habe zur Folge, dass alle Wohnungseigentümer für ihren Austausch zuständig seien und die damit verbundenen Kosten zu tragen hätten.

Die Wohnungseigentümer hätten zwar die Möglichkeit, zur Frage der Verwaltung und der Kostentragung eines Fensters etwas anderes zu vereinbaren. Eine solche Vereinbarung müsse aber „klar und eindeutig“ sein. Eine solche Regelung gebe es hier aber nicht. Weise nämlich eine Vereinbarung die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung eines Fensters im räumlichen Bereich des Sondereigentums einzelnen Wohnungseigentümern zu, nehme sie aber zugleich den Außenanstrich aus, sei eine vollständige Erneuerung des Fensters grundsätzlich eine Sache aller Wohnungseigentümer.

### 3. Fehlender Erstattungsanspruch

#### 3.1. Der Grundsatz

Ungeachtet dessen könne der klagende Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keine Erstattung seiner Reparaturkosten verlangen. Denn ein solcher Erstattungsanspruch käme im Fall nur nach den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag oder des Bereicherungsrechts in Betracht. Diese Vorschriften könnten aber als Anspruchsgrundlage für den Zahlungsanspruch nicht herangezogen werden. Sie würden durch das wohnungseigentumsrechtliche System und dessen speziellere Normen, Erhaltungsmaßnahmen zu organisieren, dafür Mittel aufzubringen und den Zeitpunkt für sie zu bestimmen, jeweils verdrängt werden.

#### 3.2. Die bisherige Ausnahme

Dies gelte selbst dann, wenn die von einem Wohnungseigentümer durchgeführte Maßnahme „ohnehin“ hätte vorgenommen werden müssen. Zwar sei nach der bisherigen BGH-Rechtsprechung ein Ersatzanspruch dann in Betracht gekommen, wenn eine Maßnahme ohnehin hätte beschlossen oder vorgenommen werden müssen, weil sich das den Wohnungseigentümern zustehende Ermessen bei der Entscheidung über eine Instandsetzung oder Instandhaltung also auf null reduziert hatte.

Diese Ausnahme sei aber nicht aufrechtzuerhalten. Denn der Vorrang des WEG schließe einen Ausgleich des Wohnungseigentümers für eigenmächtige Maßnahmen nach allgemeinen Vorschriften auch dann aus, wenn diese hätten zwingend vorgenommen werden müssen. Hierfür sprächen bereits die durch diese Sichtweise entstehenden Abgrenzungs- und Beweisschwierigkeiten. Außerdem sei es jedem Wohnungseigentümer zumutbar, in jedem Fall das durch das WEG vorgegebene Verfahren einzuhalten.

### 4. Die Besonderheiten des Falles

Im Fall sei die Situation allerdings besonders gelagert, weil die Wohnungseigentümer aufgrund der fehlerhaften Auslegung ihrer Gemeinschaftsordnung davon ausgegangen seien, die

Erneuerung der Fenster sei Aufgabe der einzelnen Wohnungseigentümer. Dieser Irrtum ändere aber nichts. Denn die besseren Argumente sprächen auch in dieser Fallkonstellation gegen jeglichen Ersatzanspruch. Ein Ausgleich nach den allgemeinen Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag oder des Bereicherungsrechts liefe nämlich den schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer zuwider. Die Wohnungseigentümer müssten ihre private Finanzplanung nicht darauf einrichten, dass sie im Nachhinein für abgeschlossene Maßnahmen aus der Vergangenheit, auf die sie keinen Einfluss hätten nehmen können, herangezogen werden. Schwierigkeiten entstünden auch bei einem zwischenzeitlichen Verkauf von Wohnungseigentum. Hinzu komme, dass es in tatsächlicher Hinsicht häufig schwierig sei, irrtümliches von eigenmächtigem Handeln abzugrenzen.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Kleiner Rückblick

Die „Falle“, über die der klagende Wohnungseigentümer im Fall gestolpert ist, war eine bundesweit verbreitete Klausel in Gemeinschaftsordnungen. Der BGH erläutert in der aktuellen Entscheidung insoweit nicht sein Denken, warum diese Klausel nicht anzuwenden ist, sondern verweist auf seine diesbezügliche Grundsatzentscheidung aus dem Jahr 2012. Dort ging es um die Frage, wer die Kosten für die eigenmächtige Reparatur eines Dachfensters zu tragen hat. Der BGH meinte damals, alle Wohnungseigentümer müssten die Kosten tragen, da die Vereinbarung im dortigen Fall, die mit der jetzigen im Kern identisch war, unklar und daher unwirksam sei. Warum? Der BGH meinte mit Blick auf die Anordnung, dass die Erneuerung des Außenanstrichs Aufgabe aller Wohnungseigentümer sei, der Begriff der „Instandhaltung und Instandsetzung“ nicht die vollständige Erneuerung umfassen könne, sondern nur „die übliche Pflege, die Wartung und die Reparatur der vorhandenen Fenster“. Behielten sich die anderen Wohnungseigentümer schon den Außenanstrich vor, müsse dies erst recht für die vollständige Erneuerung gelten.

#### HINWEIS:

Im Ergebnis bleibt es also in allen Wohnungseigentumsanlagen, in denen sich eine vergleichbare Vereinbarung findet, bei dem Grundsatz, dass der Austausch von Fenstern Sache aller Wohnungseigentümer ist und alle Wohnungseigentümer die Kosten für den Austausch tragen müssen.

##### 2. Ersatzansprüche eines Wohnungseigentümers

Hat ein Wohnungseigentümer ungeachtet der Rechtslage ein Fenster im Bereich seines Son-

dereigentums auf eigene Kosten austauschen lassen, kann man fragen, ob er insoweit Ersatz seiner Kosten verlangen kann. Nach der jetzt vorliegenden Entscheidung ist diese Frage in allen denkbaren Konstellationen zu verneinen. Denn dem böswilligen, bewusst eigenmächtig handelnden, aber auch dem gutwilligen, sich irrenden Wohnungseigentümer werden vom BGH jegliche Ersatzansprüche verweigert. Diese Klärung muss jeder Verwalter wissen und als Ergebnis auf Nachfrage berichten können. Allerdings kann man fragen, ob die anderen Wohnungseigentümer ein Ermessen haben, jedenfalls dem gutwilligen, sich irrenden Wohnungseigentümer Ersatzansprüche zu gewähren – jedenfalls teilweise. Der BGH musste diese Frage weder im Fall noch bislang im Rahmen der ihm im Übrigen vorliegenden Fälle beantworten. Ich selbst würde sie, wie auch bislang, bejahen. Denn objektiv haben die Wohnungseigentümer natürlich einen Vorteil davon, wenn marodes gemeinschaftliches Eigentum von einem einzelnen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten repariert wurde. Ich selbst fände es im Gegenteil unbillig, einen Wohnungseigentümer auf seinen Kosten sitzen zu lassen, wenn eine objektive Bereicherung feststellbar ist.

#### HINWEIS:

Die Annahme, es gäbe jetzt gar keine Ersatzansprüche mehr, wäre allerdings ein Irrtum. Ersatzansprüche sind nämlich zu bejahen, wenn ein Wohnungseigentümer ausnahmsweise als berechtigter Notgeschäftsführer gehandelt hat und es also vor einer Reparatur keine Zeit gab, die anderen Wohnungseigentümer einzuschalten (dass der Verwalter auch ein solches Notgeschäftsführungsrecht hat, muss man dabei im geltenden Recht wohl ignorieren). Ein solcher, freilich seltener Fall liegt z.B. vor, wenn ein Wohnungseigentümer bei einem nächtlichen Heizungsausfall oder einem Rohrbruch einen Werkvertrag für Notmaßnahmen geschlossen hat und insoweit Ersatz begehrt. Diesen Ersatz schuldet dabei nach neuerer Rechtsprechung nicht der andere Wohnungseigentümer, sondern stets die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Der Verwalter sollte allerdings keinesfalls freiwillig aus dem Verwaltungsvermögen Ersatz leisten. Vielmehr ist die Frage eines Ersatzes auf einer Versammlung zu einem TOP zu machen. Der Verwalter muss den Wohnungseigentümern dort berichten, was passiert ist, was ein Wohnungseigentümer unternommen hat und welche Kosten entstanden sind. Die anderen Wohnungseigentümer müssen dann durch Beschluss entscheiden, ob dem Notgeschäftsführer

durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Ersatz geleistet wird und in welcher Höhe. Ist der Notgeschäftsführer mit diesem Ergebnis nicht zufrieden, muss er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Zahlung verklagen.

### 3. Organisation einer Erhaltungsmaßnahme

Die Entscheidung verschärft im Ergebnis die Pflichten des Verwalters. Denn noch mehr als bisher muss er dafür Sorge tragen, dass das gemeinschaftliche Eigentum durch alle Wohnungseigentümer erhalten wird. Dabei ist im Überblick grob Folgendes zu beachten:

- Der Verwalter muss den Wohnungseigentümern in einer Versammlung über Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums berichten. Das können Mängel sein, die er selbst bei der Begehung der Wohnungseigentumsanlage wahrgenommen hat. Das können aber auch solche Mängel sein, auf die ein Wohnungseigentümer oder ein Mieter den Verwalter hingewiesen haben.
- Den Wohnungseigentümern ist dann aufgrund von aktuellen Angeboten und gegebenenfalls nach vorheriger Einholung eines Gutachtens, welche Mängel vorliegen und wie diesen entgegenzutreten ist, ein Vorschlag zu unterbreiten, mit welchen finanziellen Mitteln, zu welchem Zeitpunkt und auf welche Art und Weise dem Missstand entgegengetreten werden kann.
- Kommt – in der Regel nach mehreren Versammlungen – dann ein Beschluss zustande, muss ihn der Verwalter zeitnah ausführen.
- Kommt kein Beschluss zustande, wird ein Wohnungseigentümer gegebenenfalls gegen den „Negativbeschluss“ eine Anfechtungsklage erheben müssen und zugleich im Wege der Beschlussersetzungsklage versuchen müssen, das Gewollte durch Ausübung richterlichen Ermessens zu erzwingen.

### 4. Verständnis einer Vereinbarung

Die Vereinbarung im Fall ist im Übrigen auch insofern für Verwalter von einem besonderen Interesse, weil sie ein „Zwitter“ ist. Denn es handelt sich zum einen um eine Umlagevereinbarung. Diese Vereinbarung ist ein vom Gesetz abweichender Umlageschlüssel. Er ordnet an, dass die Kosten für eine Instandsetzung oder Instandhaltung oder die Kosten für beides nicht alle Wohnungseigentümer tragen sollen, sondern nur ein bestimmter Wohnungseigentümer oder bestimmte Wohnungseigentümer, z. B. solche, deren Sondereigentum in einem Haus einer Mehrhausanlage liegt. Zum anderen wird durch die Vereinbarung aber auch bestimmt, wen die „Instandhaltungslast“ trifft. Damit

meint man die Frage, welcher im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Bauteil, wann, auf welche Art und Weise von wem und mit welchen Mitteln repariert wird. Diese Vereinbarung weicht von der Regel ab, dass grundsätzlich alle Wohnungseigentümer die Antworten auf die entsprechenden Fragen geben müssen.

#### HINWEIS:

Ruht die Instandhaltungslast auf allen Wohnungseigentümern, kann sie nach h. M. nicht aufgrund einer Öffnungsklausel dauerhaft auf einen Wohnungseigentümer übertragen werden. Für die Erhaltungskosten könnte nichts anderes gelten.

### 5. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter sollte sich für jede von ihm verwaltete Wohnungseigentumsanlage mit den dort getroffenen Vereinbarungen zum Sondereigentum befassen und klären, wie diese zu verstehen sind.
- Kommt ein Verwalter zu dem Schluss, dass eine Umlagevereinbarung wegen Unklarheit unwirksam ist, sollte er diesen Schluss den Wohnungseigentümern mitteilen und um eine Weisung bitten, wie er die Vereinbarung umsetzen soll.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass nach einer Vereinbarung die Instandhaltungslast einen einzelnen Wohnungseigentümer treffen kann. Liegt es so, ist es grundsätzlich allein an diesem Wohnungseigentümer, das entsprechende Bauteil zu „verwalten“. Kommt der Wohnungseigentümer dieser Pflicht nicht nach, kann er jedenfalls zu einem „Tun“ verklagt werden. Unklar ist hingegen, ob es eine Art „Rückholkompetenz“ gibt und die Wohnungseigentümer beschließen könnten, die Verwaltung eines Bauteils wieder selbst zu übernehmen. Ein solcher Beschluss könnte vereinbarungswidrig sein, im Einzelfall sogar nichtig.

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Kosten einer Veräußerungszustimmung können verursacherbezogen in der Jahres-einzelabrechnung umgelegt werden

(LG Berlin, Urteil v. 23.1.2018, 55 S 162/17 WEG)  
Die Wohnungseigentümer können auf Grundlage der Bestimmung des § 21 Abs. 7 WEG

grundsätzlich beschließen, dass eine Belastung mit den Kosten einer vereinbarten Veräußerungszustimmung verursacherbezogen auch im Rahmen der Jahreseinzelabrechnung der betreffenden Sondereigentumseinheit erfolgen kann. Dass der neue Wohnungseigentümer diese Kosten ggf. als Bestandteil der Abrechnungsspitze zu tragen hat, steht dem nicht entgegen.

**! Weiterführende Informationen:**  
Veräußerungszustimmung → **637319**  
Orga-Beschluss → **636947**

### Bei fehlender Prozessführungsbefugnis können Verfahrenskosten Verwalter und Rechtsanwalt auferlegt werden

(AG Berlin-Mitte, Beschluss v. 28.5.2018, 26 C 13/18)

Anders als bei Passivprozessen besteht bei Aktivprozessen keine gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters zur Prozessführung. Der Verwalter kann demgemäß nicht kraft Gesetzes Ansprüche der Gemeinschaft gerichtlich geltend machen. Wird der Verwaltungsbeirat mit dem Abschluss des Verwaltervertrags namens der Eigentümergemeinschaft beauftragt, muss den Wohnungseigentümern entweder bekannt sein, dass der Verwalter nach dem Inhalt des Vertrags auch zum Führen von Aktivverfahren für die Gemeinschaft ermächtigt ist oder sie müssen dem Verwaltungsbeirat im Delegationsbeschluss ausdrücklich die Ermächtigung zur entsprechenden Vertragsgestaltung erteilen. Bei einer fehlenden wirksamen Bevollmächtigung sind die Prozesskosten grundsätzlich dem aufzuerlegen, der den nutzlosen Verfahrensaufwand veranlasst hat.

**! Weiterführende Informationen:**  
Prozessführungsbefugnis → **636985**  
Verwaltervertrag → **637468**

### Psychotherapeutische Praxis ist in einer kleinen Wohnanlage unzulässig

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 15.3.2018, 2-13 S 36/17)

Sieht die Teilungserklärung nur eine Wohnnutzung vor, ist im Regelfall eine psychotherapeutische Praxis in einem kleinen Objekt unzulässig.

**! Weiterführende Informationen:**  
Teilungserklärung → **637212**  
Nutzungsarten der Wohnung → **636933**  
Nutzungsbeschränkungen → **636934**



## Auch das noch

### 540.000 Euro durch den Kamin

Der Besitzer einer Werkstatt hatte einen Winterurlaub geplant und bat einen guten Freund, in dieser Zeit ein Auge auf seine Werkstatt zu haben. Der Freund schaute auch regelmäßig nach den Räumlichkeiten. Da die Räume stark auskühlten, beschloss er, die dort befindliche, teilweise demontierte Heizungsanlage in Betrieb zu nehmen. Er setzte die Teile fachmännisch zusammen und nahm die Anlage in Betrieb. Was er nicht wusste, war, dass sein abwesender Freund darin 540.000 Euro an Ersparnissen versteckt hatte, die dadurch in Rauch aufgingen. Die eingeschaltete Bundesbank konnte aus der Asche nur einen Betrag von 20.000 Euro zweifelsfrei rekonstruieren. Die Differenzsumme von beachtlichen 520.000 Euro machte er dann gerichtlich als Schadensersatz gegenüber seinem hilfsbereiten Freund geltend. Das dürfte das Ende der Freundschaft gewesen sein.

Vor dem LG Arnsberg (Urteil v. 13.9.2019, I-2 O 347/18) hatte er allerdings keinen Erfolg. Dieses ging von einer reinen Gefälligkeit aus, bei der nach Deliktsrecht (§ 823 BGB) nur eine Haftung für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit besteht. Beides sei jedoch nicht gegeben. Das Verhalten des Freundes sei nicht einmal leicht fahrlässig gewesen.

## Zitat

**Heutzutage kennen die Leute den Preis von allem und den Wert von nichts.**

Oscar Wilde (1854 – 1900), irischer Dramatiker und Poet

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



### Hände weg vom Gemeinschaftseigentum!

Nimmt ein Wohnungseigentümer eine ungenehmigte bauliche Veränderung vor, kann bekanntlich jeder Miteigentümer deren Beseitigung verlangen und gerichtlich durchsetzen. Ist dieser Anspruch verjährt, so können immer noch die Wohnungseigentümer ihren Rückbau auf gemeinschaftliche Kosten beschließen. Aber was passiert, wenn die lieben Miteigentümer untätig bleiben? Hier dachte sich ein Wohnungseigentümer, selbst ist der Mann, und wollte zur Selbstvornahme schreiten. Erst der BGH konnte ihn stoppen: Die Möglichkeit der Beseitigung kommt alleine der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht aber einzel-

nen Wohnungseigentümern zu, auch wenn sie die Kosten hierfür übernehmen wollen (BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 149/18).

Jenseits der juristischen Begründung kann man diese Entscheidung nur mit Erleichterung zur Kenntnis nehmen. Hätte der BGH die Selbstvornahme gebilligt, so wäre es alsbald zu unkontrollierten Rückbauaktionen gekommen und zwar ohne vorherige gerichtliche Prüfung wie bei der Klage auf Beseitigung. Man mag es sich gar nicht vorstellen, wie ein Miteigentümer dem anderen buchstäblich aufs Dach steigt und die Gaube einreißt, weil er sie - möglicherweise auch noch zu Unrecht - für eine unzulässige bauliche Veränderung hält. Nun muss der Gegner des Umbaus in jedem Falle vor der Beseitigung der baulichen Veränderung sein Begehren gerichtlich überprüfen lassen, entweder im Rahmen der Klage auf Beseitigung oder im Wege der Ersetzung eines Beschlusses auf Rückbau. Damit bleibt es auch im Wohnungseigentum beim Gewaltmonopol des Staates, dem BGH sei Dank.

### IMPRESSUM

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

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

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

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

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

Geschäftsführung: Isabel Blank,  
Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjös,  
Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner,  
Joachim Rotzinger, Christian Steiger,  
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 ab 06.12.2019.

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



Mat.-Nr. 06436-4096