

# Der Verwalter-Brief

mit **Deckert kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Oktober 2017



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

Datensicherung ist heute wichtiger denn je. Verschlüsselungstrojaner haben 2016 die häufigsten Schäden verursacht. Deshalb ist

es wichtig, ein zuverlässiges, regelmäßiges und funktionierendes Backup zu haben. Bei richtiger Bedarfsermittlung muss das dabei gar nicht so teuer sein.

Für Immobilienverwaltungen wird es immer schwieriger, qualifiziertes Personal zu finden. Ein Ausweg: Bilden Sie doch selber aus. Wir haben Ihnen 10 Tipps, die den Start in die Ausbildung erleichtern können. Profitieren Sie davon! Bei der „Entscheidung des Monats“ befasste sich der BGH mit der Frage, ob ein Wohnungseigentümer von den übrigen Wohnungseigentümern die vorgeschriebene Herstellung eines zweiten Rettungsweges verlangen kann. Es stand also im Raum, ob er von den anderen Eigentümern die Erfüllung von Bestimmungen des öffentlichen Rechts, hier des Baurechts, fordern kann. Dr. Elzer stellt Ihnen diese Entscheidung vor und gibt Ihnen dazu nützliche Tipps für den Verwalteralltag.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Oktober

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
Datensicherung: Funktioniert eigentlich Ihr Backup → Seite 4

**Organisation**  
Klagen sie noch über fehlendes Personal – oder bilden Sie schon aus? → Seite 7

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

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen → Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Berufszulassung für Verwalter endgültig beschlossen

Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler hat zwei Tage vor der Bundestagswahl die allerletzte Hürde genommen: Der Bundesrat ließ das Gesetz passieren. Die Neuregelungen treten voraussichtlich im August 2018 in Kraft. Gewerbliche Verwalter von Wohnimmobilien brauchen künftig eine Erlaubnis und müssen zudem eine Berufshaftpflichtversicherung sowie Fortbildungen von mindestens 20 Stunden innerhalb von drei Jahren nachweisen. Der ursprünglich geplante Sachkundenachweis hat keinen Eingang ins Gesetz gefunden.



### Weiterführende Informationen:

Werdegang und Inhalt des Gesetzes sind ausführlich dargestellt im Verwalterthema des Monats, Der Verwalter-Brief September 2017, Seite 4 bis 7.

## Freigabe des Mietverhältnisses aus der Insolvenz gilt auch für Kautions

Die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens hat zur Folge, dass der Schuldner die Befugnis verliert, sein Vermögen zu verwalten und hierüber zu verfügen. Mietverhältnisse des Schuldners bestehen mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort.

Für gewerbliche Mietverhältnisse steht dem Insolvenzverwalter allerdings ein Sonderkündigungsrecht zu. Hinsichtlich der Wohnung des Schuldners besteht ein solches nicht, allerdings kann der Insolvenzverwalter eine Enthaltungserklärung/Freigabeerklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO abgeben. Mit Wirksamwerden der Freigabe geht die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Mietverhältnis vollständig auf den Schuldner über. Das hat der BGH bereits 2014 entschieden. Ansprüche aus dem Wohnungsmietverhältnis können dann nicht mehr im Insolvenzverfahren, sondern nur gegen den Schuldner selbst geltend gemacht werden. Der Übergang der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis auf den Mieter umfasst auch den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietkaution nach Ende des Mietverhältnisses, so der BGH in zwei aktuellen Entscheidungen. Mit der Freigabe scheidet der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions aus der Insolvenzmasse aus, soweit es sich um eine Kautions im gesetzlich zulässigen Rahmen von drei Monatskaltmieten handelt.

Weist die Kautionsabrechnung nach Ende des Mietverhältnisses ein Guthaben für den Mieter aus, ist dieses allein an diesen auszuzahlen. Der Insolvenzverwalter kann ein etwaiges Kautionsguthaben nicht für die Insolvenzmasse beanspruchen, wenn er eine Enthaltungserklärung abgegeben hat. (BGH, Beschluss v. 16.3.2017, IX ZB 45/15 und Beschluss v. 13.7.2017, IX ZB 33/16)



### Weiterführende Informationen:

Insolvenz des Mieters: Wirkung der Freigabeerklärung → **3200716**

## Kinderlärm ist normalerweise zulässig – aber nicht grenzenlos

Gelegentlich auftretende Beeinträchtigungen durch Kinderlärm müssen die anderen Hausbewohner grundsätzlich hinnehmen. Allerdings hat die insoweit zu fordernde erhöhte Toleranz auch Grenzen, so der BGH in einer aktuellen Entscheidung. Wo diese liegen, hänge von den Umständen des Einzelfalls ab.

Dabei komme es auf Art, Qualität, Dauer und Zeit der Geräusche sowie das Alter und den Gesundheitszustand des Kindes an. Ferner sei zu berücksichtigen, inwieweit sich die Geräuschmissionen vermeiden lassen, etwa durch erzieherische Einwirkung auf das Kind oder durch bauliche Maßnahmen.

Im entschiedenen Fall hatte eine Mieterin bemängelt, dass es aus der darüberliegenden Wohnung, in der eine Familie mit zwei kleinen Kindern wohnt, fast täglich zu massiven Lärmstörungen durch Stampfen, Springen und Poltern sowie Schreie und sonstige lautstarke Auseinandersetzungen komme. Amts- und Landgericht hielten dies für normal und lehnten eine Minderung ab. Der BGH gab der Vorinstanz angesichts der Massivität der geschilderten Vorkommnisse auf, näher hinzuschauen.

Zugleich bestätigte der BGH seine Rechtsprechung zur Darlegung von Lärmbelästigungen. Demnach muss derjenige, der Beeinträchtigungen beanstandet, kein detailliertes „Lärmprotokoll“ vorlegen. Es reicht, wenn er beschreibt, um welche Beeinträchtigungen es sich handelt und zu welchen Tageszeiten, außerdem wie lange und wie oft diese ungefähr auftreten. (BGH, Beschluss v. 22.8.2017, VIII ZR 226/16)



### Weiterführende Informationen:

Lärmbelästigung des Mieters → **1241342**

## Ist die Mietpreisbremse verfassungswidrig?

Zahlreiche Bundesländer haben seit Mitte 2015 Verordnungen zur Umsetzung der Mietpreisbremse erlassen. Berlin war hierbei der Vorreiter. Nun hat die 67. Zivilkammer des LG Berlin in einem Hinweisbeschluss die Auffassung geäußert, dass die Mietpreisbremse gegen das Grundgesetz verstoße. Da die Mietpreisbremse an die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete anknüpfe und die Mietpreise innerhalb Deutschlands sehr unterschiedlich seien, würden Vermieter in unterschiedlichen Städten wesentlich ungleich getroffen. Hierdurch sei der Gleichheitsgrundsatz verletzt. Außerdem würden Vermieter, die schon in der Vergangenheit eine nach dem Maßstab der Mietpreisbremse zu hohe Miete (mehr als 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete) vereinbart hatten, ungerechtfertigt begünstigt, weil sie diese Miete auch in einem neuen Mietverhältnis verlangen dürften.

Ob die Erwägungen des LG Berlin zutreffen, kann abschließend nur das Bundesverfassungsgericht entscheiden. Zu der vom LG Berlin zunächst geplanten Vorlage kam es allerdings nicht, weil die aufgeworfenen Fragen im konkreten Fall doch nicht entscheidungserheblich waren. Dennoch sorgten die Ausführungen des LG Berlin für großes Medien- und Verbändeecho und es ist damit zu rechnen, dass die Berliner Richter die Frage bei nächster Gelegenheit dem Bundesverfassungsgericht vorlegen werden. (LG Berlin, Hinweisbeschluss v. 14.9.2017, 67 S 149/17)



### Weiterführende Informationen:

Derzeit geltende Mietpreisbremse in den Bundesländern (Übersicht) → **8388521**

## Vermehrung von Stimmrechten durch Veräußerung

Bei Abstimmungen in der Eigentümerversammlung hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme (Kopfprinzip), sofern nichts anderes vereinbart ist, z. B. eine Abstimmung nach Miteigentumsanteilen oder Einheiten.

Veräußert ein Wohnungseigentümer, der mehrere Einheiten sein eigen nennt, eine von diesen, kommt es unter der Geltung des Kopfprinzips zu einer Vermehrung der Stimmrechte. Das gilt auch, wenn Erwerber der Einheit ein naher Angehöriger des Veräußerers oder eine von diesem beherrschte juristische Person ist. Dass es zu einer Vermehrung der Stimmrechte kommen kann, ist im Kopfstimmrecht angelegt und hinzunehmen, selbst wenn der veräußernde Wohnungseigentümer beherrschenden Einfluss auf den Erwerber ausübt.

Ob ein neues Stimmrecht auch entsteht, wenn der Verkäufer anteilig Eigentümer der veräußerten Einheit bleibt, weil er nur einen Bruchteil des Eigentums an einer von mehreren Einheiten an einen Dritten veräußert, konnte der BGH im entschiedenen Fall offen lassen.

In derselben Entscheidung hat der BGH klargestellt, dass ein Stimmrechtsausschluss wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen in Betracht kommt. (BGH, Urteil v. 14.7.2017, V ZR 290/16)

### Weiterführende Informationen:

Abstimmung in der Eigentümerversammlung → 1717776

## Immobilienverwalter des Jahres 2017

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter hat auf dem 25. Deutschen Verwaltertag in Berlin den Immobilienverwalter des Jahres 2017 geehrt. Für die Auszeichnung hatte der Verband nach Konzepten gesucht, wie sich kleine und schwierige Wohnungseigentümergeinschaften erfolgreich und rentabel verwalten lassen.

Den 1. Platz belegte die Mönig Immobilienmanagement GmbH aus Böblingen. Das Unternehmen wurde für einen Mix an Maßnahmen ausgezeichnet, die die Verwaltungsprozesse digitalisieren und straffen. So können Eigentümerversammlungen auch als Videokonferenz abgehalten werden. Zudem macht das Unternehmen ein spezielles Angebot für kleine Gemeinschaften.

Die Kruse Immobilienverwaltung aus Hamburg, die den 2. Platz belegte, überzeugte die Jury mit einem Sieben-Punkte-Paket zur Verwaltung kleiner WEGs. Dieses enthält eine „Basisverwaltung“; auch eine digitale Schadensverwaltung kommt zum Einsatz.

Den 3. Platz belegte die Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH. Das Unternehmen hat eine Online-Plattform entwickelt, auf der die Kunden Objektdaten und Abrechnungen rund um die Uhr abrufen können.

Und den ImmoStar 2017 für das Lebenswerk erhielt in diesem Jahr Rechtsanwalt Dr. Wolf-Dietrich Deckert.



## Haufe Online-Seminare

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

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

### Studenten und Praktikanten: Was Arbeitgeber wissen müssen

Mi., 18.10.2017, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Die Vergabe von Praktika oder die zeitweise Beschäftigung von Studenten ist eine Möglichkeit, Fachpersonal zu gewinnen oder junge Menschen mit vielleicht neuen Ideen für ein Unternehmen zu interessieren. Arbeitgeber, die hierbei einige Besonderheiten beachten, können Lohnnebenkosten sparen. Dieses Online-Seminar gibt einen Überblick über die verschiedenen Personengruppen und geht dabei auf die versicherungs-, beitrags- und melderechtlichen Besonderheiten ein.

Referent: André Fasel

### 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

## Datensicherung: Funktioniert eigentlich Ihr Backup?

Reinhold Okon, München

**Die Erfahrungen der letzten Monate zeigen deutlich, dass viele Unternehmen im Bereich Gefahrenabwehr großen Nachholbedarf haben. So manches Unternehmen neigte mit einem Schnellschuss (nachdem es einen Virenbefall zu vermelden hatte) dazu, sogar zuviel Geld für die EDV-Sicherheit auszugeben. Es wird häufig vergessen, dass die EDV-Sicherheit an das Unternehmen angepasst sein sollte. Sicherlich wird kein Hausverwalter eine Verschlüsselung von Daten innerhalb des eigenen Netzwerkes einsetzen, wenn insgesamt nur 4 Personen im Unternehmen tätig sind. Es macht auch keinen Sinn, eine Firewall einzusetzen, die auf Unternehmen ab einer Größe von 500 Mitarbeitern ausgerichtet ist. Und noch weniger macht es Sinn, mehrere Virenscanner auf einem System zu installieren. Denn dies hat den nachteiligen Effekt, dass sie sich gegenseitig beeinflussen und das System verlangsamten und dazuhin die seltsamsten Fehlermeldungen hervorrufen können.**

### Virenbefall war 2016 häufigste Ausfallursache

Bei Virenbefall ist es wichtig, ein zuverlässiges, regelmäßiges und funktionierendes Backup zu haben. Verschlüsselungstrojaner waren 2016 die größten Bedrohungen für Computer. Immer neuere Varianten tauchten auf und nisteten sich auf PCs, Servern und dem gesamten Netzwerk ein. Und in Zukunft werden es wohl nicht weniger werden. Denn die Programmierer dieser Übeltäter werden immer raffinierter. Wohl dem, der ein gegliedertes Backupsystem einsetzt.

### Admin ist generell nicht für die Datensicherung verantwortlich

Viele Unternehmen verlassen sich gänzlich auf den „Admin“ (denn der kennt sich ja schließlich aus). Sobald dieser eine Software zur Datensicherung bestellt, installiert, konfiguriert und in Betrieb genommen hat, wähen sich die meisten Unternehmen in Sicherheit. Ein gefährlicher Trugschluss. Auch der Admin kann Fehler machen. Weiterhin gehen die meisten Unternehmen davon aus, dass der externe Admin (exA) dann auch für die Datensicherung als solches verantwortlich ist.

Aufgrund fehlender Kommunikation zwischen dem Unternehmen und dem exA kann es zu existenzbedrohenden Situationen kommen, wenn nämlich die Datensicherung eben nicht funktioniert. So geschehen bei einer kleinen Hausverwaltung im Allgäu, bei welcher der Geschäftsführer mit dem exA nur mündlich vereinbart hatte, dass er (der exA) sich um die Datensicherung kümmern solle. Es wurde eine teure Software zur Datensicherung angeschafft und auch durch den Admin installiert. Der Geschäftsführer verließ sich darauf, dass täglich alle Daten zuverlässig gesichert werden. Es kam zum Systemcrash. Der Geschäftsführer informierte den exA und beauftragte ihn mit der Wiederherstellung des produktiven Systems. Als der exA die Wiederherstellung durchführen wollte, stellte er fest, dass keine entsprechenden Daten zur Wiederherstellung des Systems vorhanden waren. Was dann natürlich folgte, waren gegen-

seitige Schulduweisungen. Wichtig zu wissen: Wird zwischen beiden Parteien (Unternehmen und exA) nicht klar vereinbart, dass die Verantwortlichkeit für sämtliche Datensicherungsmaßnahmen auf den exA übertragen werden, bleibt das Unternehmen (also der Geschäftsführer) für einen Datenverlust voll haftbar. Das OLG Hamm (Urteil v. 1.12.2003, 13 U 133/03) hatte schon 2003 entschieden, dass ein Unternehmen gegen den exA keinen Schadensersatz geltend machen könne, wenn das Unternehmen keine geeigneten Datensicherungsmaßnahmen eingeleitet und vorgenommen habe. Die Richter ließen sich sogar dazu hinreißen, dem Unternehmer eine gewisse „Blauäugigkeit“ zu bescheinigen.

### Admin nicht erreichbar. Was tun?

Viele Unternehmen werden gar nicht in der Lage sein (trotz funktionierendem Backup), die Daten „alleine“ wieder herzustellen. Den wenigsten Geschäftsführern kann zugemutet werden, dass sie sich selbst an den entsprechenden Server setzen und versuchen, die Datensicherung z. B. vom Vortag wiederherzustellen. Es muss also der Fachmann hinzugezogen werden. Das kann gerade bei Unternehmen, die einen klassischen „Einzelkämpfer“ als exA einsetzen, schnell zu Problemen führen. Ist der „Einzelkämpfer“ im Urlaub, krank oder gänzlich nicht erreichbar, hängt das Unternehmen in der Luft und kann eigentlich nur abwarten, bis er wieder erreichbar ist oder sich von selbst meldet. Deshalb ist es in solchen Konstellationen sehr hilfreich, wenn der Admin eine kleine Anleitung (z. B. mit Screenshots) erstellt, die Schritt für Schritt erklärt, wie Daten aus der vorhandenen Datensicherung wieder hergestellt werden können. Ergänzend hat es sich als sinnvoll erwiesen, einen technisch verständigen Mitarbeiter(in) aus dem Unternehmen entsprechend zu unterweisen, der dann solche „Kleinigkeiten“ erledigen kann. Es ist viel teurer, einen anderen externen EDV-Dienstleister zu beauftragen, die Daten wieder herzustellen. Zumal auch dieser sich nicht auf Antrieb im System zurechtfinden wird und seine Zeit braucht, um die Struktur der vorhandenen EDV zu erfassen, um die notwendigen Schritte einleiten zu können.

### Vergleich mit einem Auto

Denken Sie auch daran, das vorhandene Equipment entsprechend zu überprüfen. Behalten Sie dabei immer die Produktivität im Auge. Vergleichen Sie Ihr System mit einem Auto, das im Wesentlichen aus 2 wichtigen Komponenten besteht. Einmal dem Motor - das sind die Daten - und der Karosserie - das ist die Hardware. Sie benötigen beides, um sich bewegen zu können. Natürlich können Sie den Motor auch in eine andere Karosserie einbauen. Nur wird es wesentlich aufwendiger sein, diesen Motor an die geänderte Karosserie anzupassen. Deswegen sollten Sie immer eine exakte Kopie des Motors und der Karosserie haben.

### Folgende Punkte sind zu prüfen:

#### 1. Wer ist für die Datensicherungsmaßnahmen verantwortlich?

Es ist wichtig, dass nicht nur bestimmt wird, wer die Datensicherung auf Funktionalität überprüft. Bestimmt werden muss auch, wer die Administration und Pflege der Software übernimmt. Auch die regelmäßige Prüfung und Einspielung von Updates gehört auf den Plan. Klären Sie die Verantwortlichkeiten, denn das schafft Verbindlichkeit. Außerdem entlastet dies unter Umständen auch den exA oder die IT-Abteilung.

#### 2. Wurde der Einsatz der speziellen Sicherungssoftware definiert?

In kleinen Unternehmen kommen meist nur PCs ohne Server zum Einsatz. Manchmal ist zusätzlich ein externer Datenspeicher (NAS oder Festplatte) in das Netzwerk eingebunden. Hier wäre der Einsatz einer großen Software wohl leicht übertrieben. Die Ansprüche an die zu sichernden Daten und das System bestimmen letztlich, welche Hardware und Siche-

rungssoftware angeschafft werden sollte. Heute bekommt man schon für ca. 50 EUR eine gute Datensicherung für einen einzelnen PC. Zur Sicherung von Server-Systemen steigen die Anforderung an die Sicherungssoftware. Dementsprechend teurer ist die Anschaffung dann auch.

## Schäden durch Computerkriminalität

Schadenssummen in Mrd. Euro in deutschen Unternehmen

2015	2017	
1,0	21,1	Kosten für Ermittlungen und Ersatzmaßnahmen
5,7	17,1	Umsatzeinbußen durch Verlust von Wettbewerbsvorteilen
9,3	15,4	Patentrechtsverletzungen
3,3	15,4	Imageschaden bei Kunden oder Lieferanten, negative Medienberichterstattung
4,5	11,0	Kosten für Rechtsstreitigkeiten
4,0	10,5	Ausfall, Diebstahl oder Schädigung von IT-Systemen, Produktions- oder Betriebsabläufen
14,2	6,9	Umsatzeinbußen durch nachgemachte Produkte
1,4	6,4	Datenschutzrechtliche Maßnahmen (z. B. Information von Kunden)
0,6	1,3	Erpressung mit gestohlenen oder verschlüsselten Daten

Quelle: Bitkom, 2017

### 3. Fand eine sicherungsrelevante Bewertung der Daten statt?

Wichtig ist, eine „Sicherungswürdigkeit“ der zu sichernden Daten festzulegen. Nicht alle Daten müssen täglich gesichert werden. Eine einfache Faustregel lautet: Daten, die jeden Tag benötigt werden (E-Mails, Hausverwalterprogramm etc.), sind hoch verfügbare Daten. Hier muss die Datensicherung häufiger erfolgen (mindestens täglich) als für Daten, die im Monat höchstens einmal benutzt werden (z. B. Bilder der letzten Betriebsfeier, Vorlagen, persönliche Daten wie Musik, Filme etc.). Besonders kritische Daten sollten mehrmals am Tag gesichert werden. Gerade größere Unternehmen sind besonders gefordert. Stellen Sie sich einmal nur vor, ein Unternehmen mit 200 Mitarbeitern erleidet einen Datenverlust und die Datensicherung fand nur einmal täglich statt. Wenn also alle Mitarbeiter einen ganzen Tag wieder „reinarbeiten“ müssten, sind die Kosten hierfür sicher enorm hoch.

### 4. Welche Geräte müssen gesichert werden?

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass Unternehmen häufig auf das falsche Pferd gesetzt haben. Zwar findet eine tägliche Datensicherung statt, jedoch ist das System, auf welchem die Daten verarbeitet werden, plötzlich nicht mehr einsatzbereit (Virenbefall, Hardware-schaden etc.). Deshalb müssen immer beide relevanten Komponenten („Auto und Motor“) gesichert werden. Einmal das System (Hardware) selbst und die darauf zu verarbeitenden Daten (Datenbanken, Datensätze). Es geht also um Systemsicherung und Datensicherung.

Viele vergessen, dass z. B. beim Ausfall des PCs in der Buchhaltung die Datensicherung alleine erst mal herzlich wenig nützt. Es muss auch ein System (PC) vorhanden sein, auf welchem die Daten dann verarbeitet werden können. Erfahrungsgemäß dauert es ziemlich lange, bis ein PC der Buchhaltung wieder vollends einsatzbereit ist.

Für Serversysteme gilt entsprechendes. Auch hier muss gewährleistet sein, dass zunächst das System binnen kürzester Zeit wieder auf die Beine gestellt werden kann und dann anschließend die Daten wieder auf dem System wiederhergestellt werden können. Hierfür gibt es mittlerweile wirklich gute Software, die wahre Wunder vollbringen kann (z. B. Acronis, Veeam, etc.).

Zu guter Letzt sind auch Laptops, Handys und Tablets in die Überlegungen mit einzubeziehen. Es wird oft vergessen, dass z. B. auch ein Handy wie eine Festplatte anzusehen ist. Die Daten, die sich heute durchschnittlich auf einem Handy befinden, sind überwiegend persönlicher, aber eben auch unternehmensspezifischer Natur. Die Datensicherung von Handys sollte deshalb auf jeden Fall Teil des Datensicherungsplans sein.

### 5. Wurden die Sicherungsmaßnahmen nachvollziehbar und angemessen definiert?

Legen Sie ein besonderes Augenmerk darauf, wie der gesamte Sicherungsprozess abläuft und welche Ressourcen er einnimmt. Findet mehrmals am Tag eine Datensicherung statt, ist zu berücksichtigen, dass das System dadurch insgesamt mehr Leistung verbrauchen wird und u. U. die Verarbeitungsgeschwindigkeit sinken wird.

Findet die Sicherung am Abend statt, sollte gewährleistet sein, dass tatsächlich kein Mitarbeiter während der Sicherungszeit noch am PC arbeitet. Gerade bei etwas kleineren, günstigen Datensicherungssystemen fehlt häufig die Möglichkeit, auch offene Dateien (also Dateien, die gerade bearbeitet werden) mit zu sichern. Und wenn Mitarbeiter über Nacht Ihren PC in Betrieb lassen und Programme geöffnet haben, ist ebenfalls nicht gewährleistet, dass alle Daten gänzlich gesichert werden. Bei der Definition des Sicherungsziels sollten alle diese Überlegungen mit einfließen.

### 6. Ist eine erfolgreiche oder gescheiterte Datensicherung dokumentiert?

Vor ca. 10 Jahren war die Datensicherung auf Magnetbänder (DAT-Bänder) noch die häufigste Datensicherungsmethode. Ähnlich wie bei einem Musikkassettenrekorder wurden die Kassetten in das entsprechende Laufwerk eingeschoben. Am nächsten Morgen wurden die Bänder dann entnommen und gegen ein anderes Band ausgetauscht. Viele Unternehmen merkten oft gar nicht, dass die Datensicherung nicht funktionierte. Denn laut Hersteller dieser Magnetbänder hatten diese eine Betriebszeit von ca. 6 Monaten. Danach sollten die Bänder erneuert werden. Viele verließen sich aber einfach darauf, dass das Band (schon 2 Jahre alt) im Laufwerk eingelegt war und schon funktionieren würde. Erst als man dazu überging, die Datensicherungssoftware mit einer entsprechenden Benachrichtigungsmöglichkeit (E-Mail, Ausdruck am Drucker, Meldung am Bildschirm etc.) auszustatten, konnte man das Ergebnis der letzten Datensicherung auch dokumentieren. Gerade Versicherungen, die z. B. zur Schadensregulierung bei einem Datenverlust herangezogen werden, verlangen nicht selten die Vorlage der Datensicherungsdokumentation (Berichte) des letzten Monats.

### 7. Kann erkannt werden, ob die gesicherten Daten auch tatsächlich nutzbar sind?

Für den Fall, dass die Daten tatsächlich wieder hergestellt werden müssen, sollten Sie sicherstellen, dass die gesicherten Daten auch tatsächlich nutzbar sind. Verschiedene Hersteller bieten eine solche Überprüfungsfunktion in ihrer Software als integriertes Feature mit an. Die Software überprüft dabei nach dem Sicherungsvorgang die gesicherten Daten (via Prüfziffern-Verfahren und CRC-Prüfung) dahingehend, ob der gesicherte Datensatz auch 1: 1 dem Original-Datensatz entspricht.

### 8. Wurde eine Rücksicherung der Daten (Live) getestet?

Verlassen Sie sich nicht alleine darauf, dass die Datensicherung zwar jeden Tag schön funktioniert und auch ein Bericht über eine erfolgreiche Datensicherung erstellt wird, sondern testen Sie den „Super-Gau“. Bei virtuelleren Umgebungen lässt sich dieses leicht prüfen. Achten Sie darauf, wie lange es dauert, ein System wieder gänzlich herzustellen. Dies ist auch der Richtwert für Sie, um festzustellen, welche Software ent-



sprechende Features bietet, die die Produktivität wieder schnellstens ermöglichen. Bei Hardware-Systemen muss u. U. eine spezielle Software eingesetzt werden, die es dann auch ermöglicht, das Betriebssystem auf veränderten Hardwarekomponenten wieder starten zu können.

### 9. Wohin wird gesichert?

Die oben angesprochene Datensicherung mit Magnetbändern wurde bei vielen Unternehmen so durchgeführt, dass das entnommene Band einfach oben auf das Regal abgelegt wurde. Manche Chefs nahmen die Bänder einer Woche immer mit nach Hause. So war wenigstens gewährleistet, dass, sollte es zu einem Schaden (Brand, Diebstahl, Wasser, Blitzschlag etc.) kommen, die Datenbänder wenigstens nicht mit dem gesamten System vernichtet werden. Heutige Datensicherungen werden meist auf externe Datenspeicher (entweder im Netzwerk oder in der Cloud) vorgenommen. Achten Sie bei der Sicherung im eigenen Netzwerk darauf, dass der Datenspeicher sich in einem anderen Teil des Gebäudes befindet (Brandabschottung). Denn es nützt herzlich wenig, wenn es im Serverraum brennt und die Datensicherung befindet sich ebenfalls dort.

Wenn Sie auf externe Festplatten sichern, ist es sinnvoll, jeden Freitag eine zusätzliche Vollsicherung ebenfalls auf eine Festplatte zu „ziehen“ und diese mit nach Hause zu nehmen. Interessant ist, dass in letzter Zeit viele Unternehmen wieder auf die klassischen Magnetbänder ausweichen. Denn durch die Sicherung auf ein externes Magnetband ist gewährleistet, dass diese Medien bei einem Virenbefall definitiv nicht betroffen sein werden.

### 10. Datensicherung in der Cloud?

Durch die zunehmende Mobilität der Mitarbeiter ist die Cloud eine perfekte Alternative, Daten schnell und jederzeit zur Verfügung zu stellen. Auch aus diesem Grunde ist es oft sinnvoll, die Datensicherung in der Cloud vorzunehmen. Allerdings sollten Sie hierbei darauf achten, welchem Unternehmen Sie Ihre Daten anvertrauen. Nicht selten sind verlockende, teilweise sogar kostenlose, Angebote (Google, Dropbox, MyCloudFiles etc.) der falsche Weg, weil die Daten u. U. auf Servern außerhalb der EU liegen. Zudem verlangt das derzeit geltende Datenschutzgesetz (BDSG), dass die Speicherung personenbezogener Daten (Name, Adressen, Telefonnummern etc.) nur dann erlaubt ist, wenn gemäß § 11 BDSG eine Auftragsdatenverarbeitung vertraglich mit entsprechenden Kontrollpflichten vereinbart worden ist. Unternehmen, die ihre Dienste zum Beispiel in den USA anbieten, können hier den oben genannten Anforderungen oft nicht entsprechen.

Wichtig: Achten Sie auf eine Verschlüsselung. Daten sollten niemals in ihrem Ursprungsformat in die Cloud gesichert werden. Hierzu muss zwingend eine spezielle Verschlüsselungsmethode eingesetzt werden. Dadurch ist es möglich, den Zugriff durch unbefugte Dritte abzuwehren bzw. wenigstens zu erschweren. Zwar bieten einige Cloud-Anbieter eine Verschlüsselung an, jedoch sollten Sie hier lieber auf einen Drittanbieter setzen, welcher die Kompatibilität zu allen gängigen Cloud-Anbietern gewährleistet. Auch sollte ein Zwei-Faktoren-Verschlüsselungscode-Management möglich sein. Am Ende sollten Sie sich darüber im Klaren sein, dass auch ein großer Cloud-Anbieter mal Probleme bekommen und einen Datenverlust erleiden kann. Auch wenn Sie Ihre Daten vertrauensvoll und verschlüsselt jeden Tag in die Cloud sichern, der Anbieter aber einen Datenverlust erleidet, bleibt das Problem letztlich an Ihnen hängen. Sicher, Sie können sich natürlich in einem zivilrechtlichen Streit über die Haftungsfrage auseinandersetzen. Jedoch dürfte dieser Weg beschwerlich und teuer sein, und die Daten haben Sie immer noch nicht wieder. Deswegen ist eine zusätzliche „eigene“ Sicherung auf eigenen Serversystemen ratsam. Mit dieser zusätzlichen „Sicherung der Sicherung“ sollten Sie dann auf jeden Fall auf der sicheren Seite sein.

## Umfrage zu eingesetzten IT-Sicherheitsmaßnahmen (2017)

Welche Sicherheitsmaßnahmen sind in Ihrem Unternehmen im Einsatz, um sich gegen Datendiebstahl, Industriespionage oder Sabotage zu schützen?

Passwortschutz, Firewalls, Virens Scanner, Backups	100 %
Festlegung von Zugriffsrechten	99 %
Kennzeichnung von Betriebsgeheimnissen	85 %
Festlegung von Zutrittsrechten zu bestimmten Räumen	81 %
Background-Checks bei sensiblen Positionen	58 %
Bestellung eines Sicherheitsverantwortlichen	54 %
Schulung der Mitarbeiter	53 %
Sicherheitszertifizierung	43 %
Sicherheits-Audits durch externe Spezialisten	24 %
Intrusion Detection Systeme (Angriffserkennungssystem)	20 %
Penetrationstest	17 %

Quelle: Bitkom, 2017

### 11. Welches Datensicherungsprinzip wird angewendet?

Eine Datensicherung, die nur eine Woche zurückreicht, ist unzureichend. Am effektivsten und sinnvollsten hat sich das sogenannte Großvater-Vater-Sohn-Prinzip (GVS) erwiesen. Durch den Einsatz dieses Prinzips wird sichergestellt, dass verschiedenste Sicherungsstufen vorhanden sind. Großväter (Monatssicherungen), Väter (Wochensicherungen) und Söhne (Tagessicherungen) sind zwar „alte Bekannte“ aus den Zeiten der Bandsicherung, sie haben jedoch auch bei den derzeitigen Sicherungen auf anderen Medien nach wie vor ihre Daseinsberechtigung. Sind zum Beispiel die „Sohn“-Daten beschädigt, so lassen sich diese dann aus den „Vater“-Daten oder aber auch aus den „Großvater“-Daten wieder herstellen. Außerdem verschafft diese Methode einen sehr guten Überblick über das gesamte Backup-System.

### 12. Was passiert mit „alten“ Speichermedien?

Die Verantwortung dafür, dass die Daten und Speichermedien entsprechend gelöscht und vernichtet werden, liegt eindeutig beim Dateninhaber. Ein Magnetsicherungsband darf nicht im Hausmüll landen. Eine Festplatte sollte weder per Auktion versteigert noch verkauft werden. Ein alter PC sollte nicht an den Admin verschenkt oder übergeben werden, wenn nicht gewährleistet ist, dass dieser die Daten auf dem PC nach gängigen Verfahren sicher und unwiederbringlich löscht. Viele Unternehmen, die sich auf die Daten- und Aktenvernichtung spezialisiert haben, bieten eine fachgerechte Entsorgung der o. g. Speichermedien an.

### Fazit

Jedes Unternehmen ist gesetzlich verpflichtet, eine regelmäßige Datensicherung vorzunehmen. Sollte es zu einem Schadensfall kommen, besteht die nicht geringe Gefahr, dass Geschädigte erfolgreich Schadensersatz verlangen können, weil Versäumnisse bei der Datensicherung nachgewiesen werden können. Auch die Dokumentation der Datensicherung ist eine unternehmerische Pflicht. Definieren Sie ganz klar die Methoden, die Abläufe und die Verantwortlichkeiten, damit im Schadensfall schnelle und klare Prozesse definiert sind und ausgeführt werden können.

#### DER AUTOR

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



# Organisation



## Klagen Sie noch über fehlendes Personal – oder bilden Sie schon aus?

Steffen Haase, Augsburg

**Von Flensburg bis Berchtesgaden klagen Immobilienverwalter über fehlendes und qualifiziertes Personal. Ein Mittel dem entgegen zu wirken ist die eigene Ausbildung von Fachkräften. Dies ist auch bei einer durchschnittlichen Verwaltungsgröße möglich. Die 10 nachfolgenden Tipps können den Start in die Ausbildung erleichtern.**

### 1. Die Willkommensmappe

Stellen Sie die wichtigsten Informationen über Ihren Ausbildungsbetrieb in einer Mappe zusammen, die Sie zu Beginn überreichen. Diese enthält eine Übersicht der Ansprechpartner, die Sicherheits- und Arbeitsschutzregeln, den Ausbildungsplan und Werbematerial Ihres Unternehmens. Denken Sie auch daran, die Leitlinien und Ziele Ihres Unternehmens mit in die Mappe zu packen.

### 2. Ein Rundgang durch den Betrieb

Nehmen Sie sich Zeit für Ihre „Neuen“: Führen Sie sie durch das Unternehmen, um sie damit vertraut zu machen. Zum Rundgang gehören sowohl die sozialen Räumlichkeiten wie Kantine, Küche, Aufenthaltsraum als auch die Büros und verschiedenen Abteilungen sowie ggf. Keller, Lagerräume etc. Wichtig ist auch, auf die Flucht- und Rettungswege im Unternehmen hinzuweisen. Auszubildende finden sich so schneller zurecht und können erste Aufgaben besser und eigenständig bewältigen.

### 3. Die Vorstellungsrunde

Den Rundgang durch den Betrieb kann man auch gleich mit einer Vorstellungsrunde kombinieren. Ihre Auszubildenden sollten sich von Beginn an willkommen fühlen. Dies erreichen Sie am besten, indem sich jeder gleich persönlich vorstellt und kurz über seinen jeweiligen Aufgabenbereich informiert. Teilen Sie Ihrem Personal vorab mit, wann dies stattfinden soll, damit sich alle darauf vorbereiten können – und seien Sie gnädig: So ein erster Tag enthält viele Informationen für Azubis.

### 4. Die Einführungswoche

Um die Integration ins Unternehmen zu erleichtern, empfiehlt es sich, eine Woche zur Einführung einzuplanen: In dieser Zeit durchlaufen Auszubildende alle praxisrelevanten Stationen und können sich so ein Bild machen – vom neuen Arbeitgeber, der Leitkultur des Unternehmens und dem sozialen Umfeld. Vorteil: Die Informationen aus der Vorstellungsrunde lassen sich so vertiefen. Sich auf diese Weise kennenzulernen ist besser als der Sprung ins kalte Wasser.

### 5. Rechte und Pflichten

Informieren Sie die Auszubildenden gleich zu Beginn über ihre Rechte und Pflichten. Welche Aufgaben sollen erfüllt werden? Wie sind die Arbeitszeiten geregelt? An wen kann man sich bei Konflikten, Fragen und

Unsicherheiten wenden? Wer die Antworten darauf von Beginn an vermittelt, beugt späteren Missverständnissen und Unstimmigkeiten vor.

### 6. Der Ausbildungsleiter

Für Auszubildende ist es wichtig, von Anfang an einen festen Ansprechpartner zu haben – z. B. wenn es im Rahmen der betrieblichen Ausbildung oder auch in der Berufsschule Probleme gibt. Als Paten, die dafür zur Verfügung stehen können, empfehlen sich Mitarbeiter/innen, die den neuen Azubis altersmäßig oder beruflich nahe stehen. In den meisten Betrieben übernehmen ältere Auszubildende oder jüngere Mitarbeiter diese Rolle. Der Ausbildungsleiter oder der Chef sollten es nach Möglichkeit nicht sein.

### 7. Schulungen

Geben Sie Ihren Auszubildenden vom Start weg das Gefühl, für den Betrieb wichtig zu sein. Vermitteln Sie Wertschätzung. Zusätzliche Maßnahmen zur Weiterbildung in der Lehrzeit erhöhen zum einen die Identifikation mit dem Unternehmen, zum anderen lässt sich damit gezielt an bestehenden Stärken und Schwächen arbeiten. Besonders zu empfehlen sind Schulungen zu den Themenkomplexen Kommunikation und Organisation. Sie kommen im Lehrplan der Ausbildung meist nur wenig zum Tragen. So bieten z. B. die Landesverbände des DDIV hierzu Seminare speziell für Azubis in der Immobilienverwaltung an.

### 8. Perspektiven im Unternehmen

Gutes Personal ist derzeit rar in der Verwalterbranche. Umso wichtiger ist es, gute Kräfte – auch die angehenden – im Unternehmen zu halten. Es hilft, bereits im ersten Lehrjahr mögliche Perspektiven für den beruflichen Werdegang im Unternehmen aufzuzeigen. Wie schaut es nach der Ausbildung aus? Ist eine Übernahme angedacht? Wenn ja: in welcher Position? Sprechen Sie mit Ihren Auszubildenden darüber und fragen Sie nach deren Vorstellungen und Plänen. Zeigen Sie auch Möglichkeiten der beruflichen Fortbildung auf. Die Aussicht auf den Abschluss als Immobilienfachwirt kann zusätzliche Motivation bieten.

### 9. Feedback

Konstruktives Feedback ist das A und O einer gelungenen Ausbildung. Reden Sie mit Ihren Auszubildenden sachlich über ihre Leistungen und ihr Verhalten im Betrieb. Diese Rückmeldung ist wichtig, um das eigene Können, Wissen und die Fähigkeiten einordnen zu können. Heben Sie insbesondere Stärken hervor und fördern Sie diese. Das Feedback-Gespräch soll die Motivation steigern und Auszubildende persönlich stärken. Bitte denken Sie daran, diese Gespräche regelmäßig zu führen, und vereinbaren Sie immer gleich einen Folgetermin.

### 10. Außerbetriebliche Aktivitäten

Schaffen Sie ein Umfeld, in dem sich Ihre Auszubildenden und Mitarbeiter wohlfühlen. Aktivitäten wie Weihnachtsfeiern, Betriebssport oder ein Betriebsausflug bieten allen Gelegenheit, sich besser kennenzulernen und sich auch einmal über andere Dinge auszutauschen. Die Integrationen von Auszubildenden und neuen Mitarbeitern vereinfacht sich, und das Betriebsklima wird angenehmer.

#### DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH mit Büros in Augsburg und Nürnberg und verwaltet 4.900 Einheiten. Im Verband der Immobilienverwalter ist er stellvertretender Vorsitzender in Bayern und Vizepräsident des Dachverbandes DDIV.





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

**Eine WEG hat eine Kellerdeckendämmung beschlossen. Der Auftrag wurde im Namen und auf Rechnung der WEG erteilt. Der Vorschlag des Verwalters, einen Bautechniker oder Architekten mit der Abnahme zu beauftragen wurde in der Eigentümerversammlung mehrheitlich abgelehnt. Der Verwaltungsbeirat ist der Meinung, der Verwalter sei immer zur Abnahme aller ausgeführten Handwerkerleistungen verpflichtet. In der Teilungserklärung oder im Verwaltervertrag ist hierzu nichts geregelt. Der Verwalter hält diese Ansicht für unzutreffend, zumal ihm für eine umfassende Prüfung unter Einbeziehung aller Vorschriften häufig die hierfür notwendige fachliche Kompetenz fehlt. Seiner Meinung nach kann er zwar die Handwerkerleistung nach bestem Wissen und Gewissen kontrollieren und die Rechnung kaufmännisch prüfen. Für eine förmliche Abnahme im eigentlichen Sinne hält er das aber nicht.**

Soweit die Hinzuziehung eines Bauleiters nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, gehört auch die Abnahme von Werkleistungen gemäß § 640 BGB zur Entgegennahme vom Leistungen im Sinne des § 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG. Hierzu ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet.

**In einer Eigentümergeinschaft möchte ein Eigentümer an der im Gemeinschaftseigentum stehenden Wohnungstür von innen einen massiven Schlossriegel anbringen. Bedarf es hierzu eines entsprechenden Genehmigungsbeschlusses zu dieser Maßnahme? Wenn ja, mit welcher Mehrheit?**

Wohnungsabschlusstüren stehen vollständig im Gemeinschaftseigentum. Infolgedessen stellt die Anbringung eines massiven Schlossriegels an der Innenseite eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 1 WEG dar. Hierfür wäre grundsätzlich die Zustimmung aller beeinträchtigten Eigentümer erforderlich. Inwieweit andere Eigentümer beeinträchtigt werden, kann anhand der knappen Sachverhaltsschilderung nicht abschließend beurteilt werden. Es ist aber zu beachten, dass die Schwelle der Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer sehr niedrig anzusetzen ist.

**In einer WEG mit 32 Eigentümern möchten alle Wohnungseigentümer - bis auf einen - ein neues Betonhäuschen um die Mülltonnen beschließen. Der Verwalter hält Einstimmigkeit für notwendig, da das Häuschen ja nicht repariert, sondern ausgetauscht**

**werden soll. Reparieren lohnt sich nicht mehr. Es stellt sich die Frage, ob bei den starken Schäden am vorhandenen Betonhäuschen ein Mehrheitsbeschluss nicht ausreichend ist.**

Lohnt sich die Reparatur des alten Betonhäuschens wirtschaftlich nicht mehr, stellt der Austausch des alten gegen ein neues Betonhäuschen je nach Ausführungsvariante eine Instandsetzungsmaßnahme nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG oder eine modernisierende Instandsetzung nach § 22 Abs. 3 WEG dar. Diese Maßnahmen können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

**Ein Großteil der Bestandsgebäude hat einen verbrauchsabhängigen Energieausweis. Muss nach Ablauf der 10 Jahre die Neuausstellung und die Variante beschlossen werden? Oder kann man auf Basis des bisherigen Energieausweises einfach einen neuen beantragen? Was gilt bei Neubauten, bei denen ein bedarfsorientierter Energieausweis ausgestellt wurde und jetzt die 10 Jahre abgelaufen sind? Wie ist hier die Vorgehensweise?**

In beiden Fällen sollte jeweils ein Beschluss über die Neuausstellung und die Variante des Energieausweises gefasst werden.

**Bei einer zu einer Wohnungsanlage gehörenden Tiefgarage wurde bei Erstellung auf dem Boden keine Beschichtung aufgebracht. Heute ist dies allerdings Stand der Technik. Wäre die Beschichtung eine modernisierende Instandsetzung?**

Voraussetzung einer modernisierenden Instandsetzung im Sinne von § 22 Abs. 3 WEG ist, dass der Tiefgaragenboden aufgrund eines vorhandenen oder zumindest absehbaren Instandsetzungsbedarfs ohnehin saniert werden müsste. Andernfalls läge eine Modernisierung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG vor. Bei einem Beschluss einer Maßnahme nach § 22 Abs. 2 WEG ist auf das qualifizierte Mehrheitserfordernis zu achten.

**Der Mieter einer EG-Wohnung hat sein Quad auf der Grünfläche des Grundstücks abgestellt, das zur Sondernutzungsfläche der Wohnung gehört. Ein weiterer Mieter hat sein Motorrad nahe der Hauswand auf der Kiesfläche abgestellt. Auch dieser Bereich ist der Wohnung als Sondernutzungsfläche zugewiesen.**

**Kann die Eigentümergeinschaft das Abstellen auf diesen Fläche untersagen und, wenn ja, mit welcher Begründung?**

Die Nutzung der Sondernutzungsflächen darf nicht im Widerspruch zu der in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung geregelten Zweckbestimmung stehen. Ist in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung z. B. eine Nutzung als Ziergarten bestimmt, dürfen auf dieser Fläche nicht dauerhaft beziehungsweise regelmäßig Motorräder abgestellt werden.

**Die Dachabdichtung in einer Wohnungseigentumsanlage ist defekt. Auf dem Dach ist als Sondereigentum des Eigentümers des Penthouses rechtmäßig ein Garten angelegt. Die komplette Ausstattung einschließlich Holzterrassen und -stege muss entfernt und neu aufgebaut werden. Eine Wiederverwendung der Teile scheidet aus. Nach Abschluss der Arbeiten hat der Penthouseeigentümer natürlich einen „neuen“ Garten. Muss er sich deshalb einen Abzug „neu für alt“ gefallen lassen? Falls ja, wie wird das dann abgerechnet?**

Der betroffene Sondereigentümer kann im Rahmen des Anspruchs aus § 14 Nr. 4 HS. 2 WEG die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Der Sondereigentümer muss sich dabei einen Abzug „neu für alt“ nicht anrechnen lassen.

**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,

eine Vielzahl öffentlich-rechtlicher Vorschriften richtet Anforderungen an eine Wohnungseigentumsanlage. Vorschriften des Bundes- und des Landesbaurechts (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht) gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum, etwa Stell- oder Spielplätzen, können aber auch Anforderungen an das Sondereigentum richten. Öffentlich-rechtliche Vorschriften zum Brandschutz gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum.

Verstoßen die Wohnungseigentümer gegen öffentliches Recht, ist das rechtswidrig. Der Staat kann dann durch einen Verwaltungsakt anordnen, dass das öffentliche Recht befolgt wird. Aber wie ist es umgekehrt? Kann ein Wohnungseigentümer von den anderen die Erfüllung der Bestimmungen des öffentlichen Rechts verlangen? Etwa – wie im Fall, der der Entscheidung des Monats zugrunde liegt – ein Teileigentümer die Errichtung eines Rettungsweges? Und wie geht das? Und wer zahlt? Die Antworten hierauf gibt der Bundesgerichtshof. Seine Entscheidung sollte jedem Verwalter bekannt sein.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Entscheidung des Monats

#### Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen

**Es gehört zum plangerechten Zustand eines Teileigentums, dass die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an einen Aufenthaltsraum erfüllt sind. Dafür erforderliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum, etwa die vorgeschriebene Herstellung eines zweiten Rettungsweges, entsprechen ordnungsmäßiger Verwaltung und können gemäß § 21 Abs. 4 WEG beantragt werden.**

BGH, Urteil v. 23.6.2017, V ZR 102/16

#### Der Fall:

K ist Sondereigentümer von Räumen im Kellergeschoss, die nicht zu Wohnzwecken dienen. Die Räume werden im Aufteilungsplan als „Keller“ bezeichnet. Weiter bestimmt die Gemeinschaftsordnung, dass Teileigentum „nur zu baurechtlich zulässigen gewerblichen Zwecken genutzt werden“ darf. Bauordnungsrechtlich ist es K verboten, seine Räume zu Aufenthaltszwecken zu gebrauchen. K will das ändern. Dazu muss nach der einschlägigen Landesbauordnung ein zweiter Rettungsweg geschaffen werden. K beantragt vor diesem Hintergrund auf einer Versammlung u. a., diesen zweiten Rettungsweg herzustellen. Der Antrag findet keine Mehrheit. K greift diesen Negativbeschluss an. Die Klage hat bei Amts- und Landgericht keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt K seine Anträge weiter.

#### Das Problem:

Zentrales Problem ist die Frage, ob und wann ein Wohnungs- oder/und Teileigentümer verlangen kann, dass die Wohnungseigentümer in das gemeinschaftliche Eigentum eingreifen, um öffentlich-rechtliche Anforderungen zu erfüllen.

#### So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Der BGH ist der Ansicht, dass grundsätzlich alle Wohnungseigentümer verpflichtet sind, öffentlich-rechtliche Anforderungen zu erfüllen.

##### 2. Anspruch auf Herstellung des zweiten Rettungsweges

Da die Bezeichnung „Teileigentum“ für die Räume des K jede gewerbliche Nutzung zulasse, sei dort ein Gebrauch erlaubt, der – wie etwa ein Gebrauch als Büro – bauordnungsrechtlich nur in Aufenthaltsräumen zulässig wäre, also in Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet seien. Demzufolge gehöre es (vorbehaltlich weiterer vereinbarter Nutzungsbeschränkungen) zum plangerechten Zustand eines Teileigentums, dass die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an einen Aufenthaltsraum erfüllt seien. Dafür erforderliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum – wie die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Herstellung eines zweiten Rettungsweges – entsprächen regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung und könnten von einzelnen Wohnungseigentümern gemäß § 21 Abs. 4 WEG beantragt werden.

##### 3. Keine entgegenstehenden Gebrauchsvereinbarungen

Gebrauchsvereinbarungen der Wohnungseigentümer, die dem Herstellungsanspruch

entgegenstehen könnten, seien nicht ersichtlich. Mit der Formulierung, wonach die Räume „nicht zu Wohnzwecken dienen“, werde nicht festgelegt, dass die Räume lediglich als Keller- oder Lagerraum genutzt werden dürften. Und auch die Bezeichnung der Räume als „Räume im Kellergeschoss“ erschöpfe sich in einer räumlichen Beschreibung. Eine Gebrauchsvereinbarung lasse sich auch nicht aus der Bestimmung entnehmen, wonach die Gewerbeflächen zu „baurechtlich zulässigen gewerblichen Zwecken genutzt werden“ dürften. Zwar sei eine Nutzung des Teileigentums als Aufenthaltsraum wegen des fehlenden zweiten Rettungswegs bauordnungsrechtlich unzulässig. Daraus ergebe sich aber nicht, dass das Teileigentum generell nur als Keller- oder Lagerraum dienen könne.

#### 4. Keine Entscheidungsreife

Die Sache sei allerdings noch nicht zur Entscheidung reif. Zwar stehe fest, dass K die Schaffung eines zweiten Rettungswegs verlangen könne; auch könne er verlangen, dass gegebenenfalls weitere brandschutzrechtliche Vorgaben im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums erfüllt werden. Der Negativbeschluss hätte aber eine bestimmte Ausführung zum Gegenstand gehabt. Da den Wohnungseigentümern bei der Schaffung des zweiten Rettungswegs grundsätzlich ein Ermessen zustehe, könnte K's Klage nur dann Erfolg haben, wenn die beantragte Herstellungsweise die einzig mögliche Ausführung darstelle (Ermessensreduktion). Ob es Alternativen gebe, sei bislang nicht aufgeklärt.

#### Das bedeutet für Sie:

##### 1. Anspruch auf Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen

Der BGH klärt erneut, dass jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 WEG einen – unverjährbaren – Anspruch auf die Erfüllung der Anforderungen hat, die das öffentliche Recht an das gemeinschaftliche Eigentum einer Wohnungseigentumsanlage richtet.

#### HINWEIS:

Der Fall ist bereits der Dritte aus jüngerer Zeit, in dem es darum ging, in einer Wohnungseigentumsanlage öffentlich-rechtliche Anforderungen zu erfüllen.

- Im ersten Fall fehlte durch Verschulden des Bauträgers ein Stellplatz. Der BGH entschied, dass jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2 WEG grundsätzlich verlangen könne, dass das gemeinschaftliche Eigentum plangerecht hergestellt werde, da unter Instandsetzung auch die erstmalige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums zu

verstehen sei (BGH, Urteil v. 26.2.2016, V ZR 250/14). Der ordnungsmäßigen Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen auch Maßnahmen zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen. Die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis sei Aufgabe aller Wohnungseigentümer.

- Im zweiten Fall beehrte ein Wohnungseigentümer die Klärung, was zu tun ist, um einen bauordnungsgemäßen Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums herbeizuführen. Der BGH entschied, dass die Klärung in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum Sache sämtlicher Wohnungseigentümer sei (BGH, Urteil v. 9.12.2016, V ZR 84/16). Anders sei es allerdings für das Sondereigentum. Es sei grundsätzlich Sache des jeweiligen Sondereigentümers, etwaige das Sondereigentum betreffende bauordnungsrechtliche Vorgaben auf eigene Kosten zu erfüllen. Für Maßnahmen am Sondereigentum – z. B. ein vorgeschriebener Einbau einer Toilette und einer Badewanne bzw. Dusche – bestehe generell keine Beschlusskompetenz; dies gelte auch dann, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften die Maßnahmen erforderten.

#### 2. Umsetzung

Der Fall ist ein Paradebeispiel dafür, dass ein Wohnungseigentümer einen Anspruch haben kann – hier auf Errichtung eines zweiten Rettungswegs – und dennoch elementar auf die anderen Wohnungseigentümer angewiesen ist. Denn alle Eigentümer gemeinsam müssen klären, wie dem Anspruch genügt wird. Zu klären ist u. a. – am Beispiel Rettungsweg – Folgendes:

- Wann genau wird der Rettungsweg hergestellt?
- Wer stellt den Rettungsweg her?
- Wie wird der Rettungsweg hergestellt?
- Welche Mittel werden für die baulichen Maßnahmen eingesetzt?
- Bedarf es vorher eines Gutachtens? Wer erstellt das? Wer schließt mit dem Sachverständigen einen Vertrag? Welche Mittel werden eingesetzt?
- Sind die Interessen vermietender Wohnungseigentümer zu berücksichtigen? Müssen die §§ 555b ff. BGB beachtet werden?

Für all diese Entscheidungen haben die Wohnungseigentümer jeweils ein Ermessen. Die Ermessensausübung muss der Verwalter durch Einholung von Angeboten begleiten. Er schuldet aber auch Informationen und muss den Prozess moderieren und begleiten.

#### 3. Ansprüche gegen den Bauträger

Bestand eine Anforderung des öffentlichen Rechts bereits bei Errichtung der Anlage durch einen Bauträger – so war es bei allen drei bislang vom BGH entschiedenen Fällen – besaßen die Wohnungseigentümer als Erwerber Mängelrechte aus den Bauträgerverträgen. Die aktuellen Fälle zeigen, dass den Wohnungseigentümern diese Ansprüche wohl nicht bewusst waren oder sind.

Der Verwalter sollte die Fälle zum Anlass nehmen, den Wohnungseigentümern bei einer vom Bauträger errichteten Wohnungseigentumsanlage vorzuschlagen, gleich nach Bezug durch einen Bausachverständigen auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klären zu lassen, ob der Bauträger den Anforderungen des öffentlichen Rechts genügt hat. Stellt sich heraus, dass dies nicht der Fall ist, sollte gemeinsam mit einem versierten Rechtsanwalt näher geklärt werden, was zu tun ist.

#### HINWEIS: MÄNGELANSPRÜCHE PRÜFEN

In aller Regel dürften die Wohnungseigentümer nicht wissen, dass der Bauträger bei Errichtung der Anlage dem öffentlichen Recht nicht genügt hat. Es ist daher vorstellbar, dass auch nach längerer Zeit – nicht länger als zehn Jahre nach der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums – noch Mängelansprüche bestehen. Bevor die Wohnungseigentümer die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen auf eigene Kosten beschließen, sollte daher auch in älteren Wohnungseigentumsanlagen geprüft werden, ob der Bauträger noch einklagbare Pflichten hat.

#### 4. Kosten

##### a) Grundsatz

Grundsätzlich müssen sämtliche Wohnungseigentümer die Kosten für die Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen (§ 16 Abs. 2 WEG).

##### b) Vereinbarung

Etwas anderes kann vereinbart sein. In aller Regel wird aber ein einzelner Wohnungseigentümer nicht gezwungen sein, die Kosten dafür zu tragen, die Wohnungseigentumsanlage erstmalig in einen ordnungsmäßigen Zustand zu versetzen. Eine anfängliche Mängelbeseitigung ist grundsätzlich von sämtlichen Wohnungseigentümern zu leisten. Eine entgegenstehende Vereinbarung meint in der Regel nur Fälle nach erstmaliger mangelfreier Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums. Nur eine Mindermeinung vertritt die Ansicht, dass ein Wohnungseigentümer bereits für eine Beseitigung der anfänglichen Baumängel zuständig sein kann.

c) *Beschluss*

Ein Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG mit dem Inhalt, dass nur der Wohnungseigentümer die Kosten zu tragen hat, der von der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Anforderung profitiert, wäre nicht ordnungsmäßig. Es liegt im Interesse aller Wohnungseigentümer, dass diese Anforderungen eingehalten werden. Die entsprechenden Baumaßnahmen dienen daher dem Gebrauch aller Wohnungseigentümer und nicht, wie in § 16 Abs. 4 WEG vorausgesetzt, dem Gebrauch einzelner Wohnungseigentümer.

**HINWEIS: UMLAGESCHLÜSSEL**

Wird ein ungeeigneter, nicht am Gebrauch oder einer Gebrauchsmöglichkeit orientierter Umlageschlüssel gewählt, ist der Beschluss nur anfechtbar, aber nicht nichtig. Ferner kann sich der Wohnungseigentümer, der die öffentlich-rechtliche Anforderung erfüllt sehen will, bereit erklären, in einem Kostenvertrag die Kosten zu übernehmen, um den Prozess zu beschleunigen.

**5. Gebrauch eines Teileigentums**

Im Fall war das Landgericht über die Frage „gestolpert“, was man in einem Teileigentum so tun und lassen darf. Einem Verwalter sollte das besser nicht passieren. Basiswissen ist hier, dass das „echte“ Teileigentum gewerblichen Zwecken dient. Zulässig ist grundsätzlich jegliches nicht anstößige Gewerbe zu üblichen Öffnungszeiten, soweit nichts anderes nach § 15 Abs. 1, Abs. 2 WEG bestimmt wird. Unzulässig ist hingegen stets das Wohnen.

**HINWEIS: ERLAUBTE NUTZUNGEN**

Wird der Nebenraum eines Wohnungseigentums als Teileigentum angesprochen, vor allem als Abstell-, Boden-, Hobby-, Keller- oder Lagerraum, Speicher oder Weinkeller, dürfen dort Dinge abgestellt oder Hobbies betrieben werden. Ferner darf ein Nebenraum als Party- oder Werkraum, als Waschküche oder als Keller gebraucht werden. Zu „Kellerräumen“ bestimmte Räume eines Wohnungseigentums dürfen nur als Keller oder in einer Weise genutzt werden, die nicht mehr stört oder beeinträchtigt als ein Gebrauch als Keller. Kellerräume dürfen daher vor allem als Lager- oder Abstellraum gebraucht werden. Zu Hobbyzwecken dürfen Kellerräume gebraucht werden, wenn dies – was in der Regel anzunehmen ist – nicht mehr stört als der bestimmungsgemäße Gebrauch. Auch der Gebrauch als Partyraum, Werkraum, Abstellraum oder Waschküche ist zulässig. Der Gebrauch als gewerbliches Büro ist hingegen unzulässig.

**6. Verhaltensempfehlungen an Verwalter**

- a) Jedem Verwalter sollte klar sein, welche öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die vom ihm verwaltete Wohnungseigentumsanlage gerichtet sind. Es ist ständig zu kontrollieren, ob es neue Anforderungen gibt und ob die alten verändert oder aufgehoben wurden. Dies zwingt zu ständiger Weiterbildung.
- b) Jeder Verwalter sollte bei seinen Begehungen der Wohnungseigentumsanlage – mindestens einmal jährlich; besser sind kürzere Begehungsperioden – am besten in Begleitung der Verwaltungsbeiräte stets sichten, ob die öffentlich-rechtlichen Anforderungen (noch) erfüllt sind.
- c) Bestehen Mängel, hat der Verwalter die Wohnungseigentümer hierüber auf der Versammlung zu informieren. Bei Gefahr in Verzug ist eine außerordentliche Versammlung einzuberufen.
- d) Stets ist zu klären, ob wirklich alle Wohnungseigentümer gemeinsam die öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllen müssen oder ob (noch) der Bauträger oder ein einzelner Wohnungseigentümer in der Pflicht steht.

**! Weiterführende Informationen:**

Bauabweichung → **636249**

Stellplatz → **1485827**

Begründung des Wohnungseigentums → **636274**

**WEG-Rechtsprechung kompakt**
**Vor Hausmeisterbeauftragung müssen mindestens 3 Vergleichsangebote vorliegen**

(LG Frankfurt/Main, Beschluss v. 19.4.2017, 2-13 S 2/17)

Bedarf es vor einer Beschlussfassung über eine Auftragserteilung durch die Wohnungseigentümergeinschaft der Einholung von Vergleichsangeboten, ist es erforderlich, mindestens 3 Angebote einzuholen. Geschieht dies nicht, wird die Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen, so dass der gefasste Beschluss für ungültig zu erklären ist. Einer Beweisaufnahme über die Frage, ob sich die eingeholten Angebote im Rahmen des Ortsüblichen bewegen, bedarf es nicht.

**! Weiterführende Informationen:**

Ordnungsgemäße Verwaltung → **HI636944**

Hausmeister → **HI636660**

**Verwalterhaftung bei verjährten Hausgeldforderungen**

(AG Köln, Urteil v. 8.3.2016, 215 C 146/15)

Nach der Bestimmung des § 23 Abs. 4 WEG ist ein Beschluss so lange gültig, wie er nicht vom Gericht für unwirksam erklärt wird. Dem Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft muss bekannt sein, dass ein laufendes Anfechtungsverfahren gegen den Beschluss über die Genehmigung einer Jahresabrechnung nicht zu einem Suspensiveffekt führt, der die Fälligkeit der Nachzahlungsbeträge entfallen ließe. Verjährten Nachzahlungsansprüche gegen einen Wohnungseigentümer, weil der Verwalter von der ihm übertragenen Einziehungsermächtigung keinen Gebrauch gemacht hat, haftet er entsprechend der Eigentümergemeinschaft auf Schadensersatz.

**! Weiterführende Informationen:**

Haftung (WEG): Verwalter → **HI636625**

Hausgeldrückstand → **HI636656**

Verjährung (WEG) → **HI637335**

**Befugnis über das Öffnen eines Flurfensters kann nicht ausschließlich auf Hausmeister übertragen werden**

(LG Koblenz, Urteil v. 22.08.2016, 2 S 15/16)

Ein Beschluss, wonach allein der Hausmeister zum Öffnen von Flur- bzw. Treppenhausfenstern berechtigt sein soll, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig. Eine derartige Regelung stellt keine Regelung des Gebrauchs, sondern einen vollständigen Gebrauchsentzug dar, der einer Mehrheitsentscheidung nicht zugänglich ist.

**! Weiterführende Informationen:**

Beschluss → **HI636307**

**Kostenverteilung einer Sachverständigenbegutachtung nach dem Verursacherprinzip**

(AG Walsrode, Urteil v. 5.12.2016, 7 C 384/16)

Beschließen die Wohnungseigentümer, die Kosten eines einzuholenden Sachverständigenbegutachtens zur Klärung der Ursachen von Feuchtigkeitsschäden in der Jahresabrechnung auf etwa verantwortliche Wohnungseigentümer umzulegen, widerspricht dies nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

**! Weiterführende Informationen:**

Ordnungsmäßige Verwaltung → **HI636944**



## Auch das noch

### Verpetzt

Von seinem Vermieter verpetzt fühlte sich der Mieter einer Studentenbude in einem Fall, den das AG Wedding auf dem Tisch hatte. Sein Vater hatte beim Vermieter für die Miete gebürgt. Nachdem der Junior einen gehörigen Teil der Miete schuldig geblieben war, kündigte der Vermieter fristlos und bestellte die Eltern zum Gespräch. Dort erfuhren diese von den Mietschulden und der Kündigung. Hiervon war wiederum der Mieter ganz und gar nicht begeistert. Die Mitteilung habe bei seinen Eltern für Unruhe gesorgt und seine Mutter sei ganz „aufgelöst“ gewesen. Außerdem sei sein allgemeines Persönlichkeitsrecht verletzt. Er wollte deshalb dem Vermieter per einstweiliger Verfügung untersagen lassen, seinen Eltern Informationen über das Mietverhältnis zukommen zu lassen.

„So weit kommt's noch“, sagte das AG Wedding (Beschluss v. 13.1.2017, 13 C 1001/17) und wies das Ansinnen des Mieters zurück. Immerhin habe der Vater für die Miete gebürgt; als Bürge habe er das Recht, den Bestand der Hauptschuld zu erfahren. Dass auch die – nicht bürgende – Mutter von den Schulden ihres Filius erfahren hat, sei eine hinzunehmende Nebenfolge, mit der der Mieter habe rechnen müssen. Zu guter Letzt greife die Mitteilung auch nicht in den Privat- oder gar Intimbereich des Mieters ein und führe für diesen auch nicht zu dramatischen Folgen.

## Zitat

**Wer die Menschen behandelt, wie sie sind, macht sie schlechter. Wer die Menschen aber behandelt, wie sie sein könnten, macht sie besser.**

Johann Wolfgang von Goethe (1749 - 1832), deutscher Dichter, Naturwissenschaftler und Staatsmann

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



### Wärmedämmung auf Nachbars Grundstück?

Zahlreiche Nachbarrechtsgesetze (etwa § 16a Abs. 1 NachbG Berlin oder § 10a NachbG Hessen) erlauben dem energiebewussten Hauseigentümer, bei der Wärmedämmung Nachbars Grundstück im Umfang des Dämmungsmaterials in Anspruch zu nehmen. Diese ohnehin äußerst streitträchtigen Regelungen brachten findige Bauträger auf den Gedanken des „Outsourcens“ ihrer Wärmedämmung: Man baute die Gebäudemauer, wie bisher, raumgewinnend an die Grundstücksgrenze und nahm für die Wärmedämmung samt Putz Nachbars Grundstück in Anspruch.

Dem hat der BGH (Urteil v. 2.6.2017, V ZR 196/16) nun mit einer Entscheidung endlich einen Riegel vorgeschoben: Die Duldungspflicht gilt nur für Altbauten. Für Neubauten bleibt es also bei dem Grundsatz, dass sie so zu planen und zu errichten sind, dass sie ohne Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks die Vorgaben der EnEV einhalten.

Vielleicht noch gravierender sind unübersehbare Zweifel des BGH an der Verfassungsmäßigkeit dieser Regelungen. Er lässt ausdrücklich offen, ob eine Gesetzgebungskompetenz der Länder besteht und ob eine unbeschränkte Duldungspflicht überhaupt verfassungsgemäß ist. Dies stärkt nicht gerade das Vertrauen des Bürgers in die Gesetzgebung unserer Landesparlamente. Wenn zugunsten eines Bürgers massiv in Grundrechte anderer eingegriffen wird, sollten keine Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Grundlage hierfür bestehen. Auch bei Modethemen wie der Energieeinsparung darf es nicht zu einem „legal, illegal, scheißegal“ kommen!

### IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief  
mit Deckert kompakt

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

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

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

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

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

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 7.11.2017.

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



Mat.-Nr. 06436-4075

