

# Der Verwalter-Brief

## mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juli/August 2014



**Liebe Leserin,  
lieber Leser,**

es gibt sie wirklich, die Zeitdiebe. Doch in Wirklichkeit sehen sie ganz anders aus, als die „grauen Gestalten“ in dem Roman „Momo“ von Michael Ende. Viel unauffälliger. Auf den ersten Blick nicht erkennbar. Gerade deshalb ist das Wissen darum, wie man sie entlarven kann, so wertvoll. Jörg Wirtz, spezialisiert auf die Optimierung von Prozessen in Immobilienverwaltungen, gibt Ihnen im „Thema des Monats“ hierzu hilfreiche Tipps. Eine wichtige Erkenntnis dabei: Der schwierigste Zeitdieb schaut uns täglich aus dem Spiegel entgegen. Warum der Verwalter die Eigentümerversammlung besser nicht in seiner eigenen Wohnung abhalten sollte, zeigt eindringlich ein Urteil des AG Büdingen. Verwalter und Klägerin hatten schon länger Differenzen miteinander, trotzdem war der Verwalter der Meinung, seine Wohnung sei ein geeigneter Versammlungsort. Nicht sein einziger Fehler, wie das Gericht feststellte. Ein wahrliches Lehrstück, diese „Entscheidung des Monats“.

Weiterhin ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

*Richard Kunze*

Dipl.-Kfm. Richard Kunze  
Herausgeber

## Ihre Verwalter-Themen im Juli/August

**Meldungen** → Seite 2

**Service** → Seite 3

**Verwalterthema des Monats**  
Prozesse in der Immobilienverwaltung – Entlarven Sie Zeitdiebe → Seite 4

**Organisation**  
Versicherungen für Eigentümergemeinschaften → Seite 6

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

## Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:  
Verwalterwohnung als Versammlungsort → Seite 9

Deckert erklärt: Regelungsinhalte und Wirkung der Hausordnung → Seite 10

WEG-Rechtsprechung kompakt → Seite 11

**Schlusslicht** → Seite 12

# Meldungen

## Recht auf Untervermietung bei Auslandsaufenthalt

Ohne Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter einer Wohnung nicht berechtigt, diese unterzuvermieten. Hat aber der Mieter ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung von Teilen der Wohnung, muss der Vermieter seine Zustimmung hierzu erteilen. Verweigert er die Zustimmung pflichtwidrig, ist der Vermieter dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet.

Ein längerer beruflicher Auslandsaufenthalt des Mieters kann einen Anspruch auf Gestattung der Untervermietung begründen. Der Wunsch, von berufsbedingt entstehenden Reise- und Wohnungskosten entlastet zu werden, stellt ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung eines Teils der Wohnung dar.

Auch wenn der Mieter nur ein einzelnes Zimmer der Wohnung von der Untervermietung ausnehmen und dieses nur gelegentlich zum Übernachten nutzen will, steht dies einem Gestattungsanspruch nicht entgegen. Das Gesetz gibt weder vor, wie groß der beim Mieter verbleibende Teil der Wohnung sein muss, noch trifft es eine Aussage, wie der Mieter diesen Rest nutzen muss. Es reicht aus, wenn der Mieter ein Zimmer zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder hierin gelegentlich zu übernachten. (BGH, Urteil v. 11.6.2014, VIII ZR 349/13)

### PRAXIS-TIPP:

Hat der Mieter seinen Wunsch nach Erlaubnis der Untervermietung nachvollziehbar begründet, sollte der Vermieter dieses Ansinnen sorgfältig prüfen und nicht von vornherein ablehnen. Kommt ein Anspruch des Mieters in Betracht, geht ein Rechtsirrtum zulasten des Vermieters. In dem vom BGH entschiedenen Fall musste der Vermieter dem Mieter daher knapp 7.500 Euro entgangene Untermiete erstatten.

### ! Weiterführende Informationen:

Untermiete – Erlaubnis und Rechtsverhältnisse → **639416**  
Mietvertrag, Untermiete (Muster) → **645932**

## Kündigung wegen Hinaustragens der Vermieterin

Ein kurioser Sachverhalt bewegte die Vermieterin eines Hauses zu einer Kündigung: Die Vermieterin hatte absprachegemäß in einigen Räumen die Rauchwarnmelder inspiziert. Nachdem sie gegen den Willen des Mieters versucht hatte, weitere Zimmer zu betreten, kam es zu einer Auseinandersetzung. Einer Aufforderung des Mieters, das Haus zu verlassen, folgte die Vermieterin nicht. Daraufhin umfasste sie der Mieter mit den Armen und trug sie aus dem Haus.

Die hierauf gestützte fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung hielt der BGH für unwirksam. Durch ihr Verhalten hat die Vermieterin das Hausrecht des Mieters verletzt, sodass sie zumindest eine Mitschuld an dem Geschehen trägt. Der Mieter durfte sein Hausrecht verteidigen.

Auch wenn er dabei die Grenzen erlaubter Notwehr geringfügig überschritten haben sollte, war sein Verhalten keine so gravierende Pflichtverletzung, die es der Vermieterin unzumutbar macht, das Mietverhältnis fortzusetzen. (BGH, Urteil v. 4.6.2014, VIII ZR 289/13)

### ! Weiterführende Informationen: Kündigung durch den Vermieter 2757778

## Haushaltsnahe Dienstleistung jenseits der Grundstücksgrenze

Mieter und Eigentümer können Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen in einem bestimmten Rahmen steuermindernd geltend machen (§ 35a EStG). Umstritten war bisher, ob die Arbeiten zwingend auf dem Grundstück erbracht werden müssen oder ob auch Arbeiten jenseits der Grundstücksgrenze, wie Schneeräumen auf dem Gehweg, steuerlich anerkannt werden können.

Das Bundesfinanzministerium vertritt hier die restriktive Linie. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich dem nun entgegengestellt. Demnach werden die Grenzen des Haushalts nicht ausnahmslos durch die Grundstücksgrenzen abgesteckt. Es genügt, wenn die Dienstleistung zum Nutzen des Haushalts erbracht wird; dabei muss es sich aber um eine Tätigkeit handeln, die normalerweise von Familienmitgliedern erbracht wird und in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zum Haushalt steht. Hier von ist insbesondere auszugehen, wenn der Steuerpflichtige als Eigentümer oder Mieter zur Reinigung und Schneeräumung von öffentlichen Straßen und (Geh)Wegen verpflichtet ist. In einem solchen Fall sind die Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen in vollem Umfang begünstigt und nicht nur, soweit sie das Privatgelände betreffen.

Entsprechendes gilt bei Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen. Deshalb sah der BFH die Kosten eines nachträglichen Hausanschlusses auch insoweit als begünstigt an, als sie den Verlauf im öffentlichen Straßenraum betreffen. (BFH, Urteile v. 20.3.14, VI R 55/12 und VI R 56/12)

### ! Weiterführende Informationen:

Haushaltsnahe Dienstleistungen, Verwalterbescheinigung → **1674307**

## Nach Enthaftungserklärung ist insolventer Mieter wieder Herr über Mietverhältnis

Wenn über das Vermögen einer Person ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, verliert der Schuldner die Befugnis, sein Vermögen zu verwalten und hierüber zu verfügen. Mietverhältnisse des Schuldners bestehen mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort.

Für gewerbliche Mietverhältnisse steht dem Insolvenzverwalter allerdings ein Sonderkündigungsrecht zu. Hinsichtlich der Wohnung des Schuldners besteht ein solches nicht, allerdings kann der Insolvenzverwalter eine Enthaftungserklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO abgeben. Diese hat zur Folge, dass Ansprüche aus dem Wohnungsmietverhältnis nach Ablauf einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende nicht im Insolvenzverfahren, sondern nur gegen den Schuldner selbst geltend gemacht werden können.

Welche weiteren Auswirkungen die Enthftungserklärung für das betroffene Wohnraummietverhältnis hat, war bisher umstritten. Hier hat der BGH nun klargestellt, dass mit Wirksamwerden der Enthftungserklärung die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis hinsichtlich des Mietverhältnisses komplett auf den Mieter übergeht. In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte das zur Folge, dass der Treuhänder des Mieters/Schuldners vom Vermieter nicht die Auszahlung eines Guthabens aus einer Betriebskostenabrechnung verlangen konnte, sondern der Vermieter dieses an den Mieter auszahlen konnte. (BGH, Urteil v. 22.5.2014, IX ZR 136/13)

**! Weiterführende Informationen:**

Insolvenz (Miete) → **638810**

## Nordrhein-Westfalen senkt Kappungsgrenze in 59 Kommunen

Mieterhöhungen in Nordrhein-Westfalen sind seit dem 1.6.2014 in 59 Städten und Gemeinden auf 15 Prozent in 3 Jahren begrenzt. Mit der Kappungsgrenzenverordnung macht die Landesregierung von der Möglichkeit Gebrauch, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Gebieten mit angespannter Wohnraumversorgung von 20 auf 15 Prozent in 3 Jahren zu reduzieren. Die Verordnung erfasst die nachfolgend aufgeführten Kommunen und gilt bis Ende Mai 2019.

**Regierungsbezirk Düsseldorf:** Dinslaken, Dormagen, Düsseldorf, Emmerich am Rhein, Erkrath, Geldern, Grevenbroich, Haan, Hilden, Kamp-Lintfort, Kempen, Kevelaer, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Meerbusch, Moers, Monheim am Rhein, Neuss, Ratingen, Rommerskirchen, Wesel

**Regierungsbezirk Köln:** Aachen, Alfter, Bad Honnef, Bergisch Gladbach, Bonn, Brühl, Euskirchen, Frechen, Hürth, Jülich, Kerpen, Köln, Leverkusen, Niederkassel, Overath, Rösrath, St. Augustin, Siegburg, Troisdorf, Wesseling

**Regierungsbezirk Münster:** Bocholt, Bottrop, Coesfeld, Greven, Gronau (Westfalen), Haltern am See, Lotte, Münster, Ostbevern, Raesfeld, Rheine, Senden, Waltrop

**Regierungsbezirk Detmold:** Bielefeld, Paderborn, Rheda-Wiedenbrück

**Regierungsbezirk Arnsberg:** Bad Sassendorf, Soest

**! PRAXIS-TIPP:**

Unabhängig davon, ob die abgesenkte Kappungsgrenze von 15 Prozent oder die reguläre von 20 Prozent gilt, ist die Obergrenze für eine Mieterhöhung stets die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese kann durch einen Mietspiegel, Vergleichswohnungen, ein Sachverständigengutachten oder eine Auskunft aus einer Mietdatenbank nachgewiesen werden.

**! Weiterführende Informationen:**

Mieterhöhung nach Mietspiegel (Muster) → **584790**

## Eigentümer können Beschluss sicherheitshalber wiederholen

Bestehen ernsthafte Zweifel, dass ein Beschluss über den Wirtschaftsplan oder eine Sonderumlage wirksam ist, können die Wohnungseigentümer einen Zweitbeschluss fassen, um die Zweifel auszuräumen; dies auch dann, wenn bereits die Jahresabrechnung für das betreffende Wirtschaftsjahr beschlossen worden ist.

Der Beschluss über die Jahresabrechnung wirkt anspruchsbegründend nur hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, der die im Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt (sog. Abrechnungsspitze). Im Hinblick auf Zahlungsverpflichtungen, die durch frühere Beschlüsse entstanden sind, hat er dagegen nur bestätigende und rechtsverstärkende Wirkung.

Da die Jahresabrechnung danach nicht an die Stelle des Wirtschaftsplans tritt, kann dieser nach der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung in einem folgenden Wirtschaftsjahr durch einen Zweitbeschluss ersetzt werden, wenn Zweifel an seiner Wirksamkeit bestehen. Dasselbe gilt für den Beschluss über eine Sonderumlage als Ergänzung des Wirtschaftsplans. (BGH, Urteil v. 4.4.2014, V ZR 168/13)

**! Weiterführende Informationen:**

Zweitbeschluss → **2342139**



## BGH-Rechtsprechungsübersicht

Ständig klärt der BGH mit seiner Rechtsprechung zum Mietrecht, zum Wohnungseigentumsrecht und zu angrenzenden Rechtsgebieten strittige Fragen. Über die wichtigsten Entscheidungen berichten wir im Verwalter-Brief. Ergänzend finden Sie eine nach Themen geordnete Übersicht der BGH-Rechtsprechung der letzten Zeit, die laufend fortgeschrieben wird, auf unserem Internetportal. Über diesen Kurzlink gelangen Sie direkt zur Übersicht: [www.bit.ly/BGH-Uebersicht](http://www.bit.ly/BGH-Uebersicht).

### Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

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

# Verwalterthema des Monats

## Prozesse in der Immobilienverwaltung – Entlarven Sie Zeitdiebe

Jörg Wirtz, InRaCon GmbH, Eschenlohe

**„Dafür habe ich keine Zeit, das müssen wir auf später verschieben!“ Wie oft hören Sie diesen Spruch oder müssen ihn vielleicht sogar selbst verwenden. Sie lauern überall, nicht nur in der Immobilienverwaltung: Die Zeitdiebe.**

Zeit ist zumindest eine kostbare, wenn nicht die kostbarste unserer Ressourcen. Fast jede Ressource kann annähernd beliebig vermehrt werden. Sogar Geld kann man kaufen. Einzig unsere eigene Zeit ist limitiert und nicht vermehrbar. Auch wenn wir es uns manchmal wünschen würden, der Tag bleibt bei 24 Stunden und die Woche bei 7 Tagen.

Wenn wir die individuell verfügbare Zeit also nicht vermehren können, dann kommt es umso mehr darauf an, das für unsere Arbeit verfügbare Zeitfenster so effizient wie möglich zu nutzen und uns die Zeit nicht stehlen zu lassen.

### Gestohlene Zeit ist für immer verloren

Das verwendete Bild vom Diebstahl soll weiter verwendet werden, auch wenn es die Brisanz nur unvollständig darstellen kann. Einen Dieb kann man möglicherweise dingfest machen und vielleicht das Diebesgut sicherstellen. Auch wenn die aktuelle Aufklärungsquote nur bei ca. 15 % liegt, besteht eine theoretische Möglichkeit, sein Hab und Gut zurückzubekommen. Gestohlene oder verlorene Zeit dagegen ist unwiederbringlich verloren und nicht ersetzbar. Umso mehr kommt es darauf an, dem Diebstahl vorzubeugen und „Wiederholungstaten“ zu verhindern. Bei einem realen Diebstahl gibt es zwei wichtige Dinge, den Täter und den Tatort. Auf diese beiden Dinge müssen wir also unser Augenmerk legen.

### Identifizierung von Täter und Tatort

Zunächst gilt es, die potenziellen Täter, also die Diebe, zu identifizieren. Diese finden wir regelmäßig in unserer unmittelbaren Nähe. Neben unseren Kunden (Eigentümer und Mieter) sind das unsere Lieferanten (Handwerker, Nachunternehmer, Dienstleister,...), unsere Mitarbeiter und nicht zuletzt wir selbst.

Als nächstes müssen wir den oder die (potenziellen) Tatorte identifizieren. Diese liegen vermutlich überall dort, wo Sie mit den bereits genannten Dieben in Kontakt kommen. Hier gibt es eine große, aber dennoch überblickbare Menge an Einzeltatorten. Diese können sich in Arbeitsweisen, Kommunikation, Arbeitstechniken, Methoden, Arbeitsorganisation, Ablageorganisation usw. verbergen.

### Zeitmitschriften sind nur bedingt geeignet

Wenn wir also Täter und Tatort kennen, müssen wir zunächst ermitteln, wo bereits welche Zeitdiebe am Werk sind. Eine Möglichkeit besteht darin, über einen Zeitraum von mindestens mehreren Wochen vollständige Zeitmitschriften zu führen. Nach Ablauf des definierten Erfassungs-

zeitraums können diese ausgewertet und Folgemaßnahmen getroffen werden.

Diese Methode ist grundsätzlich geeignet, hat jedoch auch einige Schwächen. Zum einen ist sie verhältnismäßig aufwendig und im Alltag häufig nur schwer anwendbar, was wiederum zu ungenauen Mitschriften und damit zu wenig ergiebigen Ergebnissen führt. Aus den genannten Gründen raten wir zu einem anderen Vorgehen und widmen uns wieder unseren Tätern und Tatorten.

### Der schwierigste Zeitdieb: Wir selbst

Der nach unserer Erfahrung am schwierigsten zu fassende Zeitdieb schaut uns regelmäßig beim Zähneputzen aus dem Spiegel zu. Deshalb sollten wir uns vielleicht zunächst selbst beobachten und unsere persönlichen Tatorte ermitteln. Der „Kampf“ mit uns selbst als Zeitdieb ist sicherlich der schwerste. Aber nicht ohne Grund bewahrheiten sich Sprichwörter wie „qualis rexis talis grex“ (wie der Herr, so das G'scherr), „Qualität fängt im Kopf an“ oder „der Fisch stinkt immer am Kopf zuerst“.

#### PRAXIS-TIPP: STELLEN SIE SICH FOLGENDE FRAGEN

- Wie häufig tun wir Dinge, die wir eigentlich delegieren könnten (es aber nicht tun, weil wir sie gerne tun)?
- Wie häufig kümmern wir uns um Dinge, die nichts mit unserer eigentlichen Arbeit zu tun haben?
- Wie häufig lassen wir Dinge unerledigt liegen, die eigentlich Priorität hätten, uns aber unangenehm sind bzw. es sich um Arbeiten handelt, die wir nur ungern tun?
- Wie häufig werden wir abgelenkt oder lassen uns auch ablenken durch Telefonate, Mitarbeiterfragen oder andere Dinge?
- Wie häufig müssen wir nach Vorgängen suchen, die wir selbst bearbeitet haben?

Diese Liste ist sicher unvollständig, weist aber auf die Methode hin, die wir empfehlen. Führen Sie dazu einfach eine Strichliste. Wenn Sie weitere Tatorte identifizieren, ergänzen Sie die Liste. Die Häufungen in der Strichliste werden sicher individuell unterschiedlich ausgeprägt sein. Die Folgemaßnahmen zur Absicherung der „Tatorte“ können entsprechend mannigfaltiger Art sein. Folgende Methoden, die sehr häufig und mit Erfolg zu Anwendung kommen, sind:

### Erstellung des täglichen/wöchentlichen Schlachtplans

Der Schlachtplan ist keine reine Erledigungsliste. Auch wenn er alle zu erledigenden Arbeiten enthält, bedarf es wesentlicher Ergänzungen. Diese bestehen aus Termin und Priorisierung. Die Arbeiten mit hoher Priorität werden immer zuerst abgearbeitet, auch wenn es sich um unangenehme Arbeiten handelt. Dies zu tun und sich dabei nicht ablenken zu lassen, ist sicher eine der schwersten Aufgaben. Wenn wir es aber schaffen, dann profitieren wir doppelt. Die Arbeit ist erledigt und der Druck, der sonst auf uns lastet, ist weg.

### Schaffung störungsfreier Zeiten

Jede(r) Mitarbeiter/In, egal ob in Leitungs- oder operativer Funktion, sollte das Recht auf störungsfreie Arbeitszeiten haben. Diese können durch organisatorische Maßnahmen geschaffen werden. Dann ist die Bürotür zu und das Telefon ist umgeleitet. Diese Zeit wird natürlich genutzt, um den o. a. Schlachtplan abzuarbeiten.

Der „Kampf“ mit diesem Zeitdieb ist sicherlich der schwerste. Aber nicht ohne Grund bewahrheiten sich Sprichwörter wie „qualis rexis talis grex“ (wie der Herr so das G'scherr), „Qualität fängt im Kopf an „ oder „der Fisch stinkt am Kopf zuerst“.

## Beeinflussbarkeit weiterer Zeitdiebe

Neben der Beschäftigung mit uns selbst als Zeitdieb dürfen wir die anderen nicht aus den Augen verlieren und müssen prüfen, wo die Gefahr am größten ist bzw. wo die genannten Diebe bereits fleißig zu Werke sind. Hinsichtlich der bereits identifizierten Täter werden wir schnell feststellen, dass wir am einfachsten und schnellsten auf unser Personal und die „internen Tatorte“ einwirken können, gefolgt von unseren externen Partnern. Am wenigsten Einfluss können wir sicherlich auf unsere Kunden nehmen. „Kundenerziehung“ ist häufig ein schwieriger und wenig lohnenswerter Weg. Auch das „Aussperren“ durch eingeschränkte Telefonzeiten ist zwar schnell umsetzbar, löst das Problem aber nicht vollständig.

## Mitarbeiter und Organisation als „Tatort“

Deshalb sollten wir uns zunächst auf die Täter und Tatorte konzentrieren, auf die wir den meisten Einfluss haben, also unser Personal und unsere Organisation. Auch hier empfehlen wir nicht die „Gießkannenmethodik“ in Form umfassender Arbeitsmitschriften, die nicht selten erlebte „Mitarbeiterschelte“ oder die oft genannte Universallösung „ein neues EDV-Programm muss her“. Vielmehr ist eine gezielte Analyse zur Identifizierung der Tatorte wesentlich Erfolg versprechender. Häufig ist die Einschaltung eines externen „Sicherheitsdienstes“ die schnellste und beste Lösung. Wir haben den Effizienzcheck entwickelt, um die „Tatorte“ in Ihrem Unternehmen gezielt aufspüren zu können.

## Einbindung der Mitarbeiter

Selbstverständlich können Sie auch ein internes Projekt mit dem gleichen Ziel starten. Dazu empfehlen wir folgendes Vorgehen: Fordern Sie Ihre Mitarbeiter/Innen auf, über mehrere Tage oder Wochen die potenziellen Tatorte zu beobachten und Notizen zu folgenden Beobachtungen anzufertigen:

- Wodurch verlieren wir Zeit?
- Wodurch wird unsere Arbeit unnötig erschwert?
- Was kostet uns mehr Zeit als erforderlich?
- Bei welchen Tätigkeiten tue ich mich schwer, fühle ich mich überfordert?
- Was verursacht Doppel- oder gar Mehrfacharbeiten?

### ⦿ HINWEIS: TYPISCHE TATORTE IN VERWALTUNGSUNTERNEHMEN

- Hohe Suchzeiten nach Dokumenten/Informationen
- Viele Rückfragen zu ungeklärten Sachverhalten oder nicht nachvollziehbaren Bearbeitungsständen
- Umständliche Bedienung der verfügbaren Verwaltungssoftware
- Mangelnde Kenntnisse in bestimmten Wissensgebieten
- Unklare oder keine Vorgaben zur Bearbeitung von Arbeitsabläufen
- Fehlende oder wenig zweckmäßige Arbeitshilfen (Formulare, Checklisten, Vorlagen)
- Nicht ausreichend gepflegte Stammdaten
- Zu hoher Anteil an manuellen Tätigkeiten
- Doppel- und Nacharbeiten aufgrund unvollständiger oder fehlerhafter Bearbeitung
- Lange Reaktionszeiten der Verwaltungssoftware
- Bearbeitung von Reklamationen oder Beschwerden von Eigentümern/Mietern

Auch wenn diese Auflistung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, kann sie zur Ideenfindung genutzt werden. Versammeln Sie Ihre Mitarbeiter zu einem Brainstorming und stellen Sie diese Liste zur Ergänzung bzw. Diskussion vor. Anschließend darf jeder 3 – 5 Punkte vergeben, um die Tatorte entsprechend ihrer Bedeutung zu gewichten. Daraus ergibt

sich automatisch eine Reihenfolge der am meisten gefährdeten Tatorte, die der Bearbeitung bedürfen. Diese sollte einer genaueren Analyse unterzogen werden.

### ⦿ BEISPIEL: HOHE SUCHZEITEN NACH DOKUMENTEN/INFORMATIONEN

Wenn dieser Tatort eine hohe Gewichtung erhält, dann können folgende Fragen gestellt werden:

- Auf welche Dokumente müssen wir wie häufig zugreifen?
- Welche Informationen aus diesen Dokumenten brauchen wir am häufigsten?
- Was verursacht den hohen Zeitaufwand genau?

Die oben erwähnte Strichliste zur genauen Analyse kann hier als nächstes gezielt eingesetzt werden. Es ist hilfreich zu wissen, wie häufig zum Beispiel auf welche Verträge zurückgegriffen werden muss und wie viel Zeit dies kostet. Vielleicht ergibt die Analyse, dass der Zeitverlust nur gefühlt, aber nicht real ist? In jedem Fall werden Sie ein deutliches Kriterium haben, um eine geeignete Lösung auszuwählen. Diese kann je nach Größe, Struktur und Organisationsgrad des betroffenen Unternehmens sehr unterschiedlicher Natur sein.

### ⦿ BEISPIEL: MÖGLICHE MASSNAHMEN

- Digitalisierung aller/einzelner Dokumente
- Entwicklung und Nutzung von Objektsteckbriefen
- Ergänzung von Stammdaten/Angaben im verfügbaren Verwaltungsprogramm
- Vereinheitlichung von Verwaltungsverträgen
- Nutzung von Rahmenverträgen

Natürlich kann dieser Artikel nur einige Anregungen geben, ein sehr lohnenswertes Projekt durchzuführen. Aus unserer langjährigen Arbeit im Bereich der Immobilienverwaltung wissen wir, dass auch in gut organisierten Verwaltungen Potenziale in Höhe von 10 – 15 % und mehr durch Zeitdiebe blockiert werden. Wenn Sie dieses Potenzial auch in Ihrer Verwaltung vermuten, dann sollten Sie möglichst schnell mit der Analyse beginnen und die vorgestellten Hilfen nutzen. Ich verspreche Ihnen: Es wird sich lohnen.

### ⦿ DER AUTOR

Jörg Wirtz ist Geschäftsführer der InRaCon GmbH und berät speziell Immobilienverwaltungen bei der Optimierung ihrer Prozesse und bei der Zertifizierungsvorbereitung (u. a. ISO 9001, GEFMA 700ff., TÜV-geprüfte Immobilienverwaltung).  
[www.inracon.de](http://www.inracon.de)



# Organisation



## Versicherungen für Eigentümergemeinschaften

Stefan Roth, Caninenberg & Schouten GmbH, Fulda

**Versicherungen werden oft als „notwendiges und undurchsichtiges Übel“ betrachtet und fristen in vielen Verwaltungen ein „Schattendasein“. Das liegt sicherlich auch an der Komplexität der Versicherungsprodukte und dem oft unverständlichen „Kleingedruckten“. Für den Verwalter stellt sich die Aufgabe: Wo kaufe ich optimalen Versicherungsschutz? Die klassischen Vertriebswege der Versicherer sind die Generalagenturen, der Direktvertrieb (auch im Internet) und die Versicherungsmakler.**

### Vor- und Nachteile der Vertriebswege?

Direktvertrieb und Internet bieten keinerlei Beratung. Deshalb bergen sie für den Verwalter ein erhebliches Haftungsrisiko.

Die Generalagenturen sind Handelsvertreter der Versicherer. In aller Regel können die Vertreter ausschließlich die Versicherungsprodukte der eigenen Gesellschaft anbieten. Markttransparenz und -vergleiche verbleiben als Aufgabe bei der Verwaltung, die mit diversen Agenturen verhandeln und letztlich entscheiden muss. Trifft sie eine falsche Entscheidung, kann sie mit Haftungs- und Schadenersatzansprüchen konfrontiert werden.

Anders ist dies bei Beauftragung eines Versicherungsmaklers. Der Makler ist der „Versicherungseinkäufer“ für seine Kunden. Bereits vor 29 Jahren hat der BGH hierzu eine Grundsatzentscheidung getroffen. Zitat: „Der Versicherungsmakler ist für den Bereich der Versicherungsverhältnisse des von ihm betreuten Versicherungsnehmers dessen Sachwalter.“

Hieraus folgt, dass der Versicherungsmakler allein seinem Kunden gegenüber verpflichtet ist und selbstverständlich für seine Beratungs- und Aufklärungspflicht haftet. Der Makler muss den Versicherungsmarkt kennen und entsprechend der Risikosituation seines Kunden Versicherungsschutz „einkaufen“. Natürlich ist es bei der Auswahl des Maklers wichtig, dass dieser über entsprechendes Know-how im Geschäftsbereich seiner Kunden verfügt. Spezialisierungen sind bei „echten“ Versicherungsmaklern heute der Normalfall. Nur durch die Spezialisierung kann der Makler dem o.g. Urteil des BGH gerecht werden. Dem Versicherungsmakler obliegt die Pflicht, bestmögliche Ergebnisse für seine Kunden (hier: die Hausverwalter) zu erzielen und über mögliche Risiken aufzuklären.

Neben der betrieblichen Absicherung des eigenen Verwaltungsbetriebs obliegt es dem Verwalter auch, die Versicherungsbedürfnisse der verwalteten Objekte abzubilden.

### Versicherungssumme bei der Gebäudeversicherung

Allein schon die Ermittlung der Versicherungssumme stellt eine Herausforderung dar. Wer ermittelt denn die richtige Versicherungssumme (Versicherungswert 1914 o. a.) in der Gebäudeversicherung? Zu Zeiten der Versicherungsmonopole hat dies der Versicherer durch Schätzung ermittelt und für die Richtigkeit gehaftet. Dies ist aber längst Geschichte. Für die Ermittlung der Versicherungssumme ist inzwischen allein der Versicherungsnehmer, also die WEG bzw. dessen Verwalter, verantwortlich. Eine schwierige Aufgabe, die im Schadensfall fatale Auswirkungen

haben kann. Zur Ermittlung der Versicherungssumme bieten Versicherer hilfsweise Summenermittlungsbögen an, die die Ausstattung der Gebäude zur Wertermittlung heranziehen. Die Erfahrung hat aber gezeigt, dass es bei der Verwendung dieser Formulare häufig zu überhöhten Versicherungswerten kommt. Alternativ könnte die WEG einen Sachverständigen mit der Wertermittlung beauftragen. Dies verursacht aber Zusatzkosten. Einfacher sind da moderne Versicherungskonzepte auf Wohnflächenbasis oder auch Festprämien je Wohnung. Diese Rahmenvertragskonzepte werden von den Versicherern i. d. R. aber nur größeren Immobilienverwaltungen zur Verfügung gestellt.

Denken Sie auch an bewegliche Sachen, die Gemeinschaftseigentum sind. Werkzeuge, Gartengeräte bis hin zu Arbeitsmaschinen wie Aufsitzrasenmäher oder Schneefräsen sind nicht automatisch als Zubehör mitversichert.

### Verbundene Wohngebäudeversicherung

Versichert gilt hier das gesamte Gebäude und je nach Versicherungsvertrag auch Nebengebäude, Garagen, Zubehör und Grundstücksbestandteile, egal ob es sich um Gemeinschafts- oder Sondereigentum handelt. Die Verbundene Wohngebäudeversicherung kennt 4 Deckungsbausteine, die auch unabhängig voneinander versichert werden können. Diese sind Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel und Elementarschäden. Diesen 4 Bausteinen sind je nach Versicherungsvertrag wichtige Erweiterungen eigen. So gehört neben manch anderer Erweiterung zur Feuerversicherung auch der Versicherungsschutz gegen Explosion, Blitzschlag und Flugzeugabsturz. Auch Schäden durch Vandalismus und Graffiti werden der Feuerversicherung zugeordnet. Wichtig ist, dass auch Nutzwärme- und Sengschäden mit eingeschlossen sind.

In der Leitungswasserversicherung besteht Deckung für Schäden durch bestimmungswidrigen Austritt von Leitungswasser. Häufigste Ursache ist hier der Rohrbruch. Aber auch Nässeschäden infolge von Undichtigkeit, Verstopfung oder Frost sind Gegenstand des Versicherungsvertrags. Wichtig ist hier die Frage: Welche Leitungen gelten als versichert? Die Zu- und Abflussleitungen sollten sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes vom Versicherungsschutz umfasst sein. Reine Regenabflussleitungen können i.d.R. nur innerhalb des Gebäudes versichert werden. Die Mitversicherung sogenannter Armaturen gegen Bruch ist je nach Versicherer durchaus möglich, sodass auch Heizkörper, Wasserhähne, Waschtische etc. versichert sind. Beachten Sie auch individuelle Risiken, die das Gebäude schädigen können, wie z. B. Wasserbetten oder Aquarien.

Die Sturmversicherung deckt Schäden am Gebäude ab, verursacht durch Sturm (mind. Windstärke 8) und Hagel. Hier empfiehlt es sich, auch Sturmschäden an Bäumen in den Versicherungsschutz einzubeziehen.

Die Elementarversicherung schließlich schützt das Gebäude vor Erdbeben, Überschwemmung, Vulkanausbruch, Schneedruck und Rückstau. Durch klimatische Veränderungen und immer größer werdende versiegelte Flächen hat sich in den letzten Jahren die Zahl der Schäden durch Starkregen erheblich erhöht. Die in der Vergangenheit oft als nicht erforderlich angesehene Elementarversicherung sollte deshalb heute in jeder Gebäudeversicherung enthalten sein.

#### PRAXIS-TIPP:

Lassen Sie die Eigentümer entscheiden, ob sie diesen Deckungsbaustein wünschen!

### Gebäudeglasversicherung

Hier besteht die Möglichkeit, die gesamte Gebäudeverglasung oder nur die Verglasung, die dem allgemeinen Gebrauch dient, gegen Bruchschäden zu versichern. Da die Glasversicherung zu den Betriebskosten zählt, kann die Absicherung je nach Nutzung der Wohnungen und Gewerbe (Vermietung) sinnvoll oder per Teilungserklärung vorgeschrieben sein.

## Weitere Sachversicherungen

Neben diesen klassischen Versicherungen gibt es darüber hinaus noch Elektronikversicherungen für die Haustechnik (Heizung, Pumpen, Aufzüge, Rolll Tore, Zufahrtsschranken, Klima- und Lüftungsanlagen u. Ä.). Diese „Allgefahren“-Versicherung bietet zusätzlichen Schutz z. B. bei Überspannung oder Fehlbedienung.

### ⚠ ACHTUNG:

Der Versicherungsschutz beinhaltet keinen normalen Verschleiß, ersetzt also keine Wartungsverträge.

## Hausgeldausfall- und Veruntreuungsversicherung

Die Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers belastet den Rest der Gemeinschaft. Auch dieses Ausfallrisiko, wenn trotz Klage, Urteil und Vollstreckung die Hausgelder nicht beigetrieben werden können, lässt sich durch Versicherungen auffangen. Der Anspruch geht dann auf den Versicherer über. Dies ist eine Alternative zur Eintragung der Grundschuld mit entsprechenden Zwangsmaßnahmen.

Im Rahmen der Wohngeldzahlungen werden dem Verwalter auch die Instandhaltungsrücklagen der WEG anvertraut. Die Nachrichten über Veruntreuung von WEG-Geldern durch Verwalter häufen sich. Die berufsständischen Verbände der Verwalter haben inzwischen reagiert und für ihre Mitglieder Vertrauensschadenversicherungsschutz vereinbart. Aber nicht jeder Verwalter ist Mitglied in einem Verband. Deshalb gibt es für die WEG auch die Möglichkeit, dieses Risiko selbst zu versichern. Damit ist dann eine zusätzliche Sicherheit für die in langen Jahren ersparten Rücklagen geschaffen.

## Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Diese Versicherung deckt Schadensersatzansprüche Dritter gegen die Gebäudeeigentümer ab. Hier gehören sowohl die Zahlung berechtigter Ansprüche als auch die Abwehr unberechtigter Ansprüche zu den Aufgaben des Versicherers. Wichtig dabei ist, dass auch Ansprüche des Einzeleigentümers gegen die Gemeinschaft vom Versicherungsschutz umfasst werden. Hierzu gehört auch der „Aufopferungsanspruch“ des Einzeleigentümers zum Wohle der WEG. Der Versicherungsschutz muss den Risikoverhältnissen entsprechen. Öltank, Photovoltaikanlagen, Aufsitzrasenmäher u. Ä. sind versicherungstechnisch gesondert zu betrachten.

## WEG-Rechtsschutzversicherung

Die WEG als teilrechtsfähiger Verband kann auch eine Rechtsschutzversicherung abschließen. Diese deckt die Verfahrenskosten eines Rechtsstreits. Versichert gilt der Vertragsrechtsschutz, also Streitigkeiten mit Gärtnern, Handwerkern oder auch Versicherungen. Der Verband genießt hier auch Rechtsschutz für Streitigkeiten gegen Miteigentümer - von der Hausgeldbeitreibung bis zum Eigentumsentzug oder auch im Beschlussanfechtungsverfahren. Auch als Arbeitgeber gilt die WEG versichert (Stichwort: Mini-Jobber).

## Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Beiräte

Die Tätigkeit des Beirats gem. § 29 WEG beinhaltet auch eine Haftung gegenüber der Gemeinschaft für die ordentliche Wahrnehmung der Aufgaben eines Beirats. Hier sollte die WEG den Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für ihren Beirat auf Kosten der WEG beschließen.

Der Versicherungsschutz besteht für die Tätigkeit der versicherten Personen als Mitglied eines Verwaltungsbeirats gem. § 29 Abs. 2 und 3 und/oder als Ersatzzustellungsbevollmächtigter gem. § 45 Abs. 2 und 3 WEG. Haftpflichtansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft sind mitversichert.

## Vermögensschadenhaftpflichtversicherung des Verwalters

Auch diese Berufshaftpflichtversicherung dient dem Schutz der WEG vor möglichen finanziellen Verlusten durch berufliche Versehen des Verwalters und sollte in ausreichender Höhe bestehen. Der Gesetzgeber denkt derzeit über eine Pflichtversicherung für die Immobilienbranche nach.

## Ausreichende Versicherungssummen

Die Versicherungssummen müssen ausreichend hoch vereinbart werden. Dies ist vor allem deshalb wichtig, damit z. B. auch Aufräumungskosten nach einem Brandschaden (Sondermüll) oder behördliche Wiederaufbaubeschränkungen (EnEV) finanziell geschultert werden können. Eine Unterversicherung ist unbedingt zu vermeiden. Häufig ist noch die irriige Meinung anzutreffen, dass der eingetretene Schaden bis zur Versicherungssumme ersetzt würde. Das ist aber falsch. Auch im Reparaturfall, also bei fast allen Gebäudeschäden, kann im Falle einer festgestellten Unterversicherung die Entschädigungsleistung anteilig (im gleichen Verhältnis wie Versicherungssumme zum tatsächlichen Versicherungswert) gekürzt werden. Bei Großschäden kann hier sogar eine existenzielle Haftungsgefahr für Ihr Unternehmen lauern!

## Versicherung bedeutet kalkuliertes Risiko

Versicherungen können den Schaden nicht verhindern und nehmen der WEG auch die mit der Abwicklung verbundenen Arbeiten nicht ab. Aber sie sorgen dafür, Risiken kalkulierbar und somit überschaubar zu machen. Alle Versicherungen werden im Rahmen der Wirtschaftspläne budgetiert. Die gebäudebezogenen Versicherungsverträge sind üblicherweise bei vermieteten Wohnungen Gegenstand der Betriebskosten und belasten somit den Vermieter nicht. Ein vollumfänglicher Versicherungsschutz reduziert die Gefahr von Sonderumlagen, da unvorhergesehene Schäden oder rechtliche Auseinandersetzungen möglicherweise über eine Versicherung abgewickelt werden können.

## Versicherungsumfang versus Preis

Häufig fällt die Kaufentscheidung für eine Versicherung über den Preis. Wichtiger als der Preis ist aber der Inhalt des gekauften Leistungsversprechens. Eine doch eher geringe vermeintliche Prämieinsparung von z. B. 100 Euro kann im Schadensfall die Gemeinschaft schnell mehrere tausend Euro kosten. Eine professionelle Verwaltung in Kooperation mit einem qualifizierten Versicherungsmakler wird der WEG diese Sorgen nehmen und für einen vollumfänglichen Versicherungsschutz zu marktgerechten Preisen sorgen.

Versicherungsverträge müssen ständig angepasst werden. Ob Trinkwassersnovelle, Rauchwarnmelder oder das BGH-Urteil zum nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch vom Oktober 2013. Welcher Verwalter denkt bei solchen Verordnungen auch an Versicherungen?

Mit der Beauftragung eines fachkundigen Versicherungsmaklers entlastet sich der Verwalter von Haftungsrisiken aus Versicherungsverträgen und kann seinen Gemeinschaften vollumfängliche Versicherungslösungen zu adäquaten Preisen anbieten.

### ➕ Weiterführende Informationen:

Versicherung des Wohnungseigentums durch den Verwalter  
→ **2262347**

### DER AUTOR

Stefan Roth ist seit 1997 gerichtlich zugelassener Versicherungsberater. Er ist verantwortlicher Leiter des Geschäftsfelds Immobilien beim Versicherungsmakler Caninenberg & Schouten GmbH und berät schwerpunktmäßig Immobilienverwaltungen und Firmen.





## Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

### **Derzeit werden viele Contracting-Verträge mit Laufzeiten von 15 bis sogar 20 Jahre abgeschlossen. Sind das übliche Vertragslaufzeiten für Contracting? Dürfen diese Kosten auf alle Mieter umgelegt werden?**

Fernwärme im Sinne der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) liegt nur dann vor, wenn die Wärmeerzeugungsanlage nicht im Eigentum des Kunden steht. Gemäß § 32 Abs. 1 S. 1 AVBFernwärmeV beträgt die Laufzeit von Versorgungsverträgen höchstens 10 Jahre. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit ist eine Verlängerung um jeweils weitere 5 Jahre möglich.

Steht die Wärmeerzeugungsanlage im Eigentum des Kunden, ist die AVBFernwärmeV nicht anzuwenden. Bei Verwendung eines Formularvertrages ist nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu prüfen, ob im Einzelfall eine unangemessene Benachteiligung des Kunden vorliegt. Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil v. 21.12.2011, VIII ZR 262/09) kann bei einer Vertragslaufzeit von 10 Jahren eine unangemessene Benachteiligung des Kunden vorliegen.

Soweit die Voraussetzungen des § 556c BGB vorliegen, können die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

### **In einem Umlaufbeschluss nach § 23 Abs. 3 WEG stimmen alle Eigentümer dem Beschluss zu. Bei 2 Einheiten sind im Grundbuch auch die Ehegatten eingetragen, es unterschreibt aber jeweils nur einer von beiden. Der Verwalter hält fest, dass zu jeder Einheit mindestens eine Zustimmung durch Unterschrift erfolgt ist und verkündet einen zustande gekommenen Beschluss. Ist dieser Beschluss anfechtbar oder gar nichtig?**

Gemäß § 23 Abs. 3 WEG ist ein Beschluss auch ohne Versammlung gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben, § 25 Abs. 2 S. 2 WEG. Da ein einheitliches Ausüben des Stimmrechts die Zustimmung aller Miteigentümer einer Eigentumseinheit voraussetzt, ist zur Zustimmung zu dem Umlaufbeschluss die Unterschrift aller Miteigentümer einer Eigentumseinheit erforderlich. Dies gilt erst recht, wenn aus der Unterschrift nicht erkennbar ist, ob der unterschreibende Eigentümer in Vollmacht des anderen Mitberechtigten handelte.

Hat der Verwalter im Umlaufverfahren ein positives oder negatives Beschlussergebnis verkündet, liegt zunächst ein positiver oder negativer Beschluss vor, auch wenn nicht alle Eigentümer ihre Zustimmung schriftlich erklärt haben. In diesem Fall ist der Umlaufbeschluss nur anfechtbar, jedoch nicht nichtig.

### **Ein Wohnungseigentümer mit Pflegestufe möchte den Hauseingangsbereich barrierefrei gestalten. Dazu soll die Stufe zum Hauseingang durch leichtes Ansteigen des Weges ersetzt werden. Beim Kellereingang würde zusätzlich zur Treppe ein Weg angelegt werden, damit der Keller barrierefrei begehbar ist. Die vom Staat geförderte Maßnahme würde über einen Wohnungseigentümer laufen, sodass für die Gemeinschaft keine Kosten entstehen. Die Behörde benötigt allerdings eine Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. Ist diese Maßnahme als bauliche Veränderung einzustufen, bei der alle Eigentümer zustimmen müssen? Oder könnte man es als „Instandsetzungsmaßnahme“ sehen, für die ein Mehrheitsbeschluss ausreicht?**

Grundsätzlich sind die zu errichtenden, barrierefreien Zugänge zu dem Hauseingangsbereich und dem Kellereingang bauliche Veränderungen. Allerdings ist in diesem Fall das in § 22 Abs. 1 S. 1 WEG geregelte Tatbestandsmerkmal einer Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer über das in § 14 Nr. 1 WEG geregelte zumutbare Maß hinaus in der Regel nicht gegeben. Demnach würde ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügen.

### **In einer Teilungserklärung wurde vereinbart, dass die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondernutzungsrechtes dem jeweiligen SNR-Berechtigten obliegt. Wer hat sich um die Erneuerung / Reparatur eines Gartenzauns zu kümmern, wenn der Zaun auf dem Sondernutzungsrecht bzw. auf der Grenze vom Sondernutzungsrecht zum Gemeinschaftseigentum (oder dem städtischen Eigentum bzw. einem Nachbargrundstück) steht? Muss der Nachbar sich ggf. an den Kosten beteiligen?**

Steht der Gartenzaun ausschließlich auf der Sondernutzungsfläche, ist der Sondernutzungsberechtigte im vorliegenden Fall zur Instandhaltung und Instandsetzung sowie Kostentragung verpflichtet, ohne dass sich Nachbarn bzw. Kommune an den Kosten beteiligen müssten.

Steht der Zaun dagegen auf der Grenze zum Nachbargrundstück, wird gemäß § 921 BGB vermutet, dass die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zur Benutzung der Einrichtung gemeinschaftlich berechtigt sind. Gemäß § 922 BGB sind die Unterhaltungskosten des Grenzzaunes dann von den Nachbarn zu gleichen Teilen zu tragen. Dies gilt jedoch nur, soweit nichts anderes geregelt ist oder äußere Merkmale darauf hinweisen, dass der Zaun einem der Nachbarn allein gehört.

Sollte diese Fallkonstellation auch im Verhältnis des Sondernutzungsberechtigten und der WEG gegeben sein, scheidet meines Erachtens eine analoge Anwendung der §§ 921 f. BGB aus, da diese Vorschriften voraussetzen, dass es sich um zwei Grundstücke handelt.

**Empfehlung:** In der zuletzt genannten Fallkonstellation sollte die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Kostentragung beschlussweise dergestalt geregelt werden, dass der Sondernutzungsberechtigte und die WEG gemeinsam zur Instandhaltung und Instandsetzung und demzufolge auch zur Kostentragung verpflichtet sind. Damit würde der Rechtsgedanke der nachbarrechtlichen Vorschriften auch im Verhältnis des Sondernutzungsberechtigten zur WEG gelten.

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

# Deckert kompakt

## Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

das Urteil des AG Büdingen kann regelrecht als Lehrstück bezeichnet werden, was als Verwalter hinsichtlich Einladung zur Eigentümerversammlung und der dort gefassten Beschlüsse alles falsch gemacht werden kann. Jeder einzelne der angefochtenen Beschlüsse wurde – für einen kundigen Verwalter unschwer vorhersehbar – vom Gericht für ungültig erklärt. Zusätzlich – quasi als Klammer um alle angefochtenen Beschlüsse – kam noch hinzu, dass schon die unzutreffende Auswahl des Versammlungsorts vom Gericht als für ausreichend erachtet wurde, alle Beschlüsse für ungültig zu erklären. Und warum? Trotz erheblicher Differenzen zwischen Verwalter und Klägerin hat der Verwalter seine eigene Wohnung als Versammlungsort gewählt und seine Entscheidung auch nicht revidiert, nachdem die Klägerin ihre Bedenken gegen den Versammlungsort geäußert hatte. Am Ende konnte sich der Verwalter noch glücklich schätzen, dass ihm – nach Unterliegen in sämtlichen Punkten – nicht noch die Prozesskosten auferlegt wurden.

Herzlichst

Ihr  


Dr. Wolf-Dietrich Deckert

Entscheidung des Monats: **Verwalterwohnung als Versammlungsort**

Deckert erklärt: **Regelungsinhalte und Wirkung der Hausordnung**

WEG-Rechtsprechung kompakt

### Entscheidung des Monats

**Verwalterwohnung als Versammlungsort**

**Die Wohnung des Verwalters ist als Ort für eine Eigentümerversammlung ungeeignet, wenn zwischen dem Verwalter und einem Eigentümer erhebliche Differenzen über die Verwaltung bestehen.**

AG Büdingen, Urteil v. 7.4.2014, 2 C 359/12

#### Der Fall:

Eine Wohnungseigentümerin wendet sich mit der Anfechtungsklage gegen sämtliche Beschlüsse, die in einer Eigentümerversammlung gefasst worden sind.

Die Eigentümerversammlung fand im März 2012 in der Wohnung der Verwalterin statt. Direkt nach Zugang der Ladung hatte die Anfechtungsklägerin gegenüber der Verwalterin Bedenken geäußert, dass die Wohnung nicht als Versammlungsort geeignet sei. Hintergrund der Bedenken war, dass zwischen der Eigentümerin und der Verwalterin seit Jahren Differenzen über die Art und Weise der Verwaltung bestehen.

Die Anfechtungsklägerin nahm an der Eigentümerversammlung nicht teil. Im Juli 2008 hatte schon einmal eine Versammlung in der Wohnung der Verwalterin stattgefunden. In der Versammlung bestätigten die Eigentümer per Beschluss, dass die Versammlung in der Verwalterwohnung stattfinden darf.

Ein entsprechender Tagesordnungspunkt fehlt in der Einladung. Ferner genehmigten die Eigentümer die Jahresabrechnungen für die Jahre 2009 und 2010, wobei die Abrechnungen der Ladung nicht beigelegt waren. Weiter beschlossen die Eigentümer, auf Wirtschaftspläne zu verzichten. Schließlich gestatteten die Eigentümer dem Verwalter per Beschluss, das Konto der Gemeinschaft als offenes Treuhandkonto zu führen.

#### Das Problem:

Das AG Büdingen hatte darüber zu entscheiden, welche Auswirkungen die Wahl des Versammlungsortes auf die Gültigkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse hat.

#### So hat das AG Büdingen entschieden:

Die Anfechtungsklage hat Erfolg. Schon die Auswahl des Versammlungsortes begründet die Unwirksamkeit aller in der Versammlung getroffenen Beschlüsse. Damit allen Wohnungseigentümern die Teilnahme ermöglicht und nicht erschwert wird, muss der Ort der Eigentümerversammlung verkehrsmäßig zu erreichen und den Wohnungseigentümern zumutbar sein. Der Versammlungsort war für die Anfechtungsklägerin jedoch unzumutbar. Aufgrund der seit längerem bestehenden erheblichen Differenzen zwischen ihr und der Verwalterin hätte die Eigentümerversammlung an einem neutralen Ort und nicht in der Wohnung der Verwalterin stattfinden müssen. Dass schon einmal eine Eigentümerversammlung in der Wohnung der Verwalterin stattgefunden hat, ist unerheblich. Die Unzumutbarkeit ergibt sich aus den mittler-

weile bestehenden Differenzen zwischen der Anfechtungsklägerin und der Verwalterin. Ferner sind die angefochtenen Beschlüsse auch aus inhaltlichen Gründen für ungültig zu erklären.

### Das bedeutet für Sie:

#### 1. Gravierendes Fehlverhalten des Verwalters

Im vorliegenden Fall hat die Verwalterin so gut wie alles falsch gemacht, was man falsch machen kann. Nach dem Obsiegen der Anfechtungsklägerin in allen Punkten hätte man sogar erwarten können, dass das Gericht der Verwalterin gemäß § 49 Abs. 2 WEG die Prozesskosten auferlegt. Offensichtlich wollte das Gericht aber in erster Linie die restlichen, wohl „verwalterhörigen“ und rechtlich „unbedarften“ Eigentümer mit der Regelentscheidung im Kostenpunkt solcher erfolgreicher Anfechtungsklagen „strafen“. Eigentlich hätten Gemeinschaft und Verwalterin gewarnt sein müssen, da die Klägerin vor der Versammlung auf Bedenken hinsichtlich des Versammlungsortes hingewiesen hatte. Mit diesem Thema des richtigen Ortes einer Eigentümerversammlung will ich mich nachfolgend näher befassen. Dass insoweit ohne Gegenstandsbezeichnung in der Einladung der Tagungsort nicht rückwirkend bestätigend beschlossen werden durfte, versteht sich von selbst.

Auch die anderen angefochtenen Beschlüsse waren – eigentlich erkennbar – materiell-rechtlich für ungültig zu erklären. Soll über Abrechnungen und Wirtschaftspläne entschieden werden, müssen die betreffenden Unterlagen den Eigentümern selbstverständlich rechtzeitig vor der Versammlung übermittelt werden, d. h. üblicherweise mit der Einladung. Wurde dies versäumt, sind die Genehmigungsbeschlüsse anfechtbar.

Auch ein Beschluss über den Verzicht auf Wirtschaftspläne verstößt eklatant gegen das Gesetz; im Falle gewollter und beschlossener Dauerwirkung wäre er sogar wegen Gesetzesverstoß von Anfang an nichtig. Gleichfalls kann nicht durch Beschluss die Kontenführung gemeinschaftlicher Verbandskonten in Form offener Treuhandkonten des Verwalters genehmigt werden.

#### 2. Mögliche Orte für Eigentümerversammlungen

Die Ortswahl für Versammlungen steht im Ermessen des Verwalters, sofern es hierüber keine Vereinbarung oder spezielle Beschlussfassung gibt. Dabei ist der Versammlungsort möglichst in der Nähe der Wohnanlage auszuwählen. Üblicherweise ist an einen separaten Raum einer Gaststätte oder eines Hotels zu denken, ungestört von Fremdeinflüssen (meist gegen abgesprochene Saalmiete zulasten der Gemeinschaftskasse, u. U. nur gegen Getränke-

bzw. Verzehrzusagen). Ein allgemeinzugänglicher oder lärmstörender Biergarten ist kein geeigneter Versammlungsort für grundsätzlich nichtöffentliche Eigentümerversammlungen.

Möglich wäre dem gegenüber eine Versammlungsdurchführung in einem geeigneten, bestuhlbaren Gemeinschaftsraum in der Anlage selbst, ggf. auch im Kellergeschoss. Auch kann der Verwalter kleinerer Anlagen ein eigenes Besprechungszimmer in seinem Büro als Versammlungsort anbieten, zumal dann bei spontanen Einsichts- oder Auskunftswünschen der Zugriff auf Verwaltungsunterlagen unschwer möglich wäre.

Versammlungen mit wenigen Eigentümern dürfen grundsätzlich auch in einer Eigentumswohnung stattfinden. In diesem Fall sollte es sich allerdings um eine friedvolle Gemeinschaft handeln, ohne von möglicher Befangenheit oder gar Aversionen einzelner Eigentümer ausgehen zu müssen.

Über die erwünschte Örtlichkeit können die Eigentümer auch mit Zukunftswirkung per Mehrheitsbeschluss entscheiden. Voraussetzung ist selbstverständlich ein eigener Tagesordnungspunkt und die Berücksichtigung ordnungsgemäßer Verwaltungs- und Zumutbarkeitsgrundsätze. Eine beschlussweise Entscheidung über den Versammlungsort bietet sich häufig in Kapitalanlegergemeinschaften mit weit verstreut wohnenden Eigentümern an. Denkbar ist hier ein für viele Eigentümer geografisch zentral gelegener Ort, aber auch turnusmäßig wechselnde Orte sind möglich. Jeder gewählte Ort sollte mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar sein.

#### 3. Neutraler Versammlungsort in zerstrittenen Gemeinschaften

Gibt es in einer Gemeinschaft zwischen Verwalter und/oder Eigentümern Streit, ist es – wie der vorliegende Fall zeigt – sachlich nicht gerechtfertigt und für einzelne Eigentümer nicht zumutbar, Versammlungen vielleicht nur zur Kostenersparnis im Verwalterbüro oder gar in einer Privatwohnung durchzuführen. Insoweit sollte stets auf Empfehlung der Verwaltung und des Beirats ein neutraler Ort gewählt werden, um jegliche Hemmungen, etwaige Befangenheiten und Erschwernisse für die Willensbildung der Eigentümer auszuschließen.

#### 4. Nebenbei: Haftung des Verwalters bei zu kurzer Einladungsfrist

Hat der Verwalter die vereinbarte oder gesetzliche Einladungsfrist ohne bestehende Dringlichkeit missachtet und ist deshalb vielleicht schon aus diesem Grund eine Versammlung beschlussunfähig oder ohne rechtliche Risiken nicht durchführbar, können die Eigentümer berechtigt sein, den Verwalter für etwa fehlgeschlagene Raummietkosten in Regress zu

nehmen (vgl. zu einem solchen Sachverhalt das überzeugende Urteil des AG Bremen-Blumenthal v. 8.3.2013, 44 C 2032/12, zu einer Versammlung in einem der Anlage nahe gelegenen Hotel). Für etwaige Verzehrkosten bestand hier allerdings keine Schadensersatzpflicht des Verwalters, da die Eigentümer insoweit eine adäquate Gegenleistung erhalten hatten. Schon aus Schadensminderungsgründen sollten Eigentümer in solchen Fällen Essen und Trinken erst bestellen, wenn tatsächlich in die Tagesordnung eingetreten wurde. Ähnlich zu argumentieren ist sicher auch bei einer vom Verwalter ohne triftigen Grund zur Unzeit (etwa in üblichen Ferienzeiten) anberaumten Versammlung.

#### ! Weiterführende Informationen:

Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Einberufung → **636406**

Eigentümerversammlung (FAQs) → **1519386**

## Deckert erklärt

### Regelungsinhalte und Wirkung der Hausordnung

#### Regelungsinhalte

Das Gesetz sieht keine Beschreibung der Inhalte einer Hausordnung vor. Hier wird vom Gesetzgeber bewusst die Verantwortung für die einzelnen Regelungstatbestände in die Hände der Eigentümer gelegt. Es wäre auch bei der großen Bandbreite an verschiedenen Objekten völlig unsinnig, seitens des Gesetzgebers irgendwelche allgemein gültigen Vorschriften oder gar Vordrucke zu erlassen.

#### Liegenschaften und deren unterschiedliche Anforderungen an eine Hausordnung

Die nachfolgende Aufstellung soll das Anforderungsspektrum der einzelnen Liegenschaften verdeutlichen.

- Gemischt genutzte Anlagen mit hohem Gewerbeanteil
- Reine Wohnanlagen
- Kur- oder Erholungsheime
- Ferienhausanlagen
- Überwiegend selbst genutzte Anlagen
- Anlagen mit hohem Mieteranteil

Ferner erfordern die individuellen technischen und sonstigen Beschaffenheiten einer Anlage entsprechende Berücksichtigung in der jeweiligen Fassung der Hausordnung. Beispielhaft wären hier zu nennen:

- Schwimmbad
- Aufzug
- Waschküche
- Trockenraum

- Sauna
- (Tief-)Garagen
- Stellplätze
- Spielplatz

### Wirkung der Hausordnung

In der Tatsache, dass die Geltung der Hausordnung gegenüber Dritten, und zwar unabhängig davon wie sie erlassen wurde, nicht ohne Weiteres zwingend gegeben ist, liegen die eigentlichen Probleme der alltäglichen Verwaltungspraxis.

Die Hausordnung gilt vorerst nur im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.

Eine Übertragung, beispielsweise auf den Mieter, erfordert eine ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag. Hierfür ist ausschließlich der jeweilige vermietende Eigentümer verantwortlich, der aber seinerseits darauf achten muss, dass vertraglich gesicherte Positionen des Mieters nicht beeinträchtigt werden.

Wird demnach eine bestimmte Gebrauchsregelung der bereits bestehenden Hausordnung ergänzend hinzugefügt, resultiert hieraus insoweit ein Problem, als dass in einem vorher abgeschlossenen Mietvertrag dieser spezielle Passus nicht enthalten ist.

### Formulierungshilfe für Eigentümer

Um späteren Ärger zu vermeiden, ist es daher ratsam, den vermietenden Eigentümern eine Formulierungshilfe für die Gestaltung einer Zusatzvereinbarung im Mietvertrag an die Hand zu geben. Ratsam ist zudem, wenn die Gemeinschaft mehrheitlich beschließt, dass jeder vermietende Eigentümer ab Beschlussfassung verpflichtet ist, bei Abschluss eines Mietvertrags den nachfolgenden Passus in den Vertrag aufzunehmen:

*„Der Mieter hat sich den Vereinbarungen und Beschlüssen der Eigentümerversammlung zu ordnungsgemäßen Gebrauchs- und Hausordnungsregelungen zu unterwerfen; sie sind Bestandteil dieses Mietvertrags. Sofern die Gemeinschaft zukünftig zusätzliche Regelungen für die Benutzung gemeinschaftlicher Räume und Einrichtungen, über die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Haus etc. trifft, werden auch diese Bestimmungen Bestandteil des Mietvertrags.“*

*Solche Regelungen sind dem Mieter per eingeschriebenem Brief bekannt zu machen. Die derzeit gültige Fassung der Eigentümerhausordnung und etwaige andere Gebrauchsregelungen sind dem Mietvertrag als Anlage beigelegt und vom Mieter separat unterschrieben.“*

### Voraussetzungen für wirksame Mietklausel

Eine solche Klausel ist nach § 305 Abs. 2 BGB jedoch nur wirksam, wenn

- der Mieter in zumutbarer Weise von zukünftigen Regelungen Kenntnis erlangt und

- die nachträgliche Änderung dem Mieter zumutbar ist (§ 308 Nr. 4 BGB Klauselverbot mit Wertungsvorbehalt).
- der Nachweis geführt wird, dass die Klausel frei ausgehandelt wurde (Aktenvermerk über die Verhandlung der Individualklausel).
- die Klausel dispositiven Charakter hat und keine Diktion des Vermieters ist.

Hierbei dürfen die seit dem 1.1.2002 im BGB verankerten Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen jedoch nicht zu streng ausgelegt werden. Immerhin weiß der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags, dass es sich bei der Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt. Demzufolge steht das Mietverhältnis unter besonderen Bedingungen und verlangt dem Mieter eine gewisse Flexibilität ab.

Zumutbar sind in jedem Fall:

- Allgemeine Regelungen über die Vermeidung von Ruhestörungen
- Konkretisierende Bestimmungen des vertragsgemäßen Mietgebrauchs (z. B. Haustürschließen)

### ! Weiterführende Informationen:

Hausordnung: Rolle des Verwalters

→ **2812471**

Hausordnung: Problematische Regelungsfälle

→ **2812472**

## WEG-Rechtsprechung kompakt

### Prozesskosten: Keine „Titulierung“ durch Jahresabrechnung gegen unterlegenen Wohnungseigentümer aus

LG Frankfurt/Main, Urteil v. 12.12.2013, 2-13 S 75/13

Zwar ist im Grundsatz zutreffend, dass der Gemeinschaft im Prozessrechtsverhältnis nach Maßgabe der gerichtlichen Kostenentscheidung ein Kostenerstattungsanspruch gegen einen sie verklagenden Wohnungseigentümer zusteht, soweit sie im Prozess obsiegt. Es ist jedoch nicht zulässig, quasi als Ersatz für das gerichtliche Kostenfestsetzungsverfahren im Beschlussweg Erstattungsansprüche der Gemeinschaft gegen den einzelnen Eigentümer de facto zu titulieren.

### ! Weiterführende Informationen:

Prozesskosten (WEG) → **636987**

### Rund 60 Kilometer Entfernung des Verwaltersitzes vom Ort der Wohnanlage ist kein Bestimmungshindernis

LG Lüneburg, Urteil v. 18.3.2014, 9 S 70/13

Genießt der bestellte Verwalter das Vertrauen der Wohnungseigentümer auch in seine Qualifikation, widerspricht sein Bestellungsbeschluss auch dann nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Sitz der Verwaltung ca. 60 Kilometer vom verwalteten Objekt entfernt liegt.

### ! Weiterführende Informationen:

Bestellung des Verwalters: Grundsätze

→ **636329**

Ordnungsgemäße Verwaltung → **636944**

### Gerichtliche Ermessensentscheidung nur im Ausnahmefall

(AG Hamburg-Altona, Urteil v. 15.5.2013, 303b C 1/13)

Das Gericht ist grundsätzlich nicht befugt, eigenes Ermessen anstelle desjenigen der Wohnungseigentümer zu setzen, sondern lediglich dazu, einen Beschluss auf Wirksamkeit zu prüfen. Die Ausnahme des § 21 Abs. 8 WEG greift nur ein, wenn es die Wohnungseigentümer pflichtwidrig unterlassen oder sich sogar geweigert haben, ihr Ermessen auszuüben.

### ! Weiterführende Informationen:

Verfahren in Wohnungseigentumssachen: Allgemeine Verfahrensgrundsätze → **2731239**

### Verwalter ist nicht zur Überwachung des Eigentumsübergangs verpflichtet

(AG Bonn, Urteil v. 7.6.2013, 27 C 43/13)

Der Verwalter ist nicht zur Überprüfung eines Eigentumsübergangs verpflichtet. Ihn trifft demnach keine Verpflichtung, eine erteilte Einzugsermächtigung nicht mehr auszuführen, wenn ihm vom Wohnungseigentümer lediglich die Veräußerung seiner Eigentumswohnung mitgeteilt wird, nicht aber der Vollzug des Eigentumsübergangs infolge Grundbucheintragung.

### ! Weiterführende Informationen:

Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Einberufung → **636406**



## Auch das noch

### Abgebildet

Offenbar zart besaitet waren die Mitglieder einer Wohnungsbaugenossenschaft in einem Fall, der es bis vor den BGH geschafft hat.

In einer Broschüre hatte die Genossenschaft über das alljährliche Mieterfest berichtet und den Bericht mit Fotos der Veranstaltung gewürzt. Auf einem der Bilder war zu sehen, wie Großmutter und Tochter die kleine Enkelin füttern. Durch die Abbildung sahen sich die Damen in ihrem Persönlichkeitsrecht verletzt und forderten von der Genossenschaft eine Entschädigung von 3.000 Euro.

„Es gibt keinen Cent“, sagte der BGH (Urteil v. 8.4.2014, VI ZR 197/13). Auf der einen Seite habe die Genossenschaft ein schützenswertes Interesse daran, über das Fest zu berichten und darzustellen, dass sich die Mieter wohl fühlen. Auf der anderen Seite würden die Rechte der Abgebildeten nur gering beeinträchtigt. Die Veranstaltung war öffentlich und die Broschüre wurde nur an die Mieter verteilt. Und da die Bilder weder heimlich aufgenommen noch unvorteilhaft oder ehrverletzend waren, sei ihre Veröffentlichung alles in allem nicht zu beanstanden.

## Zitat

**Der eigene Hund macht keinen Lärm, er bellt nur.**

Kurt Tucholsky (1890-1935), dt. Schriftsteller

## Cartoon



## Standpunkt

Dr. Oliver Elzer, Berlin



### Verwalter muss für aktuelle Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde sorgen!

In welcher Weise der Verwalter die Wohnungseigentümer und/oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten darf, ist die Frage danach, was er von Gesetzes wegen darf, aber auch danach, welche Rechte ihm die Wohnungseigentümer jeweils „gegeben“ haben. Es gibt in der Praxis insoweit deutliche Unterschiede. „Dritte“, also Personen, die vor allem mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Verträge schließen wollen, können diese Abweichungen nicht einfach erraten. Sind sie – meines Erachtens ganz zu Recht! – vorsichtig in der Beurteilung ihres Gegenübers, kann es daher vorkommen, dass sie vom Verwalter einen Nachweis verlangen, welche Befugnisse er denn so hat. Wegen eines aktuellen Urteils des BGH (vom 20.2.2014,

III ZR 443/13) ist nicht auszuschließen, dass diese Frage sogar Alltag wird.

Ist es so, darf der Verwalter nicht „alt“ aussehen! Es ist vielmehr an ihm, bei Beginn seines Amtes eine Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde zu verlangen, aus der der jeweilige gesetzliche und gewillkürte Umfang seiner Vertretungsmacht für die Wohnungseigentümer, vor allem aber für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, ersichtlich ist. Damit ist es aber noch nicht getan. Die Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde ist auch stets aktuell zu halten. Ermächtigen die Wohnungseigentümer den Verwalter im Laufe der Bestellung, sollte die Urkunde aus Gründen der Vorsicht immer unverzüglich inhaltlich ergänzt und neu unterschrieben werden. Wird das vergessen, kann das schnell teuer werden! Denn Dritte können aufgrund der erwähnten BGH-Entscheidung einseitige Rechtsgeschäfte des Verwalters, etwa eine Kündigung, bei denen er keine Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde vorlegt, zurückweisen. Ist dann eine Frist versäumt, ist das „Kind in den Brunnen“ gefallen. Kein Verwalter sollte es so weit kommen lassen!

### 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](mailto:online@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de](http://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](mailto:immobilien@haufe.de)  
Internet: [www.haufe.de/immobilien](http://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 1.9.2014.

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



Mat.-Nr. N6436-5043