

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

September 2019



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

jeder WEG-Verwalter steht früher oder später vor dem gleichen Problem: In der von ihm neu übernommenen Anlage entspricht es

langjähriger Praxis, dass jeder Eigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung „seiner Fenster“ selbst zuständig ist. Nun verlangt ein neu in die Gemeinschaft eingetretener Eigentümer die Instandsetzung der maroden Fenster im Bereich seines Sondereigentums auf Kosten der Gemeinschaft und droht anderenfalls mit Klage. Was hat der Verwalter in solchen Fällen zu beachten?

Wie Sie bestimmt wissen, beschließen die Wohnungseigentümer über die Bestellung des Verwalters mit Stimmenmehrheit. Dies klingt einfach, kann aber im Einzelfall zu Kopfzerbrechen führen. Wie ist beispielsweise zu verfahren, wenn sich vier Personen um das Amt des Verwalters bewerben? Kann dann das Wahlverfahren beendet werden, wenn zunächst ein Bewerber zur Wahl gestellt wird und dieser die absolute Mehrheit erreicht? Lesen Sie hierzu die „Entscheidung des Monats“.

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

Immer die Fenster – Unwirksame Regelungen zur Instandsetzung durch die Eigentümer und die Folgen

→ Seite 4

Organisation

7. DDIV-Branchenbarometer: Entwicklungen und Potenziale

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Verwalterwahl: Abstimmungsprocedere

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Abrechnung der Mietkaution

Nach dem Ende eines Mietverhältnisses kann der Vermieter auch wegen streitiger Forderungen auf eine in bar geleistete Mietkaution zugreifen. Das hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung klargestellt. Die Verwertung der Barkaution auch für Forderungen, die weder unstreitig noch rechtskräftig festgestellt sind, entspricht nach Vertragsende dem beiderseitigen Interesse von Vermieter und Mieter, das beendete Mietverhältnis so schnell wie möglich endgültig abzuschließen. Wenn der Mieter die zur Aufrechnung gestellten Forderungen des Vermieters bestreitet, kann er auf Rückzahlung der Kaution klagen. In diesem Rechtsstreit wird dann geklärt, ob die Forderungen des Vermieters bestehen, wofür dieser die Beweislast trägt.

Eine Barkaution wird mit dem Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Rückzahlung fällig. Dabei kann die Abrechnung auch durch schlüssiges Verhalten des Vermieters erfolgen, etwa indem dieser mit Forderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnet oder Ansprüche gegen den Mieter einklagt, ohne sich vorzubehalten, noch weitere Ansprüche geltend zu machen.

Schließlich betonen die Bundesrichter in dem Urteil, dass es keine allgemeingültige Frist zur Kautionsabrechnung gibt, sondern sich die Abrechnungsfrist nach den Umständen des Einzelfalls bestimmt. (BGH, Urteil v. 24.7.2019, VIII ZR 141/17)

PRAXIS-TIPP:

Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter – anders als nach Ende des Mietverhältnisses – wegen streitiger Ansprüche nicht auf eine Barkaution zugreifen. Das hat der BGH bereits im Jahr 2014 entschieden und in der aktuellen Entscheidung bestätigt.



Weiterführende Informationen:

Die Kaution bei Vertragsende → **638846**

WEG-Reform schreitet voran

Die geplante WEG-Reform wird immer konkreter. Ende August hat die Bund-Länder-Arbeitsgruppe, die den Reformbedarf ermitteln und Vorschläge für eine Novellierung des Wohnungseigentumsrechts sammeln sollte, ihren Abschlussbericht vorgestellt.

Neben vielen anderen Vorschlägen spricht sich der 109-seitige Bericht dafür aus, die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen zu vereinfachen und die Schaffung von Lademöglichkeiten für Elektroautos zu erleichtern.

Auf Grundlage des Berichts soll bis Ende 2019 ein Gesetzentwurf erarbeitet werden.



Weiterführende Informationen:

Unter www.haufe.de/weg-reform sind die Vorschläge der Arbeitsgruppe zusammengefasst.

Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnfläche ist auch bei frei finanzierten Wohnungen grundsätzlich anhand der Bestimmungen zu berechnen, die bei Abschluss des Mietvertrages für den preisgebundenen Wohnraum gültig waren. Seit 2004 gilt für den öffentlich geförderten Wohnungsbau die Wohnflächenverordnung, bis Ende 2003 war die II. Berechnungsverordnung maßgeblich.

Ein anderer Berechnungsmodus kann sich im Einzelfall aus einer abweichenden örtlichen Verkehrssitte ergeben. Eine solche erfordert eine gleichmäßige, einheitliche und freiwillige Übung sämtlicher am Geschäftsverkehr beteiligter Kreise, die sich auf die Anwendung eines anderen Regelwerks insgesamt bezieht. Hingegen begründet es keine abweichende Verkehrssitte, wenn ein erheblicher oder überwiegender Teil der Marktteilnehmer ein Regelwerk unzutreffend anwendet oder verschiedene Regelwerke miteinander vermischt. (BGH, Urteil v. 17.4.2019, VIII ZR 33/18)

PRAXIS-TIPP:

Für nicht preisgebundenen Wohnraum können sich die Parteien im Mietvertrag auf eine bestimmte Berechnungsmethode einigen. Neben der Wohnflächenverordnung und der II. Berechnungsverordnung kommen auch die DIN 277 und die DIN 283 als Berechnungsgrundlage in Betracht. Unterschiede zwischen den einzelnen Normen bestehen beispielsweise bei der Berücksichtigung von Dachschrägen, Balkonen und Terrassen.



Weiterführende Informationen:

Wohnfläche → **639607**

Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Bremen bleibt reduziert

In Bremen bleiben Mieterhöhungen bis August 2024 auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren begrenzt. Die seit 2014 geltende Regelung zur Absenkung der Kappungsgrenze, die aufgrund gesetzlicher Vorgaben bis 31.8.2019 befristet war, wurde verlängert. Die Verordnung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Bremen. Bremerhaven ist davon ausgenommen.



Weiterführende Informationen:

Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen bei Wohnraum → **7689630**

Neue Mietpreisbremse in Bayern in Kraft

In Bayern ist am 7.8.2019 eine neue Verordnung zur Mietpreisbremse in Kraft getreten. In der neuen Mieterschutzverordnung sind 162 bayेरische Kommunen genannt, die von der Mietpreisbremse erfasst sind. Dort darf die Miete bei neu abgeschlossenen Mietverträgen höchstens zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die neue Verordnung beschränkt sich nicht auf die Mietpreisbremse: In den 162 Städten und Gemeinden gilt auch eine reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen (15 statt 20 Prozent innerhalb von drei Jahren) sowie eine von drei auf zehn Jahre verlängerte Kündigungsfrist bei der Umwandlung vermieteten Wohnraums in Eigentumswohnungen.

Mit dem Erlass der neuen Verordnung wollte der Freistaat Bayern auch eine rechtliche Unsicherheit beseitigen. Diese war durch ein Urteil des

LG München I vom 6.12.2017 entstanden, wonach die Mieterschutzverordnung vom 11.12.2015, die 137 Städte und Gemeinden erfasst hat, mangels ordnungsgemäßer Begründung unwirksam sein soll.

Weiterführende Informationen:
Mietpreisbremse für Wohnraum (Tabelle) → **8388521**

Mietpreisbremse soll verlängert und verschärft werden

Die große Koalition hat sich auf Änderungen am Mietrecht verständigt. Kern der Einigung ist eine Verlängerung der Vorschriften zur Mietpreisbremse. Die Länder sollen bis 2025 die Möglichkeit haben, durch Rechtsverordnung Gebiete auszuweisen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Derzeit ist dies bis Ende 2020 beschränkt.

Außerdem sollen Mieter bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse künftig auch bis zu 2 ½ Jahre rückwirkend Miete zurückfordern können. Nach aktueller Rechtslage ist eine Rückforderung nur für solche Mieten möglich, die nach einer Rüge des Verstoßes fällig werden.

Ferner haben sich Union und SPD darauf verständigt, den Betrachtungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre zu verlängern. Die Möglichkeit, vermietete Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, soll eingeschränkt werden. Schließlich sieht die Einigung vor, dass die Maklerkosten beim Kauf einer Immobilie in Zukunft grundsätzlich geteilt werden.

Die Mietpreisbremse ist verfassungsgemäß

Die derzeitigen gesetzlichen Vorschriften über die Mietpreisbremse sind nicht verfassungswidrig. Das hat das Bundesverfassungsgericht entschieden. Die am 20.8.2019 veröffentlichte Entscheidung war mit Spannung erwartet worden.

Eine Regulierung der Miethöhe durch die Mietpreisbremse greife zwar in das Eigentum von Vermietern ein, so die Verfassungsrichter. Dies sei aber gerechtfertigt, weil es im öffentlichen Interesse liege, dass wirtschaftlich weniger leistungsfähige Mieter nicht aus stark nachgefragten Stadtteilen verdrängt werden. Die Beschränkung der Miethöhe sei Vermietern auch zumutbar.

Die Verfassungsbeschwerde einer Vermieterin, die zur Rückzahlung von Miete verurteilt worden war, nahm das Gericht nicht zur Entscheidung an. Zwei Vorlagen der 67. Zivilkammer des LG Berlin, die die Mietpreisbremse für verfassungswidrig hält, haben die Verfassungsrichter als unzulässig verworfen. (BVerfG, Beschluss v. 18.7.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18)

Aus DDIV wird VDIV

„Verband der Immobilienverwalter Deutschlands e.V.“, kurz „VDIV Deutschland“ – so lautet der neue Name des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV). Erstmals hat sich der Verband unter dem neuen Namen auf dem 27. Deutschen Verwaltertag in Berlin präsentiert. Ziel der Umbenennung ist eigenen Angaben zufolge, in der Branche, in der Öffentlichkeit und der Politik noch besser als Sprachrohr der Immobilienverwalter wahrgenommen zu werden.

Gegründet wurde der Verband 1988 als „Dachverband Deutscher Hausverwalter“ (DDH). Den Namen DDIV führte der Verband seit 1997.



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.

Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich

Do., 17.10.2019, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 98,00 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Spätestens bei einem Schadensfall zeigt sich, dass der richtige Versicherungsschutz rund um Immobilie, Wohnungseigentümergeinschaft und Hausverwaltung von unschätzbarem Wert ist. Hingegen birgt unzureichender Versicherungsschutz eine Menge Ärger und endet im schlimmsten Fall in einem finanziellen Fiasko. Dieses Online-Seminar verschafft Ihnen den notwendigen Überblick.

Referentin: Sabine Leipziger

Anmeldung unter onlinetraining.haufe.de/immobilien

Schneller ans Ziel mit dem HaufelIndex

3210789

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

Verwalterthema des Monats

Immer die Fenster – Unwirksame Regelungen zur Instandsetzung durch die Eigentümer und die Folgen

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Jeder WEG-Verwalter steht früher oder später vor dem gleichen Problem: In der von ihm neu übernommenen Anlage entspricht es langjähriger Praxis, dass jeder Eigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung „seiner“ Fenster selbst zuständig ist. Nun verlangt ein neu in die Gemeinschaft eingetretener Eigentümer die Instandsetzung der maroden Fenster im Bereich seines Sondereigentums durch sowie auf Kosten der Gemeinschaft und droht anderenfalls mit Klage. Die übrigen Eigentümer meinen, aufgrund der langjährigen Handhabung hierzu nicht verpflichtet zu sein. Vorsorglich machen sie Ersatzansprüche wegen der von ihnen getätigten Aufwendungen zur Instandsetzung „ihrer“ Fenster geltend. Was hat der Verwalter in solchen Fällen zu beachten?

1. Auslegung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung

Zunächst muss geprüft werden, wie im Kreise der Wohnungseigentümer die Verantwortlichkeiten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster im Bereich des Sondereigentums tatsächlich verteilt sind. Auszugehen ist von dem Grundsatz, dass auch die im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Fenster gem. § 5 WEG im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Somit sind grundsätzlich sämtliche Eigentümer für deren Instandhaltung und Instandsetzung sowie für die Tragung der entstehenden Kosten gemeinsam verantwortlich (BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12; OLG München, Beschluss vom 23.8.2006, 34 Wx 90/06).

Weitergehend muss jedoch geprüft werden, ob die Teilungserklärung bzw. die Gemeinschaftsordnung nicht etwa zulässige Vereinbarungen über die Zuweisung einer exklusiven Instandsetzungspflicht, insbesondere hinsichtlich der Fenster im Bereich des Sondereigentums, zu Lasten der Wohnungseigentümer enthält (BGH, Urteil vom 4.5.2018, V ZR 163/17; BGH, Urteil vom 16.11.2012, V ZR 9/12). Diese Aufgabe wird der Verwalter regelmäßig nur mit der Hilfe eines Fachjuristen bewältigen können, da solche Regelungen vielfach hochgradig auslegungsbedürftig sind und die hierzu ergangene Rechtsprechung kaum überschaubar ist.

Besonders häufig sind Regelungskataloge anzutreffen, durch welche gesetzlich zwingend dem Gemeinschaftseigentum zugehörige Bauteile (gerade Fenster) zu Sondereigentum erklärt werden, was zur Nichtigkeit der Regelung führt (BGH, Urteil vom 25.10.2013, V ZR 212/12).

Aus dieser Erkenntnis darf aber nicht voreilig der Schluss gezogen werden, dass nun die gesetzliche Grundregelung wieder eingreift.

Im Falle einer fehlgeschlagenen, weil nichtigen Zuweisung der Fenster zum Sondereigentum kann nämlich unter Würdigung der Regelungen der gesamten Gemeinschaftsordnung im Wege der Auslegung bzw. Umdeutung der Wille zu ermitteln sein, dass eine separate Instandsetzungslast oder zumindest eine Kostentragungspflicht zu Lasten des

einzelnen Sondereigentümers begründet werden sollte (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 7.7.2010, 11 Wx 115/08; LG Dortmund, Urteil vom 1.4.2014, 1 S 178/12).

2. Prüfung der Beschlusslage

Ist hiernach festzustellen, dass Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung keine oder unwirksame Regelungen zur Abweichung von der gesetzlichen Regelung enthalten, aber gleichwohl abweichend verfahren wird, ist der Frage nachzugehen, warum bzw. auf welcher Grundlage dies geschieht.

Einfach gelagert sind die Fälle, in denen die rechtswidrige Handhabung schlicht darauf beruht, dass die Wohnungseigentümer die tatsächliche Rechtslage ohne nähere Prüfung (gerade bei zweifelhaften Regelungen der Gemeinschaftsordnung) falsch interpretieren.

Oftmals wird aber auch aus Gründen „gefühlter Gerechtigkeit“ der bewusste Versuch unternommen, eine abweichende Verteilung der Instandsetzungs- oder zumindest der Kostenlast durch Beschluss herbeizuführen, was vor allem für solche Beschlüsse gilt, die im Vertrauen auf die Bestandskraft sog. Zitterbeschlüsse gefasst wurden. Solche Beschlüsse sind allerdings in aller Regel mangels Beschlusskompetenz nichtig (BGH, Beschluss vom 1.9.2000, V ZB 58/99).

Beispiele für typische „Fensterbeschlüsse“:

- „Es wird festgestellt, dass die Fenster der Wohnungen im Sondereigentum stehen.“
- „Es wird festgestellt, dass die Gemeinschaftsordnung so zu verstehen ist, dass die Fenster der Wohnungen Sache des jeweiligen Sondereigentümers sind.“
- „Jeder Eigentümer hat bis zum ... seine Fenster auszutauschen.“
- „Jeder Eigentümer ist für die Instandhaltung und Instandsetzung seiner Fenster selbst verantwortlich.“
- „Die Instandsetzung der Fenster in der Wohnung geht zu Lasten des jeweiligen Eigentümers.“
- „Jeder Eigentümer ist berechtigt, seine Fenster bei Bedarf auszuwechseln.“
- „Die Eigentümerversammlung beschließt in Ausübung der unter § 17 der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Öffnungsklausel, dass ab dem 1.1.2017 jeder Eigentümer die im Bereich seiner Wohnung befindlichen Fenster selbst und auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen hat“.
- „Sämtliche Wohnungseigentümer beschließen, dass ab sofort jeder Eigentümer die im Bereich seiner Wohnung befindlichen Fenster selbst und auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen hat“.

Beispiel 1: Für eine Zuordnung gesetzlich zwingenden Gemeinschaftseigentums zum Sondereigentum fehlt die Beschlusskompetenz (BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12).

Beispiel 2: Nach zutreffender Auffassung sind die Wohnungseigentümer nicht befugt, die Gemeinschaftsordnung durch Beschluss verbindlich auszulegen (LG München I, Urteil vom 13.2.2012, 1 S 8790/11 WEG). Soweit eine solche Befugnis angenommen wird, erstreckt sie sich aber nur darauf, die Rechtslage rein deklaratorisch und zudem zutreffend wiederzugeben, was praktisch irrelevant ist (BGH, Urteil vom 28.10.2016, V ZR 91/16; LG München I, Urteil vom 13.7.2017, 36 S 13356/16).

Beispiel 3: Durch Beschluss können Eigentümern keine persönlichen Handlungspflichten aufgegeben werden (BGH, Urteil vom 18.2.2011, V ZR 82/10).

Beispiel 4: Eine generelle Verlagerung der Instandsetzungspflicht kann nur durch Vereinbarung, nicht aber durch Beschluss erfolgen (BGH, Urteil vom 4.5.2018, V ZR 163/17).

Beispiel 5: Eine generelle Verlagerung der Kostentragungspflicht für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung gem. § 16 Abs. 4 WEG scheidet an mangelnder Beschlusskompetenz über den Einzelfall hinaus (BGH, Urteil vom 9.7.2010, V ZR 202/09).

Beispiel 6: Die völlig allgemein gehaltene Gestattung baulicher Veränderungen scheidet an mangelnder inhaltlicher Bestimmtheit (LG Bremen, Urteil vom 7.10.2016, 4 S 250/15; LG Berlin, Urteil vom 5.5.2013, 55 S 52/12).

Beispiel 7: Auch in Ausübung einer allgemeinen Öffnungsklausel können den Eigentümern nicht gegen ihren Willen neue, ihnen zuvor nicht obliegende Pflichten wirksam auferlegt werden (BGH, Urteil vom 10.10.2014, V ZR 315/13).

Beispiel 8: Zwar können allstimmige Beschlüsse in eine sog. schuldrechtliche Vereinbarung umgedeutet werden, welche allerdings mangels Grundbucheintragung nur die mitwirkenden Eigentümer bindet. Die Bindungswirkung (auch zwischen den Mitwirkenden) entfällt, sofern ein neuer Eigentümer in die Gemeinschaft eintritt und nicht ausdrücklich der Vereinbarung beitrifft (BGH, Urteil vom 26.9.2003, V ZR 217/02).

3. Folgen der rechtswidrigen Handhabung

Ist festzustellen, dass die Handhabung der Gemeinschaft nicht im Einklang mit der o.g. Gesetzeslage steht, so stellt sich die Frage nach den hieraus abzuleitenden Konsequenzen.

a) Instandsetzungsanspruch des einzelnen Sondereigentümers

Gem. § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Eigentümer die Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung verlangen.

Soweit sich die übrigen Eigentümer darauf berufen, dass die bisherige Handhabung jahrelanger Übung entsprach, ist dies grundsätzlich unbeachtlich, da der aus § 21 Abs. 4 WEG folgende Anspruch zum einen unverjährbar ist und es zum anderen einen Rechtsanspruch auf Fortsetzung rechtswidriger Verwaltung nicht gibt (BGH, Urteil vom 23.2.2018, V ZR 101/16; LG Regensburg, Beschluss vom 1.10.2008, 7 T 309/07). Eine (auch den Rechtsnachfolger bindende) Anspruchsverwirkung liegt ebenfalls regelmäßig nicht vor, da dies neben dem reinen Zeitablauf die Äußerung des rechtsgeschäftlichen Willens voraussetzt, den Anspruch nicht mehr geltend machen zu wollen (BGH, Urteil vom 15.12.2017, V ZR 275/16; BGH, Urteil vom 10.7.2015, V ZR 169/14). Eine solche (konkludente) Erklärung kann, anders als in den Fällen einer wiederholten positiven Mitwirkung an als rechtswidrig erkannten Verwaltungsmaßnahmen, der bloßen eigenständigen Vornahme von Instandsetzungen an Fenstern nicht beigelegt werden (LG Düsseldorf, Urteil vom 18.5.2010, 16 S 26/09; AG Velbert, Urteil vom 20.2.2009, 18a C 88/08).

b) Kein Erstattungsanspruch für eigenständig durchgeführte Maßnahmen

Hierdurch sehen sich diejenigen Eigentümer, die die Instandsetzung der Fenster in der Vergangenheit selbst und auf eigene Kosten durchführten, regelmäßig benachteiligt und verlangen die Erstattung ihrer Aufwendungen.

Abgesehen vom regelmäßig nicht einschlägigen Fall der Notgeschäftsführung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG stehen diesen Eigentümern, auch wenn sie in gutem Glauben handelten, weder wohnungseigentumsrechtlich begründete Erstattungsansprüche noch solche aus berechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag gem. §§ 682, 670 Abs. 2 BGB oder gar bereicherungsrechtliche Kostenerstattungsansprüche aus unberechtigter Fremdgeschäftsführung gem. §§ 687 Abs. 1, 812 ff. BGB zu (vgl. BGH, Urteil vom 14.6.2019, V ZR 254/17).

Soweit nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 25.9.2015, V ZR 246/14) ein Erstattungsanspruch unter bereicherungs-

rechtlichen Gesichtspunkten bestehen konnte, sofern die eigenmächtig durchgeführte Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums dringend notwendig war und von der Eigentümerversammlung im Falle deren vorheriger Befassung ohnehin positiv hätte entschieden werden müssen, so hat der BGH diese Rechtsprechung in der o.g. Entscheidung ausdrücklich aufgegeben. Zwar müssen, so der BGH, Wohnungseigentümer stets damit rechnen, dass es durch Mängel des Gemeinschaftseigentums zu unvorhergesehenen Ausgaben kommt, für die sie einzustehen haben. Sie müssen ihre Finanzplanung aber nicht darauf einrichten, im Nachhinein für Maßnahmen, auf welche sie keinen Einfluss nehmen konnten, herangezogen zu werden.

c) Eigenmächtig ausgetauschte Fenster

In der Annahme, in Ansehung der Fenster im Bereich ihres Sondereigentums autonom entscheiden zu können, führten Eigentümer zudem vielfach auch den Austausch von Fenstern eigenständig und damit bauliche Veränderungen durch.

Da die Fenster zu gemeinschaftlichem Eigentum werden und etwaige Rückbauansprüche üblicherweise verjährt sind, stellt sich die Frage, ob diese Fenster später auch auf Kosten der Gemeinschaft instand zu setzen sind. Handelte es sich um eine Instandsetzungsmaßnahme, welche die übrigen Eigentümer im Falle ihrer Befassung als notwendig hätten beschließen müssen, können sich diese auf § 16 Abs. 6 S. 1 WEG nicht berufen (Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, § 16 Rn. 158).

Im Falle des Austausches nicht instandsetzungsbedürftiger Fenster, z.B. durch abweichende, luxuriöse Ausführungen, ist zu beachten, dass die übrigen Eigentümer gem. § 16 Abs. 6 S. 1 WEG regelmäßig nicht verpflichtet sind, sich an den späteren Kosten zu beteiligen (vgl. Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, § 16 Rn. 154).

4. Möglichkeit von Abgeltungszahlungen?

Nach bisheriger Rechtsmeinung konnten die Wohnungseigentümer streitige Auseinandersetzungen über die Berechtigung etwaiger Erstattungsansprüche vermeiden, indem sie eine pauschale Abgeltung solcher Ansprüche aus Gemeinschaftsmitteln beschlossen (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.2008, I-3 Wx 271/07; LG München I, Urteil vom 6.2.2014, 36 S 9481/13). Fraglich ist mit Blick auf die o.g. „harte“ Rechtsprechung des BGH, ob die Wohnungseigentümer diese Möglichkeit noch besitzen.

Hier vertretenere Rechtsauffassung nach dürfte dies kein unzulässiges „Geldgeschenk“ darstellen, sondern nach wie vor zur Erhaltung des ansonsten erheblich gestörten Gemeinschaftsfriedens zulässig sein, zumal es sich um freiwillige symbolische Befriedungszahlungen handelt, welche ohnehin nicht auf eine vollständige Erstattung solcher Aufwendungen gerichtet sein dürften (vgl. LG Düsseldorf, Urteil vom 10.9.2014, 25 S 9/14).

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



7. DDIV-Branchenbarometer: Entwicklungen und Potenziale

Martin Kaßler, Geschäftsführer DDIV Berlin

In vielen deutschen Städten steigen die Wohnkosten. Bemühungen der Bundesregierung, dem entgegenzuwirken, blieben bislang ohne spürbares Ergebnis. Mit einer Sonder-AfA für den Mietwohnungsbau, milliardenschweren Zahlungen an die Bundesländer und zahlreichen weiteren Maßnahmen versucht die Bundesregierung, in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen bauen zu lassen. Doch in Deutschland wurden 2018 insgesamt nur 347.300 Wohnungen genehmigt – 0,2 Prozent weniger als 2017.

Die Negativtendenz setzt sich in diesem Jahr fort: Im ersten Halbjahr sank die Zahl der erteilten Baugenehmigungen auf 164.600, ein Rückgang von 2,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen ging sogar um 7,9 Prozent zurück. Daran haben auch die Wiedereinführung von Baukindergeld, Wohnungsbau-prämie und Bürgschaftsprogrammen zur Erleichterung des Erwerbs von Wohneigentum nichts ändern können. Das ist wenig verwunderlich, weil Zwangsmaßnahmen wie die Mietpreisbremse (und deren Verlängerung um weitere fünf Jahre), die Verlängerung des Bezugszeitraumes für den Mietspiegel von vier auf sechs Jahre, ein Abschmelzen der Modernisierungsumlage oder ein drohender Mietendeckel nicht nur Investoren verschrecken, sondern vor allem das Versagen der Wohnungspolitik bei bezahlbarem Bauen und Wohnen dokumentieren.

Im gleichen Kontext steht auch der Beschluss der Regierungskoalition, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen künftig zu erschweren. Es stellt sich dabei die Frage, wie der Eigentumserwerb oder ein größeres Wohnraumangebot überhaupt noch gefördert werden kann, bei zu geringer Ausweisung von Bauland, gestiegenen Herstellungskosten und stetig steigenden Anforderungen in Form von Bauvorschriften und anderer gesetzgeberischer Vorgaben.

Immobilienpreise explodieren – Vergütung der Verwaltungen hingegen nicht

Dabei sind die eigenen vier Wände ein wichtiger Eckpfeiler der privaten Altersvorsorge von Millionen Bundesbürgern und die wohl wichtigste und größte Investition im Leben vieler Verbraucher. 84 Prozent der Deutschen würden lieber im Eigentum als zur Miete wohnen – obwohl Immobilien seit Jahren teurer werden. Zwischen 2010 und 2018 stiegen die Preise für Wohneigentum um durchschnittlich 50 Prozent, in Großstädten wie Berlin und München haben sie sich sogar nahezu verdoppelt.

Im Gegensatz dazu erhöhte sich laut aktuellem DDIV-Branchenbarometer die durchschnittliche WEG-Bestandsvergütung seit 2010 nur um 3,55 Euro, was inflationsbereinigt einem Anstieg von 0,19 Euro p. a. gleichkommt und das, obwohl u.a. der Gesetzgeber dem Verwalter immer mehr abverlangt.

Für 2018 verzeichnet das 7. Branchenbarometer zumindest wieder ein reales Wachstum der Vergütungssätze, nachdem sie im Vorjahr noch um 0,3 Prozent gesunken waren. Der Regelsatz erhöhte sich nach den Ergebnissen des 7. DDIV-Branchenbarometers im Vergleich zum Vorjahr inflationsbereinigt um 2,3 Prozent beziehungsweise von 20,21 Euro auf durchschnittlich 21,02 Euro je verwalteter Einheit. Insgesamt fällt der Anstieg der Vergütung somit deutlich zu gering aus.

Dabei bedarf erworbenes Wohneigentum, unabhängig davon, ob es selbst genutzt oder vermietet wird, einer professionellen Verwaltung. Je vielfältiger Aufgaben und Vorgaben durch den Gesetzgeber und je höher die Anforderungen durch den Eigentümer werden, umso mehr sollte die Vergütung der Immobilienverwaltungen damit Schritt halten – je komplexer, umso ambitionierter der Preis der Dienstleistung. Diese Gleichung ist jedoch noch nicht überall in der Branche angekommen. Doch um langfristig profitabel zu sein und professionelle Dienstleistungen erbringen zu können, ist angemessene Honorierung ein entscheidender Faktor. Nur so kann beispielsweise die notwendige Digitalisierung in Verwaltungsunternehmen weiter umgesetzt werden.

Anpassung der Vergütung

Dennoch passten 2018 nur gut 80 Prozent der Befragten ihre eigenen Vergütungssätze bei einer Vertragsverlängerung an – zehn Prozent weniger als im Vorjahr. Auch bei laufenden Verträgen war die Zahl der Unternehmen, die eine höhere Honorierung durchsetzten, rückläufig. Sie sank auf gut ein Drittel, wovon bei jedem fünften Unternehmen die Erhöhung lediglich auf einer vertraglich geregelten Staffellung basierte. Aktuell planen zudem nur zwei Drittel der befragten Unternehmen, bei neu akquirierten Objekten ihre Vergütungssätze zu erhöhen.

Erfreulich ist aber, dass knapp drei Viertel der befragten Unternehmen inzwischen besser als zuvor höhere Vergütungen für ihre Dienstleistungen durchsetzen können. Eine verbesserte Darstellung erbrachter Leistungen, eine zunehmende Wertschätzung treuhänderischer Verwaltungstätigkeit sowie eine gestiegene Medienberichterstattung zählen hierfür aus Sicht der Immobilienverwaltungen für diesen Wandel. Der DDIV als Stimme und Sprachrohr der Immobilienverwalter sieht sich dadurch in seinem Ansatz bestätigt, das Leistungsportfolio von Immobilienverwaltungen in Politik und Öffentlichkeit abzubilden, um so beim Eigentümer für eine verbesserte Wahrnehmung desselben zu sorgen.

Vermittlertätigkeit gewinnt an Bedeutung

Um sich zukunftssicher aufzustellen, erweitern immer mehr Immobilienverwaltungen ihr Leistungsspektrum. So sind acht von zehn der für das 7. DDIV-Branchenbarometer befragten Unternehmen schwerpunktmäßig in der Mietverwaltung tätig. Der Regelsatz erhöhte sich hier im Vergleich zum Vorjahr um 8,6 Prozent auf 24,05 Euro je Einheit und Monat. Die aktuelle deutliche Erhöhung ist allerdings eher die Ausnahme. Blickt man auf die Entwicklung der Vergütung seit 2010, stellt man einen Anstieg von insgesamt 25,3 Prozent fest. Inflationsbereinigt entspricht das einer jährlichen Steigerung von nur 1,7 Prozent. Das steht in keinem Verhältnis zum erweiterten Leistungsportfolio, das WEG-Verwalter inzwischen beherrschen müssen.

Zunehmend an Relevanz gewinnt bei Immobilienverwaltungen die Vermittlertätigkeit. Mehr als jedes vierte befragte Unternehmen schätzt diese Leistungen inzwischen als wesentliches Geschäftsfeld ein. Damit hat sich ihre Bedeutung im Vergleich zum Vorjahr weiter gesteigert. Für das laufende Jahr erwarten die Umfrageteilnehmer ein durchschnittliches Umsatzwachstum um 8,7 Prozent. Insbesondere Kleinunternehmen sehen hier große Potenziale und rechnen mit einem Anstieg um rund 24 Prozent. Zum Vergleich: Für die WEG-Verwaltung rechnen die Betriebe insgesamt mit einem durchschnittlichen Umsatzplus von knapp sieben Prozent. Kleinunternehmen prognostizieren in diesem Bereich lediglich plus fünf Prozent.

Personalentwicklung weiter positiv

Obwohl die Zahl der in Immobilienverwaltungen Beschäftigten auf durchschnittlich zehn Mitarbeiter leicht zurückgegangen ist, bleibt die Personalentwicklung in der Branche insgesamt positiv. Mehr als 50 Prozent der Betriebe gaben an, 2018 ihre Mitarbeiterzahl erhöht zu haben. Auch für 2019 sind die Befragten optimistisch. Rund 44 Prozent der Umfrageteilnehmer gehen von einem Personalzuwachs aus, während mehr als die Hälfte eine konstante Mitarbeiteranzahl erwartet.

Für den langfristigen Erfolg von Immobilienverwaltungen sind qualifizierte Mitarbeiter ein entscheidender Faktor. Neues Personal zu gewinnen und qualifizierte Kräfte zu halten, stellt für sie eine große Herausforderung dar. Derzeit verfügt rund jeder zweite Mitarbeiter in den Unternehmen über eine immobilienfachliche Ausbildung oder ein entsprechendes Studium. Dabei zeigt sich in den Umfrageergebnissen, dass mit einer wachsenden Unternehmensgröße der Anteil der Mitarbeiter mit branchenspezifischer Ausbildung ansteigt. Angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels auch bei den Immobilienverwaltungen dürften Quereinsteiger künftig weiter an Bedeutung gewinnen. Erfreulich in diesem Zusammenhang ist die gestiegene Ausbildungstätigkeit der Branche. Nach durchschnittlich 2,2 Auszubildenden pro Unternehmen im Jahr zuvor sind es aktuell 2,4.

Immobilienverwaltungen können Motor der Energiewende sein

Das Erfordernis qualifizierter und regelmäßig geschulter Immobilienverwalter zeigt sich nicht zuletzt beim Thema energetische Sanierung. Die rund zehn Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland sind ein entscheidender Faktor, um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen. Denn im Gebäudebestand werden in Deutschland rund 35 Prozent der gesamten Endenergie verbraucht und ca. 30 Prozent der Treibhausgase ausgestoßen.

Allerdings agieren Wohnungseigentümergeinschaften bei der energetischen Sanierung nach wie vor sehr zurückhaltend. Nur jede vierte der befragten Verwaltungen gab an, 2018 energetische Sanierungsmaßnahmen begleitet zu haben. Das dürfte – neben dem ausgelasteten Bausektor – zum einen darauf zurückzuführen sein, dass in den Verwaltungsunternehmen häufig entsprechende Kenntnisse sowie Fachpersonal fehlen, um die Maßnahmen anzustoßen, voranzutreiben und umzusetzen.

Zum anderen scheuen viele Gemeinschaften kostenintensive energetische Sanierungen, da sie von den Einspareffekten nicht überzeugt sind, die Kosten sich womöglich nicht amortisieren oder die Instandhaltungsrücklagen nicht ausreichen. Hier ist die Bundesregierung daher gefordert, Anreize zu schaffen, die auch auf die Interessen von Eigentümergemeinschaften zugeschnitten sind.

Parallel dazu muss die Professionalisierung der Branche weiter vorangetrieben werden, um entsprechende Vorhaben fachkundig und im Interesse der Wohnungseigentümer begleiten zu können. Die angelaufene Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, für die sich der DDIV bereits seit Jahren nachdrücklich engagiert, kann auch wichtige Impulse für die Sanierungstätigkeiten in Eigentümergemeinschaften durch das Absenken der Abstimmungsquoren sowie die Einführung des längst überfälligen Sachkundenachweises für Immobilienverwalter bereithalten. Sinnvoll könnte zusätzlich eine Kopplung von Förderungen für energetische Sanierungen und Ausbau privater Ladeinfrastruktur für Elektroautos sein. Schließlich tritt die Bundesregierung sowohl bei der energetischen Sanierung im Gebäudebestand als auch bei der Mobilitätswende auf der Stelle.

Entwicklung des Verwaltungsbestands

Für die zukunftssichere Aufstellung von Immobilienverwaltungen spielt anorganisches Wachstum eine wichtige Rolle. Das 7. DDIV-Branchenbarometer ermittelte dabei, dass rund 40 Prozent der teilnehmenden

Unternehmen Interesse an einem Verwaltungskauf haben. Mehr als jedes achte zieht einen Verkauf seines Verwaltungsbestands in Betracht. Ebenso viele Unternehmen tätigten in 2018 einen Kauf oder Verkauf. Bei der Anbahnung solcher Transaktionen sind bestehende Kontakte der ausschlaggebende Faktor. Sie wurden von 84,8 Prozent der Unternehmen genannt. Unterstützung durch Unternehmensberatungen oder auch Netzwerkveranstaltungen spielten dagegen eine nur geringfügige Rolle. Bei der Anbahnung neuer WEG-Mandate setzten nur 15 Prozent Marketingmaßnahmen ein. Damit dürften Weiterempfehlungen bei der Verwaltersuche weiterhin eine wesentliche Rolle spielen.

Damit die Verwaltertätigkeit für die Unternehmen rentabel und somit wirtschaftlich sinnvoll ist, müssen Immobilienverwaltungen die Übernahme neuer Eigentümergeinschaften betriebswirtschaftlich rentabel kalkulieren. Die aktuelle Erhebung zeigt dabei, dass weniger als ein Drittel prinzipiell jede Wohnungseigentümergeinschaft annehmen – egal ob es sich dabei um eine Eigenbewerbung oder eine Empfehlung handelte. Der Großteil der Verwaltungen hingegen prüft ein neues Engagement kritisch. Dabei haben es insbesondere kleine Gemeinschaften oder Gemeinschaften mit hohem Konfliktpotenzial schwer, einen „Verwalter von der Stange“ beauftragen zu können. Immer mehr Verwaltungen lehnen aber auch Gemeinschaften aufgrund fehlender personeller Kapazitäten ab.

Fazit: Verwaltungen müssen und können sowohl ihre Grundvergütung als auch ihre variable Vergütung deutlich erhöhen. Die Bereitschaft der Eigentümer nimmt zu, da gleichzeitig das Bewusstsein wächst, dass es künftig schwer wird, eine professionelle Verwaltung zu finden.

Weiterführende Informationen:

Das 7. DDIV-Branchenbarometer mit umfangreichen betriebswirtschaftlichen Daten und weitreichenden Details zur Immobilienverwaltungsbranche sowie den Ergebnissen einer Umfrage zum Digitalisierungsgrad von Immobilienverwaltungen auf 85 Seiten kann unter www.ddiv.de/branchenbarometer bestellt werden. Unternehmen, die an der Umfrage mitgewirkt haben, erhalten es kostenlos. Für Mitglieder der Landesverbände des DDIV beträgt der Preis 39,00 Euro zzgl. MwSt., für Immobilienverwaltungen, die Nicht-Mitglieder sind, 79,00 Euro zzgl. MwSt.

DER AUTOR

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter und der DDIVservice GmbH. Der DDIV vertritt mittlerweile mehr als 2.800 professionelle Immobilienverwaltungen. Die Unternehmen verwalten dabei über sechs Millionen Wohneinheiten.





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Wenn in den Neubau-Kaufverträgen der Erwerber nichts explizit geregelt ist, darf/muss die Verwaltung dann vor der Abnahme des Gemeinschaftseigentums überhaupt Wartungsverträge jeglicher Art abschließen (Aufzug, Brandschutzklappen, usw.), nur weil der Bauträger dies verlangt? Müsste der Eigentümer nicht vielmehr selbst dafür sorgen, dass seine Gewährleistung nicht entfällt aufgrund ausbleibender Wartung von technischen Anlagen?

Sofern der Bauträger aufgrund der notariellen Kaufverträge nicht ermächtigt ist (im Regelfall ist er ermächtigt), muss der Verwalter sich auf der 1. Eigentümerversammlung durch Beschluss ermächtigen lassen, entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.

Wie wird die Abrechnung bei einer Mehrhausanlage durchgeführt? Die Mehrhausanlage besteht aus 4 Häusern à 8 Eigentumswohnungen. Haus 1 wird zum 01.01. übergeben, Haus 2 zum 01.07. und die anderen beiden wieder ein halbes Jahr später. Werden die Kosten, die ab 01.01. entstehen, auf alle 4 Gebäude umgelegt, egal wann der Bezug ist?

Wurde die Wohnungseigentümergeinschaft durch Anlegung der Wohnungsgrundbücher und Eintragung von mindestens 1 Wohnungseigentümer neben dem Bauträger im Grundbuch in Vollzug gesetzt, richtet sich die Kostenverteilung für alle innerhalb der WEG entstehenden Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG. Der veräußernde Eigentümer wird daher anfangs für die bisher noch nicht übergebenen Wohnungen einen großen Teil der Gesamtkosten tragen müssen.

Eine Teilungserklärung besagt, dass die Heizkosten zu 40 % entsprechend der Wohnfläche und zu 60 % nach Verbrauchsablesung abgerechnet werden. Die Warmwasserverbrauchskosten sollen dagegen rein nach Verbrauchsablesung abgerechnet werden. Nach welchem Schlüssel müssen in diesem Fall die Warmwasserkosten abgerechnet werden?

Die Heizkostenverordnung gilt sowohl für Heiz- als auch für die Warmwasserkosten. Gemäß § 8 Abs. 1 der HeizkostenVO sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

www.haufe.de/immobilien

Um Klarheit zu schaffen, empfiehlt es sich, einen Beschluss über die konkrete Verteilung der Warmwasserkosten zu fassen. Hierbei ist der nach § 8 Abs. 1 der HeizkostenVO zulässige Rahmen zwingend zu beachten.

Gehören die Dichtungen von Außenfenstern im Bereich des Sondereigentums zum Gemeinschaftseigentum? In der Gemeinschaftsordnung steht: „Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Eigentum und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Gebäudes sowie des Grundstücks schonend und pfleglich zu behandeln.“

Die Außenfenster und somit auch deren Dichtungen stehen im Gemeinschaftseigentum. Sofern nichts Abweichendes vereinbart wurde, fällt die Instandhaltung der Außenfenster in den Zuständigkeitsbereich der WEG.

Ein Eigentümer der angrenzenden WEG beabsichtigt in seinen Geschäftsräumen einen Druckerraum für Laserdrucker einzurichten. Die Entlüftung soll mittels zweier Kernbohrungen durch die Außenwand, eine sog. Grenz wand, auf das Grundstück unserer WEG geblasen werden. In unmittelbarer Nähe (ca. 3 m) befinden sich unsere Wohn- und Schlafräume. Es bieten sich genügend Alternativen zur Ablufführung an, z. B. hin zur Straße (ein Vorgarten ist vorhanden). Welche Abwehrmöglichkeiten gibt es?

Nach § 906 Abs. 1 BGB kann der Eigentümer eines Grundstücks die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden.

Ob in dem konkreten Fall die hinzunehmenden Grenzwerte überschritten werden, ist eine Frage des Einzelfalls und kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden.

Bei wesentlichen Beeinträchtigungen bestünde jedoch ein Unterlassungsanspruch nach § 1004 BGB.

Bei einigen Eigentümergemeinschaften wurden abweichend zu den Regelungen innerhalb der Teilungserklärungen nachträgliche Änderungen von Kostenverteilerschlüsseln beschlossen. Die Beschlüsse hierzu liegen teilweise über 20 Jahre zurück.

Als Verwaltung vertreten wir hierzu folgende Auffassung: Änderung der Kostentragungspflicht ist auch lt. mehreren Urteilen letztlich nur noch durch Vereinbarung (Änderung der Teilungserklärung + Eintrag im Grundbuch) und nicht durch Beschluss, schon gar nicht nur durch Mehrheitsbeschluss, möglich. Bei Umsetzung wird die Abrechnung innerhalb 4-Wochenfrist anfechtbar!

Beschlüsse über eine von Teilungserklärung abweichende Kostenverteilung, die vor dem 01.07.2007 gefasst wurden, sind nichtig. Ab der zum 01.07.2007 in Kraft getretenen WEG-Reform können die Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 3 WEG abweichend von § 16 Abs. 2 WEG durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

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

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

wie Sie bestimmt wissen, ist zwischen der Anstellung und der Bestellung eines Verwalters zu unterscheiden. Mit der Anstellung meint man den Verwaltervertrag. Mit der Bestellung spielt man hingegen auf das Verhältnis an, das zwischen dem Verwalter, den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach der Bestimmung des § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG entsteht. Diese Vorschrift bestimmt, dass die Wohnungseigentümer über die Bestellung mit Stimmenmehrheit beschließen. Dies klingt einfach, kann aber im Einzelfall zu Kopfzerbrechen führen. Wie ist beispielsweise zu verfahren, wenn sich 4 Personen um das Amt des Verwalters bewerben? Kann dann das Wahlverfahren beendet werden, wenn zunächst ein Bewerber zur Wahl gestellt wird und dieser die absolute Mehrheit erreicht? Die Antwort auf diese Frage gibt die nachfolgende Entscheidung des Bundesgerichtshofes, die wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht haben. Jeder Verwalter muss sie kennen und natürlich beachten.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Verwalterwahl: Abstimmungsprocedere**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Verwalterwahl: Abstimmungsprocedere

Stellen sich mehrere Bewerber für das Amt des Verwalters zur Wahl, muss grundsätzlich über jeden Bewerber abgestimmt werden.

Etwas anderes gilt, wenn

- ein Bewerber bereits im ersten Wahlgang die absolute Mehrheit erreicht und
- die Wohnungseigentümer insgesamt nur eine Ja-Stimme abgeben können.

BGH, Urteil v. 18.1.2019, V ZR 324/17

Der Fall:

In einer Versammlung im Jahr 2016 steht die Bestellung des Verwalters an. Neben dem bisherigen Amtsinhaber (Beschlussvorschlag 1) gibt es 3 weitere Bewerber (Beschlussvorschläge zu 2 bis 4). Bei der Abstimmung über den Beschlussvorschlag 1 – die Wohnungseigentümer haben das Wertstimmrecht vereinbart – entfallen auf die Ja-Stimmen 463,40/1.000 Miteigentumsanteile und auf die Nein-Stimmen 382,25/1.000 Miteigentumsanteile. 89,70/1.000 Miteigentumsanteile entfallen auf Enthaltungen (935,35/1.000 Miteigentumsanteile sind in der Versammlung anwesend oder vertreten). Der Versammlungsleiter stellt nach diesem Abstimmungsergebnis fest und verkündet, der bisherige Amtsinhaber sei wiedergewählt worden. Wohnungseigentümer K geht gegen den Bestellungsbeschluss vor.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, wie bei einer Abstimmung über den Beschluss, eine Person zum Verwalter zu bestellen vorzugehen ist und welcher Mehrheit es bedarf.

So hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden:

1. Das Ergebnis

Nach Ansicht des BGH ist im Fall der Bestellungsbeschluss nicht ordnungsmäßig zustande gekommen. Der Verwalter habe die Abstimmung nach dem ersten Wahlgang zu Unrecht abgebrochen, so der BGH. Stellten sich mehrere Bewerber für das Amt des Verwalters zur Wahl, müsse über jeden Bewerber abgestimmt werden, sofern nicht ein Bewerber die absolute Mehrheit erreicht habe und die Wohnungseigentümer nur eine Ja-Stimme abgeben könnten.

2. Darstellung der allgemeinen Grundsätze

2.1. Mehrheit der abgegebenen Stimmen

Bei der Bestimmung der Mehrheit im Sinne von § 25 Abs. 1, § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG ist nach Ansicht des BGH allein entscheidend, ob die abgegebenen Ja-Stimmen die Nein-Stimmen überwiegen. Stünden mehrere Bewerber zur Wahl, sei die Abstimmung über jeden Einzelnen ein Teilakt eines als eine „Einheit“ zu betrachtenden Verfahrens. In aller Regel könne also erst nach Durchführung aller Wahlgänge festgestellt werden, ob ein und welcher der Bewerber die erforderliche Mehrheit erhalten habe. Die relative Mehrheit für einen Bewerber sei mithin grundsätzlich nicht ausreichend, wenn mehr als 2 Kandidaten zur Wahl stünden.

2.2. Jeder Wohnungseigentümer hat je Wahlgang 1 Stimme

Bei einem Wahlverfahren, in dem den Wohnungseigentümern je Wahlgang 1 Stimmrecht zusteht, das unabhängig von ihrem vorangegangenen Stimmverhalten ausgeübt werden könne, könnten auch die nachfolgenden Kandidaten in den einzelnen Wahlgängen mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen auf sich vereinigen. Dabei sei es sogar möglich, dass 2 oder mehr Bewerber die Stimmen aller Wohnungseigentümer erhielten. Bei einem solchen Verfahren sei der Willensbildungsprozess der Wohnungseigentümer bei der Auswahl der Bewerber um das Amt des Verwalters nach dem ersten Wahlgang also noch nicht abgeschlossen. Dies erfordere es, ausnahmslos über alle zur Wahl stehenden Bewerber abzustimmen.

2.3. Jeder Wohnungseigentümer hat nur 1 Ja-Stimme

Werde hingegen ein Wahlverfahren festgelegt, bei dem jedem Wohnungseigentümer nur 1 Ja-Stimme zur Verfügung stehe, müssten grundsätzlich ebenfalls alle Bewerber zur Abstimmung gestellt werden. Hier trete die Einheitlichkeit des Wahlvorgangs bei dem Aufruf der einzelnen Bewerber und der jeweiligen Stimmabgabe noch stärker hervor, weshalb in der Literatur teilweise von einer „gleichzeitigen“ Abstimmung über die Bewerber gesprochen werde.

Zwar könnten diejenigen Wohnungseigentümer, die dem ersten Bewerber ihre Ja-Stimme gegeben haben, nicht nochmals für einen Bewerber stimmen. Den Wohnungseigentümern, die demgegenüber entweder mit „Nein“ gestimmt oder sich enthalten hätten, verbleibe aber noch die Möglichkeit, ihre Ja-Stimme für einen anderen Bewerber abzugeben. Dies erfordere die Durchführung der Abstimmung auch über die anderen Bewerber. Etwas anderes gelte nur dann, wenn ein Bewerber in einem Wahlgang bereits die absolute Mehrheit erzielt habe.

3. Anwendung der Grundsätze auf den Fall

Nach diesen Maßstäben habe im Fall nach der Abstimmung über den ersten Beschlussantrag noch nicht festgestanden, dass der bisherige Verwalter mit der erforderlichen Stimmenmehrheit wiederbestellt worden sei.

Das bedeutet für Sie:

1. Bestellungsbeschluss

1.1. Überblick

Über die Frage, welche Person zum Verwalter bestellt werden soll, über die Frage, wie lange diese Bestellung andauern soll und über die Frage, wann die Amtszeit anfangen soll, beschließen die Wohnungseigentümer gemäß § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG grundsätzlich durch

Beschluss. Dieser Beschluss kann in einer Versammlung, aber auch schriftlich nach § 23 Abs. 3 WEG gefasst werden.

1.2. Einholung von Angeboten

Soll eine Person erstmals zum Verwalter bestellt werden, sind – wie stets – vor der Bestellung von den Bewerbern Angebote – hierzu gehört auch der vom zu Bestellenden vorgesehene Entwurf eines Verwaltervertrags – einzuholen. Es geht allerdings in erster Linie nicht darum, bloße Vertragsangebote miteinander zu vergleichen. Es geht vielmehr um die Person des Verwalters, also darum, über welche Sach- und Rechtskunde, welche Versicherungen, welches Vermögen, welches Wesen, welche Ausbildung, welche Verbandsmitgliedschaft usw. der in Aussicht genommene Verwalter verfügt – und was seine Konkurrenz bietet, also um seine Eignung.

HINWEIS:

Soll eine Person bloß wiederbestellt werden, sind – sofern der Sachverhalt unverändert geblieben ist – nach herrschender Meinung allerdings keine Angebote einzuholen. Dies soll aber nicht gelten, wenn sich der Sachverhalt verändert hat. So soll es liegen, wenn:

- der bisherige Amtsinhaber seine Pflichten „nicht mehr so effizient“ wahrnimmt, wie dies bisher der Fall war;
- sich das Verhältnis zwischen dem Verwalter und Wohnungseigentümern „aus anderen Gründen verschlechtert“ hat;
- der bisherige Verwaltervertrag geändert wurde;
- der bisherige Verwalter seine Rechtsform geändert hat;
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die vom bisherigen Verwalter angebotenen Leistungen von anderen Personen „spürbar günstiger“ angeboten werden.

Gerade der letzte Punkt zeigt – man kann ihn nämlich nur durch alternative Angebote klären –, dass es für eine fehlerfreie Ermessensentscheidung mehr als nahe liegt, sich stets über Alternativen Gedanken zu machen und stets weitere Angebote einzuholen.

1.3. Ladung

Soll eine Person in einer Versammlung zum Verwalter bestellt werden, ist dieser Gegenstand gemäß § 23 Abs. 2 WEG bei der Ladung zu bezeichnen.

HINWEIS:

Am besten heißt es in der Ladung „TOP ___: Bestellung eines Verwalters“. Die schlechtere Bezeichnung „TOP ___: Neuwahl der

Hausverwaltung“ oder „TOP ___: Wahl eines neuen Verwalters“ ist in der Regel aber auch ausreichend. Beide Gegenstände decken nach herrschender Meinung sowohl eine Wiederbestellung als auch den Abschluss eines Verwaltervertrags ab; umgekehrt gilt nichts anderes. Besser ist indes, jedenfalls soweit es um den Abschluss eines Verwaltervertrages geht, diesen als eigenen Gegenstand gesondert anzukündigen. Fraglich ist, was gilt, wenn es „TOP ___: Wiederwahl des Verwalters“ heißt. Denn dieser Gegenstand könnte den Eindruck erwecken, es könne nur der bisherige Verwalter bestellt werden.

Mit der Ladung sind den Wohnungseigentümern für einen Vergleich der infrage kommenden Amtsträger etwaige, bereits vorliegende Vertragsangebote zuzusenden.

2. Abstimmung

2.1. Durchführung

Die Anzahl der Ja-Stimmen für einen Kandidaten muss die Anzahl sämtlicher Nein-Stimmen für sämtliche andere Kandidaten übersteigen. Stehen mehrere Bewerber zur Wahl, ist – wie der BGH mit der jetzigen Entscheidung klärt – die Abstimmung über jeden Einzelnen aber nur ein Teilakt eines als eine Einheit zu betrachtenden Verfahrens. In aller Regel kann erst nach Durchführung aller Wahlgänge festgestellt werden, ob ein und welcher der Bewerber die erforderliche Mehrheit erhalten hat.

HINWEIS:

Welches Wahlverfahren die Wohnungseigentümer wählen, ist ihre Sache. Der Versammlungsleiter – dies sollte nicht der amtierende Verwalter sein! – kann allerdings einen Vorschlag für ein Wahlverfahren machen oder auch ein Wahlverfahren bestimmen, solange die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen.

Die aktuelle Entscheidung weist insoweit meines Erachtens den Weg. Es sollte danach angeordnet werden, dass jeder Wohnungseigentümer nur 1 Ja-Stimme hat. Diese Bestimmung sollte es in der Regel erlauben, bereits in einem Wahlgang auf einen Bewerber die absolute Stimmenzahl zu vereinigen. Gelingt dies nicht, bedarf es mehrerer Wahlgänge. Dann kann es auch sein, dass die Bewerber ausscheiden müssen, die die wenigsten Stimmen auf sich vereinigen konnten.

2.2. Erforderliche Stimmenanzahl

Es gilt das gesetzliche oder ein davon abweichend vereinbartes Stimmrechtsprinzip. Von den Wohnungseigentümern kann vereinbart

werden, dass ein Bewerber bereits gewählt ist, wenn er die einfache Mehrheit erreicht hat. Ein höheres Quorum kann wegen der Bestimmung des § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG hingegen nicht vereinbart werden.

2.3. Stimmrecht

Bei der Abstimmung, wer Verwalter sein soll, hat jeder Wohnungseigentümer ein Stimmrecht. Dies gilt auch dann, wenn sich ein Wohnungseigentümer selbst darum bewirbt, Verwalter zu sein; selbst dann, wenn die Wohnungseigentümer zugleich über den Abschluss des Verwaltervertrages abstimmen.

3. Beginn des Amtes

Eine Person wird noch nicht durch den Bestellungsbeschluss Verwalter. Dies ist erst dann der Fall, wenn sie – gegebenenfalls auf schlüssige Weise – die Wahl annimmt.

4. Anfechtung des Bestellungsbeschlusses

4.1. Geschäftsführung

Wird ein Bestellungsbeschluss angegriffen und hat – wie im Fall – die entsprechende Anfechtungsklage Erfolg, ist der Bestellungsbeschluss mit Rechtskraft der Entscheidung als von Anfang an ungültig anzusehen.

Die Geschäftsführung des bis zur Rechtskraft der Entscheidung tätigen Amtsträgers ist hiervon allerdings nicht betroffen. Die Geschäftsführung ist vielmehr bis zu diesem Zeitpunkt als wirksam anzusehen, beispielsweise seine im Zusammenhang mit einer Versammlung der Eigentümer entfaltenen Tätigkeiten oder eine von ihm nach § 28 Abs. 3 WEG erstellte Abrechnung. Denn der Amtsträger ist vom Zeitpunkt seiner Bestellung an berechtigt und verpflichtet, Beschlüsse auszuführen, Finanzen zu verwalten und Zustellungen und Willenserklärungen entgegenzunehmen. Auch während des Verfahrens über die Anfechtung seiner Bestellung darf der Verwalter seine Tätigkeit nicht ruhen lassen.

4.2. Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Umstritten ist hingegen, was in Bezug auf die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gilt:

- Nach wohl herrschender Meinung müssen sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentümer die Rechtsgeschäfte entgegenhalten lassen, die der Verwalter im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen hat.
- Nach einer Minderansicht gelten für den Schutz eines Dritten hingegen ausschließlich die Bestimmungen der §§ 168 ff. BGB. Dies bedeutet, dass Verträge grundsätzlich nur dann ihre Wirksamkeit behalten, wenn

sich der Verwalter durch eine Vollmachtsurkunde ausgewiesen hat.

Solange dieser Streit nicht rechtsverbindlich durch den BGH geklärt worden ist, sollte vor diesem Hintergrund kein Verwalter zum eigenen Schutz und zum Schutz Dritter darauf verzichten, sich von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Wohnungseigentümern eine – wie es in § 27 Abs. 6 WEG heißt – Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde ausstellen zu lassen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

HINWEIS:

Im Einzelfall lässt sich im Wege der Auslegung ermitteln, dass die Bestellung des Verwalters unter der auflösenden Bedingung der Ungültigerklärung des Bestellungsbeschlusses gewollt war. Denn dann endet die Bestellung erst mit der Ungültigkeitserklärung des Bestellungsbeschlusses.

5. Nichtigkeit des Bestellungsbeschlusses

Ist der Bestellungsbeschluss ausnahmsweise nichtig, ist der Bestellte faktischer Verwalter oder Scheinverwalter – also in Bezug auf seine Amtsgeschäfte grundsätzlich so zu behandeln, als sei er nie Verwalter gewesen.

6. Verwaltervertrag

Wird der Bestellungsbeschluss für ungültig erklärt, wirkt sich dies unmittelbar auf einen Beschluss aus, mit dem die Wohnungseigentümer den Verwaltervertrag mit dem Bewerber genehmigt haben. Ein solcher Beschluss ist dann ebenfalls unwirksam, selbst wenn er nicht mit einer Anfechtungsklage angegriffen worden ist. Allerdings behält der Verwalter seine Vergütungsansprüche.

7. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter muss sich mit den Grundlagen, wie ein Verwalter zu bestellen ist, immer wieder vertraut machen.
- Jeder Verwalter muss wissen, was zu beachten ist, wenn auf der Versammlung als Gegenstand die Wahl oder Wiederwahl eines Verwalters ansteht.
- Jeder Verwalter muss wissen, wie bei der Abstimmung über die Person des Verwalters zu verfahren ist und welche Mehrheiten zu erreichen sind.
- Jeder Verwalter sollte sich eine Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde ausstellen lassen und diese aktuell halten.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Duldung auf Beseitigung baulicher Veränderung kann auch in Zweiergemeinschaft nur von der Eigentümergemeinschaft geltend gemacht werden

(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 7.6.2018, 2-13 S 98/17)

Ist der Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Beseitigung einer unzulässigen baulichen Veränderung verjährt, kann die Wohnungseigentümergeinschaft die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands beschließen. Für den Anspruch auf Duldung der Störungsbeseitigung ist auch in Zwei-Personen-Gemeinschaften nur die Gemeinschaft anspruchsberechtigt.

! Weiterführende Informationen:

Zweiergemeinschaft → **950814**

Bauliche Veränderung: Beseitigung

→ **2711858**

Kein Anspruch auf Genehmigung eines Klimageräts im Bereich des Balkons

(AG Charlottenburg, Urteil v. 12.1.2018, 73 C 70/17).

Werden im Zuge der Montage eines Klimageräts Leitungen durch Gemeinschaftseigentum gebohrt und wird der optische Eindruck der Gesamtwohnanlage beeinträchtigt, besteht kein Anspruch auf Genehmigung dieser baulichen Veränderung. In einem derartigen Fall sind nämlich Eigentümer vorhanden, deren Belange über das in § 14 Nr. 1 WEG genannte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Eine beschlussweise Aufforderung, ein bereits montiertes Gerät zurückzubauen, ist rechtmäßig. Ausnahmen sind allenfalls denkbar, wenn der Rückbauanspruch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt bestehen kann und dessen Geltendmachung alleine zusätzliche Kosten verursachen würde.

! Weiterführende Informationen:

Bauliche Veränderung: Beseitigung

→ **2711858**

Gemeinschaftseigentum → **636555**



Auch das noch

Das unfreiwillige Fräulein

Über die korrekte Anrede stritten die Vermieter und die Mieterin einer Wohnung vor dem AG Frankfurt am Main.

Im Putzplan für das Treppenhaus und weiteren Aushängen bezeichnete das Vermiiterehepaar, beide um die 90 Jahre alt, die Mieterin konsequent mit der Anrede „Fräulein“ – so, wie es schon im Mietvertrag von 1984 steht. Der Mieterin behagte dies nicht und sie bat darum, sie nicht mehr mit der veralteten Anrede zu bedenken. Als die Vermieter dem nicht nachkamen, zog die Mieterin vor Gericht.

„Unhöflich ja, rechtswidrig nein“, sagte das AG Frankfurt am Main (Urteil v. 27.6.2019, 29 C 1220/19 (46)). Zwar sei der Begriff „Fräulein“ als offizielle Bezeichnung einer unverheirateten Frau schon 1972 abgeschafft worden, die Anrede sei allerdings nicht ehrverletzend. Das zeige auch der Blick ins Ausland: Zwar gebe es in Frankreich derzeit eine Protestbewegung gegen die Bezeichnung „Mademoiselle“, die Anrede „Miss“ in Großbritannien werde allerdings keineswegs als problematisch empfunden. Auch habe die Mieterin die Bezeichnung im Mietvertrag nicht beanstandet. Zu konstatieren sei schließlich, dass die inzwischen betagten Vermieter den Begriff „Fräulein“ noch als regulären Namenszusatz erlernt hätten. Alles im allem sei das Verhalten der Vermieter zwar unfreundlich und wenig kompromissbereit, allerdings keine Verletzung des Persönlichkeitsrechts und daher nicht rechtswidrig.

Zitat

Der Wert des Lebens liegt nicht in der Länge der Tage, sondern im Gebrauch, den wir von ihnen machen; ein Mensch kann lange, aber dennoch sehr wenig leben.

Michel de Montaigne (1533 – 1592), französischer Schriftsteller und Philosoph

Cartoon



Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Keine Kostenerstattung bei eigenmächtigen Instandsetzungsmaßnahmen

Der BGH hat es nun endgültig entschieden: Ein Wohnungseigentümer, der eigenmächtig, also ohne oder gar gegen die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung durchführt, kann unter keinen Umständen die Erstattung der Kosten hierfür verlangen. Dies gilt selbst dann, wenn er sozusagen im guten Glauben, nämlich im Vertrauen auf eine Kostentragungsregelung in der Gemeinschaftsordnung gehandelt hat, die unwirksam ist oder von der

Rechtsprechung anders ausgelegt wird als von ihm und seinen Miteigentümern. (BGH, Urteil v. 14.6.2019, V ZR 254/17)

Diese Null-Toleranz-Rechtsprechung schafft für den Verwalter zwar ein für alle Mal Klarheit, verringert aber auch seine Spielräume. So kann er nicht mehr guten Gewissens zugunsten der Wohnungseigentümer, die etwa die Kosten für die Ersetzung der eigenen Fenster getragen haben und sich nun auch an denen der anderen beteiligen sollen, einen Vergleich vorschlagen. Denn die Rechtslage ist nunmehr eindeutig, ein abweichender Beschluss verstößt folglich gegen Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Und nicht zuletzt wird die Rechtsvereinfachung bei der Kostenerstattung durch einen Anstieg der Beschlussersatzungsklagen einhergehen. Denn dem betroffenen Miteigentümer, dessen undichte Fenster zu Mietminderungen führen, bleibt kein anderer Weg mehr, seine berechtigten Interessen durchzusetzen.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

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

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

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

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

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

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 10.10.2019.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4094