

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Dezember 2014/Januar 2015



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

schon in der Koalitionsvereinbarung war die Einführung von Zugangsvoraussetzungen für Verwalter vereinbart. Inzwischen ist offiziell bekannt, dass die Bundesregierung jetzt einen konkreten Umsetzungsvorschlag vorlegen will. Endlich kommt Bewegung in die Gesetzesmühle. Am Ende sollte ein Ergebnis stehen, das unsere Position als professionelle Verwalter stärkt.

Als Verwalter tragen wir eine hohe Verantwortung und sollen rechtlich immer auf der Höhe der Zeit sein. Da stellt sich natürlich die Frage, ob wir hierfür auch angemessen vergütet werden. Um dieser Frage einmal nachzugehen, empfehle ich Ihnen die Lektüre des Beitrags „Verwaltervergütung kalkulieren und durchsetzen“. Vielleicht findet sich dort noch so manch „wertvoller“ Tipp für Sie.

Dr. Deckert greift ein topaktuelles und praxisrelevantes Problem auf, zu dem bisher noch nicht viel zu lesen war: Sonnensegel auf der Dachterrasse. Ein spannendes Thema.

Eine schöne Weihnachtszeit und erfolgreiches Verwalten auch in 2015 wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Dezember und Januar

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats
Zugangsvoraussetzungen für Verwalter eröffnen neue Perspektiven → Seite 4

Organisation
Verwaltervergütung kalkulieren und durchsetzen → Seite 6

FAQ
Sie fragen – unsere Experten antworten → Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:
Optische Veränderung als erheblicher Nachteil → Seite 9

Deckert erklärt: Negativbeschluss → Seite 11

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

Schlusslicht → Seite 12

Meldungen

WEGs müssen keine Insolvenzgeldumlage zahlen

Wohnungseigentümergeinschaften können im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Arbeitgeber von Hausmeistern, Reinigungskräften usw. sein. Als Arbeitgeber können sie verpflichtet sein, Sozialversicherungsbeiträge zu zahlen. Zur Zahlung der Insolvenzgeldumlage sind Wohnungseigentümergeinschaften allerdings nicht verpflichtet. Das hat das Bundessozialgericht entschieden. WEGs sind kraft Gesetzes nicht insolvenzfähig. Demzufolge kann auch kein Insolvenzereignis eintreten, aus dem sich Ansprüche auf Zahlung von Insolvenzgeld an Beschäftigte ergeben könnten.

Die von einer Wohnungseigentümergeinschaft Beschäftigten werden dadurch aber nicht schutzlos gestellt. Zum Ausgleich dafür, dass Wohnungseigentümergeinschaften als solche nicht insolvent werden können, hat der Gesetzgeber den Gläubigern der Gemeinschaft einen anteiligen Haftungsanspruch gegen jeden einzelnen Wohnungseigentümer eingeräumt. (BSG, Urteil v. 23.10.2014, B 11 AL 6/14 R)

PRAXIS-TIPP:

Wenn in den letzten Jahren zu Unrecht Beiträge entrichtet wurden, können diese durch die betroffenen WEGs ab sofort mit der laufenden Beitragszahlung verrechnet werden. Soweit jedoch zurzeit keine geringfügig Beschäftigten durch die WEG beschäftigt werden, kann infolgedessen auch keine Verrechnung der Beiträge mit den laufenden Beitragszahlungen erfolgen. In diesem Fall kann die Erstattung der zu Unrecht entrichteten Beiträge formlos bei der Mini-job-Zentrale beantragt werden.

Nach der Verjährungsregelung sind die Insolvenzgeldumlagebeiträge ab dem 1.1.2010 erstattungsfähig, ab 1.1.2015 gestellte Erstattungsanträge wirken für Zeiträume ab dem 1.1.2011. Sollte die Insolvenzgeldumlage über den Verjährungszeitraum hinaus beantragt werden, wird die Einzugsstelle die Erstattung voraussichtlich ablehnen. In diesem Fall kann gegen die Ablehnung Widerspruch eingelegt werden.

Weiterführende Informationen:

Insolvenz im Wohnungseigentum → **636726**

Vermieter muss Brandschaden beseitigen, wenn Mieter die Versicherung zahlt

Es obliegt dem Vermieter, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Wenn die Mietsache schadhaft ist, muss er die Schäden auf eigene Kosten beheben. Schäden, die der Mieter schuldhaft verursacht hat, muss der Vermieter aber grundsätzlich nicht beseitigen.

Das gilt wiederum nicht, wenn eine Wohngebäudeversicherung besteht, die für den vom Mieter verursachten Schaden eintrittspflichtig ist und deren Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt worden sind. In diesem Fall ist der Vermieter grundsätzlich gehalten, die Versicherung in Anspruch zu nehmen und den Schaden zu beseitigen, so der BGH. Der Mieter kann nämlich erwarten, dass ihm seine Aufwendungen für die Wohngebäudeversicherung im Schadensfall zugutekommen.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte die 12-jährige Tochter der Mieter einen Topf mit Öl unbeaufsichtigt auf dem Herd stehen lassen und es war zu einem Wohnungsbrand gekommen. Der Vermieter lehnte es ab, seine Wohngebäudeversicherung, deren Prämien die Mieter zu tragen hatten, in Anspruch zu nehmen und den Schaden zu beheben, weil er einen Anstieg der Versicherungsprämien fürchtete. Zu Unrecht, so der BGH. Die Bundesrichter befanden, dass der Vermieter wegen der bestehenden Versicherung, für die der Mieter aufkommt, den Schaden beseitigen muss und billigten den Mietern außerdem eine Mietminderung bis zur Schadensbeseitigung zu.

Offen ließ der BGH, ob der Vermieter ausnahmsweise dann ablehnen kann, die Versicherung in Anspruch zu nehmen, wenn sich hierdurch die Versicherungsprämien in erheblichem Maße erhöhen. (BGH, Urteil v. 19.11.2014, VIII ZR 191/13)

Weiterführende Informationen:

Wohngebäudeversicherung: Versicherungsumfang → **626283**

Vermieterpfandrecht bei Veräußerung der Mietsache

Dem Vermieter steht für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis (z. B. rückständige Miete, Schadensersatz) ein Pfandrecht an den Sachen des Mieters zu, die dieser in das Mietobjekt eingebracht hat (Vermieterpfandrecht). Durch die Verwertung der Sachen kann der Vermieter seine Forderungen befriedigen, wenn der Mieter diese nicht ausgleicht.

Wenn die vermieteten Räume veräußert werden, tritt der Erwerber anstelle des Veräußerers als Vermieter in das Mietverhältnis ein. Das Vermieterpfandrecht des Veräußerers bleibt bestehen, und daneben entsteht ein eigenes Vermieterpfandrecht des Erwerbers. Dabei war bisher ungeklärt, ob auch an Sachen, an denen der bisherige Vermieter ein Pfandrecht erworben hatte, die der Mieter dann aber an einen Dritten übereignet hat (z. B. im Rahmen einer Sicherungsübereignung an eine Bank) ein Vermieterpfandrecht des Erwerbers entstehen kann.

Der BGH hat diese Frage nun bejaht. Bei der Frage, ob eine vor der Veräußerung in die Mieträume eingebrachte Sache auch dem Vermieterpfandrecht des Erwerbers unterfällt, kommt es nicht darauf an, ob die Sache dem Mieter beim Eigentumsübergang der Mietsache noch gehört hat. Entscheidend ist vielmehr der Zeitpunkt, an dem die Sache in die Mieträume eingebracht wurde. Gehörte die Sache seinerzeit dem Mieter, sodass ein Vermieterpfandrecht zugunsten des damaligen Vermieters entstanden ist, erstreckt sich auch das Vermieterpfandrecht des Erwerbers auf diese Sache. (BGH, Urteil v. 15.10.2014, XII ZR 163/12)

Weiterführende Informationen:

Vermieterpfandrecht → **2801434**

Mietpreisbremse im Bundestag

Das Gesetzgebungsverfahren, mit dem eine Mietpreisbremse für neu abgeschlossene Mietverträge sowie das Bestellerprinzip für Maklerleistungen eingeführt werden sollen, schreitet voran. Nachdem das Bundeskabinett den Gesetzentwurf Anfang Oktober beschlossen hatte, haben zunächst der Bundesrat und sodann der Bundestag über das Vorhaben beraten. Kernpunkt der geplanten Neuregelung ist, dass in Gebieten mit Wohnraumknappheit die Mieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Welche Gebiete betroffen sind, sollen die Länder festlegen können. Bei der Vermietung von Wohnungen soll künftig derjenige den Makler bezahlen müssen, der ihn beauftragt hat.

Der Bundesrat fordert zahlreiche Änderungen an dem Gesetzentwurf. Unter anderem sei die geplante Regelung, dass Mieter eine überhöhte Miete nur für die Zukunft zurückfordern können, nachdem sie die Miethöhe dem Vermieter gegenüber beanstandet haben, abzulehnen. Mieter müssten überhöhte Mietzahlungen auch rückwirkend zurückverlangen können, weil ansonsten unredlichen Vermietern Tür und Tor geöffnet werde. Die Länderkammer kritisierte zudem, dass der Gesetzentwurf keine Überarbeitung der Regeln zur Modernisierungsmieterhöhung enthalte. Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) kündigte an, diesen Komplex in einem 2. Gesetzgebungsverfahren in Angriff zu nehmen.

Auch an der geplanten Neuregelung des Maklerhonorars sieht der Bundesrat Nachbesserungsbedarf. Einige praktisch bedeutsame Fälle sind nach Auffassung der Länderkammer in dem Gesetzentwurf nicht sinnvoll geregelt.

In der anschließenden 1. Lesung im Bundestag wurde der Gesetzentwurf zur weiteren Beratung in die Ausschüsse verwiesen. Es ist zu erwarten, dass dort noch Änderungen einfließen, bevor der Bundestag endgültig über das Gesetz abstimmt. Die Neuregelungen sollen im Lauf des Jahres 2015 in Kraft treten.

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz – Vermieter muss nicht billigstes Angebot nehmen

Nach dem gesetzlichen Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 556 Abs. 3 S. 1 BGB) soll der Vermieter im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraums möglichst wirtschaftlich, d. h. mit Blick auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis, vorgehen. Dabei ist der Vermieter jedoch nicht verpflichtet, vor der Vergabe von Leistungen (z. B. Hausmeisterarbeiten, Reinigungsarbeiten) verschiedene Angebote einzuholen und dann den jeweils preiswertesten Anbieter zu wählen. Ferner steht es in seinem Ermessen, ob er mit den Arbeiten eine Privatperson, z. B. einen von ihm beschäftigten Hausmeister, oder eine professionelle Firma beauftragt; anderenfalls wäre der Vermieter in seiner Bewirtschaftung des Objekts unangemessen stark eingeschränkt (so bereits LG Hannover, Urteil v. 31.1.2002, 3 S 126801/81, WuM 2003 S. 450).

Dementsprechend ist der Vermieter auch nicht verpflichtet, die Entwicklung der Heizölpreise am Markt zu beobachten und Heizöl immer dann nachzukaufen, wenn die Preise günstig sind (so bereits LG München I, 15 S 2267/02). Heizkosten sind daher auch dann uneingeschränkt umlagefähig, wenn der Vermieter das Heizöl nicht zum optimalen Einkaufspreis gekauft hat. (LG Berlin, Urteil v. 30.7.2014, 65 S 12/14, GE 2014 S. 1203)

Weiterführende Informationen:

Heizkosten – Grundlagen → **638778**



Haufe Online-Seminare

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

Anmeldung unter www.online-training-immobilien.haufe.de

Änderungen zum Jahreswechsel

Mi., 17.12.2014, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 116,62 Euro

Zum Jahreswechsel steht eine Reihe von Änderungen in den Bereichen Arbeitsrecht, Lohnsteuer und Sozialversicherung an. Verwalter, die Personal beschäftigen, müssen up to date sein. Dieses Online-Seminar bietet einen Überblick über die wichtigsten Änderungen, wie z. B. den gesetzlichen Mindestlohn ab 1.1.2015, Änderungen bei der Elternzeit, Elterngeld Plus sowie das neue Beitragssystem in der gesetzlichen Krankenversicherung.

Referent: RA Thomas Muschiol

Wie Sie unangenehme Dinge ansprechen

Mo., 19.1.2015, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 116,62 Euro

Um nichts drücken wir uns so gerne herum wie um Kritik. Wir sagen ungern, was uns stört. Machen Sie sich frei, sprechen Sie die Dinge an. Bringen Sie sie aufs Tapet. Dann nimmt Ihr Umfeld Sie als kompetent wahr. Wie geht kritisieren? Kann Kritik auch positiv sein? Wie kann Kritik motivieren? Was verändert sich, wenn unangenehme Dinge ausgesprochen wurden?

Referent: Leif Ahrens

Schneller ans Ziel mit dem HaufelIndex

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

Zugangsvoraussetzungen für Verwalter eröffnen neue Perspektiven

Martin Kaßler, DDIV Berlin

Haus- und Immobilienverwalter arbeiten mit immensen Vermögenswerten: In einer kleineren Verwaltung mit bis zu 1.000 Wohneinheiten betreut 1 Mitarbeiter im Schnitt 250 bis 300 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 90 m² und einer monatlichen Instandhaltungsrücklage von 1 Euro legt 1 Mitarbeiter im Jahr immerhin 270.000 Euro im Namen verschiedener Eigentümer an. Bei 4 Mitarbeitern fließen Rücklagen in Höhe von über 1 Mio. Euro allein für Instandhaltungsrücklagen. Hinzu kommen die Immobilien selbst, die erhalten und deren Wert möglichst gesteigert werden soll. Im Alltag werden noch höhere Geldvolumina verwaltet. So betreuen Hausverwalter Mietkonten für Eigentümer, verwalten die Hausgelder von WEG für kurzfristige Instandhaltungen und berechnen und erheben Sonderumlagen für größere Sanierungsprojekte.

Oft wird die Tätigkeit der Haus- und Immobilienverwalter hinsichtlich Verantwortung und Umfang deutlich unterschätzt. Aktuell werden jedoch über 42 % aller Wohnungen in Deutschland – insgesamt 18 Mio. Wohnungen privater Eigentümer – vielfältig verwaltet. Darunter fallen 9 Mio. Eigentumswohnungen sowie 9 Mio. Mietwohnungen in Häusern privater Eigentümer. Hinzu kommen 5,5 Mio. Wohnungen in Sondereigentumsverwaltung. Allein diese Fakten sprechen dafür, dass die Einführung von Mindestqualifikationen und Versicherungspflichten für Wohnungsverwalter zwingend geboten ist.

Ein paar Zahlen zum Einstieg

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes gibt es deutschlandweit rund 22.800 Immobilienverwalter. Davon erwirtschaften 26 % einen Jahresumsatz bis max. 50.000 Euro, 20 % einen Umsatz bis max. 100.000 Euro und weitere knapp 25 % einen Umsatz von bis zu 250.000 Euro. Die Umsatzklassen lassen zunächst keinen Schluss zu, ob eine neben- oder hauptberufliche Tätigkeit vorliegt, allerdings steht fest, dass der Markt vorwiegend kleinteilig und regional aufgestellt ist. Zwar gehen mehr als 50 % der Unternehmen von einer schrumpfenden Zahl von Verwaltungen aus, jedoch zeigen amtliche Statistiken, dass sich dies momentan noch nicht im Markt widerspiegelt. Unbestritten hingegen ist eine andere Einschätzung: 98 % aller Unternehmen konstatieren deutlich gestiegene Anforderungen an ihre Tätigkeit und 75 % sehen den Verwalter in einer veränderten, zugleich anspruchsvolleren Funktion. 93 % sind daher für die Einführung von Zugangsvoraussetzungen zur Tätigkeit. Das sind nur einige Ergebnisse einer InWIS/DDIV-Studie von 2011, die noch einmal den Handlungsbedarf aufzeigten und neue Impulse mit sich brachten, u. a. in Form von Gutachten, parlamentarischen Gesprächen, fraktionsübergreifenden Initiativen und einer begleitenden Medienarbeit. Die Lobbyarbeit wurde intensiviert und der Boden dafür bereitet, dass die Belange der Branche in der Politik gehört werden. Mit Erfolg, wie der Koalitionsvertrag zeigt: „Wir werden berufliche Min-

destanforderungen und Pflichtversicherungen für Wohnungsverwalter und Immobilienmakler verankern.“ Auch sieht der Koalitionsvertrag noch Verbesserungen bei der Teilnahme am automatisierten Datenbankgrundbuchverfahren sowie der Beantragung von WEG-Fördermitteln bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vor. Der DDIV als wichtigste Interessenvertretung hat maßgeblichen Anteil an diesen Erfolgen.



Bundesregierung will konkreten Umsetzungsvorschlag vorlegen.

Umsetzungsvorschlag der Bundesregierung

Nunmehr wurde offiziell bekannt, dass die Bundesregierung einen konkreten Umsetzungsvorschlag vorlegen wird. Zur Umsetzung der Koalitionsvereinbarung soll es für WEG-Verwalter eine Erlaubnisvoraussetzung in § 34c der Gewerbeordnung (GewO) geben. Die Regelungen sollen sich am bestehenden § 34d GewO für Versicherungsvermittler und des § 34f GewO für Finanzanlagenvermittler orientieren. Die Ankündigung erfolgte im Rahmen des immobilienwirtschaftlichen Dialogs des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Da allerdings die beabsichtigten Mindestanforderungen in der Gewerbeordnung festgehalten werden, liegt die Federführung beim Bundesministerium für Wirtschaft, das an dieser Stelle eng mit dem BMUB zusammenarbeitet. Mittlerweile als sicher gelten die Einführung eines Fach- und Sachkundenachweises sowie einer Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung. Weitere Versicherungspflichten wie eine Betriebshaftpflicht- und eine Vertrauensschadenversicherung werden geprüft. Die Bundesregierung beginnt damit anzuerkennen, dass ohne eine ausreichende Qualifizierung der Immobilienverwalter und eine entsprechende Würdigung von Eigentümergemeinschaften große gesellschaftspolitische Prozesse und Herausforderungen im Gebäudebestand nicht umsetzbar sind. Die Vielzahl an Gesetzen und Verordnungen, die tagtägliche Verwalterpraxis sind, nehmen an Komplexität und Menge weiter zu, so dass folgerichtig auch der Verbraucherschutz erhöht werden muss. Denn mit dem Altersvermögensgesetz von 2001 sind die Bürger aufgefordert, mehr für ihre Altersvorsorge zu unternehmen. Seitdem boomt auch der Neubau und die Wohneigentumsquote steigt. Ein Ende ist nicht in Sicht und auch die Mietpreisbremse wird das nicht stoppen. Allein mit dieser Ankündigung stärkt der Gesetzgeber die Position des Immobilienverwalters und weist ihm eine entscheidende Rolle bei der Vermögensverwaltung zu. Daran gekoppelt ist die Erkenntnis, wonach eine treuhänderische Verwaltung im Hinblick auf die Wohneigentumsbildung und die Altersvorsorge zunehmend vor dem Hintergrund der qualitativen Dienstleistung und des Verbraucherschutzes zu sehen ist. In diese Überlegungen fließen auch energetische Anforderungen des Gesetzgebers an den Wohngebäudebereich mit ein.

Was beinhaltet ein Fach- und Sachkundenachweis, wer vergibt ihn und wo wird er geregelt?

Bisher gibt es nur eine öffentliche Ankündigung des Bundeswirtschaftsministeriums und keine belastbare Vorlage. Es ist aber davon auszugehen, dass ein Fach- und Sachkundenachweis diverse Segmente

der Tätigkeit eines Verwalters abdecken werden. So zum Beispiel den Nachweis einer der Tätigkeit angemessenen Ausbildung unter Berücksichtigung der Erlangung technischer, rechtlicher und buchhalterischer Befähigungen, der Nachweis einer laufenden, einschlägigen Fort- bzw. Weiterbildung und das Vorweisen eines erforderlichen Versicherungsschutzes, der fortlaufend dem Umfang der Tätigkeit anzupassen wäre. Neben einem amtlichen Führungszeugnis wäre auch eine externe Bonitätsauskunft oder eine Selbstauskunft zu den Vermögensverhältnissen möglich, die ergänzt werden könnte durch eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung und eine Insolvenz-Freiheits-Bestätigung.

Der Sachkundenachweis wird sich an den Regelungen in der GewO und den Ausführungsverordnungen für Versicherungsvermittler und Finanzanlagenvermittler orientieren. Für bereits am Markt tätige Verwalter ist eine Übergangsfrist vorstellbar, innerhalb der ein Sachkundenachweis erbracht wird. Es ist davon auszugehen, dass die örtlichen Industrie- und Handelskammern die Sachkunde abnehmen. Staatlich anerkannte Aus- und Weiterbildungsabschlüsse werden der IHK-Sachkundeprüfung gleichgestellt (z. B. Immobilienkaufmann, Immobilienfachwirt). Inwieweit ein Aus- und Weiterbildungsabschluss privater Bildungseinrichtungen anerkannt wird, ist fraglich. Wie dies alles aufeinander abzustimmen und welche Inhalte und Verfahren zur Anwendung kommen, dürfte in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt werden.

Auch vor dem Hintergrund von § 5 RDG (Rechtsdienstleistungen für Dritte) wie auch mit Blick auf die Regelung des Einsichtsrechts für Immobilienverwalter am automatisierten Datenbankgrundbuchverfahren (siehe Koalitionsvertrag) sind Zugangsvoraussetzungen förderlich.

Und was passiert mit dem Immobilienmakler?

Derzeit verhandelt der Deutsche Bundestag über die einzuführende Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip für Makler. Es ist davon auszugehen, dass bis auf wenige Ausnahmen künftige Provisionen vom Vermieter zu leisten sind. Die Maklerverbände sind sich hier jedoch nicht einig, ob sie dieses Prinzip grundsätzlich begrüßen oder ablehnen. So verhält es sich auch mit der Einführung eines Sach- und Fachkundenachweises und einer Pflichtversicherung für den Makler. BVFI und ivd unterstützen dies, der RDM hingegen lehnt dies ab und hat dazu auch eine gutachterliche Stellungnahme von Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub eingeholt. Darin wird einem Sachkundenachweis massiv widersprochen, da die Hauptaufgabe des Maklers darin bestehe, den Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines dem konkreten Maklerauftrag entsprechenden Vertrages herbeizuführen und er somit nur als „Vermittler“ auftritt. Dagegen sind die Aufgaben des Immobilienverwalters sehr breit gefächert und gekennzeichnet durch „komplexe Dienstleistungen“. Eine Empfehlung, die in derselben Weise die Anforderungsprofile für Verwalter und Makler regeln soll, sei daher aus sich heraus schon „verfehlt“. Unabhängig davon gibt es jedoch hinreichend Signale, wonach auch für den Makler ein Sachkundenachweis und eine Haftpflichtversicherung kommen werden.



Auf dem Weg zum Ausbildungsberuf?

Zugangsvoraussetzungen für Verwalter: Kann die Branche davon profitieren?

Die Einführung einer Erlaubnisvoraussetzung ist längst überfällig und bietet dem qualifizierten Verwalter vielfältige Vorteile. Zunächst kann die Tätigkeit nicht mehr schutzlos ausgeübt werden, auch wenn die Einstiegshürde noch marginal erscheint. Aber sie ist ein Anfang auf dem Weg zu mehr Professionalität, an dessen Ende der Ausbildungsberuf WEG-Immobilienkauffrau/-mann stehen wird. Der Gesetzgeber hat auch identifiziert, dass er ohne die Unterstützung und die Qualität der Verwalterdienstleistung weder dem Verbraucherschutz gerecht wird noch seine klimapolitischen Ziele im Gebäudebestand erreichen kann. Somit rückt der Verwalter endlich ins Licht und die Tätigkeit wird aufgewertet. Die politische Aufmerksamkeit eröffnet aber auch weitere Optionen. Der Verwalter kann als Vermittler zwischen Eigentümer/Mieter und Politik agieren. Das wird er noch besser können, wenn die Politik künftig Anreize setzt, so z. B. in Form eines Sonderhonorars bei der Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln, analog zum Energieberater oder in Form von staatlich subventionierten Weiterbildungsmaßnahmen im energetischen Bereich. Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Mit Blick in die Zukunft ist anzunehmen, dass gut aufgestellte Unternehmen gerade auch durch die Einführung von Mindestanforderungen an die Tätigkeit nachhaltig profitieren. Denn Image und Vergütungsstrukturen steigen in der Folge. Auch wird es möglich, perspektivisch an einem eigenen Berufsbild zu arbeiten, was sich positiv auf den abzeichnenden Fachkräftemangel auswirkt und zudem höhere Verdienstmöglichkeiten eröffnet. Kurzum: die Stellung des Immobilienverwalters gewinnt an Wertigkeit. Dabei bin ich fest davon überzeugt, dass Bund und Länder künftig bei der Ausgestaltung von Verordnungen und Gesetzen verstärkt auf die komplexen Belange und einzigartigen Realitäten von Wohnungseigentümergeinschaften Rücksicht nehmen. Das kann dazu führen, dass Streitpotential zwischen WEG/Mieter und Verwalter minimiert und neue Ressourcen in den Verwaltungen erschlossen werden.

Möglich wird dies durch eine starke und über alle Unternehmensgrößen hinweg profunde Interessenvertretung in Bund und Ländern. Der DDIV und seine Landesverbände leisten dies. Allein in den vergangenen 4 Jahren stieg die Zahl der Mitgliedsunternehmen von 1.300 auf 1.800.

DER AUTOR

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter, der mittlerweile mehr als 1.700 professionelle Immobilienverwaltungen in 10 Landesverbänden auf sich vereint.



Organisation



Verwaltervergütung kalkulieren und durchsetzen

Steffen Haase, Augsburg

Die Verwaltervergütung ist geprägt durch Pauschalen. Je nach Größe des Objekts erhält der Verwalter eine pauschale Grundvergütung je Einheit und Monat, getreu dem Motto „Vogel friss oder stirb“. Hier beginnt das betriebswirtschaftliche Risiko für den Verwalter und Unternehmer: Wie gut passt die Vergütung zum tatsächlichen Aufwand? Mit Kalkulation hat das wenig zu tun, eher mit Risikobereitschaft. Manch ein Verwalter spricht auch von „Schmerzengeldpositionen“.

Dieser Beitrag zeigt auf, welche Faktoren in die Kalkulation einfließen sollten und welche Wege aus der „Billig-Falle“ führen können, verbunden mit der Hoffnung, dass sich in der Branche hierfür ein Bewusstsein bildet. Denn nicht nur der Kunde ist an der Vergütungssituation maßgeblich beteiligt, sondern auch die Verwalter selbst.

Jedes Objekt ist anders und damit auch jeder Verwaltungsaufwand pro Objekt. Diesen gilt es zu ermitteln, und zwar bevor Sie ein Angebot abgeben. Dazu ist es notwendig, sich genau mit der zu kalkulierenden Wohnanlage zu beschäftigen.

PRAXIS-TIPP: INFORMATIONEN SAMMELN

Begehen Sie das Objekt mit dem Verwaltungsbeirat. Analysieren Sie die Gemeinschaftsordnung. Prüfen Sie die Versammlungsprotokolle bzw. die Beschluss-Sammlung. Wie lange dauerten die Eigentümerversammlungen, wie häufig mussten sie einberufen werden und was waren die Ergebnisse? Klären Sie eine evtl. Lagerbildung in der Gemeinschaft und die Anzahl von Beschlussanfechtungsverfahren. Versuchen Sie, die Gründe für einen Verwalterwechsel in Erfahrung zu bringen.

Wechselt die WEG regelmäßig den Verwalter, so wird dies seine Gründe haben. Dann sollten Sie überlegen, ob Sie der nächste Kurzzeitverwalter sein möchten. Ergibt die Objekteinschätzung, dass die Gemeinschaft bzw. das Objekt Eigenschaften hat wie „Verwaltung zusammengebrochen“, Flachdächer, Schwimmbäder, größere Sanierungsmaßnahmen, Gewährleistungsverfahren, hohe Hausgeldrückstände, hohe Anzahl an Klageverfahren, Aufzug usw., wird automatisch Ihr Verwaltungsaufwand ein anderer sein als bei einer leicht zu verwaltenden WEG, die aber in der Regel selten den Verwalter wechselt.

Unternehmerische Entscheidung

Nach der Bewertung der genannten Punkte müssen Sie nun die unternehmerische Entscheidung treffen: Passt das Objekt zu Ihnen, sprich, geben Sie ein Angebot ab oder erhalten die anfragenden Beiräte eine Absage? Auch eine Absage kann Ihre Marktstellung festigen.

Wenn Sie mit den Daten der Objektbewertung in die Kalkulationsphase eintreten, müssen Sie in Ihrem Leistungsverzeichnis die Leistungen, die in der Grundvergütung enthalten sein sollen, mit geschätzten, vo-

raussichtlich anfallenden Mitarbeiterstunden hinterlegen. Dies werden Erfahrungswerte sein. Damit wird aus der Objektkalkulation eine Objektvermutung – anders geht es leider nicht. Zudem müssen Sie im Rahmen der Auswertung Ihrer betriebswirtschaftlichen Zahlen und Analysen die Mitarbeiterstundensätze korrekt ermittelt haben. Dies ist sehr wichtig. Als Verwalter sind Sie Dienstleister und deshalb werden die Personalkosten inkl. Schulungs- und Arbeitsplatzkosten den Großteil Ihrer Ausgaben darstellen. In der Regel wird dieser Wert bei 55 bis 65 Prozent liegen.

Übersicht: Diese Tätigkeiten müssen Sie bei der Kalkulation berücksichtigen

- Sachbearbeitung
- Korrespondenz
- Buchhaltung
- Zahlungsverkehr
- Rechnungsprüfung
- Belegprüfung durch den Beirat
- Jahresabrechnung
- Eigentümerversammlung
- Angebote/Aufträge
- Handwerker/Abnahme
- Ortstermine
- Hausmeister
- Beiratssitzungen
- Telefonate
- Fahrten

Kleinere bis mittlere Wohnanlagen kann ein Sachbearbeiter weitestgehend selbstständig betreuen. Für diesen Sachbearbeiter setze ich in nachstehendem Beispiel einen Stundenlohn von 53,00 Euro als Mittelwert netto an.

Eine kleine Kalkulation

Wenn Sie nun mittels der Kalkulation aus Ihrem Leistungsverzeichnis z. B. zu dem realistischen Ergebnis kommen, dass Sie bei einer kleineren bis mittleren Wohnanlage 120 Stunden im Jahr, d. h. 10 Stunden im Monat, in die Betreuung des Objekts stecken werden, ergibt das einen monatlichen Aufwand von 530 Euro. Bei 20 Einheiten würde das dann 530 Euro : 20 = 26,50 Euro netto je Einheit und Monat bedeuten. Bei 15 Einheiten wären es 35,00 Euro und bei 10 Einheiten 53,00 Euro monatlich pro Einheit. Sind diese Sätze am Markt erzielbar? Prüfen Sie selbst. Gelangen Sie im obigen Beispiel zu dem Ergebnis, dass die kalkulierte Vergütung nicht am Markt erzielbar ist, müssen Sie etwas unternehmen. In der Praxis passiert nun häufig Folgendes: Der Verwalter speckt seine Grundleistungen ab und transferiert diese – soweit rechtlich zulässig – in die besonderen Leistungen. Diese lässt er sich zusätzlich vergüten, während er die Grundvergütung niedriger ansetzt. Das ist betriebswirtschaftlich nachvollziehbar. Wohnungseigentümer durchblicken dieses Spiel häufig nicht und schauen nur auf die Grundvergütung. Bei dieser Betrachtungsweise wird der Anbieter mit der vermeintlich günstigen Grundvergütung das Rennen machen. Die Eigentümer merken diesen Fehler erst, wenn sie die Abrechnung in Händen halten und die zusätzlich abgerechneten besonderen Leistungen nach Verwaltervertrag in Euro sehen. Aber dann ist es zu spät, sowohl für die Eigentümergemeinschaft als auch für Sie als Verwalter. Die Gemeinschaft muss erst einmal mit dem „teurer als gedacht“-Verwalter leben. Und Sie haben für das

Erste die Chance zur Übernahme einer neuen Verwaltung verpasst, und diese Chance kommt auch so schnell nicht wieder.

Transparenz für die Wohnungseigentümer

Wenn Sie diesen Mechanismus durchbrechen wollen, ohne selbst ein Dumping-Angebot abzugeben, ist es an dieser Stelle wichtig, dass Sie in die Entscheidungsphase der Wohnungseigentümer Transparenz bringen.

PRAXIS-TIPP: SCHAFFEN SIE TRANSPARENZ

- Erstellen Sie aufgrund Ihres Verwaltervertrags/Angebots ein leeres Leistungsverzeichnis und geben Sie dieses den suchenden Eigentümern/Beiräten an die Hand. So werden die Angebote der Mitbewerber vergleichbar. Verwaltungsbeiräten ist dies aus der Auswertung von Handwerkerangeboten bekannt und vertraut.
- Stellen Sie in einer Tabelle die Stärken und Vorzüge Ihres eigenen Unternehmens dar und welche Positionen, die häufig gesondert berechnet werden, bei Ihnen ggf. in der Grundvergütung enthalten sind und welche nicht. Enthält diese Tabelle noch 2 zusätzliche leere Spalten, können die Beiräte die Werte der Mitbewerber eintragen und dann vergleichen.
- Nehmen Sie sich Zeit für die Beiräte. Gehen Sie mit diesen die Angebote der Konkurrenz durch und machen Sie eine Beispielrechnung auf: Was wird von den besonderen Leistungen in einem Jahr anfallen und was wird dies kosten? Stellen Sie dann die Gesamtkosten je Verwalter gegenüber. Nun kann die Rechnung schon ganz anders aussehen. Dieses Vorgehen lohnt sich in der Regel jedoch nur bei Großobjekten.

Pauschale und Sondervergütungen

Grundsätzlich empfehle ich, sich die gleichmäßigen und vorhersehbareren Tätigkeiten mit einer monatlichen Pauschale entgelten zu lassen. Für die übrigen Arbeiten können Sie mit Hilfe einer Vereinbarung von entsprechenden Sondervergütungen eine faire Entlohnung erreichen. Sondervergütungen sind z. B. üblich für

- Kopierkosten,
- Mahnkosten,
- Verwalterzustimmung zum Wohnungsverkauf,
- gerichtliches Inkasso,
- aufwändige Sanierungen,
- Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren,
- weitere Eigentümerversammlungen,
- Lohnabrechnungen und
- § 35a ESTG-Bescheinigungen.

PRAXIS-TIPP: WEG VOM PREIS JE EINHEIT UND MONAT BEI KLEINEN WEGS

Ermitteln Sie einmal, wie viel Zeit die Verwaltung einer kleineren WEG aus Ihrem Bestand benötigt und errechnen Sie daraus eine Mindestsumme Umsatz, die Sie pro Monat benötigen, um dieses Haus wirtschaftlich verwalten zu können. Die Summe wird vermutlich bei ca. 300 - 400 Euro pro Monat liegen. Geben Sie nun ein Angebot für das Gesamtobjekt ab, das mindestens Ihrer wirtschaftlich notwendigen Mindestvergütung entspricht. Und überlassen Sie die interne Kostenverteilung, sprich den Kostenverteilungsschlüssel, den Eigentümern und ihrer Beschlusskompetenz. Hierdurch kommen Sie vielleicht weg von Preisen je Einheit und Monat. Der Eigentümer wird nachvollziehen können, wie hoch der Stundensatz eines qualifizierten Mitarbeiters liegt. Dass ein 10-Parteien-Haus nicht für 150 Euro im Monat verwaltet werden kann, müsste dem Eigentümer klar sein.

Betonung der Qualität

Neben der reinen Darstellung des Leistungsverzeichnisses und der Preise ist zusätzlich erforderlich, dass Sie Ihre Qualität präsentieren. Eine höhere Qualifikation der Mitarbeiter und eine intensive Betreuung der Immobilie sind nur zu einem angemessenen Preis möglich, der deutlich über den Billigangeboten liegt – Qualität hat ihren Preis. Weitere erwähnenswerte Merkmale können die Größe des Unternehmens und die Dauer der Marktzugehörigkeit sein.

Wenn Sie Ihre Leistungsfähigkeit darstellen, weisen Sie auch darauf hin, dass es noch einen weiteren Punkt gibt, der die wahren Kosten der Verwaltung maßgeblich beeinflusst. Klären Sie die Eigentümer darüber auf, dass die Verwaltungskosten typischerweise nur einen Teil der gesamten Hausbewirtschaftungskosten ausmachen. Mit diesem Hebel kann aber der Löwenanteil der restlichen Bewirtschaftungskosten positiv beeinflusst werden. Um dies aber zu erreichen, muss der Verwalter ausreichend Zeit in das jeweilige Verwaltungsobjekt investieren – Zeit, die zwar bezahlt werden muss, dafür aber Einsparungen an anderer Stelle erwirtschaftet. Deshalb: Sparen am falschen Fleck, sprich am Verwalterhonorar kann durch höhere Kosten bei den restlichen Bewirtschaftungskosten sehr schnell zu insgesamt höheren Gesamtkosten führen. Machen Sie den Eigentümern diesen Zusammenhang klar.

Präsentation in der Eigentümerversammlung

Wofür sollen sich die Eigentümer auf der Eigentümerversammlung entscheiden, wenn der Tag der Verwalterwahl gekommen ist? Ihre Nase, Krawatte, Rhetorik oder Form an diesem Abend? Nichts von alledem, vermute ich. Daher gehen Sie kurz zusammengefasst bitte wie folgt vor:

1. Ermitteln Sie Personalkosten und Kosten je Stunde pro Mitarbeiter.
2. Ermitteln Sie den wahrscheinlichen Zeitaufwand für das Objekt (dies kann auch bei Bestandsobjekten zur Nachverhandlung der Vergütung interessant sein).
3. Ermitteln Sie einen Gesamtpreis für das Objekt.
4. Stellen Sie Ihre Leistung und das Leistungsverzeichnis transparent dar.
5. Helfen Sie den Eigentümern bei der Auswertung der Angebote und Ermittlung der Gesamtkosten einer Verwaltung.

PRAXIS-TIPP: BESTANDSPFLEGE NICHT VERNACHLÄSSIGEN

Wenn Sie bei der Verwalterwahl als Sieger vom Platz gegangen sind, ist dies kein Grund, Ihre Bemühungen zurückzuschrauben. Die Einrichtung eines neuen Verwaltungsobjekts, die Integration und Einarbeitung kosten i. d. R. viel Zeit, die nicht gesondert vergütet wird. Oft kommt ein neues Verwaltungsobjekt erst nach 3 bis 4 Jahren in die Gewinnzone. Wechselt es dann aber schon wieder den Verwalter, war es für Sie kein lohnendes Geschäft. Daher ist auch die Bestandspflege für ein Verwaltungsunternehmen extrem wichtig.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der zukünftigen Kalkulation Ihrer Angebote, auf dass Ihnen ein vernünftiger Gewinn übrig bleibt und Sie nicht noch Geld und Nerven mitbringen müssen.

DER AUTOR

Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner



GmbH mit Büros in Augsburg und Nürnberg und verwaltet 4.900 Einheiten. Im Verband der Immobilienverwalter ist er Vorsitzender in Bayern und Vizepräsident des Dachverbandes.



Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

Für eine Eigentumswohnung sind 2 Eigentümer mit einem jeweiligen Anteil von 50 % eingetragen. Einer dieser Eigentümer ist zahlungsunfähig und der andere Eigentümer hat in der Vergangenheit die Kosten alleine getragen. Aus der Jahresabrechnung 2013 besteht für diese Wohneinheit noch ein Rückstand von 1.200 Euro. Nachdem diese Wohnung Mitte des Jahres 2014 lastenfrei verkauft wurde, stellt sich die Frage, von wem der Rückstand eingefordert werden kann?

Grundsätzlich haften die beiden Voreigentümer gesamtschuldnerisch für Hausgeldrückstände aus dem Jahr 2013. Der Betrag kann daher von jedem der beiden Voreigentümer in voller Höhe eingefordert werden. Wurde die Jahresabrechnung jedoch zu einem Zeitpunkt beschlossen, zu dem der neue Eigentümer bereits im Grundbuch eingetragen war, besteht eine Haftung des Erwerbers. Dies allerdings nur in Höhe der Abrechnungsspitze, es sei denn, die Gemeinschaftsordnung regelt die sogenannte Erwerberhaftung, nach der der Rechtsnachfolger einer Eigentumswohnung für Wohngeldrückstände des Vorgängers haftet.

Bei der Übernahme einer neuen WE-Verwaltung wurde festgestellt, dass vom Vorverwalter keine Beschluss-Sammlung geführt wurde. Die Versammlungsprotokolle selbst sind auch nur teilweise vorhanden. Ist es ausreichend, wenn der neue Verwalter sich darauf beschränkt, mit der Führung einer Beschluss-Sammlung ab Übernahme zu beginnen? Oder ist er verpflichtet, die Beschlüsse rückwirkend bis zur gesetzlichen Einführung der Pflicht, eine Beschluss-Sammlung zu führen, nachzutragen?

Nach § 24 Abs. 8 S. 1 WEG ist die Beschluss-Sammlung vom Verwalter zu führen. Der Begriff „führen“ umfasst alle mit der Anlegung der Beschluss-Sammlung, den Eintragungen, der Aktualisierung, der Löschung und der Einsichtnahme verbundenen Maßnahmen. Im Falle eines Verwalterwechsels muss sich der neue Verwalter um die Aktualisierung, Richtigkeit und Vollständigkeit der Beschluss-Sammlung kümmern. Dabei sind auch fehlende Eintragungen nachzuholen.

Vermieter sind ja verpflichtet, bis Ende 2014 dem Mieter die Betriebskostenabrechnung für 2013 zukommen zu lassen, um die Abrechnungsfrist zu wahren. Ansonsten sind sie mit einem Nachforderungsanspruch ausgeschlossen. Wie kann ein vermietender Wohnungseigentümer rechtlich erreichen, dass der Wohnungseigentumsverwalter ihm die Abrechnung so rechtzeitig zur Verfügung stellt, dass dieser wiederum mit seinem Mieter abrechnen kann? Welche Möglichkeiten hat er vor allem auch vor dem Hintergrund, dass die anderen Wohnungseigentümer, die Selbstnutzer sind, bei diesem Thema gleichgültig sind? Und besteht ein Schadensersatzanspruch gegen den Verwalter, wenn sich der Mieter wegen einer zu späten Abrechnung auf Verfristung beruft?

Nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB hat der Vermieter dem Mieter die Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Nach der Rechtsprechung lässt das Fehlen einer Jahresabrechnung das Verschulden des Vermieters im Sinne des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB nicht entfallen. Denn der Vermieter hat die Möglichkeit, Einsicht in die Belege des Verwalters zu verlangen und kann so die entsprechende Betriebskostenabrechnung fristgemäß erstellen.

Da der Verwalter im mietvertraglichen Verhältnis kein Erfüllungshilfe des Vermieters ist, kann eine verspätete Betriebskostenabrechnung des Vermieters nicht dem Verwalter zugerechnet werden. In diesem Fall kann der Vermieter gegenüber dem Verwalter keinen Schadensersatz wegen verspäteter Erstellung der Jahresabrechnung geltend machen (vgl. LG Frankfurt, Urteil v. 14.10.2011, 2-09 S 2/11).

Die Pflicht des Verwalters gemäß § 28 Abs. 3 WEG zur Erstellung einer Jahresabrechnung und der jeweiligen Einzelabrechnungen besteht jedoch weiterhin gegenüber der Gemeinschaft und den Eigentümern. Der Verwalter hat daher die Jahresabrechnung sowie die Einzelabrechnungen in der Regel innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zu erstellen.

Ein Wohnungseigentümer stellt per E-Mail Anträge zur Eigentümerversammlung. Auf dem Schreiben befindet sich keine Originalunterschrift, sondern lediglich Name und Vorname in Maschinenschrift. Muss der Verwalter die Anträge auf die Tagesordnung nehmen oder können die Anträge wegen Fehlens der Originalunterschrift zurückgewiesen werden? Ist eine Zurückweisung auch dann erforderlich, wenn die Neubeantragung nicht mehr innerhalb der Ladungsfrist beim Verwalter eingeht?

Grundsätzlich hat der Verwalter von einzelnen Eigentümern gestellte Beschlussanträge in der Tagesordnung zu berücksichtigen. Soweit in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung nichts anderes vereinbart ist, können Anträge auch per E-Mail und ohne Originalunterschrift gestellt werden. Anträge, die dem Verwalter erst nach Versand der Einladungen zu der Eigentümerversammlung zugehen, sollten erst in der nächsten Eigentümerversammlung behandelt werden. Andernfalls besteht wegen des Verstoßes gegen § 23 Abs. 2 WEG das Risiko einer erfolgreichen Anfechtbarkeit des Beschlusses.

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

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

dem LG Karlsruhe kommt der Verdienst zu, meines Wissens erstmals über ein Sonnensegel auf einer Dachterrasse entschieden zu haben. Seiner Ansicht nach liegt – ohne Zustimmung der anderen Eigentümer – eine unzulässige bauliche Veränderung vor, die von den anderen Eigentümern nicht geduldet werden muss. Und dies, obwohl das Sonnensegel nur von der Rückseite des Hauses und aus der Ferne erkennbar ist. Auch wenn es „italienischen“ Verhältnissen vorzubeugen gilt, erscheinen mir die vom Gericht erwähnten Beeinträchtigungen doch als sehr streng bewertet. Ist ein solches schräg gespanntes Sonnensegel wirklich störender als mehrere zu Recht aufgestellten Sonnenschirme? Wäre es hier vielleicht nicht angemessen gewesen, sich bei der Prüfung der Nachteilswirkung ausschließlich auf die Miteigentümer in der Anlage zu beschränken? Unklar erscheint auch die Frage, wieweit Sondereigentum bei Dachterrassen-Räumlichkeiten nach oben anzunehmen ist.

Mit den besten Wünschen; wir hören uns hoffentlich wieder im neuen Jahr

Ihr


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Optische Veränderung als erheblicher Nachteil**

Deckert erklärt: **Negativbeschluss**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Optische Veränderung als erheblicher Nachteil

Veränderungen, die sich objektiv nachteilig auf das äußere Erscheinungsbild einer Wohnanlage auswirken, müssen die Wohnungseigentümer nicht hinnehmen. Dabei ist die Schwelle zwischen unerheblichem und erheblichem Nachteil niedrig anzusetzen.

LG Karlsruhe, Urteil v. 8.8.2014, 11 S 34/14

Der Fall:

Der Eigentümer einer Penthousewohnung hatte auf seiner Dachterrasse ein Sonnensegel angebracht. Dieses ist nur von der Rückseite des Hauses aus erkennbar. Ferner hatte der Eigentümer an der Außenseite des Terrassengeländers licht- und sichtundurchlässige Sichtschutzmatten montiert. Einige andere Eigentümer fühlen sich durch die Maßnahmen beeinträchtigt und verlangen die Entfernung des Sonnensegels und der Sichtschutzmatten.

Das Problem:

Das LG Karlsruhe hatte darüber zu entscheiden, ob es sich um bauliche Veränderungen handelt, die für die übrigen Wohnungseigentümer einen Nachteil darstellen.

So hat das LG Karlsruhe entschieden:

Der Eigentümer muss Sonnensegel und Sichtschutzmatten entfernen. Bei beidem

handelt es sich um bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen. Infolge der dadurch bewirkten Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes stellen sie einen Nachteil für die anderen Eigentümer dar, den diese nur mit ihrer Zustimmung hinnehmen müssen. An einer Zustimmung fehlt es allerdings.

Ein Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG ist jede nicht ganz unerhebliche konkrete Beeinträchtigung. Ein nicht hinzunehmender optischer Nachteil liegt bei solchen Veränderungen vor, die sich objektiv nachteilig auf das äußere Bild der Wohnanlage auswirken. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.

Bei der Beurteilung, ob ein Nachteil vorliegt, ist ein strenger Maßstab anzulegen und die Schwelle zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung durch eine Veränderung des Erscheinungsbildes niedrig anzusetzen. Infolgedessen ist eine erhebliche Beeinträchtigung regelmäßig schon dann anzunehmen, wenn eine erhebliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes vorliegt. Denn ob eine erhebliche optische Veränderung des Gebäudes ein Vorteil oder ein Nachteil ist, können im Regelfall auch verständige Wohnungseigentümer unterschiedlich bewerten, selbst wenn die Maßnahme dem gängigen Zeitgeschmack entspricht.

Ausgehend von diesen Maßstäben sah das Gericht eine optisch nachteilige Veränderung als gegeben an.

Bezüglich des Sonnensegels war es unerheblich, dass dieses nur zeitweilig ausgefahren

ren und nur von der Rückseite des Hauses aus zu sehen ist und ausgefahren einem unstreitig zulässigen Ampelschirm entspricht. Da es sich insgesamt nicht in die Gestaltung der Fassade einfügte, war für das Gericht die niedrige Schwelle zur nicht unerheblichen Beeinträchtigung überschritten.

Dasselbe gilt für die Sichtschutzmatten. Hier war nach Meinung des Gerichts insbesondere durch den Faltenwurf der Balkonbespannungen eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes gegeben.

Das bedeutet für Sie:

1. Abgeschlossenheit von „Terrassenräumen“

Während nach heute vorherrschender Meinung Terrassen, die Erdgeschosswohnungen vorgelagert sind, wie auch angrenzende Gartenflächen mangels Abgeschlossenheit den betreffenden Wohnungen nur zur Sondernutzung zugeordnet werden können, wird an Stockwerksterrassen und insbesondere den oberen großen Penthouse-Terrassen die Begründung von Sondereigentum zugelassen. An wohnungsvorgelagerten Balkonflächen soll sogar nach einer Entscheidung des OLG München vom 23.9.2011 (34 Wx 247/11) stets nur Sondereigentum im Sinne einer Wohnungs-Nebenräumlichkeit unter Hinweis auf die alleinige Nutzung und Zugänglichkeit nur von der betreffenden Wohnung aus begründbar sein. Bei Stockwerksterrassen dürfte diese obergerichtliche Meinung ebenso zu erwarten sein. Die erforderliche räumliche Abgeschlossenheit für Sondereigentumsbegründung wird insoweit allein durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden vorderen und seitlichen Begrenzungen bestätigt, obgleich es an baulichen Abgrenzungen nach oben hin fehlt. Höchst umstritten und bisher unterschiedlich entschieden ist insoweit noch, ob etwa auch auf einem separaten, mehrgeschossigen Parkhaus an den auf oberster, offener Parkebene markierten Stellplatzflächen Sondereigentum begründet werden kann oder dort nur Sondernutzungsrechte möglich sind.

2. Berechtigte Nutzung vs. nachteilige bauliche Veränderung

Was nun Terrassen- und Balkon-„Räumlichkeiten“ betrifft (ob Sondereigentum oder nur Sondernutzungsfläche), gibt es bekanntlich viele Ideen der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten, diese Flächen nach eigenen Bedürfnissen zu nutzen und zu gestalten (ggf. umzugestalten). Nutzungen müssen der Verkehrsüblichkeit entsprechen, wobei in Grenzfragen zunächst eventuell in einer Gemeinschaftsordnung getroffene Vereinbarungen zu überprüfen sind. Auch vereinbarte oder bestandskräftig beschlossene Hausordnungen

können gewisse Nutzungsrechte einschränken oder sogar im übergeordneten Gemeinschaftsinteresse verbieten.

So manche von Hausbewohnern einsehbare Nutzungen können hier bereits als allgemein störend im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG angesehen werden und zu individuellen oder gemeinschaftlichen Beseitigungs- bzw. Unterlassungsansprüchen führen. Es gehört sich z. B. sicher nicht, solche Flächen mit altem Mobiliar zu bestücken, dort erkennbar Wäsche aufzuhängen, sich – einsehbar – nackt zu sonnen, Vogelfutter auszulegen usw. Bei gärtnerischen Gestaltungsmaßnahmen und insbesondere dem Aufstellen von schweren Pflanztrögen und Blumenschalen ist die Statik ebenso zu berücksichtigen wie das Risiko etwaiger Perforierung von Feuchtigkeitssperren- und Wärmedämmschichten unterhalb der Terrassenoberfläche durch Wurzelwerk. Werden Vogeltränken oder Teichbecken aufgestellt, sollte auch an mögliche Tier- und Insektenbelästigung anderer Hausbewohner gedacht werden. Jegliche schwere Gegenstände auf Terrassen sollten – wenn überhaupt – so platziert werden, dass anstehende Sanierungen gemeinschaftlicher Bauteile unschwer und ohne zusätzlichen Kostenaufwand (sicher im Zweifel zulasten des Terrassennutzers) erfolgen können.

Wird durch Befestigungen sogar in gemeinschaftliche Bauteile eingegriffen (etwa bei An- und Überbauten durch Verankerungen, Verschraubungen usw.), können rasch auch Fragen nachteiliger und nicht duldungspflichtiger baulicher Veränderungen des Gemeinschaftseigentums streitträchtig werden, ganz abgesehen von optisch für Bewohner der Anlage nachteilig empfundenen Änderungen. Die Rechtsprechung musste sich vielfach etwa mit nachträglich angebrachten Verglasungen, über das Gelände reichenden Sichtschutzmatten, Teilüberdachungen, seitlichen Windschutzvorrichtungen, außenseitigen Brüstungs- bzw. Geländerveränderungen, Markisen, Taubenabwehrinrichtungen, Katzennetzen bis hin zu Pergolaüberbauten, nachträglich errichteten Außenkaminen, Wintergarten- und Geräteabstellbauten, sogar der Errichtung von Saunahäuschen usw. beschäftigen. Eigenmächtigkeiten wurden weitgehend als nachteilig und für andere Eigentümer nicht duldungspflichtig angesehen. Im Falle berechtigter Markisenanbringung sollten im Übrigen auf jeden Fall Farb-, Gestaltungs- und Materialeinheitlichkeiten mitgeregelt werden.

3. Das Sonnensegel auf der Penthouse-Terrasse

Über eine solche Einzelfallmaßnahme gab es bisher meines Wissens noch keine vergleichbare Gerichtsentscheidung. Das Landgericht hat nun hier bei schräger Verspannung eines

solchen – sicher nur zeitweise in den Sommermonaten installierten – Sonnensegels selbst bei – unterstellt – ein oder zwei Schraubenverankerungen an der Außenwand und sicher weitergehender Befestigung im Brüstungsbereich die Nachteilswirkung einer solchen Veränderung des Gemeinschaftseigentums im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG als optisch und die Gebäudeharmonie störend und damit nachteilig angesehen. Im Rahmen der Ermessenswertung des Gerichts erscheinen mir diese erwähnten Beeinträchtigungen vorliegend doch äußerst streng bewertet. Dabei wäre zu bedenken gewesen, dass sich das Sonnensegel wie etwa auch im Regelfall zu tolerierende Markisen sicher noch im abgegrenzten Sondereigentumsbereich des Terrassenraumgebildes befindet. Muss ein solches Sonnensegel wirklich störender sein als etwa mehrere zu Recht aufgestellte Sonnenschirme? Auch innerhalb eines Wohnraums können doch auch Außenwände innenseitig ebenso wie Tür- und Fensterinnenseiten als Gemeinschaftseigentum verändert, Wände etwa auch mit Dübelschrauben versehen werden. Geht es allein nach Ansicht des Landgerichts um optische Beeinträchtigungen mehr oder weniger aus der Ferne, ist doch auch zu fragen, ob hier nicht Nachteilswirkungen im Regelfall ausschließlich auf Miteigentümer in der Anlage entscheidungserheblich in Betracht zu ziehen sind.

4. Warnende Hinweise des Verwalters

Eigentümer sollten sich bei solchen oder ähnlichen Vorhaben zunächst an den Verwalter wenden und diesem Kenntnis von ihren Absichten in detaillierter Form geben, bevor sie alle Beteiligten durch eigenmächtiges Handeln vor vollendete Tatsachen stellen. Eigenmächtiges Handeln wirkt sich im gerichtlichen Streitfall normalerweise höchst negativ aus. Werden demgegenüber rechtzeitig und gestalterisch im Einzelnen konkret vorgestellte Änderungswünsche zur Beschlussfassung in der Gemeinschaft erbeten, sollten Verwalter auch eine solche Beschlussfassung bei nächster Gelegenheit organisieren, bei erkennbaren Eigenmächtigkeiten auch vorab Warnungen aussprechen. Eine Gemeinschaft kann nun mehrheitlich Zustimmung/Genehmigung erteilen oder ablehnen. Die entsprechenden Abstimmungsergebnisse sollte der Versammlungsleiter nach vorausgehenden allgemeinen rechtlichen Hinweisen auf mögliche Anfechtungsrisiken allerdings wahrheitsgemäß verkünden, selbst wenn ein solcher mehrheitlicher Zustimmungs- bzw. Nachgenehmigungsbeschluss Nachteils- und Rechtswidrigkeitswirkungen „auf der Stirn tragen“ sollte. Es kann nicht Aufgabe eines Versammlungsleiters sein, auch in einem solchen Fall eine Beschlussgültigkeitsfrage durch seine rechtliche Verkündungswertung selbst zu

entscheiden (noch höchst umstrittene Problematik). Umstrittene Nachteilsfragen hat im Beschlussanfechtungsfall allein das Gericht verbindlich zu klären, möglicherweise sogar bei entsprechender Beantragung über einstweilige Verfügung auf Einstellung bereits begonnener Veränderungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, um mögliche Fehlinvestitionen auch im Interesse des änderungswilligen Eigentümers möglichst vermeiden zu helfen.

! Weiterführende Informationen:

Bauliche Veränderung: Beseitigung

→ **2711858**

Bauliche Veränderung (FAQs) → **1519452**

Deckert erklärt Negativbeschluss

Ein Negativbeschluss liegt vor, wenn ein Beschlussantrag abgelehnt wurde bzw. nicht die erforderliche einfache Mehrheit oder in den Fällen des § 16 Abs. 4 WEG und § 22 Abs. 2 WEG die erforderliche qualifizierte Mehrheit erreicht hat. Es handelt sich jedoch nicht um einen Nichtbeschluss, da auch einem negativen Abstimmungsergebnis als Willensentscheidung der Eigentümer Beschlussqualität zukommt. Ein Negativbeschluss kann daher nichtig oder anfechtbar sein (BGH, Beschluss v. 23.8.2001, V ZB 10/01, NZM 2001 S. 961). Soweit etwa der Beschluss über eine bauliche Veränderung mehrheitlich abgelehnt wurde, kann der bauwillige Wohnungseigentümer auch gegen diesen Beschluss gemäß § 46 Abs. 1 WEG Anfechtungsklage erheben. Eine entsprechende Anfechtungsklage ist auch dann statthaft, wenn etwa der Verwalter bzw. Versammlungsleiter fälschlicherweise ein negatives Beschlussergebnis verkündet hat.

Die Ablehnung eines Beschlussantrags durch die Wohnungseigentümer (Negativbeschluss) unterliegt auch ohne Verbindung mit einem auf die Feststellung eines positiven Beschlussergebnisses gerichteten Antrags der gerichtlichen Anfechtung (BGH, Urteil v. 15.1.2010, V ZR 114/09).

Sperrwirkung eines Negativbeschlusses

Begehrt ein Wohnungseigentümer die Vornahme einer baulichen Veränderung und erreicht der entsprechende Genehmigungsbeschluss nicht die erforderliche Mehrheit, so entfaltet dieser Negativbeschluss, soweit er in Ermangelung der Erhebung einer entsprechenden Anfechtungsklage bestandskräftig wird, eine Sperrwirkung hinsichtlich einer dennoch vorgenommenen baulichen Veränderung. Wird

die bauliche Veränderung trotzdem vorgenommen, kann das Beseitigungsverlangen der übrigen Wohnungseigentümer auf diesen Negativbeschluss gestützt werden (AG Schorn-dorf, Urteil v. 18.3.2008, 6 C 1097/07).

Einer Zustimmungspflichtungsklage dürfte allerdings die Nichtanfechtung des Negativbeschlusses grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis der Anfechtung eines Negativbeschlusses

Lehnen die Wohnungseigentümer mehrheitlich das Begehren eines Wohnungseigentümers auf Auszahlung einer Versicherungsleistung ab, fehlt diesem das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage gegen den Ablehnungsbeschluss, weil er seinen Anspruch im Wege der Zahlungsklage gegen die Eigentümergemeinschaft schneller und einfacher durchsetzen kann (AG Charlottenburg, Urteil v. 23.10.2013, 73 C 65/13).

! Weiterführende Informationen:

Beschluss → **636307**

Anfechtungsklage: Grundsätze → **1717915**

WEG-Rechtsprechung kompakt

„Verbandsklage“ schließt Klagebefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers aus (AG München, Urteil v. 5.5.2014, 485 C 33358/13 WEG)

Haben die Wohnungseigentümer beschlossen, durch die Eigentümergemeinschaft eine Unterlassungsklage gegen einen Wohnungseigentümer zu erheben, sind einzelne Wohnungseigentümer nicht mehr befugt, eigenständig eine entsprechende Unterlassungsklage gegen den Wohnungseigentümer zu erheben.

! Weiterführende Informationen:

Verfahren in Wohnungseigentumssachen: Die Beteiligten → **2731237**

Klagebefugnis → **1719461**

Verwalter ist richtiger Adressat hinsichtlich öffentlich-rechtlicher Prüfpflichten

(VG Bayreuth, Urteil v. 7.11.2013, B 2 K 13.700)

Bauaufsichtliche Anordnungen im Zusammenhang mit sicherheitstechnischen Einrichtungen sind in erster Linie an den Verwalter zu richten. In seinen Verantwortungsbereich fällt nämlich die Erfüllung von Prüfpflichten für sicherheitstechnische Einrichtungen, die im Gemein-

schaftseigentum stehen. Der Verwalter ist sowohl den Wohnungseigentümern als auch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber zur Wahrnehmung dieser Aufgabe berechtigt und verpflichtet.

! Weiterführende Informationen:

Verwalter → **637461**

Bereits eingebaute Rauchmelder sind von Beschlussfassung auszunehmen

(LG Braunschweig, Urteil v. 7.2.2014, 6 S 449/13)

Ein Beschluss der Wohnungseigentümer, Rauchwarnmelder für sämtliche Wohnungseigentümer anzuschaffen und zu warten, widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn ein Wohnungseigentümer bereits seit einigen Jahren Rauchwarnmelder betreibt, die der DIN-Norm 14676 entsprechen.

! Weiterführende Informationen:

Rauchmelder → **2118131**

Veräußerungszustimmung: Verweigerung bei Auskunftspflichtverletzung rechtmäßig

(AG Ansbach, Urteil v. 19.9.2013, 3 C 710/13 WEG)

Der Verwalter kann die Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums verweigern, wenn Veräußerer oder Erwerber ihrer Auskunftspflicht über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Erwerbers nicht nachkommen, insoweit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Erwerbers nicht nachgewiesen wird und schutzwürdige Belange der Eigentümergemeinschaft gefährdet sind.

! Weiterführende Informationen:

Veräußerungszustimmung → **637319**

Naturheilpraxis kann in Wohnung betrieben werden

(AG München, Urteil v. 5.5.2014, 485 C 31869/13 WEG)

Der Betrieb einer Naturheilpraxis in einer Eigentumswohnung stellt für die übrigen Wohnungseigentümer keinen Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG dar.

! Weiterführende Informationen:

Nutzungsarten der Wohnung → **636933**

Nutzungsbeschränkungen → **636934**



Auch das noch

Quietschfidel

Im wahrsten Sinne des Wortes quietschfidel war der Mieter einer Wohnung in einem Fall, den das AG München auf dem Tisch hatte. Der Mieter hatte in seiner Wohnung ein Gestell aufgestellt, an dem an einer Kette eine Schaukel hing. Insbesondere nachts benutzte der Mieter die Schaukel zu sexuellen Aktivitäten, was sich bei den Nachbarn unter anderem durch quietschende Geräusche bemerkbar machte. Hierdurch sowie durch das Fallenlassen und Schieben von Gegenständen fühlte sich eine Nachbarin gestört. Zweimal mahnte die Vermieterin den Mieter wegen nächtlicher Ruhestörung ab – doch es quietschte weiter. Es folgte die ordentliche Kündigung, was beim Mieter auf wenig Gegenliebe stieß. „Die Kündigung war vollkommen in Ordnung“, sagte das AG München (Urteil v. 27.1.2014, 417 C 17705/13). Der Mieter hat seine Pflichten aus dem Mietvertrag erheblich verletzt. Die nächtlichen Geräusche und insbesondere das Quietschen der Schaukel entsprechen keinem normalen Mietgebrauch mehr. Die anderen Mieter und die Vermieterin müssen diese nicht als sozialadäquat hinnehmen. Der quietschfidele Mieter muss also aus der Wohnung raus.

Zitat

Man muss das Unmögliche versuchen, um das Mögliche zu erreichen.

Hermann Hesse (1877-1962), deutschsprachiger Schriftsteller, Dichter und Maler

Cartoon



Standpunkt

Dipl.-Kfm. Peter W. Patt, Fachverwalter,
RHENUS Verwaltung GmbH, Chemnitz



Geschenkeritis

„Dieses Jahr bündeln wir unsere Geschenkausgaben und werden statt unserer Kunden eine karitative Einrichtung bedenken. Wir denken, das ist auch in Ihrem Sinne.“ So schrieb uns ein Geschäftspartner. Schade, dachten die Mitarbeiter, hatte man sich doch auf den Stollen zu Weihnachten stets gefreut und ihn gemeinsam genossen. Aber wir freuen uns natürlich darüber, wenn die Firma Bedürftigen etwas spendet. Wobei wir hoffen wollen, dass die Einrichtung dann einen mindestens gleich hohen Betrag erhält, wie die Summe der Kundengeschenke ausmachte

Von anderen Geschäftspartnern erhalten wir Weihnachtskarten, manchmal als nüchterne ‚Seasons Greetings‘, meist ohne Unterschrift, selten mit persönlicher Adressierung oder Gruß, gelegentlich über die Portaldienste der ePost automatisch und

bei kleinen Adressabweichungen auch schon mal mehrfach. Die Krönung sind Grüße mittels kostengünstiger Serien-eMails! Ja, das kann man sich dann eigentlich auch ganz „schenken“, wird mit solcher Massenhaltung doch die Lästigkeit der Pflichtroutine deutlich. Hinterfragen sich die Briefsender eigentlich bei solcher Massenabfertigung? In diesen Fällen würden wir gerne auf Karten verzichten und uns über eine Spende an eine Wohlfahrtsorganisation freuen.

Hin und her, Ursache für manche Unsicherheit beim Schenken unter Geschäftspartnern sind sicher auch die steuerlichen Besonderheiten. Geschenke unter 10 Euro (netto) gelten als Streuartikel oder Aufmerksamkeiten. Ab 10 Euro müssen sie in eigenen Geschenkelisten im Betrieb geführt werden. Bis 35 Euro müssen die Geschenke entweder vom Beschenkten versteuert werden (tolles Geschenk!) oder pauschal mit 30 % vom Schenkenden. Und ab 35 Euro im Jahr pro Kunde ist kein Betriebskostenabzug mehr erlaubt (muss aber trotzdem beim Beschenkten versteuert werden). Und Achtung, das gilt auch schon für Blumensträuße ...

Der Advent hat mehr verdient als den massenhaften Austausch von Lieblosigkeiten.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert kompakt

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

© 2014 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

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

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

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

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

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

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

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

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 2.2.2015.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. N6436-5047