

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

September 2018



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

macht der Verwalter bei der Erfüllung seiner Pflichten Fehler und entsteht dadurch ein Schaden, schuldet er Schadensersatz. Schuldet

in diesem Fall aber auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadensersatz? Streitig war in diesem Zusammenhang bislang unter anderem, was gilt, wenn der Verwalter einen Beschluss nicht oder zu spät oder mangelhaft durchführt. Für diese Fälle hatte der Bundesgerichtshof mehrfach eine Haftung der Gemeinschaft neben dem Verwalter oder gar an dessen Stelle erwogen. Warum diese Erwägungen letztlich ein Irrweg waren, erfahren Sie heute in der „Entscheidung des Monats“.

Die Absicherung gegen existenzbedrohende Gefahren und Risiken ist seit jeher wichtiger Bestandteil des innerbetrieblichen Risiko-Managements. Doch welche Gefahren drohen den Unternehmen der Immobilienwirtschaft akut aus dem gewöhnlichen Tagesgeschäft? In den letzten Jahren ist hier ein tiefgreifender Wandel der Risikolagen festzustellen. Wir geben Ihnen einen aktuellen Überblick.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im September

**Meldungen**

→ Seite 2

**Service**

→ Seite 3

**Verwalterthema des Monats**

Lieber ein Ende mit Schrecken – Amtsniederlegung des Verwalters

→ Seite 4

**Organisation**

Moderne Risikoabsicherung für Immobilienverwaltungen – neue Trends und Erfordernisse

→ Seite 6

**FAQ**

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Haftung für nicht ordnungsmäßige Beschlussdurchführung

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

**Schlusslicht**

→ Seite 12

# Meldungen

## Verwalter muss korrekte Eigentümerliste vorlegen

In einem Rechtsstreit eines Mitglieds oder einzelner Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft gegen alle übrigen Wohnungseigentümer (z. B. Beschlussanfechtung) genügt es zunächst, wenn in der Klageschrift das gemeinschaftliche Grundstück bezeichnet ist. Erst bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung müssen die Wohnungseigentümer namentlich bezeichnet werden. Dies geschieht in der Regel durch die Vorlage einer Eigentümerliste.

Die Einreichung einer Eigentümerliste ist grundsätzlich Sache des Klägers, sofern dieser hierzu imstande ist. Hat ein Kläger selbst keine Erkenntnisquellen, denen er den aktuellen Eigentümerbestand entnehmen kann, kann er beantragen, dem Verwalter die Vorlage einer Liste aufzugeben. Das Gericht muss dann dem Verwalter unter Fristsetzung aufgeben, eine Eigentümerliste vorzulegen. Kommt der Verwalter dem nicht nach, ist er durch Ordnungsmittel dazu anzuhalten.

Wie der Verwalter einer solchen Anordnung nachkommt, bleibt ihm überlassen. Fehlt es wie im Regelfall an einer auf den Tag der Klagezustellung bezogenen Liste, muss er entweder eine solche Liste anfertigen oder aber eine bereits mit einem anderen Datum vorhandene Liste vorlegen und dem Gericht etwaige Änderungen in der Zusammensetzung der Wohnungseigentümer oder Änderungen bei den ladungsfähigen Anschriften mitteilen.

Eine Garantie für die Richtigkeit der Eigentümerliste muss der Verwalter nicht übernehmen. Hat er allerdings Zweifel, ob die Liste korrekt ist oder Hinweise auf Fehler, muss er dem nachgehen und Fehler korrigieren. Auch hierzu kann das Gericht den Verwalter mit Ordnungsgeld anhalten. (BGH, Urteil v. 4.5.2018, V ZR 266/16)

### ! Weiterführende Informationen:

Anfechtungsklage: Klageschrift → **2551705**

Datenschutz bei der WEG-Verwaltung – Führen der Eigentümerliste → **11548631**

## Sanierung der Dachterrasse kann zu Lasten von Sondereigentümer gehen

Eine Regelung in der Teilungserklärung, dass jeder Eigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung der zu seinem ausschließlichen Gebrauch bestimmten Gebäudeteile aufkommen muss, umfasst auch Dachterrassen und erstreckt sich sowohl auf die im Sonder- als auch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile, so der BGH.

Im entschiedenen Fall, in dem die Teilungserklärung eine solche Klausel enthielt, stritten die Wohnungseigentümer über die Kosten für die Sanierung einer Dachterrasse. Der Eigentümer der betroffenen Wohnung wandte ein, die Dachterrasse diene nicht seinem ausschließlichen Gebrauch, sondern sei zugleich Dach der Wohnung darunter. Deshalb greife die Klausel nicht, so dass die Sanierung zu Lasten aller Eigentümer gehe, verteilt nach Miteigentumsanteilen.

Hiermit fand er beim BGH kein Gehör. Eine Regelung, die die Instandsetzung und Instandhaltung von Gebäudeteilen, die zur ausschließlichen Nutzung durch einen Eigentümer vorgesehen sind, diesem Eigentümer auferlegt, beruht darauf, dass es sich dabei um eine Sonderausstattung der betreffenden Wohnung handelt und die damit verbundenen Kosten ohne diese Ausstattung nicht angefallen wären. So muss bei einer Dachterrasse anstelle eines geschlossenen Dachs eine tendenziell störungsanfälliger Konstruktion errichtet werden. Dies ist Voraussetzung dafür, die mit der Sonderausstattung verbundene Gebrauchsmöglichkeit zu schaffen. Für die Frage nach dem ausschließlichen Gebrauch kommt es deshalb darauf an, wer Zugang zu ihr hat. Das ist allein der Sondereigentümer der Wohnung. Dieser muss für die Kosten aufkommen, und zwar auch für die konstruktiven Teile der Dachterrasse, die im Gemeinschaftseigentum stehen. (BGH, Urteil v. 4.5.2018, V ZR 163/17)

### ! Weiterführende Informationen:

Dachterrasse → **1171008**

Instandhaltung und Instandsetzung → **636749**

## Bei Beschädigung der Mietsache muss Vermieter keine Frist setzen

Beschädigt der Mieter die Mietsache, setzt ein Schadensersatzanspruch des Vermieters auch nach Ende des Mietverhältnisses nicht voraus, dass der Vermieter zuvor eine Frist zur Beseitigung des Schadens gesetzt hat. Dies hat im Februar bereits der 8. Zivilsenat des BGH für die Wohnraummiete entschieden (Urteil v. 28.2.2018, VIII ZR 157/17, Der Verwalter-Brief April 2018, S. 2). Der für das gewerbliche Mietrecht zuständige 12. Zivilsenat hat sich dem nun angeschlossen.

Nur bei der Verletzung von Leistungspflichten muss der Schuldner zunächst Gelegenheit erhalten, seine Pflicht nachzuholen. Die Pflicht des Mieters, die Mietsache pfleglich zu behandeln und Beschädigungen zu vermeiden, ist jedoch eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht. Deren Verletzung begründet einen Anspruch auf Schadensersatz, ohne dass es einer vorherigen Fristsetzung bedarf. Der Vermieter kann in diesem Fall nach seiner Wahl die Beseitigung des Schadens oder einen Ausgleich in Geld verlangen. (BGH, Urteil v. 27.6.2018, XII ZR 79/17)

### ! Weiterführende Informationen:

Beschädigung der Mieträume → **638372**

## Vergleichsmieten-Gutachten auch ohne Besichtigung gültig

Zur Begründung einer Mieterhöhung kann sich der Vermieter unter anderem auf das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen beziehen. In diesem Fall hängt die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens nicht davon ab, ob der Sachverständige die Wohnung oder im Fall eines Typengutachtens jedenfalls eine vergleichbare Wohnung besichtigt hat. Der BGH widerspricht in einem aktuellen Urteil damit einer verbreiteten Ansicht.

Das Begründungserfordernis soll den Mieter lediglich in die Lage versetzen, der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzugehen und dieses zumindest ansatzweise nachzuvollziehen. Es dient hingegen nicht dazu, bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen oder dem Mieter ein etwaiges Prozessrisiko abzunehmen. Bei Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist der Begründungspflicht damit grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben

über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, dass der Mieter der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachgehen und dieses zumindest ansatzweise selbst überprüfen kann. Der Sachverständige muss somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. Einer Besichtigung der Wohnung durch den Sachverständigen bedarf es in formeller Hinsicht nicht. Es kommt nur darauf an, dass die Angaben für den Mieter nachprüfbar sind, aber nicht, wie der Sachverständige die Grundlagen hierfür gewonnen hat. Letzteres ist zwar bedeutsam, um die Qualität des Gutachtens zu beurteilen, nicht aber für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens. (BGH, Urteil v. 11.7.2018, VIII ZR 190/17)



#### Weiterführende Informationen:

Mieterhöhungsverlangen mit Sachverständigengutachten (Anschreiben)

→ **585047**

Mieterhöhung mit sog. Typengutachten → **2370620**

## Schutz vor Mietausfall in Gebäudeversicherung ist umlegbar

Die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden (Gebäudeversicherung) gehören zu den Betriebskosten, die der Vermieter auf die Mieter umlegen kann. Wenn im Mietvertrag die Umlage dieser Kosten vereinbart ist, sind auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Schutzes vor Mietausfall infolge eines Gebäudeschadens als Betriebskosten umlagefähig. Der Vermieter ist nicht gehalten, den auf das Risiko Mietausfall entfallenden Prämienanteil herauszurechnen.

Anders verhält es sich bei einer separaten Mietausfallversicherung. Diese dient vorrangig den finanziellen Interessen des Vermieters und ist nicht umlagefähig. (BGH, Urteil v. 6.6.2018, VIII ZR 38/17)

## In unrenoviert übernommener Wohnung muss Mieter nicht streichen

Wird eine Wohnung unrenoviert an den Mieter übergeben, ist es nicht zulässig, dem Mieter durch eine Formulklausel die laufenden Schönheitsreparaturen zu übertragen, es sei denn, dieser enthält dafür einen angemessenen Ausgleich. Das hat der BGH bereits im März 2015 entschieden und seinerzeit seine bisherige Rechtsprechung geändert. In einem aktuellen Urteil hat der BGH seine Auffassung bekräftigt und darüber hinaus klargestellt, dass Vereinbarungen zwischen dem Mieter und dessen Vormieter an dieser Beurteilung nichts ändern können.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter die laufenden Schönheitsreparaturen per Formularvertrag auf den Mieter übertragen und übergab die Wohnung unrenoviert. Mit seinem Vorgänger hatte der Mieter vereinbart, erforderliche Schönheitsreparaturen zu übernehmen. Der Vermieter meinte, der Mieter sei deshalb so zu behandeln, als sei ihm die Wohnung renoviert übergeben worden, so dass die Renovierungsklausel wirksam sei. Dem erteilte der BGH eine Absage. Vereinbarungen zwischen Mieter und Vormieter entfalten nur zwischen den Beteiligten Wirksamkeit, haben aber keinen Einfluss auf die Regelungen im Mietvertrag. Im Fall blieb es somit dabei, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam war. (BGH, Urteil v. 22.8.2018, VIII ZR 277/16)



#### Weiterführende Informationen:

Schönheitsreparaturen – Vertragsklauseln → **1506102**



## Haufe Online-Seminare

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

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

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

Mi., 26.9.2018, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

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

Referent: *Marco J. Schwarz*

### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

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

# Verwalterthema des Monats

## Lieber ein Ende mit Schrecken – Amtsniederlegung des Verwalters

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

**Das Rollenbild des Verwalters hat sich erheblich gewandelt. Viele Wohnungseigentümer nehmen den Verwalter nur noch als Dienstleister wahr, der sämtlichen Forderungen umgehend und im Übrigen kostenfrei nachzukommen hat. Hinzu tritt ein schwer nachvollziehbares Misstrauen gegenüber der Kompetenz und Seriosität des Verwalters. Beides führt vermehrt dazu, dass Verwalter die Zusammenarbeit mit derart problematischen Eigentümergemeinschaften vorzeitig beenden wollen. Während die Rechtsprechung zu den Möglichkeiten der Wohnungseigentümer, einen unliebsamen Verwalter fristlos abzuwählen bzw. zu kündigen, breiten Raum einnimmt, wird die Amtsniederlegung durch den Verwalter eher stiefmütterlich behandelt.**

### 1. Voraussetzungen der Amtsniederlegung

Ob der WEG-Verwalter sein Amt niederlegen kann, hängt von den Modalitäten des Bestellungsbeschlusses ab. Ist der Verwalter, wie üblich, für eine feste Bestattungsdauer gewählt, ist eine Niederlegung des Verwalteramtes rechtmäßig nur aus wichtigem Grund möglich. Ein solcher wird angenommen, insoweit analog zur Abwahl des Verwalters aus wichtigem Grund durch die Wohnungseigentümer, wenn durch (nicht notwendigerweise verschuldete) erhebliche Pflichtverstöße das notwendige Vertrauensverhältnis zerstört und dem Verwalter die Fortführung seines Amtes unzumutbar ist (BayObLG, Beschluss v. 29.9.1999, 2Z BR 29/99).

#### a) Zurechnung von Pflichtverletzungen

Problematisch wird die Rechtfertigung einer Amtsniederlegung, wenn Störungen des Vertrauensverhältnisses von einzelnen Eigentümern ausgehen, die z. B. den Verwalter beleidigen oder ihn sonst in der Ausübung seines Amtes behindern. Dabei geht die Rechtsprechung grundsätzlich davon aus, dass sich andere Eigentümer bzw. die Gemeinschaft das Fehlverhalten einzelner Eigentümer oder einer Minderheit von Eigentümern nicht zurechnen lassen müssen (BayObLG, a.a.O.). Behindern indes Mitglieder des Verwaltungsbeirats den Verwalter in der Ausübung seines Amtes, kann eher eine Zerrüttung des notwendigen Vertrauensverhältnisses angenommen werden. Zwar stehen dem Beirat keine eigenen Verwaltungskompetenzen zu (wichtige Ausnahme: Rechnungsprüfung), letztlich kann aber auf eine Verletzung der gesetzlichen Pflicht zur Unterstützung des Verwalters abgestellt werden (Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl. 2015, § 26 Rn. 33; Staudinger/Lehmann-Richter, WEG, 2018, § 29 Rn. 103).

#### b) Auch eine unberechtigte Amtsniederlegung ist wirksam

Gleichwohl ist auch eine ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes erklärte Amtsniederlegung unmittelbar wirksam. Da dem Verwalter sein Amt nicht einseitig aufgezwungen werden kann, kann er es jederzeit, ohne dass dies einer Rechtfertigung bedürfte, wieder aufgeben (AG

Hamburg-Blankenese, Urteil v. 5.1.2016, 539 C 47/15; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 26 Rn 16).

Dies gibt dem Verwalter grundsätzlich die Möglichkeit, sein Amt auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (etwa mangels Zurechnung des Fehlverhaltens einzelner Eigentümer) einseitig zu beenden.

### 2. Die Erklärung der Amtsniederlegung

Bei der Amtsniederlegung handelt es sich um eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung des Verwalters.

Dabei stellt sich die Frage, wem gegenüber die Amtsniederlegung auszusprechen und wie der im Streitfall nachzuweisende Zugang der Niederlegungserklärung zu bewirken ist.

Nach einer Auffassung muss der Verwalter die Amtsniederlegung nicht nur gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern zusätzlich auch gegenüber sämtlichen einzelnen Wohnungseigentümern erklären, dies gem. § 130 BGB nachweislich zugehend (OLG München, Beschluss v. 6.9.2005, 32 Wx 60/05; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 26 Rn. 17; Staudinger/Jacoby, WEG 2018, § 26 Rn. 108).

Folgt man dieser Meinung, so ist eine vom Verwalter in der Eigentümersammlung erklärte Amtsniederlegung nur dann wirksam, wenn es sich um eine Vollversammlung handelt, in der sämtliche Eigentümer anwesend oder vertreten sind. Da dies regelmäßig nicht der Fall ist, dürfte eine Amtsniederlegung für den Verwalter z. B. dann faktisch unmöglich sein, wenn einzelne Wohnungseigentümer unbekanntem Aufenthalts sind.

Daher ist hier vertreten Meinung nach der Auffassung der Vorzug zu geben, die den Zugang der Amtsniederlegungserklärung bei der Wohnungseigentümergeinschaft ausreichen lässt. Das dabei weiter auftretende Problem, dass der Verwalter nicht als Zustellungsempfänger der Gemeinschaft auftreten kann und somit sämtliche Eigentümer gem. § 27 Abs. 3 S. 2 WEG die Gemeinschaft vertreten, wird dadurch gelöst, dass eine Erklärung in der Eigentümersammlung den Zugang der Niederlegungserklärung bewirkt (Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 26 Rn. 276; Jennißen, WEG, 5. Aufl. 2017, § 26 Rn. 167). Wird die Niederlegung nicht in einer Eigentümersammlung erklärt, so reicht der Zugang der Erklärung bei einem Eigentümer als Gesamtvertreter gem. § 27 Abs. 3 S. 2 WEG aus (LG Karlsruhe, Urteil v. 11.12.2011, 11 S 231/11; AG Hamburg-Blankenese, Urteil v. 5.1.2016, 539 C 47/15; AG Wiesloch, Urteil v. 25.3.2011, 5 C 4/11 WEG; Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl. 2015, § 26 Rn. 121; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl. 2015, § 26 Rn. 33).

#### PRAXIS-TIPP: VORRATSBEschluss

Um den vorgenannten rechtlichen Schwierigkeiten aus dem Wege zu gehen, empfiehlt es sich, durch Vorratsbeschluss gem. § 27 Abs. 3 S. 3 WEG einen Wohnungseigentümer zum Zustellungsvertreter für Erklärungen des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern sowie der Wohnungseigentümergeinschaft zu bestellen.

### 3. Verhältnis von Amtsniederlegung und Vertragskündigung

Aufgrund der Trennungstheorie des BGH sind das Verwalteramt gem. § 26 BGB und der Verwaltervertrag rechtlich unabhängig voneinander zu betrachten.

Zwar kommt es für die Wirksamkeit der Amtsniederlegung nicht darauf an, ob der Verwalter auch den Verwaltervertrag kündigt oder überhaupt kündigen kann; mangels Kündigungserklärung besteht der Verwaltervertrag aber fort.

Erfolgt die Amtsniederlegung berechtigterweise aus wichtigem Grund, so stehen dem Verwalter seine Vergütungsansprüche aus dem ungekündigten Vertrag weiter zu; allerdings gekürzt um seine ersparten



Aufwendungen, da er aufgrund des Verlusts seiner Amtsstellung seine Leistung nicht mehr erbringen kann.

Erfolgt die Amtsniederlegung zur Unzeit (etwa ohne Rücksicht auf sofort durchzuführende Beschlüsse) oder ohne wichtigen Grund, so kann der Verwalter gem. § 280 BGB wegen Vertragsverletzung auf Schadensersatz (z. B. wegen einer höheren Vergütung des neu zu bestellenden Verwalters, verzögerter Beschlussumsetzung, Kosten zusätzlicher Eigentümerversammlungen) in Anspruch genommen werden.

Um den sich aus einer Amtsniederlegung ohne Vertragskündigung ergebenden Problemen aus dem Wege zu gehen, nimmt die h. M. an, dass auch ohne explizite Kündigung mangels entgegenstehender Anhaltspunkte mit der Erklärung der Amtsniederlegung zugleich die Vertragskündigung erfolgt (BayObLG, Beschluss v. 29.9.1999, 22 BR 29/99; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl. 2015, § 26 Rn. 33; Staudinger/Jacoby, WEG 2018, § 26 Rn. 275; a.A.: Bärmann/Merle/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 26 Rn. 275). Der h. M. ist dabei zu folgen, denn es ist nicht einzusehen, warum im Falle einer unterbliebenen Kündigungserklärung durch den sein Amt unberechtigt niederlegenden Verwalter die Wohnungseigentümergeinschaft gezwungen sein sollte, selbst eine (fristlose) Kündigung des Verwaltervertrags zu beschließen und auszusprechen.

#### PRAXIS-TIPP: FÜR KLARHEIT SORGEN

Will der Verwalter mit der Amtsniederlegung auch den Verwaltervertrag kündigen, sollte er eine ausdrückliche gesonderte Kündigungserklärung aussprechen. Will der Verwalter die Amtsniederlegung erklären, ohne zugleich die Kündigung des Verwaltervertrags zu bewirken, so sollte er ausdrücklich darauf hinweisen und sich insbesondere seine Vergütungsansprüche vorbehalten (Jennißen, WEG, 5. Aufl. 2017, § 26 Rn. 166a; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl. 2015, § 26 Rn. 122).

#### 4. Der Königsweg – Einvernehmliche Beendigung der Verwalterstellung

Sobald die Entscheidung gefallen ist, die Verwaltung nicht fortführen zu wollen, sollte den Wohnungseigentümern vorzugsweise anlässlich einer (in diesem Fall sondervergütungsfreien) außerordentlichen Eigentümerversammlung Gelegenheit gegeben werden, durch Beschluss über eine einvernehmliche Aufhebung der Verwalterstellung zu entscheiden.

In aller Regel werden die Wohnungseigentümer einen erklärtermaßen amtsmüden Verwalter nicht auf Fortsetzung der Verwaltungstätigkeit in Anspruch nehmen wollen (Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl. 2015, § 26 Rn. 33). Dabei sollte die Tagesordnung zugleich die nachfolgende Neubestellung eines Verwalters sowie den Abschluss des Verwaltervertrags mit diesem vorsehen.

#### PRAXIS-TIPP: GENÜGEND VORLAUF EINPLANEN

Zu der auf eine einvernehmliche vorzeitige Amtsbeendigung gerichteten außerordentlichen Eigentümerversammlung sollte, wenn möglich, mit so ausreichendem zeitlichen Ablauf geladen werden, dass den Eigentümern Zeit bleibt, Konkurrenzangebote von zur Verwaltungsübernahme bereiten Kollegen einzuholen. Sinnvollerweise sollte dabei darauf hingewiesen werden, dass es Aufgabe der Eigentümer selbst ist, die zur Neubestellung eines Verwalters sowie zum Vertragsabschluss mit diesem erforderlichen mindestens 3 Vergleichsangebote/Vertragsmuster einzuholen und den übrigen Eigentümern vorzulegen.

Die Vorteile einer solchen Vorgehensweise liegen auf der Hand. Abgesehen davon, dass den vorbeschriebenen Unwägbarkeiten aus dem

Wege gegangen wird, können im Rahmen der bei der vergleichsweisen Beendigung der Verwalterstellung abzuschließenden Aufhebungsvereinbarung später möglicherweise zu Streitigkeiten führende Punkte der Abwicklung des Verwalteramts geregelt werden. Zu denken ist an die Regelung der Abgeltung der Vergütungsansprüche des Verwalters, die sich insbesondere aus einer von den Eigentümern verschuldeten vorzeitigen Vertragsbeendigung ergeben. Sofern Gegenforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft im Raume stehen, sollte auch die Möglichkeit, hierüber durch eine Ausgleichs- oder Verzichtsklausel eine Regelung herbeizuführen, bedacht werden. Auch können weitere Abwicklungsregelungen getroffen werden.

#### Formulierungsvorschlag:

**TOP: Beschlussfassung über die einvernehmliche Aufhebung der Verwalterbestellung sowie des Verwaltervertrags mit der Fa. [...] zum [...] / Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung / Bevollmächtigung eines Eigentümers zu deren Unterzeichnung**

#### Beschlussvorschlag:

Die Eigentümerversammlung beschließt, das mit dem Einladungsschreiben vom [...] zu dieser Eigentümerversammlung unterbreitete und in dieser Versammlung wiederholte Angebot der Fa. [...], gemäß dem Inhalt der mit dem Einladungsschreiben vom [...] übersandten Aufhebungsvereinbarung mit Druckdatum vom [...], die in Ablichtung diesem Protokoll beigefügt wird, den zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Fa. [...] geschlossenen Verwaltervertrag vom [...] zum [...] einvernehmlich aufzuheben und mit Blick hierauf das Verwalteramt zum o.g. Zeitpunkt einvernehmlich niederzulegen, anzunehmen. Die Eigentümerversammlung beschließt weiter, Frau/Herrn [...] zu bevollmächtigen, die vorbezeichnete Aufhebungsvereinbarung namens und in Vollmacht der Wohnungseigentümer sowie der Wohnungseigentümergeinschaft gegenzuzeichnen und in die mit Blick hierauf durch die Fa. [...] zum o.g. Zeitpunkt erklärte Niederlegung des Verwalteramts einzuwilligen.

Gelingt es in der abzuhaltenden Eigentümerversammlung nicht, die Eigentümer zu einer einvernehmlichen Aufhebung der Verwalterstellung sowie zur Neuwahl eines anderen Verwalters zu bewegen, verbleibt immer noch die Option, in der Versammlung selbst die Amtsniederlegung aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung (oder zu einem definierten Zeitpunkt) nebst der fristlosen, hilfsweise fristgerechten Kündigung des Verwaltervertrags zu erklären.

#### DER AUTOR

Rüdiger Fritsch berät und vertritt als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Er ist Buchautor, veröffentlicht in Fachzeitschriften und ist für namhafte Tagungsveranstalter bundesweit als Referent tätig. Als beratendes Mitglied unterstützt er den Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI).



# Organisation



## Moderne Risikoabsicherung für Immobilienverwaltungen – neue Trends und Erfordernisse

Carsten Wiegel, Howden Caninenberg GmbH, Potsdam

**Die Absicherung gegen existenzbedrohende Gefahren und Risiken ist seit jeher wichtiger Bestandteil des innerbetrieblichen Risiko-Managements. Doch welche Gefahren drohen den Unternehmen der Immobilienwirtschaft akut aus dem gewöhnlichen Tagesgeschäft? In den letzten Jahren ist hier ein tiefgreifender Wandel der Risikolagen festzustellen. Neben den klassischen Haftungsfragen sind neue Gefährdungen etwa durch die inzwischen alltägliche Internet-Nutzung aufgekommen. Auch sich ständig ändernde gesetzliche Rahmenbedingungen tragen zur Unsicherheit bei und zwingen die Unternehmen, ihre Absicherungspakete immer wieder auf den Prüfstand zu stellen und neu zu justieren. Dieser Beitrag hilft Immobilienverwaltern, einen aktuellen Überblick über die drängenden Themen zu gewinnen und vorhandene Lücken im Versicherungsschutz zu schließen.**

### 1. Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung

Die treuhänderische Verwaltung von fremdem Immobilieneigentum erfordert zum Schutz der Auftraggeber primär eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung, die bei Pflichtverletzungen in Ausübung der gewerblichen Tätigkeit eintritt. Als gedeckt gelten Schadenersatzansprüche von Auftraggebern oder sonstigen Dritten aufgrund von rein finanziellen Schäden. Der Versicherer prüft die Ansprüche und stellt Versicherte von begründeten Ansprüchen Dritter frei – oder wehrt unbegründete Begehren im Interesse des Mandanten ab.

Die Berufsverbände haben in den letzten Jahren auf eine für alle Marktteilnehmer verpflichtende, gesetzliche Mindestlösung hingearbeitet. Die ab 1.8.2018 neu erforderliche Pflichtversicherung für Wohnimmobilienverwaltungen nach § 34c GewO hat die Bedeutung der Berufshaftpflicht schlagartig ins Rampenlicht gerückt. War diese zwar schon bisher guter Standard in der Branche und vielfach unabdingbare Voraussetzung für die Neukundengewinnung, sind nunmehr feste Mindestgrenzen hinsichtlich Höhe und Leistungsumfang gesetzt. Die festgelegte Mindestversicherungssumme beträgt 500.000 EUR je Schadensfall und soll zweifach je Versicherungsjahr zur Verfügung stehen – wohlgerneht alleine für die Verwaltung von Wohnimmobilien. Werden weitere Tätigkeiten ausgeübt wie z. B. Gewerbeimmobilienverwaltung oder Vermietung/Verkauf, sind diese Aktivitäten jeweils freiwillig und ergänzend zu versichern.

#### PRAXIS-TIPP: UNBEDINGT ANGEBOTE VERGLEICHEN

Im Vorfeld der Einführung der Berufszulassungsregelungen ist es unter den Haftpflichtversicherern zu einem harten Preiskampf gekommen. Vergleichen Sie die Angebote. Trotz höherer Versicherungssummen und einer Vielzahl an Leistungsverbesserungen sind in der aktuellen Marktlage günstigere Konditionen verhandelbar.

### 2. Betriebshaftpflichtversicherung

Obwohl nicht Teil der Berufszulassungsregelungen, ist der Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung unerlässlich. Die Police deckt Schadenersatzansprüche Dritter aufgrund von Personen- oder Sachschäden ab und leistet mit Blick auf die weitaus höheren Versicherungssummen einen wertvollen Beitrag zur Existenzsicherung der Verwaltungsbetriebe. Nicht nur in der technischen Hausverwaltung (Facility Management, Hausmeisterdienste, Reinigung und Winterdienst) besitzt die Betriebshaftpflicht ihre Berechtigung. Die auch für rein kaufmännisch tätige Verwalter relevanten Risiken betreffen insbesondere die Außentätigkeit in den verwalteten Objekten. So sind z. B. durch Unterlassungen oder Versäumnisse des Verwalters verschuldete Sachschäden in oder an den verwalteten Immobilien über die Betriebshaftpflichtversicherung abgedeckt. Auch Regressansprüche von Geschädigten bei Personenschäden oder Unfällen in verwalteten Immobilien sind Gegenstand der Regulierung über die Police. Neue Schadenspotenziale ergeben sich immer wieder im Zuge der Verschärfung von gesetzlichen Richtlinien, zuletzt u. a. die Trinkwassernovelle oder die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern.

#### PRAXIS-TIPP: AUF PASSENDEN VERSICHERUNGSBEDARF ACHTEN

Verschiedene Versicherer bieten Tarife, die lediglich das allgemeine Bürorisiko von Standard-Dienstleistungsbetrieben abdecken. Diese werden dem tatsächlichen Versicherungsbedarf von Immobilienverwaltungen nicht gerecht und wiegen die Kunden in falscher Sicherheit. Achten Sie auf passende, verwalter-spezifische Vertragswerke. Die Versicherungssumme sollte mindestens 5 Mio. EUR je Ereignis betragen.

### 3. Vertrauensschaden-Versicherung

Kleinsparer sind es gewohnt, dass Einlagen bei Banken und Sparkassen in ausreichendem Maße über die gesetzliche Einlagensicherung geschützt sind. Doch wie verhält es sich mit den Instandhaltungsrückstellungen, die Monat für Monat über die Hausgelder eingezogen und angespart werden? Hier gab es bisher kaum einen wirksamen Verbraucherschutz. Seit einiger Zeit bieten die Berufsverbände vergünstigte, kollektive Versicherungslösungen für ihre Mitgliedsunternehmen an. Als versichert gelten vorsätzliche, kriminelle Handlungen zum Schaden der Eigentümer oder auch der Verwaltung. Die Kollektivverträge zielen dabei nicht etwa auf die Deckung eines konkreten Bedarfs ab, sondern senden vielmehr in der Außenwirkung ein wichtiges Signal, wonach Eigentümer bei Verbandsverwaltern besonderen Schutz genießen und auf Qualitätsstandards zählen können. Die Versicherungssummen betragen je nach Verband in der Regel 500.000 EUR pro Schadensfall oder gar mehr und stehen jedem Verbandsmitglied zur Verfügung.

#### PRAXIS-TIPP: PRÄMIENVORTEILE BEI VERBÄNDEN

Prüfen Sie eine Mitgliedschaft in einem der renommierten Berufsverbände für Immobilienverwalter. Neben umfangreichen Seminar- und Schulungsangeboten ist eine Vertrauensschadenversicherung zum Schutz der Instandhaltungsrücklagen zu besonders günstigen Konditionen erhältlich bzw. teilweise sogar inkludiert. Der Versicherungsschutz ist am freien Markt in dieser Form nicht erhältlich.

### 4. Cyber-Versicherung

Internet-Nutzung und Digitalisierung sind in der modernen Arbeitswelt kaum mehr aufzuhalten. Parallel verursachen ungebetene Hacker-Angriffe Jahr für Jahr gravierendere Schäden in den Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Die Kosten der Schadensbehebung nehmen schnell bedrohliche Ausmaße an, zumal es in den klein- und mittelständischen Betrieben dafür oft weder finanzielle Mittel noch klar definierte Kri-

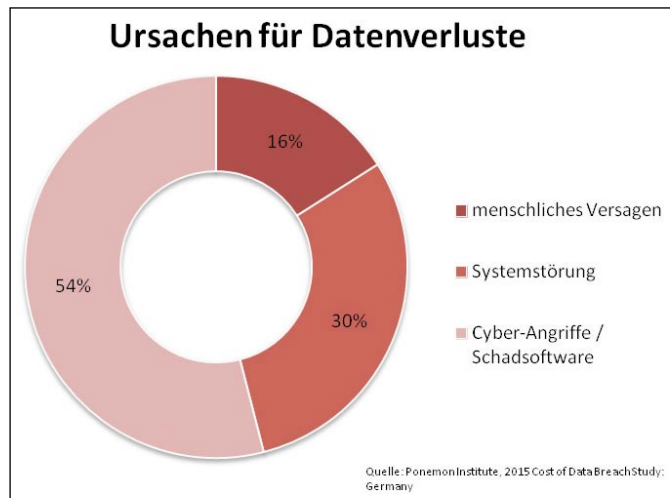
senmanagement-Pläne gibt. Cyber-Versicherungen können zumindest die finanziellen Folgen einer Attacke lindern und bieten innerhalb des Versicherungsschutzes wertvolle Assistance-Dienstleistungen.

Waren Cyber-Policen bis vor Kurzem noch vergleichsweise teuer und boten überschaubare Leistungen, so hat sich inzwischen ein funktionierender Markt mit regem Wettbewerb ausgebildet. Versicherbar sind neben Drittschäden (Verletzung von Datenschutzgesetzen etc.) vor allem die Eigenschäden infolge einer Attacke, z. B.:

- Wiederherstellungskosten für Daten, Software und IT-Systeme;
- Cyber-Bedrohung/Erpressung und Lösegeldzahlungen für die Herausgabe wichtiger Unternehmens- und Kundendaten;
- Computer-Betrug;
- Mehrkosten und Ertragsausfälle durch Betriebsunterbrechungen;
- IT-Forensik (Ursachenforschung, Bestimmung des Schadensausmaßes);
- Cyber-Rechtsschutz und Rechtskosten für die juristische Aufarbeitung von Vorfällen;
- Benachrichtigungskosten nach den Datenschutzgesetzen;
- Reputationsmaßnahmen und Kosten für Krisenmanagement u.v.m.

#### PRAXIS-TIPP: VERSICHERUNG ERSETZT KEINE PRÄVENTIVMASSNAHMEN

Die Cyber-Versicherung wächst derzeit rasant und wird in wenigen Jahren zur Standard-Absicherung von Dienstleistungsbetrieben gehören. Nutzen Sie die mittlerweile günstigen Angebote zur Ergänzung Ihres Versicherungsschutzes. Eigene Präventionsmaßnahmen gehen jedoch stets vor – die Versicherung kann nur den materiellen Schaden ersetzen, nicht aber den Fortbestand der Kundenbeziehungen und damit des Unternehmens garantieren. Hierfür sind weiterhin strategische Investitionen in die IT- und Datensicherheit gefragt.



## 5. Elektronikversicherung inkl. Datenversicherung

Die EDV-Hardware ist heutzutage kein zwingend versicherungswürdiges Großrisiko mehr. Ersatzteile, Laptops bis hin zu neuen Desktops lassen sich günstig wiederbeschaffen und stellen keine besondere finanzielle Belastung für die Unternehmen mehr dar.

Aus einem bestimmten Grund haben Elektronikversicherungen aber weiterhin ihre Berechtigung. So besteht nur in dieser Konstellation die Möglichkeit, eine ergänzende Datenversicherung für mögliche Wiederherstellungskosten von Daten infolge eines physischen Schadensereignisses zu vereinbaren. Gehen nämlich Server und gar Sicherungskopien der Kundendaten bei einem Sachschaden verloren, werden hohe Aufwendungen zur Datenrettung bzw. Rekonstruktion fällig. Die Wiederbeschaffung unbrauchbar gewordener Verwalter-Software sowie Mehrkosten und Umsatzausfälle durch Betriebsunterbrechung sind ebenso versicherbar.

#### PRAXIS-TIPP: AUF INTEGRIERTE DATEN- UND SOFTWAREVERSICHERUNG ACHTEN

Ergänzend zur Cyber-Versicherung sollte weiterhin eine Elektronik-Versicherung mit integrierter Daten- und Softwareversicherung unterhalten werden. Die Verträge werden in der Regel auf Allgefahrenbasis geführt. Die jährlichen Prämienkosten sind überschaubar.

## 6. Strafrechtsschutz

Werden Verwalter trotz aller unternehmerischer Sorgfalt mit strafrechtlichen Untersuchungen konfrontiert, besteht oft Ratlosigkeit. Meist genügen schon anonyme Untreue- oder Steuerhinterziehungsvorwürfe, um den Staatsanwalt auf den Plan zu rufen. Denkbar sind auch Ermittlungsverfahren infolge größerer Sach- oder Personenschäden in den verwalteten Objekten (z. B. bei Unfällen oder Bränden) oder wegen vermeintlicher Verstöße gegen gesetzliche Verordnungen (Trinkwasserverordnung, Rauchwarnmelder, Eichgesetz, DSGVO, Meldegesetz etc.). Auch wenn die Vorwürfe oft haltlos sind, müssen sich die Verwalter zur Wehr setzen und juristisch vertreten lassen. Objektbetreuer-/innen sind gleichsam der Strafverfolgung ausgesetzt und müssen sich notfalls auf eigene Kosten einen Rechtsbeistand suchen. Schon aus Gründen der Fürsorgepflicht ist daher Handlungsbedarf geboten.

Die Kosten der Verteidigung sind ungleich höher als im Zivilrecht und werden von den Anwälten diktiert. Honorar-Stundensätze von 300 - 500 EUR sind keine Seltenheit. Hier helfen spezielle Strafrechtsschutzversicherungen für Immobilienverwaltungen, die die Versicherten einerseits von den Verfahrenskosten freistellen – auch im Fall von Honorarvereinbarungen abseits der klassischen Gebührenordnung – und andererseits wichtige Unterstützung im Krisenmanagement anbieten.

#### PRAXIS-TIPP: HILFT IN HEIKLEN SITUATIONEN

Über den Nutzen von Rechtsschutzversicherungen lässt sich vorzüglich diskutieren. Anders bei strafrechtlichen Ermittlungen gegen rechtliche Vertreter von Immobilienverwaltungen – diese lösen in der Regel Unternehmenskrisen aus. Um derart heikle Situationen unbeschadet zu meistern, sind ein Netzwerk von Spezialisten sowie ein bedarfsgerechter Versicherungsschutz wichtige Voraussetzungen.

## 7. Fazit

Risiko-Management ist Chefsache – sichern Sie Ihren Geschäftserfolg langfristig ab. Übernehmen Sie Verantwortung und begreifen Sie die Erkennung, Bewertung und Bewältigung von Risiken als laufenden betrieblichen Prozess. Über eine Zusammenarbeit mit spezialisierten Versicherungsmaklern erhalten Sie wertvolle Hilfe in der Auswahl des für Sie geeigneten Risikotransfers.

#### DER AUTOR

Carsten Wiegel ist langjähriger Großkunden-Berater bei Howden Caninenberg GmbH, einem spezialisierten Versicherungsmakler für Unternehmen der Immobilienwirtschaft.



[www.howden-caninenberg.de/immobilien](http://www.howden-caninenberg.de/immobilien)



## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

### **Kann ein Mieter Gartenpflegekosten als teilweise überhöht ablehnen, wenn darin die Kosten für die Entfernung von Efeu an den Hauswänden und ein Zurückkürzen der Bäume enthalten sind?**

In § 2 Nr. 10 BetrKV werden die Kosten der Gartenpflege als Betriebskosten genannt. Ob die Kosten für die Entfernung von Efeu an den Hauswänden und ein Zurückkürzen der Bäume umlagefähig sind, hängt maßgeblich davon ab, ob diese nach § 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV laufend bzw. regelmäßig entstehen.

Dies wird anzunehmen sein, wenn die Arbeiten mindestens alle 5 Jahre stattfinden. Nach der Rechtsprechung des Landgerichts Tübingen sind die Kosten eines Baumschnittes, der erst nach 12 Jahren wieder durchgeführt wurde, keine regelmäßig entstehenden Kosten im Sinne von § 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV.

### **Ein Wohnungseigentümer hat durch einen Wasserrohrbruch einen im Vergleich zu den Vorjahren deutlich erhöhten Wasserverbrauch. Kann der Verwalter in diesem Falle die Wasserkosten im Verhältnis der Verbräuche des Vorjahres verteilen?**

Nein. Dies entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Sofern der Wohnungseigentümer für den Wasserschaden nicht ursächlich ist, sollte mit der Wohngebäudeversicherung geklärt werden, ob auch der Schaden aus dem Wasserverlust ersetzt wird. Sollte die Versicherung den erhöhten Wasserverbrauch nicht ersetzen, wird empfohlen, die Gemeinschaft darüber beschließen zu lassen, wie diese Kosten verteilt werden sollen.

### **Die A-GmbH & Co. KG würde gerne eine ihrer Eigentumswohnungen an die A-GmbH vermieten. Die wiederum würde die Wohnung dann an einen ihrer Angestellten vermieten, mit einem Passus, dass das Mietverhältnis lediglich so lange dauert wie das Arbeitsverhältnis. Ist die Vermietung einer Mietwohnung an eine GmbH dergestalt möglich? Ist der Passus über die Mietdauer zulässig?**

Die Vermietung an die GmbH ist grundsätzlich möglich. Mit Zustimmung des Vermieters kann die Wohnung auch an Angestellte der GmbH untervermietet werden.

In § 576 BGB sind die Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen geregelt.

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

Nach § 576 Abs. 1 Nr. 1 BGB kann der Vermieter bei Wohnraum, der dem Mieter weniger als 10 Jahre überlassen war, spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird.

Nach § 576 Abs. 1 Nr. 2 BGB kann der Vermieter spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf dieses Monats kündigen, wenn das Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung von Wohnraum erfordert hat, der in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht, und der Wohnraum aus dem gleichen Grund für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird.

Gemäß § 576 Abs. 2 BGB ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

### **Benötige ich als Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage einen Beschluss für die Durchführung einer Legionellenuntersuchung?**

Soweit dies nicht im Verwaltervertrag geregelt wurde, ist ein Beschluss über die Durchführung einer Legionellenuntersuchung herbeizuführen.

### **Wie muss ein Mieter eine Mietminderung ankündigen? Und wie muss der Vermieter/Verwalter formal reagieren, wenn er die Minderung nicht akzeptiert?**

Gemäß § 536c Abs. 1 S. 1 BGB hat der Mieter dem Vermieter einen Mangel an der Mietsache unverzüglich anzuzeigen. Andernfalls ist der Mieter nicht berechtigt, die Miete zu mindern. Aufgrund der Beweisfunktion sollte die Mängelanzeige schriftlich erfolgen.

Nach der Mängelanzeige kann die Miete bis zur Mängelbeseitigung in einem angemessenen Verhältnis gemindert werden.

Wurde die Miete nach Ansicht des Vermieters grundlos gemindert, sollte dies dem Mieter unverzüglich mitgeteilt werden. Zahlt der Mieter regelmäßig nicht die vertraglich geschuldete Miete, ist dieser entsprechend abzumahnen. Erreicht der Mietrückstand die in § 543 Abs. 2 Nr. 3 a) und b) BGB genannten Grenzen, kann der Vermieter dem Mieter außerordentlich fristlos kündigen.

### **Kann die Grundsteuer wieder auf die Mieter umgelegt werden, wenn dies zwar vertraglich vereinbart, aber in den letzten Jahren nicht mehr geschehen ist?**

Die Grundsteuer wird in § 2 Nr. 1 BetrKV als umlagefähige Betriebskosten genannt. Wenn dies also vertraglich vereinbart wurde, kann die Grundsteuer auf den Mieter umgelegt werden. Ob dies in den letzten Jahren geschehen ist, ist unerheblich.

### **Eine Eigentümergemeinschaft hat den Beschluss gefasst, alle Fenster des Wohngebäudes in den nächsten 2 Jahren aufgrund baulicher Mängel auszutauschen. Über eine Kostenverteilung wurde nicht beschlossen. Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage. Wie hat die Verteilung der Kosten zu erfolgen?**

Die Kostenverteilung erfolgt nach § 16 Abs. 2 WEG. Demnach hat jeder Eigentümer die Kosten anteilig seiner Miteigentumsanteile zu tragen.

### **Ist es möglich, nur ein Beiratsmitglied zu wählen, entgegen den gesetzlichen Vorschriften?**

Soweit durch Vereinbarung nichts Abweichendes geregelt wurde, wäre ein Beschluss, wonach nur ein Verwaltungsbeiratsmitglied gewählt wird, anfechtbar.

Wird der Beschluss nicht angefochten, wird dieser bestandskräftig.

**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,

der Verwalter ist Diener sämtlicher Wohnungseigentümer, aber auch Diener der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Macht der Verwalter bei der Erfüllung seiner Pflichten Fehler, begeht er eine Pflichtverletzung, für die das Gesetz vermutet, sie sei schuldhaft. Entsteht hierdurch ein Schaden, schuldet der Verwalter Schadensersatz.

Schuldet aber auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadensersatz, wenn der Verwalter seine Pflichten verletzt? Nun – Sie ahnen es –, der Jurist sagt: „Das kommt darauf an.“ Streitig war in diesem Zusammenhang bislang unter anderem, was gilt, wenn der Verwalter einen Beschluss nicht oder zu spät oder mangelhaft durchführt. Für diese Fälle hatte der Bundesgerichtshof mehrfach eine Haftung der Gemeinschaft neben dem Verwalter oder gar an dessen Stelle erwogen. Warum diese Erwägungen letztlich ein Irrweg waren und was wirklich im geltenden Recht gilt, können Sie in der dieses Mal vorgestellten Entscheidung nachlesen. Wie stets gilt: Jeder Verwalter sollte sie kennen und beachten.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Haftung für nicht ordnungsmäßige Beschlussdurchführung**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Entscheidung des Monats

#### Haftung für nicht ordnungsmäßige Beschlussdurchführung

**Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen trifft den Verwalter und nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.**

**Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, begründen keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft.**

**Ein Wohnungseigentümer kann vom Verwalter verlangen, dass er Beschlüsse durchführt.**

BGH, Urteil v. 8.6.2018, V ZR 125/17

#### Der Fall:

Das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers ist ungeachtet von beschlossenen und auch durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen wegen einer nicht fachgerechten Abdichtung des Mauerwerks weiterhin feucht. Hierüber informiert der Wohnungseigentümer den Verwalter, ohne dass dieser etwas unternimmt und gegen den Werkunternehmer, die X-GmbH, vorgeht. Der Wohnungseigentümer klagt wegen der unvollständigen Durchführung des Instandsetzungsbeschlusses gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Schadensersatz (entgangene Miete in Höhe von 5.400 Euro und Kosten eines Privatgutachtens in Höhe von 487,90 Euro).

Das Amtsgericht weist die Klage ab. Auf die Berufung gibt das Landgericht der Klage

hingegen in Höhe von 2.287,90 Euro statt, nämlich für einen Teil des Mietausfalls und die Kosten des Privatgutachtens. Mit der Revision will es die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erreichen, dass die Berufung insgesamt zurückgewiesen wird.

#### Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, welche Person Schadensersatz schuldet, wenn der Verwalter einen Beschluss nicht vollständig durchführt. Weitere Frage ist, ob ein Wohnungseigentümer gegen den Verwalter bei einem „Nichttun“ eigenständig vorgehen kann.

#### So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

##### 1. Das Ergebnis

Die Pflicht, einen Beschluss durchzuführen, ist eine Amtspflicht des Verwalters, so der BGH. Der Verwalter handele bei der Durchführung eines Beschlusses in einem originären Aufgabenkreis und nicht als Organ oder Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Nur der Verwalter schulde daher Schadensersatz, wenn er insoweit seine Pflichten verletzt, nicht aber die Gemeinschaft. Eine Rechtsschutzlücke entstehe durch diese Sichtweise nicht. Denn jeder Wohnungseigentümer sei berechtigt, den Verwalter zur Erfüllung seiner Pflichten anzuhalten und auch diesen zu verklagen.

##### 2. Pflichtverletzung des Verwalters

Im Fall habe der Verwalter seine Pflichten verletzt. Denn die Wohnungseigentümer hatten beschlossen, den Feuchtigkeitsschäden entgegenzutreten. Die X-GmbH sei von der Gemeinschaft auch entsprechend beauftragt worden. Nachdem die X-GmbH erklärt

hatte, aus ihrer Sicht sei ein solcher Auftrag gerade nicht erteilt worden, hätte der Verwalter daher für die vollständige Durchführung des Auftrags sorgen müssen. Denn der Verwalter müsse die vollständige Durchführung beschlossener und beauftragter Instandsetzungsarbeiten jedenfalls dann veranlassen, wenn sich ergebe, dass Teile dieser Arbeiten unerledigt geblieben seien.

### 3. Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

#### a) Ergebnis

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haftet dem Wohnungseigentümer für diese Pflichtverletzung des Verwalters allerdings nicht.

#### b) Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen

Die Pflicht, Beschlüsse durchzuführen, treffe den Verwalter und nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen bezögen, begründeten daher keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft.

Zwar schließe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – vertreten durch den Verwalter – im Außenverhältnis die zur Durchführung von Beschlüssen erforderlichen Verträge im eigenen Namen ab. Im Innenverhältnis aber sei die Gemeinschaft in die ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht eingebunden. Vielmehr sei insoweit der Verwalter verpflichtet, Beschlüsse durchzuführen. Da diese Pflicht von Gesetzes wegen auch „gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ bestehe, treffe sie den Verwalter gerade nicht als Organ oder Vertreter der Gemeinschaft. Vielmehr stelle sie eine eigene originäre Pflicht des Verwalters dar. Der einzelne Wohnungseigentümer könne und müsse sich daher an den Verwalter halten, wenn ein Beschluss nicht durchgeführt werde.

### 4. Handlungsalternative 1

Bleibe der Verwalter in einem solchen Falle untätig oder setze er die Beschlüsse unvollständig oder fehlerhaft um, könne der Wohnungseigentümer den Verwaltungsbeirat einschalten. Wenngleich den Verwaltungsbeiräten keine Weisungsrechte zustünden, müssten sie jedenfalls auf den Verwalter einwirken.

Ferner könne ein Wohnungseigentümer die Versammlung mit dem Ziel einer Anweisung an den Verwalter oder sogar der Abberufung anrufen. In dringenden Fällen könne ein Notverwalter im Wege der einstweiligen Verfügung eingesetzt werden.

### 5. Handlungsalternative 2

Zudem könne jeder Wohnungseigentümer vom Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche

Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen erfülle; ggf. könne dieser Anspruch im Klageweg durchgesetzt werden. Zwar könnten einzelne Wohnungseigentümer die vertraglichen Ansprüche der Gemeinschaft gegen den Verwalter nicht geltend machen, ohne zuvor einen Beschluss herbeizuführen. Auch sei zweifelhaft, ob alle im Gesetz geregelten, auf der Amtsstellung beruhenden gesetzlichen Pflichten des Verwalters Individualrechte der einzelnen Wohnungseigentümer begründeten.

Aber jedenfalls auf die Durchführung von Beschlüssen hätten die einzelnen Wohnungseigentümer jeweils einen individuellen Anspruch. Hierfür spreche die Überlegung, dass ein effektiver Rechtsschutz des einzelnen Wohnungseigentümers in bestimmten Situationen nicht gewährleistet wäre, wenn ihm der jedenfalls nach dem Gesetzeswortlaut vorgesehene individuelle Anspruch auf Durchführung des Beschlusses abgesprochen werden würde. Eine ordnungsmäßige Verwaltung werde hierdurch nicht behindert. Denn in Zweifelsfällen könne der Verwalter ein solches Verlangen zum Anlass nehmen, eine Versammlung einzuberufen. Da die Wohnungseigentümer sich in der Regel dafür entscheiden dürften, einen gefassten Beschluss abzuändern und ihn nicht (mehr) oder anders durchzuführen, könne auf diese Weise das weitere Vorgehen durch eine Mehrheitsentscheidung geklärt werden, und der Verwalter könne sich genaue Weisungen einholen, an die er sich anschließend zu halten habe.

### Das bedeutet für Sie:

#### 1. Durchführung eines Beschlusses

Es gibt Beschlüsse, die ohne Weiteres die Rechtslage gestalten und keiner Durchführung bedürfen.

**Beispiel:** Die Bestimmung, dass es nach 20:00 Uhr nicht mehr erlaubt ist, Musikanlagen lauter als „Zimmerlautstärke“ zu betreiben.

In der Regel müssen Beschlüsse indes durchgeführt (ausgeführt) werden. Diese Durchführungsaufgabe ist eine Amtspflicht des Verwalters. Die Pflicht, Beschlüsse durchzuführen, trifft also auch vertragslose Verwalter. Notwendig, aber auch ausreichend ist die Bestellung einer Person zum Verwalter.

#### 2. Pflichten des Verwalters bei der Beschlussdurchführung

Der Verwalter muss von Amts wegen jeden nicht für ungültig erklärten oder von Anfang an nichtigen Beschluss, aber auch jede wirksame Vereinbarung, zeitnah – in der Regel unverzüglich – durchführen. Zwar ist es eine Frage ordnungsmäßiger Verwaltung, wann eine Maßnahme getroffen wird. Haben die

Wohnungseigentümer einen Beschluss gefasst und nicht beschlossen, dass er später oder bei Eintritt einer Bedingung durchzuführen ist, steht aber bereits fest, dass allein eine sofortige Durchführung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Auf die Bestandskraft des Beschlusses kommt es nicht an. Unerheblich ist auch, ob der durchzuführende Beschluss angefochten wurde, es sei denn, der Verwalter selbst ist ausnahmsweise der Kläger.

Der Verwalter ist auch nicht befugt, der Entscheidung der Wohnungseigentümer – selbst wenn sie ihm oder „jedermann“ als „falsch“ erscheint – sein Ermessen nach einer Abwägung entgegenzustellen und danach zunächst von einer Durchführung abzusehen. Denn dem Verwalter ist eine Abwägung, was gilt, grundsätzlich nicht erlaubt. Von sich aus darf er daher eine Beschlussdurchführung, beispielsweise angesichts einer Anfechtung, zur Meidung eines Schadens des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft oder/und der Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht hinauszögern.

#### HINWEIS:

Zur Durchführung eines Beschlusses gehört es auch, anhand der Vertragsunterlagen oder nach Hinweis etwa eines Wohnungseigentümers zu prüfen, ob der Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer seine vertraglichen Pflichten vollständig erfüllt hat. Bestehen hier Zweifel, muss der Verwalter tun, wozu er ermächtigt ist. Fehlt ihm eine Rechtsmacht zu handeln, muss er unverzüglich die Wohnungseigentümer informieren. Diese müssen dann – auf Vorschlag des Verwalters – das Weitere bestimmen.

### 3. Nichtdurchführung eines Beschlusses

Ein Beschluss ist (noch) nicht durchzuführen, wenn beschlossen ist, dass er bis zu einem genau zu bezeichnenden Zeitpunkt nicht durchgeführt werden soll oder nach einer Anordnung eines Gerichts. Weiter ist ein Beschluss nicht (mehr) durchzuführen, wenn er rechtskräftig für ungültig erklärt oder wenn er „erkennbar“ nichtig ist. Durchführbar sind außerdem nur in sich klare Bestimmungen. Unbestimmte Beschlüsse sind daher undurchführbar. Der Verwalter ist insoweit auch nicht befugt, einem unbestimmten Beschluss einen (durchführbaren) Inhalt zu geben und ihn erst bestimmt zu machen.

#### HINWEIS:

Ein Verwalter kann die Durchführung eines Beschlusses ferner verweigern, wenn ihm die hierfür nötigen Mittel nicht bereitgestellt werden. Dieses kommt vor allem bei Erhaltungsmaßnahmen für das gemein-

schaftliche Eigentum, aber auch bei Kaufverträgen, etwa von Öl, in Betracht. Auch deshalb muss bei jedem Beschluss klar sein, woher die für seine Durchführung notwendigen Mittel stammen sollen und was gilt, wenn diese Mittel, etwa durch eine Sonderumlage, erst beschafft werden müssen. Denn die Erteilung von Aufträgen etwa zur Instandsetzung entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Aufbringung der Mittel gesichert ist.

#### 4. Art und Weise der Durchführung

Beschlüsse sind ihrem Inhalt entsprechend und gemäß den begleitenden ausdrücklichen Anordnungen und Weisungen der Wohnungseigentümer, im Übrigen nach dem Interesse und dem Willen der Wohnungseigentümer, durchzuführen. Diese können sich vor allem aus Unterlagen, der Niederschrift und dem Inhalt des Beschlusses ergeben.

#### 5. Eigenhandeln

Eigenhandeln des Verwalters kann kein zulässiger Inhalt eines Beschlusses sein, auch wenn es auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogen ist, etwa eine Glühbirne auszutauschen, einen Brief in den Briefkasten zu werfen, den Rasen zu mähen oder das Treppenhaus zu reinigen. Hierfür besteht jeweils keine Beschlusskompetenz. Ob der Verwalter dennoch freiwillig handelt, ist eine andere Frage.

Die Wohnungseigentümer können den Verwalter hingegen durch Beschluss anweisen, auf welche Art und Weise er eine Handlung, die er von Gesetzes wegen oder aufgrund eines Vertrages in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum oder das Verwaltungsvermögen schuldet, im Einzelnen ausführen soll.

**Beispiel:** Die Wohnungseigentümer können den Verwalter anweisen, wann er das gemeinschaftliche Eigentum begehen oder wie er die Versammlung leiten oder wie er eine unklare/unbestimmte Vereinbarung verstehen soll. Die Eigentümer können ferner beschließen, dass der Verwalter eine geschäftsähnliche Handlung vornimmt – vor allem Mahnungen – oder mit einem Dritten einen Vertrag schließen soll.

#### 6. Vertretungsmacht

Nicht immer, aber in der Regel, bedarf der Verwalter zu einer Beschlussdurchführung einer Vertretungsmacht. Diese kann nach einer Ansicht nur aus dem Gesetz folgen oder muss von den Wohnungseigentümern durch Beschluss oder Vereinbarung ausdrücklich eingeräumt werden. Nach anderer Ansicht liegt

dann, wenn ein Beschluss oder eine Vereinbarung durchzuführen ist, bereits in der Anordnung selbst eine stillschweigende (konkludente) Bevollmächtigung zum Abschluss der notwendigen Verträge.

#### HINWEIS:

Ein Verwalter sollte immer den Weg beschreiten, der am ehesten rechtssicher ist. Jeder Verwalter ist daher gut beraten, bei einem Beschluss, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vertrag schließen soll, stets seine ausdrückliche Vollmacht mitbeschließen zu lassen. Die Vollmacht ist neben der Frage, wie ein Vertrag finanziert wird, stets eine natürlicher „Mussbestand“ eines guten Beschlusses.

#### 7. Rechte der Wohnungseigentümer

Führt der Verwalter zu Unrecht einen Beschluss nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft durch, kann jeder Wohnungseigentümer vom Verwalter verlangen, dass dieser ordnungsmäßig handelt und seine Amtspflichten nicht verletzt. Die Wohnungseigentümer müssen also ein Vorgehen gegen den Verwalter nicht beschließen.

#### 8. Haftung für fehlerhafte Beschlussdurchführung

Führt der Verwalter einen durchzuführenden Beschluss nicht, nicht vollständig oder fehlerhaft durch, begeht er eine Pflichtverletzung in seinem eigenen Pflichtenkreis und schuldet persönlich Schadensersatz. Weder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer noch die Wohnungseigentümer haften neben dem Verwalter. Das ist durch die jetzt vorliegende Entscheidung geklärt.

#### 9. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter muss wissen, dass die Durchführung von Beschlüssen zu seinen Amtspflichten gehört und auch dann seine Pflicht ist, wenn er keinen Vertrag mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen hat.
- Jeder Verwalter muss wissen, wann und auf welche Weise er Beschlüsse durchführen muss.
- Jeder Verwalter sollte bei jedem Beschluss, für dessen Umsetzung er einer Vertretungsmacht bedarf, bereits mit Beschlussfassung dafür sorgen, diese Vertretungsmacht ausdrücklich zu erhalten. Ohne Vertretungsmacht kann der Verwalter dem Vertragspartner der Gemeinschaft Schadensersatz schulden.

#### ! Weiterführende Informationen:

Beschluss → **636307**

Beschluss (FAQs) → **2086450**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Instandsetzung: Angebote müssen zwar vergleichbar sein, eine unterschiedliche Rabattierung bei Auftragsmehrung schadet jedoch nicht

(LG Itzehoe, Urteil v. 5.1.2018, 11 S 1/17)

Vor der Durchführung größerer Instandsetzungsarbeiten sind in der Regel mindestens 3 Vergleichsangebote einzuholen. Hierbei müssen alle wesentlichen Kostenpositionen erfasst sein. Eine möglicherweise unterschiedliche Rabattierung der verschiedenen Anbieter aufgrund des geänderten Auftragsvolumens steht der Vergleichbarkeit nicht entgegen.

#### ! Weiterführende Informationen:

Instandhaltung und Instandsetzung: Aufgaben des Verwalters → **708080**

### Bauliche Veränderung: Nichtzustimmender Wohnungseigentümer ist von Kosten befreit

(AG Landshut, Urteil v. 20.6.2017, 14 C 1794/16)

Die fehlende Zustimmung eines Wohnungseigentümers zu einer Maßnahme der baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums führt nach der Bestimmung des § 16 Abs. 6 WEG dazu, dass dieser Wohnungseigentümer nicht verpflichtet ist, anteilige Kosten für die beschlossene Maßnahme tragen zu müssen, wenn er gleichzeitig auch keine Nutzung aus der geplanten baulichen Veränderung zieht.

#### ! Weiterführende Informationen:

Kostenverteilung: Instandhaltung und Instandsetzung, Modernisierung, bauliche Veränderung → **2360730**

### Unbestimmtheit von Beschlüssen und unzulässige Kompetenzverlagerung

(AG Herne, Urteil v. 17.8.2017, 28 C 52/16)

Wird der Verwalter beschlussweise ermächtigt, in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat das „geeignetste“ Unternehmen im Rahmen einer Instandsetzungsmaßnahme zu beauftragen, ist der Beschlussinhalt unbestimmt und enthält eine nichtige Kompetenzverlagerung von der Eigentümerversammlung auf den Verwalter.

#### ! Weiterführende Informationen:

Beschluss → **636307**



## Schlusslicht

### Auch das noch

#### Schreckhaft

Eine Mieterin hatte beanstandet, dass ein Rollo im Wohnzimmer schwergängig sei. Zwei Wochen später – bevor sich der Vermieter des Problems annehmen konnte – kam die Mieterin auf einer Treppe ins Straucheln. Das beanstandete Rollo sei aus heiterem Himmel aus mehr als zwei Metern Höhe heruntergekracht, woraufhin sie so erschrocken sei, dass sie das Gleichgewicht verloren habe. In allerletzter Sekunde habe sie sich an einer Säule festhalten können, um einen Aufprall auf den Boden zu vermeiden – jedoch nicht ohne ihr Handgelenk erheblich in Mitleidenschaft zu ziehen. 10.000 Euro Schmerzensgeld und 52.000 Euro Schadensersatz sollte der Vermieter zahlen.

„Es gibt keinen Cent“, sagte das LG Nürnberg-Fürth (Beschluss v. 18.6.2018, 7 S 5872/17) und verwies das Ansinnen der Mieterin in den Bereich der Utopie. Selbst wenn sich der Vermieter nicht rechtzeitig um das defekte Rollo gekümmert habe, so bestehe jedenfalls kein adäquater Zusammenhang mit den Verletzungen der Mieterin. Nicht das Rollo habe die Verletzungen verursacht, sondern erst die schreckhafte Reaktion der Mieterin. Zwar könne es passieren, dass man sich wegen eines unerwarteten Geräuschs erschrecke und eine unglückliche Bewegung mache. Dies sei aber allgemeines Lebensrisiko. Etwas anderes wäre es gewesen, wenn die Mieterin das Rollo direkt abbekommen hätte.

### Zitat

**Niemand weiß, was er kann, bevor er es versucht**

Publilius Syrus (1. Jahrhundert v. Chr.), römischer Mimen-Autor

### Cartoon

10 EURO RETOUR BEI 12 SEITEN ABRECHNUNG?  
DAS IST JA NICHT MAL 1 EURO PRO SEITE!



### Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



#### Da darf nichts zwischen uns sein...

Bis zur WEG-Novelle und noch lange Zeit danach dachte man, für die Durchführung von Beschlüssen sei der Verwalter zuständig. So steht es immerhin im Gesetz (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG). Im Jahre 2012 entdeckte der BGH dann, dass es vielmehr die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband sei, der die Durchführung von Beschlüssen zukomme. Das zog zahlreiche, kaum zu überblickende und vor allem kaum verständliche Konsequenzen nach sich. So sollte der Eigentümer gar keinen eigenen Anspruch auf Durchführung von Beschlüssen mehr haben. Dies sollte nur die Eigentümerversammlung durchsetzen können

mit einem Beschluss auf Durchführung eines Beschlusses. Erinnert etwas an Antrag auf Erteilung eines Antragsformulars. Und das Beste: blieb der Verwalter untätig, musste die Wohnungseigentümergeinschaft hierfür Schadensersatz leisten!

Mit diesem (auch für Freunde juristischer Konstruktionen) überkomplexen Beziehungsgeflecht hat der BGH (Urteil v. 8.6.2018, V ZR 125/17) nun wieder Schluss gemacht. Partner der Wohnungseigentümer ist nun wieder der Verwalter, der jedem Wohnungseigentümer gegenüber für die Durchführung verantwortlich und eben auch haftbar ist. Und wenn Handwerker Unfug machen, so der BGH im Vorgriff gleich weiter, sind diese für ihr Tun verantwortlich, nicht die Wohnungseigentümergeinschaft. Das ist einmal Jurisprudenz, die man versteht. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband ist wieder das, wofür sie eronnen wurde: Dienendes Glied im Rechtsverkehr, nicht Instrument der Anspruchsvereitelung. Solche Judikate wünscht man sich auch in Zukunft!

#### IMPRESSUM

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

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

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

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

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

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

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen  
Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg  
Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,  
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 8.10.2018.

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



Mat.-Nr. 06436-4084