Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 07 | 14
8,– €
83480

DDIV aktuell

Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

Der Eigentümer

Was er erwartet, wie man ihn für sich gewinnt und was die Zusammenarbeit erleichtert.

Rückblick
Der 22. Verwaltertag brach alle Rekorde

Sanierung
Rohre, Schimmel, Wasserschaden

Verwaltung
Mobil arbeiten mit der Cloud

Die Bildungseinrichtung unserer Branche

Dr. Michael Casser, Vorstand des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.

EBZler lernen smarter.

„Lebenslanges Lernen? Ja – aber praxisorientiert!
Gemeinsam mit dem EBZ entwickeln wir die passenden Angebote“,
erklärt Dr. Michael Casser.

EBZ
GRUPPE

WWW.WIR-EBZLER.DE

Der Auftakt der Fortbildungssaison. Ausbildung tut Not.

Liebe Immobilienverwalter, liebe Leser,

die Lebkuchen stehen wieder in den Regalen. Es ist ein untrügliches Zeichen dafür, dass das Jahr langsam wieder zu Ende geht. Für mich wird die zweite Jahressaison nach den Sommerferien immer eingeläutet mit unserem Verwaltertag. Er stellt den **Beginn der Fortbildungssaison** dar. Die teilnehmenden Verwalter konnten dieses Jahr wieder interessante und praxisrelevante Vorträge im Plenum und den Arbeitsgruppen hören. Top-Referenten haben hierfür gesorgt. In dieser Ausgabe finden Sie die ausführliche Berichterstattung. Allein der Festabend mit über 500 Teilnehmern war ein schönes Erlebnis.

In unserem bayrischen Landesverband ist das erste Seminar nach der Sommerpause das **Lehrlingsseminar.** An zwei Tagen werden die Lehrlinge unserer Mitgliedsunternehmen in die Besonderheiten der Immobilienverwaltung eingeführt. Dies erleichtert jedem Ausbildungsbetrieb die Einarbeitung der Lehrlinge. Leider wird bei vielen Verwaltungen noch viel zu wenig ausgebildet. Oft hört man die Klagen über mangelndes Personal. Aber wo soll es herkommen, wenn wir nicht **aktiv und auch über den Bedarf hinaus ausbilden?** Die statistischen Erhebungen über unsere Branche ergeben, dass der Durchschnittsverwalter drei bis vier Mitarbeiter hat. Und gerade in dieser Betriebsgröße wird viel zu wenig ausgebildet. **Nur Mut – schaffen Sie auch Ausbildungsplätze!** Der Landesverband Bayern bildet daher seit Jahren Ausbilder aus. Auch diese gibt es in unseren Betrieben viel zu wenig. Die Seminare sind für die Mitglieder kostenlos – unser Beitrag für die Zukunft der Branche. Dieses Jahr hatten wir über 30 Teilnehmer aus dem ganzen Bundesgebiet. Es zeigt, wie groß der Bedarf ist. Ich wünsche mir, dass noch viele Verwalter und Landesverbände unserem Beispiel folgen.

Aber auch im Dachverband der Deutschen Immobilienverwalter haben wir noch viel vor. Wir sind eine Bildungspartnerschaft mit dem EBZ in Bochum eingegangen und werden hier unsere Aktivitäten weiter ausbauen. Positiv ist die Aufnahme der Umsetzung der Koalitionsvereinbarungen in Bezug auf den Immobilienverwalter. Um so wichtiger ist es aber auch, dass sich alle Verwalter weiter qualifizieren.

Qualifizierte Verwalter brauchen auch verständige Eigentümer und Verwaltungsbeiräte. Von daher bin ich über jedes Seminar für Verwaltungsbeiräte froh, sei es von Verwaltern oder Eigentümerverbänden. Wir wollen Ihnen als Verwalter hierbei helfen. Mit separater Post erhalten Sie in diesen Tagen unsere **Sonderpublikation DDIV***aktuell* – **Verwaltungsbeirat.** Sie soll zukünftig einmal pro Jahr erscheinen. Sie können die **Zeitschrift bestellen und als Kundenbindungsmittel einsetzen.** Sie können sie als „Geschenk" an alle ihre Verwaltungsbeiräte senden oder auch mit in die Angebotsmappe integrieren. Ich freue mich auf Ihr Feedback und natürlich auf viele Bestellungen.

Bei all dem Trubel ist es aber auch wichtig, dass wir einmal an uns denken und uns eine Auszeit gönnen. Die Einladung zur **4. DDIV Wintertagung** vom 1. bis 6. Februar 2015 finden Sie als Beilage in diesem Heft. Eine Kombination aus Vorträgen, Wintersport und Entspannung. Dieses Mal geht es ins Montafon. Da die Veranstaltung immer schnell ausgebucht ist, empfehle ich mit der Anmeldung nicht lange zu zögern.

Von daher wünsche ich Ihnen, dass sie nicht allzu sehr von der Jahresendhektik gepackt werden und das Jahr wirtschaftlich erfolgreich zu Ende bringen. Wir helfen Ihnen gerne dabei. Betrachten sie den Verband als Serviceeinheit für den Verwalter – denn nur gemeinsam im Verbund sind wir stark.

Ihr

Steffen Haase
Chefredakteur

Inhalt

Große Erwartungen? Eigentümer wünschen sich eigentlich nur ordnungsgemäße Verwaltung.

22. Verwaltertag: Auch in diesem Jahr wieder Plattform für politisches Engagement.

Fernwartung per Funk aus Expertensicht: Was spricht dafür, und was dagegen.

Asset Management – eine neue Facette der Immobilienverwaltung?

IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2014

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

1. PLATZ

BGV Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung, Berlin

„Das beste Arbeitszeitmodell ist, dass es keines gibt!“ Was wie eine Utopie klingt, ist die Vision der BGV Unternehmensgruppe: Sie hat mit bestehenden Strukturen konsequent gebrochen und eine neue, ebenso emotionale wie effiziente Organisation etabliert. Das „Unternehmen Zukunft“ schafft damit nicht zuletzt eine erfolgreiche Immobilienverwaltung von Menschen für Menschen.

2. PLATZ

Heindrich Hausverwaltungen GmbH, Kassel

Klar definierte Leitlinien und optimierte, digitalisierte Arbeitsabläufe sind für die Hausverwaltung der Schlüssel für eine erfolgreiche Zukunft. Die täglich anfallenden Arbeiten und das technische Umfeld werden so stetig optimiert – davon profitieren Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen. Dank der Bereitschaft, sämtliche Prozessabläufe neu aufzusetzen, ist die zweitplatzierte Immobilienverwaltung künftigen Herausforderungen bestens gewachsen.

3. PLATZ

EVB – Eigentümer- und Vermieter-Betreuung Christine Hillebrand e. K., Rastatt

Das Überdenken gewachsener Strukturen ist bei der EVB aufgrund starken Wachstums und neuer Aufgabenfelder nötig geworden. Ein konsequentes Change-Management, die Etablierung professioneller Softwarelösungen und die Schaffung eines flexiblen Arbeitsumfeldes tragen das Unternehmen erfolgreich in die Zukunft.

Der DDIV gratuliert den Preisträgern.

Unternehmen Zukunft gesucht! Das war das Motto der diesjährigen Ausschreibung zum Immobilienverwalter des Jahres. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter als Vertreter von über 1.800 professionellen Verwaltungsunternehmen freut sich, die Preisträger des Jahres 2014 präsentieren zur dürfen. www.ddiv.de

Die Auszeichnung wird gefördert von

Aareon, arvato BERTELSMANN, ASTRA, BELFOR, DKB Deutsche Kreditbank AG, EBZ, ekb, eurofins, goldgas, IMMOBILIEN SCOUT24, ista, Kabel Deutschland, KALO, MVV Energie, PANTAENIUS, telecolumbus, T, TPC

Alles **neu** auf der **DDIV-Website**

Auch der DDIVnewsletter: ab sofort in neuer Optik – übersichtlicher, moderner und noch informativer

Im Internet zeigt sich der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter von einer ganz neuen Seite. Der kürzlich erfolgte Relaunch wird Lese- und Nutzungsgewohnheiten besser gerecht. In gewohnter Detailliertheit finden sich Informationen zu Berufsstand, Branche und aktuellen politischen Themen. Die bisher schon komfortable Verwaltersuche wurde noch optimiert. Eigentümer haben die Möglichkeit, zu verwaltende Bestände vorzustellen und über den geschützten Bereich Verbandsmitglieder für ihre Einheiten zu gewinnen. Noch in diesem Jahr geht das neue Praxisforum online, das über speziell für DDIV-Mitglieder aufbereitete interne Informationen hinaus auch Gelegenheit zum Austausch mit Kollegen und Verbandspartnern bieten wird. Die neuen Seiten des DDIV: **www.ddiv.de**

Hessen verbessert Zugang zu KfW-Krediten

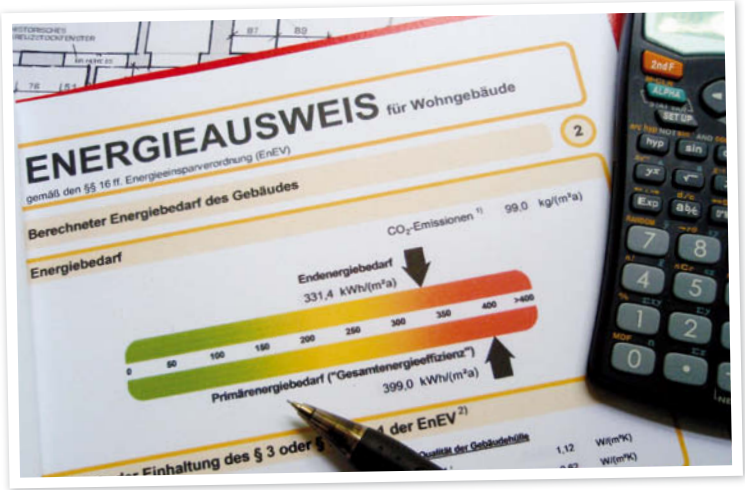
Neue Landesbürgschaft für WEG-Modernisierungen

Wohnungseigentümergemeinschaften in Hessen kommen ab sofort leichter an KfW-Kredite für energetische und altersgerechte Sanierungen. Das Land Hessen und die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) haben dazu ein spezielles WEG-Förderprogramm aufgelegt. Darlehen können über den zuständigen Verwalter direkt bei der WIBank beantragt werden. Zur Sicherung übernimmt das Land Hessen die Kreditbürgschaft für die Eigentümergemeinschaft. Die Kredite werden dann direkt an die WEG als Darlehensnehmer ausgereicht und finanzielle Mittel für notwendige Sanierungen zeitnah bereitgestellt. Eine der Voraussetzungen für die Landesbürgschaft: Die Immobilienverwaltung muss eine Vertrauensschaden- und eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nachweisen.

„Hessen hat erkannt, dass die Energiewende nur unter stärkerer Einbindung der Eigentümergemeinschaften gelingen kann. Wir begrüßen diesen Schritt und hoffen, dass weitere Bundesländer dem Beispiel folgen“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Der Dachverband wirbt seit Jahren für eine gesonderte Förderung von WEG, da sich 22 Prozent aller Wohnungen deutschlandweit im Besitz von Eigentümergemeinschaften befinden, zugleich aber die geringste Sanierungsquote aufweisen. Die Landesbürgschaft an Versicherungspflichten des Verwalters zu koppeln, hält Kaßler für richtig und vernünftig. Das stärkt den Verbraucherschutz und sichert alle Beteiligten ein gutes Stück ab. Der Bund sollte dies in Anknüpfung an den Koalitionsvertrag zügig aufgreifen und neben der Einführung eines Fach- und Sachkundenachweises zeitnah als grundlegende Voraussetzung für die Verwaltertätigkeit implementieren.

Insbesondere die Finanzierung von energetischen Sanierungen und altersgerechtem Umbaut gestaltet sich für WEG bislang schwierig. Hoher administrativer Aufwand, geringe Kreditvolumina bei Einzelanträgen und mangelnde Besicherung – die Hausbanken tun sich schwer mit der Durchreichung von KfW-Darlehen.

„Der nun angeschobene Prozess in Hessen kann ein Schub für die energetische Sanierung sein,“ ist sich der hessische Landesvorsitzende Werner Merkel sicher. Am 1. Dezember wird ein gemeinsames Fachsymposium des Landesverbandes und der KfW unter Einbindung des Landes Hessens und der WIBank in Frankfurt am Main dies proaktiv begleiten. Ähnliche Förderprogramme speziell für WEG gibt es bereits in Baden-Württemberg, Berlin, Bremen, Hamburg, Saarland und Schleswig-Holstein.



Ältere Energieausweise **austauschen**

Die Frist läuft bis 31. Oktober 2014.

Verwaltungsunternehmen sollten bestehende Energieausweise überprüfen. Die müssen möglicherweise bis Ende Oktober ausgetauscht werden, sofern sie vor dem 1. Oktober 2007 ausgestellt worden sind und nicht die Mindestangaben enthalten. Werden ungültige Energieausweise weiter genutzt, drohen gegebenenfalls Bußgelder bis zu 15.000 Euro. Nachweise, die den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, müssen von von einer anerkannten Einrichtung ausgestellt werden. Auch die Angaben zu Energiebedarf und Energieverbrauch dürfen nicht fehlen.

Seit Inkrafttreten der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) am 1. Mai dieses Jahres sind energetische Kennwerte aus dem Energieausweis verpflichtend auch in kommerziellen Verkaufs- und Vermietungsanzeigen für Immobilien anzugeben. Dazu gehören die Art des Energieausweises, der Energiebedarf oder -verbrauch des Gebäudes, die wesentlichen Energieträger für die Heizung und bei Wohngebäuden das Baujahr und die Energieeffizienzklasse. Miet- oder Kaufinteressenten muss der Energieausweis bereits bei der Besichtigung vorgelegt und bei Vertragsabschluss übergeben werden. Bei Energieausweisen, die nach dem 30.09.2007 und vor dem 01.05.2014 ausgestellt worden sind, gelten nach EnEV 2014 Übergangsvorschriften. Der Verstoß gegen die Pflichtangaben ist bei Immobilienverwaltern zwar keine mit Bußgeld belegte Ordnungswidrigkeit. Sie können allerdings im Rahmen des Wettbewerbsrechts wegen „Irreführens durch Unterlassen" nach § 5 a UWG auf Unterlassen, Beseitigung oder gar Schadensersatz in Anspruch genommen werden, weil sie wesentliche Informationen vorenthalten oder Pflichtangaben falsch erteilt haben. Um etwaigen Haftungsansprüchen zu entgehen, sollten Verwalter die Regelungen der EnEV 2014 vollständig umsetzen und ihre Wohnungseigentümer über die Neuerungen alsbald informieren.

Erstmals **sinkende EEG-Umlage**

Stabilisierung der Strompreise in Sicht?

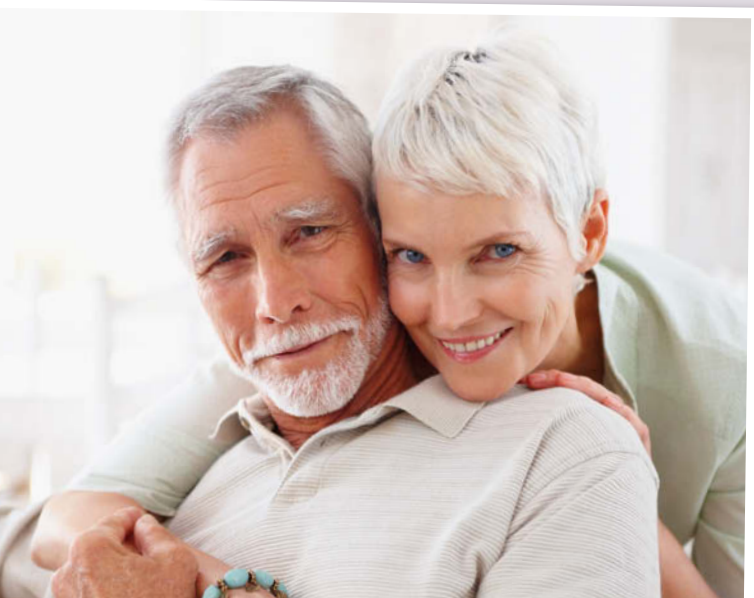
Die EEG-Umlage zur Förderung des Ökostroms wird 2015 von heute 6,24 Cent auf voraussichtlich 6 Cent pro Kilowattstunde (kWh) Strom sinken. Das ergeben Berechnungen des Bundesverbandes Erneuerbare Energie (BEE). Ab 1. Januar 2015 ist dieser Betrag von allen nicht befreiten Stromkunden für jede verbrauchte Kilowattstunde zu bezahlen – und mit 30 Prozent anteilig auch von Nutzern selbst erzeugten Stroms aus BHKW-Anlagen. Der Grund: Die Anhebung der Umlage auf 6,24 Cent für 2014 war etwas zu hoch. So stiegen die Einlagen auf dem EEG-Konto. Im August ergab sich bereits ein EEG-Überschuss von 1,5 Mrd. Euro. Auch wenn es noch Restunsicherheiten gibt, ist für die Jahre 2016 und 2017 mit einer stabilen Umlage zu rechnen.

Neuer KfW-Zuschuss für altersgerechten Umbau

Ergänzung zum Kreditprogramm für private Eigentümer und Mieter.

Die Versorgung von Pflegebedürftigen mit altersgerechten Wohnungen würde öffentliche und private Haushalte bei den Pflege- und Unterbringungskosten entlasten. 5,2 Mrd. Euro könnten jährlich durch den altersgerechten Umbau von Wohnungen eingespart werden. Davon entfielen 2,2 Mrd. Euro auf die privaten Haushalte und 3 Mrd. Euro auf die staatlichen Träger der Pflegeversicherung und der Sozialhilfe. Das geht aus einer vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) veröffentlichten Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) hervor.

Die Prognos AG hat aktuell verfügbare Daten sowie Ergebnisse des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ ausgewertet und potenzielle Effekte einer flächendeckenden Versorgung mit altersgerechten Wohnungen für die öffentlichen und privaten Haushalte ermittelt. Nach den Berechnungen der Forscher hätte der Heimeintritt von etwa 15 Prozent der Pflegebedürftigen verhindert werden können, wenn im Jahr 2012 alle ambulant versorgten Pflegebedürftigen in einer altersgerechten Wohnung gelebt hätten. Die Zahl der stationär versorgten Personen wäre damit von 735 000 auf etwa 473 000 gesunken. Bis zum Jahr 2030 wird das Einsparpotenzial durch altersgerechten Umbau der Studie zufolge auf bis zu 7,5 Mrd. Euro pro Jahr steigen. Grund dafür sind vor allem die demografisch bedingte Zunahme der Pflegebedürftigen und die Entwicklung der Pflegekosten.



Zwei von drei Mietern wünschen sich mehr altenfreundliche Wohnungen.
Um das Wohnen im Alter sorgen sich auch die Mieter. Zwei Drittel sind überzeugt, dass ihre derzeitige Bleibe ungeeignet für ein Leben im Alter oder mit Behinderung ist. Das ergab eine bevölkerungsrepräsentative Studie der TAG Immobilien AG gemeinsam mit der TU Darmstadt. Derzeit leben von den insgesamt elf Millionen Seniorenhaushalten lediglich fünf Prozent in barrierefreien Wohnungen.

Neues KfW-Programm bezuschusst Barriere reduzierende Maßnahmen.
Den „Investitionszuschuss Altersgerecht Umbauen (455)“ bietet die KfW ab 1. Oktober 2014 als Alternative zur Kreditförderung Kreditförderung für private Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie für Mieter an. Er kann für Modernisierungsmaßnahmen, die Barrieren reduzieren, sowohl für Komplettsanierungen zum Standard Altersgerechtes Haus als auch für Einzelmaßnahmen beantragt werden. Die KfW übernimmt 8 Prozent der förderfähigen Investitionskosten für frei kombinierbare Einzelmaßnahmen, maximal 4.000 Euro pro Wohneinheit bzw. 10 Prozent und maximal 5.000 Euro pro Wohneinheit, wenn der Standard Altersgerechtes Haus erreicht wird. Weitere Informationen und Antragsformulare stellt die KfW online bereit: **www.kfw.de/455**

Foto: © Yuri Arcurs / Shutterstock.com

Neuer Vorsorge-Partner TPC

DDIV-Mitglieder profitieren von eigens entwickeltem Konzept.

Die MLP Tochter TPC bietet seit Anfang August exklusiv für DDIV-Mitgliedsunternehmen ein speziell auf ihren Bedarf zugeschnittenes Dienstleistungspaket. Es umfasst neben Konzepten zur betrieblichen Altersvorsorge auch Beratungsangebote zu betrieblichen Gesundheitsleistungen wie Vorsorgeuntersuchungen oder kosmetische Zahnbehandlungen. „Mit dem Angebot der betrieblichen Vorsorge können wir Immobilienverwalter gezielt dabei unterstützen, ihre Attraktivität als Arbeitgeber zu erhöhen“, erklärt Ralf Raube, Geschäftsführer der TPC GmbH. Für kleine und mittelständische Unternehmen, aber auch große Verwaltungen können die TPC-Experten die komplette Implementierung von neuen oder eine Optimierung von bestehenden betrieblichen Vorsorgeangeboten durchführen. „Unseren Mitgliedern stellen wir als Verband mit TPC einen Partner zur Seite, der über umfassende Expertise verfügt – insbesondere bei unternehmensindividuellen Vorsorge-Lösungen“, so DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler.

Jahr für Jahr ein bereichernder Treffpunkt für die Branche: der Aareon Kongress

Veranstaltungshinweis

Aareon Forum 2014

Innovation. Information. Interaktion.

Im Zuge der Digitalisierung und steigenden Anforderungen an die Wohnungsunternehmen wächst auch die Produktwelt von Aareon weiter zum „digitalen Ökosystem“ zusammen. Daher hat Aareon aus dem Wodis Sigma Forum und dem PC-Club ein neues Veranstaltungsformat entwickelt: das Aareon Forum am 25./26. November 2014 im RuhrCongress Bochum.

IT-Entscheider und -Anwender sowie Partner der Wohnungswirtschaft erfahren dort, wie Aareon-Lösungen die ganze Prozesslandschaft der Wohnungswirtschaft digital unterstützen können. Fachleute referieren über die Highlights von Wodis Sigma Release 6, die aktuelle GES-Versionierung und das Aareon-NetOffice-Update 2015. In der begleitenden Fachausstellung werden die Prozesse vertieft. Die digitale Zukunft ist Thema der Talkrunde. Publizist, Online- und Kommunikationsexperte Kai Heddergott berichtet von der Expedition Wohnungswirtschaft. Entspannte Interaktion verspricht die Abendveranstaltung in der rewirpower-Lounge des VfL Bochum. Mehr unter: **www.aareon-forum.de**

Kommunikationsplattform: Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VDIV Hessen, im Gespräch mit eintreffenden Teilnehmern.

DDIV Präsident Wolfgang D. Heckeler mahnt die Politik.

Begrüßt das Engagement des DDIV: PSts Florian Pronold, BMUB

In Berlin sagt man: War schön jewesen.

Klingt untertrieben, denn zum 22. Deutschen Verwaltertag traf sich im Berliner Estrel Hotel das Who is Who der Verwalterbranche und brach beim rundum gelungenen Jahreskongress alle Rekorde.

Von Andrea Körner

Rund 500 Teilnehmer, mehr als 70 Aussteller, ein hochkarätiges Vortragsprogramm, praxisnahe Fachforen, ein fulminanter Festabend – durchweg gut besucht und mit durchweg positiver Rückmeldung von allen Beteiligten – so ließe sich der „vielleicht größte Verwalterkongress Europas", wie DDIV Präsident Wolfgang D. Heckeler in seiner Begrüßungsrede mutmaßte, kurz zusammenfassen. Doch der Reihe nach: Nicht nur für das jährliche Wiedersehen, den Meinungsaustausch unter Kollegen und die Information über neue Produkte und Dienstleistungen zum einen, neue Gesetze und Verordnungen zu anderen, steht der Verwaltertag. Er hat auch einen politischen Stellenwert. Daran ließ schon der Auftakt keinen Zweifel. In seiner Eröffnungsrede mahnte Wolfgang D. Heckeler die zügige Umsetzung des Koalitionsvertrags an. Die darin u. a. auf Betreiben des DDIV verankerten beruflichen Mindestvoraussetzungen und Versicherungspflichten für Immobilienverwaltungen dienten dem Schutz der Verbraucher und ihrer privaten Alterssicherung durch Wohneigentum. Zudem käme Verwaltern eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung der Energiewende zu, die bei mangelnder Qualifikation nicht zu erfüllen sei. Er sprach sich zudem für eine bessere Information und die Erweiterung der Fördermittelpolitik für Eigentümergemeinschaften im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen und dem barrierefreien Umbau aus. Gastredner Florian Pronold unterstrich in seinen Ausführungen die Aufgabe, Verantwortung und Verpflichtung der Politik sowie der Eigentümer und damit auch der Verwalter, gutes und bezahlbares Wohnen in Deutschland zu ermöglichen. Der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit begrüßte die konstruktive Zusammenarbeit mit dem DDIV und dankte für das zielführende Engagement im Hinblick auf politische Vereinbarungen.

In jeder Hinsicht Gewinn bringend

Fast schon Messecharakter hatte in diesem Jahr die begleitende Fachausstellung. Mehr als 70 Kooperationspartner des DDIV und branchenrelevante Anbieter von Produkten und Dienstleistungen sorgten für informative Vielfalt. Ein Gewinn für alle, die das Angebot intensiv nutzten. Aber auch für jene, die an der Aussteller-Rallye teilnahmen und sich auf diese Weise attraktive Gewinne sichern konnten. Wertvolle Sachpreise wurden von den Ausstellern ins Rennen geworfen, das Los entschied: 2.000 Euro Reisegutschein (DDIV), 1 Jahr kostenlose Stromversorgung bis 3500 kWh (Goldgas), Reisegutschein 5*-Hotel Baden-Baden (Arvato Financial Solutions), Musical-Wochenende Hamburg für zwei (Kalorimeta), Handsigniertes Schalke-Trikot (Gazprom), iPad 4 (FIO Systems), Samsung Galaxy S4 mini (Objektus), Kindle Fire (Domus), Teilnahme Herbstseminar (Belfor), 2 × Golf Greenfee (WOWIKOM), 15 Webmaps Lizenzen (GEKA), Frühstück für zwei im Käferrestaurant Reichstag (DKB), 12 Antischimmel-Soforthilfepakete (AllTroSan), Caparol-Geschenkset (DAW), Kaffeetassen-Teamset (Legio.tools) >

Steffen Haase: der Verwaltervertrag

PSts Florian Pronold: gutes und bezahlbares Wohnen

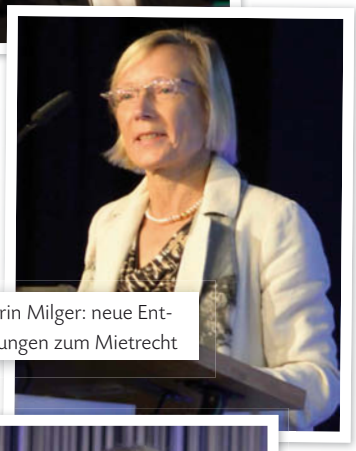
Prof. Dr. Marcus Llanque: Wohneigentum und Gesellschaft

Dr. Michael Casser: die Gemeinschaftsordnung

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub: die WEG als Teilnehmer im Rechtsverkehr

Prof. Dr. Martin Häublein: Baumaßnahmen in Sonder-/Gemeinschafts-eigentum

Dr. Andreas Ott: die Verwalter-bestellung



Dr. Karin Milger: neue Ent-scheidungen zum Mietrecht

Prof. Dr. Florian Jacoby: aktuelle WEG-Rechtsprechung

Horst Müller: ordnungsgemäße Beschlussverkündung

Volles Programm

Hochkarätig besetzt und durchaus anspruchsvoll gestaltete sich das Vortragsprogramm. Neun Referenten aus Wissenschaft, Rechtswesen und der verwalterischen Praxis widmeten sich in ihren Ausführungen höchst unterschiedlichen Fragestellungen, von der politisch-philosophischen Betrachtung der gesellschaftlichen Bedeutung von Wohneigentum bis hin zu ganz praktischen Darlegungen zur WEG-Beschlussfassung oder beispielsweise der Gestaltung von Verwalterverträgen. Vier Fachforen boten darüber hinaus Gelegenheit, konkrete Problemstellungen im Austausch mit Experten zu erörtern. Wer noch mal nachlesen möchte: Teilnehmer erhalten über die Geschäftsstelle Zugang zum Download der Vortragsskripte und Präsentationen.

Stefan Wirkus: spitze Zunge, mit flinkem Stift

Standing Ovations fürs Programm

Fulminantes Finale

Das Estrel Convention Center bot den glamourösen Rahmen für ein gelungenes Fest. Ein Feuerwerk der Unterhaltung, gezündet auf der großen Bühne, begleitete die Gäste beim Menü an den festlich gedeckten Tischen. Schnellzeichner Stefan Wirkus führte launig durchs Programm, die „Stars in Concert" begeisterten mit verblüffenden Imitationen bekannter Pop-Größen, der Kabarettist Werner Koczwara erntete wahre Lachsalven mit Fundstücken juristischer Irrungen und Wirrungen und schließlich wurde getanzt bis in die Nacht. Auch die wichtigsten Auszeichnungen der Verwalterbranche wurden hier verliehen, doch dazu auf den folgenden Seiten mehr.

Stars in Concert featuring Blues Brothers

Werner Koczwaras juristisches Kabarett

Eine umfassende Bildgalerie finden Sie online unter **www.ddiv.de/verwaltertag**

Unternehmen Zukunft

Das war das Motto der diesjährigen wichtigsten Auszeichnung der Verwalterwirtschaft. Ein halbes Jahr lang konnten sich innovative Verwaltungsunternehmen beim DDIV um den Preis bewerben. Die drei besten wurden beim 22. Deutschen Verwaltertag geehrt.

Von Andrea Körner

Große Bühne für die Besten der Branche. Insgesamt fünf Auszeichnungen wurden im Rahmen des stimmungsvollen Festabends vom DDIV verliehen: drei „Verwalter des Jahres", der „NachwuchsStar" für den bundesweit besten Abschluss einer immobilienkaufmännischen Ausbildung und der „ImmoStar" als Ehrenpreis fürs Lebenswerk.

Herausforderungen erkennen – neue Wege beschreiten

Der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft wollte von den Bewerbern um den „Verwalter des Jahres" wissen, wie sich bundesdeutsche Hausverwalter mit den sich wandelnden Strukturen der Arbeitswelt auseinandersetzen und welche Erfolgsstrategien sie daraus für ihre Unternehmen entwickelt haben.

ImmoStar Gerhard A. Burkhardt mit Martin Kaßler, Wolfgang D. Heckeler, Laudator Ralf Stenzel, MVV Energie, und Moderator Stefan Wirkus

ImmoStar 2014

Für sein Lebenswerk ehrte der DDIV in diesem Jahr Senator E.h. Gerhard A. Burkhardt. Als Präsident stand er ein Vierteljahrhundert an der Spitze des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, war 37 Jahre Vorstandsvorsitzender der Familienheim Rhein-Neckar eG in Mannheim, prägte den GdW als stellvertretender Vorsitzender und trieb nicht zuletzt die Gründung der AWI Akademie der Wohnungswirtschaft konsequent voran, der er heute noch als Aufsichtsratsvorsitzender eng verbunden ist. Mit dem Ehrenpreis wird insbesondere sein intensives Engagement für die bundesdeutsche Immobilienwirtschaft und die Setzung von Standards für die Aus- und Weiterbildung gewürdigt.

v.l.n.r: Sebastian Funke und Birgit Funke-Klein, Heindrich Hausverwaltungen GmbH (Platz 2), DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler, Sven Kubal, Geschäftsführer, und Martin Simon, kaufmännischer Prokurist, BGV-Unternehmensgruppe (Platz 1), Christine Hillebrand, Geschäftsführerin, EVB Eigentümer- und Vermieter-Betreuung Christine Hillebrand (Platz 3) und DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Immobilienverwalter des Jahres

1. PLATZ

BGV Unternehmensgruppe. Die Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH, die als Traditionsunternehmen heute mehr als 12 500 Einheiten verwaltet, überzeugte mit einem ebenso mutigen wie visionären Konzept: der Abkehr vom festen Arbeitszeitmodell. Höchste zeitliche und örtliche Flexibilität der rund 40 Mitarbeiter kommt seither dem individuellen Kommunikationsbedürfnis der Kunden entgegen – und gewährleistet Erreichbarkeit rund um die Uhr.

2. PLATZ

Heindrich Hausverwaltungen GmbH. Das Kasseler Unternehmen, das mit rund 20 Mitarbeitern 3100 Wohn- und Gewerbeeinheiten betreut, blickt auf fast 100 Jahre zurück. Die Fusion dreier Hausverwaltungen erforderten neue Strukturen. Teambuilding, ISO-Zertifizierung und effektives Dokumentenmanagement stellten die Weichen für standardisierte Abläufe im qualifizierten Mitarbeiterpool – auf dem Weg zum papierlosen Büro. Knapp 600 Aktenordner wurden bereits elektronisch archiviert.

3. PLATZ

EVB Eigentümer- und Vermieterbetreuung. Im mittelbadischen Rastatt betreut das Unternehmen mit 5 Mitarbeitern rund 1100 WEG- und Mieteinheiten. Deutliches Wachstum ließ vorhandene Kapazitäten an ihre Grenzen stoßen. Effektives Change-Management und die Implementierung einer Software- und Standort-unabhängigen Informationsplattform sowie einer Immobilienverwaltungs-Software leiteten die Wende ein. Mobiles Arbeiten und automatisierte Prozesse gestalten tägliche Abläufe praktikabler.

NachwuchsStar Vanessa Ploog mit Wolfgang D. Heckeler, Laudator Stephan Rohloff, Aareon AG, und Martin Kaßler

Nachwuchsstar 2014

Vanessa Ploog. Die 23-jährige Hamburgerin schloss im vergangenen Jahr ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau als bundesweit Beste mit der Traumnote 1,0 ab. Bei der Hamburger SAGA GWG, wo sie lernte, ist sie auch während des anschließenden dualen Studiums der Betriebswirtschaft und Psychologie mit dem Schwerpunkt Wirtschaft tätig – ein gutes Rüstzeug für den weiteren Werdegang.

Die besten Tipps fürs Customer Relationship Management

Gute und dauerhafte Kundenbeziehungen sind das A und O erfolgreicher Verwaltung. Deshalb sollte man sie pflegen – schon durch reibungslose Abläufe im Tagesgeschäft.

Von Carmen Fröhlich

KUNDENDATENBANKEN FÜHREN

Eine gut gepflegte Kundendatenbank steigert Ihren Unternehmenswert. Wichtig ist, dass Sie die Daten immer wieder optimieren. Neben den Standarddaten wie der vollständigen Adresse samt Ansprechpartner sind die gespeicherten Kundendaten abhängig von der Zielsetzung des CRM. Im Falle der Immobilienverwaltung sollten Sie Daten wie Objekt, Eigentümer, Mieter, Verteilungsschlüssel, Teilungserklärung und die komplette Kundenhistorie (Telefonate etc.) unbedingt berücksichtigen. Um aber eine nachhaltige Kundenbindung zu erreichen, sollten darüber hinaus persönliche Daten in Ihrer Kundendatenbank auf keinen Fall fehlen. Persönliche Daten können z. B. Geburtstag, berufliche Tätigkeit, Hobbies, Familie, Ess- und Trinkgewohnheiten sein.

Vorsprungdur ch Wissen

Bestens informierte Eigentümer möchten heute teilhaben an der Verwaltung ihres Wohneigentums. Sie wollen Bescheid wissen, wenn es um Entscheidungen geht, oder wie auf gesetzliche Anforderungen künftig reagiert werden soll. Informationen über Mitarbeiterschulungen, Ihre Teilnahme an Tagungen und die Übernahme neuer Objekte zeigen dem Eigentümer, dass Sie sich auf dem aktuellen Stand befinden. Das ist wiederum ein Baustein, der die Kundenbindung und das Vertrauen in die Verwaltertätigkeit erhöht

Empfehlungs-Management

Empfehlungs-Management ist für Sie als Dienstleister eine der günstigsten Formen, Akquise zu betreiben. Ihr Beirat hat Sie weiterempfohlen und Ihr Unternehmen bei der Vergabe einer WEG ins Spiel gebracht. Unabhängig davon, ob Sie die Anlage bekommen oder nicht, ist jetzt der richtige Zeitpunkt, Ihrem Beirat Danke zu sagen. Dies hat auch noch den positiven Nebeneffekt der Kundenbindung. Informieren Sie ihn, was aus seiner Empfehlung geworden ist, und bedanken Sie sich mit einer kleinen, persönlichen Aufmerksamkeit.

DIE EIGENE HOMEPAGE ALS KUNDENBINDUNGSINSTRUMENT

Websites sind längst zu einem unverzichtbaren Vertriebs- und Kundenbindungsinstrument geworden. Ein Instrument der Kundenbindung ist ein personalisierter interner Bereich auf Ihrer Homepage. Damit wird die Attraktivität des Internet-Auftritts für die Eigentümer ganz enorm gesteigert. Denn hier hat nur ein ausgewählter Kreis Zugang, der Besucher darf sich als VIP fühlen. Dementsprechend müssen aber auch die passenden Inhalte hier hinterlegt sein: Protokoll der letzten Eigentümerversammlung, Beschlusssammlung, Energieausweis und personelle Änderungen stellen dabei mögliche Inhalte dar. Um Protokolle im internen Bereich abzulegen, müssen aber einige Regeln beachtet werden. Jede Wohnungseigentümergemeinschaft benötigt ihren eigenen Zugang. Bei Änderungen der Eigentümer muss ein neues Passwort erstellt werden. Und: Die Daten müssen auf einem sicheren Server abgelegt werden.

Die Eigentümerversammlung

Sowohl die Eigentümerversammlung als auch die Beleg- und Rechnungsprüfung sind zwei Gelegenheiten, um ohne größeren Aufwand das Beziehungs-Management mit Ihren Kunden zu pflegen. Haben Sie unter dem Jahr zumeist nur Kontakt zu einer Handvoll Eigentümern aus der von Ihnen betreuten Anlage, so haben Sie gerade bei der Eigentümer-versammlung eine Vielzahl Ihrer Kunden vor Ort.

GEBURTSTAGE UND JUBILÄEN

Eine häufig unterschätzte, aber sehr gute Maßnahme zur Kundenbindung sind Glückwunschkarten oder Anrufe zu Geburtstagen oder Jubiläen. Man denke nur an sich selbst: Sie sind gewiss auch geschmeichelt, wenn Sie völlig unerwartet eine persönliche Geburtstagskarte erhalten. Wichtig ist hier, dass es wirklich eine persönliche Karte ist. Natürlich sollten Sie sich darüber im Klaren sein, dass Sie dies, wenn Sie es einmal angefangen haben, auch kontinuierlich fortführen müssen.

SEMINARE UND BEIRATSTAGE

Die Verwaltungsbeiräte sind für den Verwalter wichtige Multiplikatoren. Dies trifft zum einen auf die Außendarstellung des Verwalters zu – es hilft ihm aber auch, seine Aufgaben und Ziele in der Eigentümergemeinschaft zu verwirklichen. Seminare für Verwaltungsbeiräte erfreuen sich in der Regel großer Beliebtheit. Häufig nehmen rund 50 bis 60 Prozent der Verwaltungsbeiräte an einem solchen Seminar teil.

Bleiben Sie in Kontakt

Newsletter und Kundenzeitungen sind altbewährte Maßnahmen zur Kundenbindung! Sie können sich in regelmäßigen Abständen in Erinnerung bringen und Ihre Eigentümer über relevante Themen informieren. Dadurch können Sie sich als Kompetenzträger auszeichnen. Wichtig: Sie müssen Ihren Newsletter bzw. Ihre Kundenzeitung spannend und professionell gestalten und in regelmäßigen Abständen versenden. Weniger ist hier oft mehr!

Der **Verwaltungsbeirat** in der **Verwalterpraxis**

Seine Rolle in der Eigentümergemeinschaft ist sowohl für Verwalter als auch für die Eigentümer bedeutend. Grund genug, sich damit auseinanderzusetzen und die gängige Praxis in Frage zu stellen.

Von Steffen Haase

Geregelt ist der Verwaltungsbeirat im § 29 WEG, der die Gesetzesreformen ohne Änderung überstand. Leider, denn vieles könnte einfacher und flexibler zu gestalten sein.

Abs. 1 besagt: Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren als Beisitzern.

Viele Gemeinschaftsordnungen weichen von dieser Regelung wirksam ab. Ist per Gesetz die Bestellung eines Verwaltungsbeirats ein „Kann", sehen viele Gemeinschaftsordnungen seine Bestellung als „Muss" an. Sieht das Gesetz einen drei-köpfigen Beirat vor, weichen gerade große Gemeinschaften hiervon oft ab und sehen eine andere, auch größere Zusammensetzung vor. Gesetzlich wäre hier eine Aufweichung sinnvoll, die z. B. mindestens zwei Wohnungseigentümer lautet. Schließlich gibt es auch Gemeinschaften ohne Verwaltungsbeirat – oder in denen sich keine drei Eigentümer zur Verfügung stellen.

Die starre gesetzliche Regelung kennt nur den drei-köpfigen Beirat. Laut BGH Urteil vom 05.02.2010 – V ZR 126/09 entspricht eine davon abweichende Besetzung nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Eigentümer die Weichen dafür mit einer Vereinbarung i. S. v. § 10 Abs. 2 WEG gestellt oder der Gemeinschaft die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen haben.

Was tun, wenn sich ohne abweichende Vereinbarung nur zwei Kandidaten stellen? Die Zwickmühle: Ein Bestellungsbeschluss des Verwalters auf dieser Basis ist anfechtbar und wird ggf. auch aufgehoben. Ohne Bestellung aber wird der Verwalter zum Risikomanager, der die Eigentümergemeinschaft auf die rechtliche Problematik und die daraus resultierenden Anfechtungs- und Prozesskostenrisiken hinweisen sollte. Sind diese im Einzelfall als gering einzuschätzen, kann man sich wohl darauf einlassen. Sind Querulanten im Spiel, ist dringend abzuraten. Hier droht sogar § 49 Abs. 2 WEG.

So wird gewählt

Die Beiratswahl im Rahmen der Eigentümerversammlung muss als Tagesordnungspunkt hinreichend angekündigt worden sein. Da hier für Spontanentschlüsse – außer wenn alle Eigentümer anwesend sind – kein Raum ist, sollten Beiratsfragen im Vorfeld vom Verwalter geklärt werden. Sofern die Versammlung nicht widerspricht, kann auf zwei Arten gewählt werden: in Einzelpersonenwahl und in Blockwahl. Die Blockwahl ist der schnellere Vorgang. Sie bietet sich an wenn sich genau so viele Kandidaten der Wahl stellen, wie der Beirat haben soll, und allgemeine Einigkeit herrscht. Übersteigt die Zahl der Kandidaten die Zusammensetzung des Beirats, sollte in Einzelwahl abgestimmt werden. Gewählt ist, wer mehr als die Hälfte der Stimmen auf sich vereint: bei der Blockwahl das gesamte Team, bei der Einzelwahl jeder zur Wahl stehende Kandidat.

Zur Wahl stellen können sich nur im Grundbuch eingetragene Eigentümer. Dies ist zu beachten, da auf Eigentümerversammlungen auch Nichteigentümer z. B. als bevollmächtigte Personen anwesend sein können. Auch Nießbrauchberechtigte, Testamentsvollstrecker, Zwangs- oder Insolvenzverwalter sind keine Eigentümer. Wird ein Nichteigentümer gewählt ist dieser Beschluss nur anfechtbar.

Foto: © Bplanet / Shutterstock.com

In den **Verwaltungsbeirat gewählt** werden können nur ins **Grundbuch eingetragene** Eigentümer.

Wer übernimmt den Vorsitz?

Bei der Einzelpersonenwahl kann man einen Vorsitzenden wählen. Er hat das Amt bis zu einem anders lautenden Beschluss inne. Werden „nur" gleichberechtigte Beiräte gewählt, bleibt es dem Verwaltungsbeirat überlassen, wer den Vorsitz übernimmt – auch wechselnd, je nach zeitlicher Verfügbarkeit.

Regelung der Amtsdauer und -niederlegung

Die maximale Bestelldauer eines Verwaltungsbeirates ist gesetzlich nicht geregelt. Ist sie auch in der Gemeinschaftsordnung nicht festgeschrieben, legt die Eigentümergemeinschaft sie durch Beschluss individuell fest. Tut sie dies nicht, ist der Beirat auf unbestimmte Dauer gewählt. Er kann sein Amt jederzeit ohne Angabe von Gründen niederlegen – mit einer Erklärung gegenüber dem Verwalter oder auf der Eigentümerversammlung gegenüber den Miteigentümern. Unterjährig sollte dies der besseren Beweisbarkeit wegen schriftlich erfolgen.

Die Sitzung des Beirats

Nach § 29 Abs. 4 WEG wird die Verwaltungsbeiratssitzung nach Bedarf vom Vorsitzenden einberufen. Verwaltungsbeiräte organisieren sich also selbst. Teilnehmen dürfen lediglich die Beiratsmitglieder. Selbst der Verwalter hat weder Teilnahmerecht noch -pflicht. Zu empfehlen ist eine vertragliche Vereinbarung darüber, an welchen Sitzungen, zu welchen Zeiten und wie häufig ein Verwalter teilnehmen muss. Die jährliche Sitzung zur Belegprüfung und Vorbereitung der Eigentümerversammlung wird zur Grundleistung gehören. Weitere können gesondert vergütet werden.
Insgesamt bieten die gesetzlichen Regelungen rund um den Verwaltungsbeirat durchaus Auslegungsspielräume, die erfahrungsgemäß auch nicht durch eine Geschäftsordnung begrenzt werden sollten.

Die gesetzlichen Aufgaben des Verwaltungsbeirats

§ 29 WEG besagt, dass der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt. Ein relativ nichtssagender Satz, der Raum für Interpretationen lässt, zumal jeder Beirat anderes eingebunden, jeder Verwalter mehr oder weniger unterstützt werden möchte. Dies gilt es also individuell zu klären, wobei die Aufgabentrennung klar beibehalten werden muss: Der Beirat unterstützt und berät den Verwalter, letztendlich entscheiden und handeln muss der Verwalter. >

Ein **angenehmes Verhältnis** von Beirat und Verwalter ist wichtig.

§ 29 WEG besagt auch, dass der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenvoranschläge vom Beirat geprüft und mit einer Stellungnahme versehen werden, bevor die Wohnungseigentümerversammlung über sie beschließt. Dies stellt die Beraterfunktion klar heraus.

Auch bei der Eigentümerversammlung hat der Beirat eine in § 24 WEG festgeschriebene Aufgabe: Fehlt der Verwalter oder weigert sich pflichtwidrig, die Versammlung einzuberufen, kann sie – sofern ein Verwaltungsbeirat bestellt ist – auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.

Erweiterung der Befugnisse durch Beschluss

Auf Eigentümerversammlungen werden häufig Beschlüsse mit der Einbeziehung des Verwaltungsbeirates gefasst. Hier gibt es für Verwalter zweierlei zu beachten: Der Verwaltungsbeirat muss dies auch wollen, denn er kann nicht per Beschluss zu etwas verpflichtet werden. Wesentlicher ist die Bestimmtheit der Beschlüsse, die sonst im Rahmen von Anfechtungen scheitern können. Zwei Formulierungen, die oft verwendet werden, lauten:
„Der Verwalter wird beauftragt, zusammen mit dem Verwaltungsbeirat …"
„Der Verwalter wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat …"
Aus „zusammen mit" und in „in Abstimmung" geht nicht hervor, wie viele Beiräte zustimmen oder mitwirken. Was, wenn sich der Verwaltungsbeirat nicht einig ist? Hier gilt es,konkreter zu formulieren, um Beschlüsse rechtssicherer zu machen:

„Der Verwalter wird beauftragt, zusammen mit dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden Max Mustermann …"

FAZIT

Das Zusammenwirken von Verwalter und Beirat hat den Vorteil, dass bei der Ausführung von Verwaltungstätigkeiten die Interessen der Eigentümer bestmöglich berücksichtigt werden.

Handlungsbedarf, Ideen, Anregungen werden dem Verwalter über den Beirat zugetragen. Eigentümer und Beiräte sind täglich in der Wohnanlage und bemerken so manches schneller als der Verwalter dies mit regelmäßigen Objektkontrollen überhaupt kann. Zielvorstellungen der Eigentümer können ebenfalls durch den Beirat formuliert werden. So werden unnötige – weil in die falsche Richtung gehende – Entscheidungsvorbereitungen vermieden. Die Verwaltung kann effektiver arbeiten. Ein mit dem Beirat abgestimmtes Handeln des Verwalters wird selten dem Vorwurf begegnen, der Verwalter handle eigenmächtig oder gar gegen die Eigentümergemeinschaft. Wie intensiv sich der Kontakt zwischen Verwalter und Beirat tatsächlich gestaltet, wird sich in der Praxis zeigen und hängt von den jeweils Beteiligten ab.

Gesetzliche Vorgaben über die Intensität der Zusammenarbeit gibt es nicht; sie kann aber im Verwaltervertrag, der Gemeinschaftsordnung oder durch Beschluss geregelt werden. Darin kann der Verwalter auch verpflichtet werden, dem Verwaltungsbeirat regelmäßig Kopien über laufende Vorgänge zu übermitteln. Diese Aufgabe und deren Vergütung sollten im Verwaltervertrag geregelt werden. Wenn es dem Verwalter aus nachvollziehbaren Gründen nicht mehr möglich ist, mit dem Beirat oder einzelnen Mitgliedern des Beirates zusammenzuarbeiten, weil persönliche Spannungen vorhanden sind, hat der Verwalter die Möglichkeit, sein Amt niederzulegen oder die neue Wahl des Verwaltungsbeirates in anderer Zusammensetzung anzuregen.

In jedem Fall ist es für Verwalter und Beirat wichtig, in einem angenehmen Verhältnis zu arbeiten. Der Verwalter sollte seine Vergütung für eine Arbeit bekommen, die ihm Spaß macht, und kein Schmerzensgeld als Ausgleich für Magengeschwüre. Auch im Interesse der Eigentümergemeinschaft ist eine gute Zusammenarbeit, da anderenfalls das Wohl der Gemeinschaft auf der Strecke bleibt.

Und nun zur Psychologie der Verwaltungsarbeit: In einer Eigentümergemeinschaft sollte es nach Möglichkeit weder Sieger noch Besiegte geben. Auch derjenige, der bei einer hart geführten Auseinandersetzung, z. B. vor dem Wohnungseigentumsgericht, obsiegt, wird auf Dauer leicht zum Verlierer – weil er in der Wohnanlage weiterhin mit den gegenwärtigen „Verlierern" zusammenlebt. Die Niederlage in einem Rechtsstreit motiviert unterliegende Miteigentümer, es dem Sieger bei anderer Gelegenheit heimzuzahlen. Jede Wohnungseigentümergemeinschaft bietet dazu hinreichend Gelegenheit. Wohnungseigentümergemeinschaften sind ein komplexes Beziehungsgefüge – sowohl der Wohnungseigentümer untereinander als auch der Eigentümer zum Verwalter. Der Verwaltungsbeirat kann hier Wesentliches leisten: bestenfalls die Verwaltung unterstützen oder schlimmstenfalls alle Untugenden der Vereinsmeierei wohneigentumsrechtlich umsetzen.

DDIV*aktuell*

Beileger

Digitale Sendervielfalt bei Kabel Deutschland

Moderne Flachbildfernseher haben die heimischen Wohnzimmer erobert und bringen die digitale TV-Welt direkt nach Hause. Digitales Fernsehen punktet neben einer exzellenten Bild- und Tonqualität vor allem mit einer viel größeren Sendervielfalt.

Das digitale Angebot von Kabel Deutschland beinhaltet aktuell bis zu 100 Free-TV-Sender in Standardqualität (SD). Ein Großteil dieser TV-Sender wird unverschlüsselt verbreitet – öffentlich-rechtliche und private Programme wie z. B. ARTE, Das Erste, Disney Channel, NDR Fernsehen, ProSieben, RTL, Sat.1 oder ZDF. Unverschlüsselt empfangbar sind auch hochauflösende Programme (HD) der öffentlich-rechtlichen Anbieter, u. a. 3sat HD, ARTE HD, Das Erste HD, NDR HD oder ZDF HD sowie zwei private Sender: HSE24 HD und QVC HD. Für den Empfang von hochauflösendem Fernsehen müssen Fernseher und Receiver HD-fähig sein.

Wer zudem die verschlüsselt verbreiteten digitalen SD- und HDTV-Sender empfangen möchte, kann aus verschiedenen TV-Paketen auswählen und diese bei Kabel Deutschland kostenpflichtig dazubuchen. Für den Empfang dieser Sender wird eine Smartcard benötigt. Eine Senderübersicht ist im Internet unter www.kabeldeutschland.de für die individuelle Adresse abrufbar. Die Anzahl der verfügbaren Sender richtet sich nach dem Ausbauzustand des örtlichen Kabel- und Hausnetzes.

Bei Flachbildfernsehern mit eingebautem Receiver für den digitalen Kabelempfang und einer CI+ Schnittstelle ist kein separater Digital-Receiver nötig. Kabel Deutschland bietet ein sogenanntes CI+ Modul an, das mit der Smartcard in den vorgesehenen Schacht des Fernsehers eingesetzt wird. Das Modul enthält ein Entschlüsselungssystem und erfüllt die Anforderungen an den Jugend- und Kopierschutz. Empfangszubehör wie einen HD-Receiver oder ein CI+ Modul bietet Kabel Deutschland bei Bedarf als Kauf- oder Mietvariante an.

Angebote für TV-Kunden, die bereits einen Kabelanschluss nutzen:

	KABEL DIGITAL HD	KABEL KOMFORT HD	KABEL PREMIUM HD	KABEL KOMFORT PREMIUM HD
HD-Senderwelt mit bis zu 33 HD-Sendern[2] und bis zu 100 digitalen TV-Sendern[2]	✓	✓	✓	✓
Zeitversetztes Fernsehen[1] mit dem Digitalen HD-Video-Recorder	–	✓	–	✓
Premium HD mit bis zu 18 zusätzlichen HD-Sendern[2] ohne Werbeunterbrechung	2 Monate gratis; ab dem 3. Monat **+ 10,– €/Monat**[3] (im 1. Monat kündbar)	2 Monate gratis; ab dem 3. Monat **+ 10,– €/Monat**[3] (im 1. Monat kündbar)	✓	✓
Preis/Monat	ab **3,90 €**[3]	ab **9,90 €**[3]	nur **12,90 €**[3]	nur **18,90 €**[3]
Endgeräte für HD-Qualität geeignet	**Digitaler HD-Receiver** 2,– €/Monat zusätzlich[3] oder einmalig 99,– € **oder CI+ Modul**[4] 2,– €/Monat zusätzlich[3] oder einmalig 79,– €	**Digitaler HD-Video-Recorder** zur Nutzung inkl.[3]	**Digitaler HD-Receiver** 2,– €/Monat zusätzlich[3] oder einmalig 99,– € **oder CI+ Modul**[4] 2,– €/Monat zusätzlich[3] oder einmalig 79,– €	**Digitaler HD-Video-Recorder** zur Nutzung inkl.[3]
Select Video[5]	**Doppelt gut: Videothek und TV-Mediathek!** Direkter Zugang zu aktuellen Film-Highlights und einer Vielfalt an TV-Highlights, ganz einfach mit Ihrer Fernbedienung! Mehr unter www.selectvideo.de			
Einmalige Bereitstellung	**14,90 €**	**49,90 €**	**29,90 €**	**49,90 €**

Weitere Angebote unter www.kabeldeutschland.de

WLAN-Netz von Kabel Deutschland ermöglicht mobile Internetnutzung

Mobile Internetnutzung liegt im Trend. Immer mehr Nutzer sind mit ihrem Smartphone oder Tablet unterwegs, verweilen aber beim Surfen an einem festen Platz. Kabel Deutschland unterstützt diesen Trend und hat ein großes WLAN-Netz gespannt.

Das WLAN-Hotspot-Netz von Kabel Deutschland bietet aktuell schon mehr als 400.000 Zugriffspunkte und ist damit Deutschlands größtes WLAN-Netz in 13 Bundesländern. Dabei setzt das Unternehmen auf drei sich ergänzende Säulen: öffentliche WLAN-Hotspots in belebten Straßen und auf öffentlichen Plätzen, WLAN-Hotspots für Betriebe und Einrichtungen mit Publikumsverkehr und so genannte Homespots.

So laden mehr als 800 öffentliche WLAN-Hotspots in rund 150 Städten und Gemeinden im Verbreitungsgebiet des Netzbetreibers, darunter auch in Hannover, Braunschweig, Göttingen und Bremen, zum mobilen Surfen ein. Sämtliche Kabel Deutschland Hotspots nutzen die vorhandene Kabel-Infrastruktur. Bei den Outdoor-Hotspots werden geeignete Verstärkerschränke im öffentlichen Raum mit Hauben versehen, in denen ein leistungsfähiger WLAN-Router untergebracht ist. Jeder Nutzer kann an den öffentlichen Hotspots pro Tag 30 Minuten kostenfrei surfen.

Durch die Aktivierung zahlreicher Homespots hat Kabel Deutschland das WLAN-Hotspot-Netz erheblich erweitert. Hierfür schaltet der Kabelnetzbetreiber auf den WLAN-Kabelrouter der Kunden einen zweiten, separaten WLAN-Zugang frei. Im Gegenzug erhält der Kunde Zugang zu allen anderen Homespots bei Kunden des Unternehmens. Voraussetzung für die Teilnahme ist ein geeigneter WLAN-Kabelrouter von Kabel Deutschland. Dabei ist der zweite, für den Homespot-Service genutzte WLAN-Zugang vom privat genutzten WLAN-Zugang technisch strikt getrennt. Im Gegensatz zu vergleichbaren Services anderer Anbieter stellt Kabel Deutschland dafür zusätzliche Bandbreite zur Verfügung. So bietet der private Internetzugang unverändert die gewohnte Übertragungsgeschwindigkeit.

Unternehmen mit Publikumsverkehr wie Cafés, Restaurants, Hotels, Einzelhändlern oder auch Touristeninformationen, Bürgerämtern und Arztpraxen bietet Kabel Deutschland mit einem speziellen Indoor-Hotspot-Produkt die Möglichkeit, ihren Gästen oder Kunden einen schnellen und kostenlosen Internet-Zugang per WLAN bereitzustellen. Die Nutzer können ihre Geräte ohne Aufwand für den Anbieter und ohne Angabe persönlicher Daten mit dem Hotspot verbinden.

Über die Smartphone-App „Hotspotfinder KD“ können Nutzer alle aktuell verfügbaren Hotspots von Kabel Deutschland finden. Die App steht sowohl für iOS- als auch für Android-Geräte zum Download zur Verfügung. Auch sind sämtliche Kabel Deutschland WLAN-Hotspots über www.kabeldeutschland.de/wlan-hotspots auffindbar.

OUTDOOR-HOTSPOTS

Attraktive öffentliche Standorte im Außenbereich, z. B. belebte Plätze, Einkaufsstraßen und Parks.

Über 800 Outdoor-Hotspots in mehr als 150 Städten und Gemeinden stehen zur Verfügung.

INDOOR-BUSINESS-HOTSPOTS

Attraktive öffentliche Standorte in Kooperation mit Partnern, z. B. in Cafés, Restaurants, Pensionen sowie Einzelhandel.

Über 2.500 Hotspots sind für die Nutzer da.

Partner des DEHOGA NIEDERSACHSEN – Der Unternehmerverband des Gastgewerbes

BHG Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband – PREMIUM-PARTNER DEHOGA Bayern

DSSV Arbeitgeberverband deutscher Fitness- und Gesundheits-Anlagen

HOMESPOTS

Der neue Homespot-Service von Kabel Deutschland besteht aus Tausenden einzelnen Homespots, die über die WLAN-Kabelrouter von Kabel Deutschland Privatkunden zur Verfügung gestellt werden.

Bereits mehr als 400.000 Hotspots sind aktiv.

Infrastruktur ist für die Zukunft gerüstet

Neue Anwendungen und das Nutzungsverhalten stellen immer höhere Ansprüche an die verfügbare Bandbreite in Multimedianetzen. Kabel Deutschland ist mit dem Glasfaser-Koaxialkabel-Netz auf die wachsenden Anforderungen gut vorbereitet.

Das Unternehmen betreibt Kabelnetze in 13 Bundesländern und ist, auch in Niedersachsen und Bremen, ein starker und zuverlässiger Partner für Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Kabel Deutschland investiert jeden vierten Euro, vor allem in das leistungsfähige Kabelnetz und in die Kundengewinnung. Das Breitbandnetz von Kabel Deutschland kombiniert moderne Glasfaserleitungen und hochleistungsfähige Koaxialkabel. Die hervorragenden Eigenschaften beider Infrastrukturen werden zu einem hybriden Glasfaser-Koaxialkabel-Netz kombiniert. Während Glasfaser die Signale über größere Strecken transportiert, verteilen leistungsfähige Koaxialkabel diese in Wohngebieten und in Häusern. Je nach Kundenzuwachs und daraus resultierenden Bandbreitenanforderungen wird das örtliche Kabelnetz bedarfsgerecht und schrittweise mit Glasfaser ergänzt. Auch für den künftig weiter ansteigenden Bandbreitenbedarf ist das Kabelnetz gerüstet. Mit dem aktuellen Ausbaugrad des Netzes wären technisch bereits wesentlich höhere Download-Geschwindigkeiten als die aktuell angebotene Maximalgeschwindigkeit von 100 Mbit/s möglich. Durch neue, bereits in Entwicklung befindliche Übertragungsstandards wird sich die Leistungsfähigkeit des Kabelnetzes in Zukunft noch deutlich erhöhen. Alternative Technologien, wie beispielsweise VDSL, erreichen aktuell in der Spitze Geschwindigkeiten von bis zu 50 Mbit/s, durch Vectoring sollen bis zu 100 Mbit/s möglich sein.

Weitere Informationen für Wohnungsunternehmen:
www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen

Für Beratungen zum Kabelanschluss steht Ihnen
Frau Kerstin Berndt gerne zur Verfügung unter:
Fon: 030-41 93 12 01
Fax: 030-41 93 12 09

1) Kopiergeschützte Sendungen (z. B. bestimmte Programme / Select Video) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden.
2) Derzeit werden im Rahmen der HD-Senderwelt bis zu 33 HD-Sender und bis zu 100 digitale Free-TV-Sender ins Netz von Kabel Deutschland eingespeist. Für den Empfang ist eine Smartcard erforderlich, dies gilt nicht für die öffentlich-rechtlichen HD-Sender sowie die Sender QVC HD, HSE24 HD und viele SD-Sender (Stand: September 2014). Voraussetzungen für den Empfang aller Sender sind der Anschluss an das von Kabel Deutschland auf 862 MHz modernisierte Breitbandnetz und ein auf 862 MHz aufgerüstetes Hausnetz. Sie empfangen weniger Sender, wenn das Breitbandnetz von Kabel Deutschland oder Ihr Hausnetz nicht auf 862 MHz modernisiert ist. Weitergehende Informationen über die aktuell an Ihrer Adresse im Netz von Kabel Deutschland empfangbaren Sender erhalten Sie unter http://www.kabeldeutschland.de/info-service/sender-suche.html
3) Mindestvertragslaufzeit 12 Monate. Verlängerung um je 12 Monate, wenn nicht 6 Wochen zum jeweiligen Laufzeitende gekündigt wird. Der Vertrag über Kabel Digital HD / Kabel Komfort HD enthält Kabel Premium HD mit zwei Gratis-Monaten und einer Mindestvertragslaufzeit von 12 Monaten. Dies gilt nicht, wenn Sie bereits ein deutschsprachiges Pay-TV-Produkt bei Kabel Deutschland abgeschlossen haben. In den ersten 2 Monaten ist Kabel Premium HD gratis. Sie können bis 4 Wochen vor Ablauf der Gratis-Monate Kabel Premium HD außerordentlich kündigen. Ansonsten beträgt der Gesamtpreis für Kabel Digital HD und Kabel Premium HD 13,90 €/Monat bzw. für Kabel Komfort HD und Kabel Premium HD 19,90 €/Monat. Im Vertrag Kabel Komfort Premium HD ist das Paket Kabel Premium HD im Preis von 18,90 €/Monat enthalten. Bereitstellungsentgelte für die jeweiligen Produkte: Kabel Digital HD 14,90 € / Kabel Komfort HD und Kabel Komfort Premium HD 49,90 € / Kabel Premium HD 29,90 € (bei Freischaltung auf einer bereits vorhandenen Smartcard: 14,90 €). Eine Smartcard für den Empfang verschlüsselter TV-Programme und bei Kabel Komfort HD / Kabel Komfort Premium HD der Digitale HD-Video-Recorder für den Empfang digitaler Programme werden bis zum Vertragsende überlassen und sind danach zurückzugeben; passendes Endgerät zu anderen Produkten kostenpflichtig zubuchbar. Bei Wahl des Digitalen HD-Video-Recorders XL wird zusätzlich zum Bereitstellungsentgelt ein einmaliges Upgrade-Entgelt von 50,– € fällig. Nur in von Kabel Deutschland versorgten Gebäuden innerhalb des Versorgungsgebietes verfügbar. Eine Verkabelung vom Übergabepunkt bis zur Anschlussdose in der Wohnung muss vorhanden sein.
4) Voraussetzung für die Nutzung des CI+ Moduls ist ein geeigneter Fernseher mit DVB-C-Tuner. Das mit CI+ Modul nutzbare Programmangebot kann gegenüber der Nutzung mit anderen Endgeräten abweichen. Nach aktuellem Stand ist Select Video nicht über das CI+ Modul zu empfangen.
5) Select Video (Video-on-Demand) ist in immer mehr Städten und Regionen bereits verfügbar. Prüfung unter: www.selectvideo.de. Voraussetzungen sind neben einem 862-MHz-Hausnetz ein kostenpflichtiger Kabelanschluss sowie ein Internetanschluss (empfohlene Bandbreite mindestens 6 Mbit/s). Nutzbar für alle Kunden mit HD-Receiver oder HD-Video-Recorder von Kabel Deutschland.

Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: September 2014 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH • Betastr. 6–8 • 85774 Unterföhring

NEU!

DDIV*aktuell* Verwaltungsbeirat

Das Fachmagazin für Beiräte in der WEG

Informiert umfassend und kompetent zu allen Themen rund um das Wohneigentum und die WEG-Verwaltung

Positionieren Sie sich jetzt als **fachkompetente** und **serviceorientierte Hausverwaltung** – fordern Sie gleich Ihr kostenfreies Musterexemplar von DDIV*aktuell* – Verwaltungsbeirat an oder bestellen Sie direkt Ihre Auflage per Mail an: redaktion@ddivaktuell.de

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Eine Sonderpublikaton des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

Große Erwartungen

Wo es in Charles Dickens' großem Roman um Arm und Reich, Klug und Dumm, Gut und Böse geht, erwarten Eigentümer von Ihrem Verwalter eigentlich nur eins: die ordnungsgemäße Verwaltung ihrer Immobilie.

Was ordnungsgemäße Verwaltung ist, darüber gehen die Meinungen – oft auch weit – auseinander. Doch Einigkeit besteht bei den grundlegenden, scheinbar einfachen Anforderungen. Dazu gehören Aufgaben, die dem Verwalter gemäß gesetzlicher oder vertraglicher Regelung auferlegt sind. Sie sollen an dieser Stelle nicht ausgeführt werden, denn die „korrekte" Erfüllung dieser Aufgaben gilt als selbstverständlich. Es sind eher Einzelfragen und die Art und Weise der Ausführung, bei denen Wohnungseigentümer „große Erwartungen" haben:

Die Autorin
DR. ULRIKE KIRCHHOFF
Vorstand Haus & Grund Bayern

Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Eigentümergemeinschaften unterstellen in der Regel, dass sie sich um die Instandsetzung der Anlage – insbesondere um die Feststellung der Instandsetzungsnotwendigkeit – keine Gedanken machen müssen. Sie gehen davon aus, dass anhand von Wartungs- bzw. Begehungslisten regelmäßig von der Verwaltung überprüft wird, ob die Anlage „in Ordnung" ist oder ob Instandsetzungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Sicher sind Eigentümer gehalten, Mängel oder Schäden, die ihnen auffallen, der Verwaltung zu melden. Das sollte auch stets betont werden, um das Bewusstsein der Wohnungseigentümer für die eigene Verantwortung aufrechtzuerhalten. Doch der Erwartungshorizont ist ein anderer.

Die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen ist grundsätzlich ein umfassendes Thema. Viele Eigentümer erwarten daher ein längerfristig angelegtes Konzept. Die einzelnen Maßnahmen sollen nicht nur dann ergriffen werden, wenn sie tatsächlich anstehen, sondern in einen längerfristigen Maßnahmenplan integriert werden, der zwischen Verwaltung und Eigentümergemeinschaft besprochen wird. Auf diese Weise könnte zum einen eine bessere Planbarkeit auch für die Einzeleigentümer erreicht werden, zum anderen wäre die Anlage auf einem (relativ) aktuellen Stand. Dazu benötigen die Gemeinschaften aber Informationen, die selbstverständlich die zur Erhaltung notwendigen, aber zusätzlich auch die wünschenswerten Maßnahmen und die Möglichkeiten ihrer Realisierung darstellen. Diese Informationen sollten mit ausreichendem Vorlauf zur Versammlung zur Verfügung stehen. Dass solche zusätzlichen, wünschenswerten Maßnahmen, etwa zum barrierefreien Ausbau, von der Verwaltung angeregt werden, ist wichtig und notwendig. Denn der Verwalter hat in der Regel einen erheblich besseren Überblick über mögliche und sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen, als es die Mitglieder der Ei-

Längerfristige Maßnahmenpläne halten die Anlage auf einem **aktuellen Stand.**

gentümergemeinschaft haben (können). Dass dazu eine Kostenplanung und Vergleichsangebote gehören, versteht sich von selbst. Diese Planung muss sich natürlich auch in den Instandhaltungsrückstellungen widerspiegeln. Sie kann und sollte zudem ein Argument sein, um unter Umständen Instandhaltungsrückstellungen per Beschluss an die Anforderungen anzupassen.

Eigentümerfreundliche Organisationsstrukturen

Wie bereits erwähnt, erwarten Eigentümer, dass die Aufgaben vom Verwalter im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Vorgaben erfüllt werden. Sie erwarten darüber hinaus aber auch einen gewissen Service. Dazu gehört etwa eine gute Erreichbarkeit des Verwalters sowie ein fester Ansprechpartner, der sich zumindest zunächst der Anliegen der Eigentümer annimmt. Gerade in Anlagen, in denen Wohnungen vermietet werden, sollten Abrechnung so aufbereitet werden, dass die Eigentümer die für ihre Betriebskostenabrechnungen notwendigen Positionen einfach und ohne zusätzlichen Rechenaufwand entnehmen können. Zudem sollten die Hausgeldabrechnungen auch zeitlich so zur Verfügung stehen, dass die Betriebskostenabrechnungen fristgerecht erstellt werden können. Diese Erwartungen der Wohnungseigentümer könnten durch einen zusätzlichen Service der Verwaltungen ergänzt werden, die Abrechnungen für die vermietenden Eigentümer – selbstredend gegen ein entsprechendes Entgelt – zu erstellen.

Konfliktvermeidung

An diesen Servicegedanken schließt sich ein weiteres typisches Thema an, die Konfliktvermeidung. Beispielhaft kann die Eigentümerversammlung genannt werden, die pünktlich einberufen werden muss, und zwar nicht nur fristwahrend, sondern mit einem solchen Vorlauf, dass sich die Wohnungseigentümer darauf einstellen können. Schon etwas kniffeliger wird es, wenn es etwa um die Tagesordnung geht. Oft haben Eigentümer den Eindruck, dass es kaum möglich ist, für sie wichtige Tagesordnungspunkte auf die Tagesordnung setzen zu lassen, wenn der Verwalter nicht dazu bereit ist. Das kann an den Eigentümern liegen, weil sie Formalien nicht beachten. Das kann am Verwalter liegen, weil er es einfach nicht will. Doch gerade bei diesen sensiblen Fragen wäre es wichtig, zusammenzuarbeiten, die Punkte auf die Tagesordnung zu setzen oder, wenn es aus bestimmten Gründen tatsächlich nicht möglich ist, nachvollziehbar zu erläutern, warum. Das Einräumen hinreichender Möglichkeiten, um für das gemeinschaftliche Zusammenleben „drängende" Fragen zu besprechen, ist ein entscheidender Faktor für die Zufriedenheit der Mitglieder der Gemeinschaft. Meist geht es ja gar nicht um essenzielle Fragen – etwa der Modernisierung –, sondern vielmehr um die Regelung des Miteinanders – die Hausordnung, die Nutzung bzw. Nichtnutzung des Fahrradraums und Ähnliches. Gerade das, was für das Wohlbefinden des „Eigentümers" eine ganz entscheidende Rolle spielt und demnach von großer Wichtigkeit ist.

Daran schließt sich eine ähnlich gelagerte Erwartungshaltung an. Die Behandlung von Wünschen, „Anregungen", „Forderungen", die von Eigentümern an Verwalter herangetragen werden. Dabei geht es häufig um Probleme innerhalb der Gemeinschaft, die nach Auffassung der Eigentümer vom Verwalter zu regeln sind – Parken an nicht dazu vorgesehenen Orten, Nichteinhaltung der Hausordnung und Ähnliches. Selbstverständlich gibt es Querulanten, auch unter den Wohnungseigentümern, die regelmäßig mit „Verfehlungen" der Miteigentümer aufwarten. Doch häufig sind es berechtigte Anliegen, die von Eigentümern vorgebracht werden, für die der Verwalter der erste Ansprechpartner ist. Hier erwarten Eigentümer, dass der Verwalter tätig wird, und hier können sie es erwarten. Können solche Fragen nicht einvernehmlich oder auf Dauer geklärt werden, sollten sie in der Eigentümerversammlung angesprochen werden. Das ist sicher unbequem, aber die Betroffenen – zufriedene wie unzufriedene Eigentümer – haben zumindest die Möglichkeit, das Thema zu besprechen.

Serviceorientierung ist **gute Erreichbarkeit** und **Mitdenken** aus Sicht der Eigentümer.

Wünsche und **Anregungen** wollen als **berechtigte Anliegen** behandelt werden.

RESÜMEE

Wohnungseigentümer erwarten im Grunde keine unmöglichen oder komplizierten Dinge von ihren Verwaltern. Allerdings sehen sie ihren Verwalter als die kompetente Anlaufstelle, die ihnen bei Fragen und Problemen rund um ihre Immobilie zur Seite steht und die erster Ansprechpartner, auch bei kleineren Unstimmigkeiten innerhalb der Gemeinschaft, ist. Das ist ein Kompliment. Daher können viele Erwartungen der Eigentümer bereits durch eine serviceorientierte Dienstleistung für die Gemeinschaft erfüllt werden. Dass ein solcher Service nicht zum Nulltarif zu erwarten ist, ist den meisten Eigentümern bewusst. Dies kann und muss entsprechend auf den Eigentümerversammlungen kommuniziert werden.

Der Verwaltervertrag ...

Den passenden Verwaltervertrag müssen die Beteiligten selbst auswählen. Der „richtige" sollte aber folgende Aspekte berücksichtigen:

Er erfüllt seine Marketing-Funktion: Mit einem attraktiven Layout und einer übersichtlichen Gestaltung signalisiert er dem Verwalterkunden, dass der anbietende Verwalter Profi ist, die erforderliche Erfahrung und Kompetenz besitzt – und natürlich Verbandsmitglied ist. Aus verschiedenen Mustern zusammengestellte Eigenkompositionen wirken nicht nur unprofessionell, sie beinhalten auch oft widersprüchliche und unwirksame Passagen.

... beschränkt sich auf das, was im Verwaltervertrag zu regeln ist, nämlich die Beziehungen zwischen Verwalter und Eigentümern:
Zahlreiche Verträge beinhalten Regelungen zur Fälligkeit des Hausgelds oder zum Stimmrecht in Eigentümerversammlungen. Diese betreffen jedoch das Verhältnis der Eigentümer untereinander und sind (meist auch noch abweichend) in der Gemeinschaftsordnung geregelt. Solche Verpflichtungen aus der Gemeinschaftsordnung oder den Beschlüssen der Eigentümer hat der Verwalter zwar umzusetzen, sie werden aber nicht durch den Verwaltervertrag begründet oder modifiziert. Wer solche Klauseln im Verwaltervertrag verwendet, gibt zu erkennen, dass er die Systematik der WEG-Verwaltung nicht verstanden hat.

... verzichtet aus Gründen der Übersichtlichkeit auf die Wiedergabe langer Gesetzespassagen:
Die beispielsweise oft anzutreffende Wiedergabe von § 27 WEG führt zur Aufblähung des Vertragstexts und macht den Vertrag auch nicht gerade verständlicher. Besser fasst man die gesetzlichen Aufgaben des Verwalters thematisch sortiert und allgemein verständlich in einer Leistungsübersicht zusammen. Hinweise auf die gesetzlichen Bestimmungen sollten dennoch nicht fehlen: Die relevanten Paragrafen werden angeführt und können vom Kunden in einem dem Vertrag als Anlage beigefügten Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz nachgelesen werden.

... macht Ergänzungen der gesetzlichen Vorgaben durch entsprechende Hinweise sichtbar:
Im Interesse der Verwaltungskunden ist es sinnvoll, den Verwalter auch zu solchen Maßnahmen der laufenden Verwaltung zu ermächtigen, die das Gesetz nicht ausdrücklich vorsieht: zum Beispiel die Vergabe von Reparaturaufträgen bis zu einer bestimmten Größenordnung. Es wäre unpraktikabel, hierfür jeweils einen Beschluss herbeizuführen, bzw. inakzeptabel, den Verwalter von einer späteren Genehmigung durch die Eigentümer abhängig zu machen.

Bei solchen Klauseln ist aber Vorsicht geboten: Sie müssen der aktuellen Rechtsprechung entsprechen – ähnlich wie in Mietverträgen sind z. B. solche „Kleinreparaturklauseln" nur wirksam, wenn sie gegenständlich beschränkt sind und sowohl für den Einzelfall als auch für den Jahresgesamtbetrag eine betragsmäßige Grenze beinhalten.

... schafft eine klare Gebührenstruktur:
Flatrate – ja, aber nur für genau definierte Aufgaben, und dies sind die Grundleistungen, die bei der Verwaltung eines Objekts regelmäßig anfallen. Hier ist der Wunsch nach einem festen Preis verständlich. Bei Bedarf soll der Verwalter aber auch Zusatzleistungen erbringen. Da nicht vorausgesehen werden kann, ob und in welchem Umfang diese Zusatzleistungen benötigt werden, fließen sie nicht in die Grundvergütung ein. Die Zusatzleistungen werden im Verwaltervertrag mit einem genauen Preis vereinbart und nur berechnet, wenn sie auch erbracht werden. Das ist fair und schafft Kalkulationssicherheit – für beide Vertragspartner.

... beinhaltet eine rechtssichere Vereinbarung des Verwalterhonorars:
Besonders bei Zusatzhonoraren kommt es genau auf die Formulierung an. So sind Gebühren für Wiederholungs- und außerordentliche Eigentümerversammlungen nur rechtens, wenn sie nicht durch den Verwalter zu vertreten sind. Auch eine Klagepauschale kann nur (weiter) berechnet werden, wenn die Voraussetzungen für

Schon die **Gestaltung** signalisiert **Professionalität** und **Kompetenz** des **Verwalters.**

Der Autor
DR. MICHAEL CASSER
ist Verfasser des WEG-Verwaltervertrags (Stand 2/2014) des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI e.V.), der auch vom Verband der Immobilienverwalter Hessen (VdIVH e.V.) und vom Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen/Bremen e.V. herausgegeben wird.

ihre Erhebung (Verzug, Höhe des Rückstands) und die zu erbringenden Arbeiten genau beschrieben werden. Damit die Gebühren erhoben werden dürfen und der Verwalter sie auch behalten darf, sollten die Klauseln die jeweils aktuelle Rechtsprechung berücksichtigen.

... weist (auch) den Bruttobetrag aus.
Schließlich ist gegenüber den Wohnungseigentümern als „Letztverbrauchern" gemäß § 1 der Preisangabenverordnung der Endpreis inkl. Umsatzsteuer zu benennen.

... zeigt, welche Gebühren dem Verursacher weiter belastet werden können:
Die Beschlusskompetenz aus § 21 Abs. 7 WEG, die Kosten besonderen Verwaltungsaufwands den Verursachern in Rechnung zu stellen, sollte auch genutzt werden. Dies macht es den Wohnungseigentümern auch leichter, Zusatzgebühren zu akzeptieren. Die in Betracht kommenden Gebühren sollten im Verwaltervertrag gekennzeichnet sein.

... beinhaltet wirksame Regelungen zur Haftung des Verwalters:
In einem solchen Formularvertrag können Haftungserleichterungen des Verwalters ohnehin nicht wirksam vereinbart werden. Statt dessen sollte die bestehende Haftung positiv formuliert werden und das Bestehen der Vermögensschadenversicherung explizit benannt werden.

... basiert auf ordnungsgemäßen Beschlüssen.
Diese haben nicht nur die Bestellung des Verwalters, sondern auch die Verabschiedung des konkreten Verwaltervertrags, dessen wesentlicher Inhalt bekannt sein muss, zum Gegenstand. Eine Ermächtigung bestimmter Eigentümer oder des Verwaltungsbeirats zum Aushandeln eines Verwaltervertrags entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Auch die Weiterberechnung von Zusatzhonoraren an den Verursacher bedarf eines Beschlusses der Eigentümer. Der Verwaltervertrag begründet nur den Honoraranspruch des Verwalters gegen die Eigentümergemeinschaft, nicht jedoch einen Erstattungsanspruch der Eigentümergemeinschaft gegen den einzelnen Eigentümer.
Zu empfehlen ist auch, Ermächtigungen des Verwalters zu Handlungen, die über die gesetzlichen Mindestbefugnisse hinausgehen, in einem gesonderten Beschluss zu bestätigen. Dazu gehören die Vergabe von Aufträgen, der Abschluss und die Kündigung von Dienstleistungsverträgen etc. Damit sind sie nicht im Verwaltervertrag „versteckt", sondern in die ausdrückliche Willensbildung der Eigentümer aufgenommen.
Nähere Informationen sind bei der Geschäftsstelle des VNWI zu bekommen: telefonisch unter +49 241 8901200 oder online: www.vwni.de.

Aktuelle Vertragsmuster für SE- und Mietverwaltung stehen für DDIV-Mitglieder kostenlos zum Download bereit: **www.ddiv.de**

Wertschöpfung **oder** Verwaltung?

Welche Anforderungen stellt das Asset Management an die klassische Immobilienverwaltung?

Die wachsende Bedeutung von Immobilien als Wertanlage ruft immer häufiger auch die strategische Planung der Wertentwicklung auf den Plan. Investierte Werte wollen schließlich nicht nur erhalten, sondern über den gesamten Lebenszyklus vermögenswirksam – und damit wertschöpfend – bewirtschaftet werden. Inwiefern kommt der klassischen Immobilienverwaltung damit auch die Rolle eines „Anlageberaters" zu, der durch geeignete Langzeitstrategien den Ertrag einer Immobilie angemessen steuert? Wo greifen Asset Management und Hausverwaltung ineinander? Wo grenzen sie sich ab? Zu diesem Thema und wesentlichen Fragen kommen im Folgenden drei Fachleute zu Wort. Lutz Dammaschk, Geschäftsführer der Neu-Isenburger VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH, Ingo Hackforth, Geschäftsführer der Berliner STRABAG Residential Property Services GmbH, und Dirk Tönges, Geschäftsführer der Mannheimer TREUREAL GmbH, legen ihre Positionen dar.

Welche Anforderungen stellt das Asset Management heute an einen Immobilienverwalter?

Dammaschk: Der ganzheitliche Managementansatz umfasst die Verantwortung für den gesamten Lebenszyklus von Assets, die aktive Wertentwicklung einzelner Objekte und/oder ganzer Portfolios.

Hackforth: Die Anforderung, die das Asset Management an Immobilienverwalter stellt, ist im Kern eine qualitativ hochwertige, ordnungsgemäße und professionelle Bewirtschaftung der anvertrauten Objekte. Darüber hinaus muss der Immobilienverwalter allerdings heutzutage mehr darstellen, als den „verlängerten Arm" des Asset Managers. Er ist ein kompetenter Partner, der die Wertschöpfung im Blick behält und dem Asset Manager den Rücken auf der operativen Objektebene freihält, die Objekte eigenständig im Rahmen abgestimmter Businesspläne bewirtschaf-

LUTZ DAMMASCHK
Geschäftsführer VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH, Neu-Isenburg
www.vegis-immobilien.de

INGO HACKFORTH
Geschäftsführer STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin
www.strabag-rps.de

DIRK TÖNGES
Geschäftsführer TREUREAL GmbH, Mannheim
www.treureal.de

Foto: © Lukiyanova Natalia : frenta / Shutterstock.com

tet und die Werthebel der Objektbewirtschaftung selbstständig identifiziert bzw. genau kennt. Umfassende Reportinginhalte, die Anwendung von Kennzahlensystemen, schlanke Kommunikationsstrukturen wie auch Performance abhängige Verwaltervergütungen stellen mittlerweile übliche Mindestanforderungen dar.

Tönges: Dem schließe ich mich im Wesentlichen an. Wichtig sind außerdem: fundierte technische Kenntnisse zur Planung von Instandhaltung und baulichen Maßnahmen sowie eine Präsenz vor Ort für die Mieterbetreuung.

Ist in Zeiten der steigenden Bedeutung von Immobilien als Wertanlage die klassische Immobilienverwaltung noch zeitgemäß?

Hackforth: Das hängt entscheidend davon ab, was der jeweilige Eigentümer oder Asset Manager bevorzugt. Will er sich stark in den operativen Verantwortungsbereich, Prozesse und Entscheidungen einbringen, kann eine aktive und stark eigenverantwortlich geprägte Immobilienverwaltung eher hinderlich sein. Allerdings entspricht das nicht unserer Wahrnehmung. Die Einflüsse der Finanzmärkte, die gestiegenen gesetzlichen und technischen Anforderungen sowie die Volatilität der Wohnungsmärkte machen es notwendig, eine Immobilienverwaltung anzubieten, die über das Überwachen der Hausreinigungsfirmen, das Einziehen und Anpassen von Mieten, das Auslösen von Kleinreparaturen, die Vermietung von Wohnungen und das Übersenden einer Mieterliste hinausgeht.

Dammaschk: Hier muss man vorab vielleicht einmal klären, was mit „klassischer Immobilienverwaltung" gemeint ist. Die Verwaltungsbranche hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Die Anforderungen an Immobilienverwalter haben deutlich zugenommen. Hier kann letztendlich nur ein Unternehmen die Anforderungen der Eigentümer/Investoren erfüllen, das sich auf diese Art der Verwaltung auch spezialisiert hat. In der Regel sprechen wir hier von größeren Portfolios, an verschiedenen Standorten und der Größenordnung von i. d. R. 1000 Einheiten, teilweise weit mehr. Daher stellt sich die Frage nach der klassischen Immobilienverwaltung eigentlich nicht. Sie kann solche Aufgaben meist gar nicht abbilden. Hier sind Unternehmen gefragt, die breit aufgestellt und mit qualifizierten Mitarbeitern für all diese Bereiche bundesweit tätig sind.

Immobilienverwalter müssen die strategische Ausrichtung ihrer Auftraggeber aufnehmen.

Tönges: Die Dienstleistung Immobilienverwaltung oder Property Management ist und bleibt zeitgemäß – denn sie setzt spezielle Kenntnisse voraus. Sie muss sich jedoch an den Bedürfnissen des Auftraggebers ausrichten. Dieses sind bei Investoren, die Portfolios handeln, andere als bei langfristig ausgerichteten Bestandhaltern. Bei letzteren mag eine klassische Verwaltung noch viele Anforderungen abdecken. Aber auch private Eigentümer oder Family Offices, die eigene Bestände langfristig halten, wollen sie heute nicht nur verwaltet sondern auch entwickelt haben. Unsere Arbeit bleibt daher eine spannende – der Verwalter muss die strategische Ausrichtung seines Auftraggebers aufnehmen. Hierauf müssen Immobilienverwalter ihre Innovationskraft richten, um zeitgemäß zu bleiben. Welche Antworten geben wir beispielsweise auf neue Kommunikationswege der Mieter? Haben wir ein eigenes Call Center? Welche Zahlen erhalten Auftraggeber aus unseren Buchwerken? Sind sie geeignet, strategische Entscheidungen zu treffen? Können wir analysieren, wo die Vermietung hängt und ein spezielles Management für Lösungen anbieten? Haben wir Techniker im Haus, die die Instandhaltung auch unter immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten konzeptionell steuern können?

In welchen Bereichen ist das Denken über die Werterhaltung hinaus hin zur Ertragsoptimierung von Immobilien unerlässlich?

Hackforth: Ertragsoptimierung über eine Werterhaltung hinaus ist da, wo möglich, in der Regel immer von Interesse für den Eigentümer.

Tönges: Immer dann, wenn es dem Auftraggeber um einen schnellen Exit aus dem Investment geht, muss sich unsere Dienstleistung anpassen: Sind die Daten à jour? Können wir die wirtschaftlichen Parameter des Investments einlösen? Sind wir auch in der Lage, den Asset Manager bei der Umsetzung der Strategie zu beraten? Diese Anforderungen sind nicht immer leicht zu erfüllen. Aber ein guter Property Manager muss seinen Betrieb so aufstellen, um bei begrenztem finanziellen Einsatz eine Zufriedenheit von Mieter und Auftraggeber anzustreben.

Dammaschk: Werterhaltung, Optimierung, Kosteneinsparung, Nachhaltigkeit, Renditeerzielung etc. sind hier die typi- >

schen Schlagworte. Dies gilt für alle Bereiche der Immobilienverwaltung. Der Asset Manager muss in Zusammenarbeit mit dem verantwortlichen Property Manager dafür Sorge tragen, dass alle vorgenannten Punkte umgesetzt werden. Das gilt u. a. für die Optimierung/Einsparung von Betriebskosten. Die Steigerung von Mieten für eine bessere Rendite usw. Dazu gehören auch die Prüfung von Flächenoptimierungen und -erweiterungen. Insofern macht der Asset Manager Vorgaben, die unter seiner Kontrolle vom Property Management umgesetzt werden.

Was spricht für eine klare Trennung von Asset Management und Immobilienverwaltung, wo liegt die Verbindung beider Aufgabenbereichen ahe?

Hackforth: Für die Trennung dieser Bereiche spricht ganz klar die Notwendigkeit des gezielten und richtigen Einsatzes personeller Ressourcen und der Konzentration auf die jeweiligen Aufgaben. Die Anforderungen an die beiden Bereiche sind zu unterschiedlich und von verschiedenen Sichtweisen geprägt, die sich aber insgesamt zu Gunsten des Eigentümers/Investors ergänzen. Insbesondere in Fällen, wo der Asset Manager die Aufgabe hat, die Leistung für die Immobilienverwaltung auszuschreiben und zu vergeben, sollte eine strikte Trennung erfolgen, um Interessenkonflikte von vornherein auszuschließen. Sinnvoll ist es allerdings, wenn etwa bei neuen Projekten Asset Manager und Immobilienverwalter bereits in einer sehr frühen Phase zusammenarbeiten. Dies fängt u. U. beim Ankauf oder z. B. bei Neubauprojekten in der Planung an. Im Idealfall werden im Vorfeld Vereinbarungen getroffen, die eine enge Zusammenarbeit manifestieren.

Dammaschk: Der mögliche Interessenkonflikt spricht auch aus meiner Sicht für eine klare Trennung – gerade bei Fremdvergabe von Leistungen, wenn Asset und Property Manager aus einem Hause kommen. Das würde ja bedeuten, dass Aufgabenstellung, Priorisierung und Kontrolle quasi aus einer Hand erfolgen. Besser ist meines Erachtens, wenn das Asset Management und die damit verbundenen Vorgaben in der Hand des Eigentümers/Inverstors verbleibt und Bindeglied zum externen Property Management ist.

Tönges: Asset Manager geben in Abstimmung mit Eigentümern die Strategie vor und überprüfen diese auch. Das Zusammenspiel liegt in der Umsetzung der Vorgaben in die operative Arbeit an der Immobilie. Der Property Manager muss Möglichkeiten, Notwendigkeiten und Ziele abstimmen, die operative Umsetzung gestalten und wenn nötig auch den Asset Manager beraten.

Wo müssen beide Bereiche besser verknüpft werden?

Tönges: Der Property Manager muss unserer Erfahrung nach in der Regel früher in die strategische Ausrichtung eingeweiht werden, damit er seine Arbeit planen kann. Oftmals werden notwendige Entscheidungen zur Entwicklung eines Portfolios nicht oder zu spät an den Property Manager gegeben. Hier kann die Zusammenarbeit und Kommunikation besser werden.

Hackforth: Ein frühes Einbeziehen des Property Managers kann dafür sorgen, dass ein realistischer Businessplan erarbeitet wird, der alle Chancen und Risiken einbezieht.

Dammaschk: Eine bessere Verknüpfung muss im Controlling und Reporting erfolgen. Dies ist oft eine optimierbare Schnittstelle. Ein monatliches Reporting und die Abstimmung der wesentlichen Themen ist mittlerweile unerlässlich geworden. Durch einheitliche IT-Systeme sind hier große Fortschritte zu verzeichnen. Insgesamt gilt – wie für viele andere Bereiche übrigens auch – Kommunikation miteinander hat einen hohen Stellenwert und darf nicht vernachlässigt oder unterschätzt werden.

Worauf legt ein Asset Manager bei der Auswahl eines Immobilienverwalters besonderen Wert?

Hackforth: Die Qualität der Arbeit und die Erfahrungen, die der Asset Manager mit seinem Immobilienverwalter gemacht hat, sind vielfach ausschlaggebend. Auch die Fähigkeit und die Möglichkeit, sich auf die individuellen Bedürfnisse in Kommunikation, Reporting und Prozessabläufen des Auftraggebers einzustellen, sind Kriterien. Die Möglichkeit, in diesem Zusammenhang auf eine gemeinsame IT-Plattform zugreifen zu können, kann ein großer Vorteil sein. Ansonsten spielt leider Gottes der Preis oft eine viel zu große Rolle. Gute Leistung gibt es nur zum angemessenen Preis.

Dammaschk: Know-how, Erfahrung, die regionale oder bundesweite Ausrichtung sowie qualifiziertes Personal und entsprechende IT-Strukturen sollten eine Rolle spielen. Die Bezeichnung „Immobilienverwalter" ist nicht ganz richtig. Er muss in Erscheinungsbild und Auftreten den Anforderungen des Asset Managers entsprechen. Hier ist der Spezialist in seiner Ausprägung als Property Manager gefragt. Gerade der Umgang mit externen Mietern erfordert viel Erfahrung bei der Umsetzung von Mieterhöhungen, Betriebskostenoptimierungen, Leerstandsabbau, Forderungsverfolgung und Neuvermietungen. Und, ja, natürlich geht es auch um hinreichende Vergütung. Nicht nur für den Property Manager, sondern auch für seine Mitarbeiter. Erschwert wird dessen Aufgabe immer, wenn kurz nach Auftragsübernahme ein Exit erfolgt.

Tönges: Das Reporting, die Vor-Ort-Präsenz, aber auch das technische Know how. Buchhalterische Professionalität wird vorausgesetzt. Natürlich spielt auch die Größe und

Die **Zusammenarbeit** von **Asset Manager** und **Immobilienverwalter** ist insbesondere bei **neuen Projekten sinnvoll.**

Foto: © Marc Osborne / Shutterstock.com

der Ruf des Property Managers im Markt eine Rolle: Hat er schon komplizierte Aufgaben gelöst? Hat er beispielsweise, wenn es sich um problembehaftete Portfolios handelt, im Forderungsmanagement und in der Vermietung erkennbar etwas bewegt?

Welche Rolle spielt langfristiges strategisches Denken heute bei der Betreuung von Immobilien?

Tönges: Immobilien sind nicht mehr Kapital-Parkplätze wie in den vergangenen Jahrzehnten. Sie müssen sich zu jeder Zeit für einen Investor rentieren, in sich schnell ändernden Markt- und Finanzstrukturen. Das bestimmt heute auch die Aufstellung des Verwalters. Er muss dazu beitragen und dies im Reporting transparent machen können – dann ist seine Leistung gefragt. Wenn er zusätzlich auch die engere Strategie seines Auftraggebers kennt, hilft das beim Management der Immobilie: Personal kann besser eingesetzt werden, Aufgabenspitzen können durch langfristiges und vorausschauendes Planen besser gelenkt werden. Dabei freut sich ein Property Manager natürlich über eine langfristige Vertragsbindung. Was aus einer Immobilie am Ende des Tages wirklich wird, hängt letztendlich an der Bereitschaft des Eigentümers, sowohl in den Service wie auch in die Immobilie zu investieren.

Langfristiges Denken sollte bei jeder Art der Betreuung eine **Rolle spielen.**

Hackforth: Die letzten Jahre waren ja eher vom Denken über Zeiträume von maximal fünf bis zehn Jahren geprägt. Das ändert sich spürbar, da wieder Investoren in den Markt drängen, die Immobilien nicht mehr nur als kurz- bis mittelfristige Anlageobjekte sehen, sondern ihr Geld langfristig und teilweise auch emotional investieren wollen. Darüber hinaus sind wir in der Immobilienwirtschaft ja auch durch die anstehenden energetischen Themen gezwungen, langfristig zu denken.

Dammaschk: Langfristiges strategisches Denken sollte bei jeder Art der Betreuung eine führende Rolle spielen. Da die Märkte sehr schnelllebig sind und zusätzlich nachhaltiges Denken und Handeln gefragt ist. Auch hier wird ein qualifizierter Verwalter/Property Manager den entsprechenden Input für seinen Auftraggeber geben können.

Trotz der zunehmenden Verbreitung von Smartphones, Tablets und Co. ist das Fernsehgerät immer noch das Lieblingsmedium der Deutschen.

Von Silke Kilz

Die Digitalisierung der Medien und das Internet als TV-Übertragungsweg haben den Markt stark verändert. Wer hier mithalten will, muss dem Zuschauer vor allem eines bieten: maximale Vielfalt.

„Die Deutschen bevorzugen nach wie vor das lineare TV als Unterhaltungs- und Informationsmedium", sagt Klaus Böhm, Direktor Media bei Deloitte. Das Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen hat in diesem Jahr zum achten Mal seinen Digital-Democracy-Report veröffentlicht. Danach steht das Fernsehen für fast 30 Prozent der Deutschen nach wie vor ganz oben auf der Prioritätenliste. Auf Platz zwei liegt inzwischen mit rund einem Viertel der Befragten das Surfen im Internet oder in anderen Online-Medien – ein Anstieg von zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Der Fernseher läuft nebenbei

Stark verändert hat sich das Nutzerverhalten: Zwar steigt die Dauer des TV-Konsums nach wie vor an, allerdings muss sich das Fernsehgerät die Aufmerksamkeit der Zuschauer immer mehr mit anderen Medien teilen: Laut der ARD/ZDF-Onlinestudie 2013 surfen 46 Prozent der Zuschauer parallel zum laufenden Fernsehprogramm per Smartphone oder Tablet im Internet („Second Screen"). Dabei haben die Inhalte im Netz jedoch in den meisten Fällen nichts mit der laufenden Sendung zu tun – auch wenn viele Fernsehmacher sich das wünschen würden. Die meisten Zuschauer sind stattdessen mit sozialen Medien beschäftigt, überprüfen ihr E-Mail-Postfach oder gehen online einkaufen.

Ebenfalls etabliert haben sich in Deutschland mittlerweile Pay-TV-Abonnements. Nach dem „European Digital TV Databook" des Marktforschungsunternehmens Digital TV Research werden in Deutschland dieses Jahr voraussichtlich 4,6 Milliarden Euro nur mit Bezahlfernsehen umgesetzt. In Europa werden wir damit nur noch von den Briten getoppt: Hier sind es 7,9 Milliarden Euro. Laut Deloitte würden die Zuschauer hierzulande am ehesten für Spielfilme bezahlen, danach folgen TV-Serien (23 Prozent), Fußball-Bundesliga (22 Prozent) und Champions League (18 Prozent).

Video-Streaming liegt im Trend

Was dem klassischen Fernsehen aktuell die größte Konkurrenz macht, sind Video-Streams, also Bewegtbilder im Internet. Nach einer Umfrage im Auftrag des Hightech-Verbands BITKOM nutzen inzwischen drei von vier Internetnutzern (73 Prozent) ab 14 Jahren Video-Streams im Netz. Dies entspricht gut 40 Millionen Bundesbürgern. „Streaming-Angebote verändern unsere Fernsehgewohnheiten dau-

Foto: © ouh desire, Seyyahil / Shutterstock.com

erhaft", sagt Dr. Christian P. Illek, Mitglied des BITKOM-Präsidiums. „Per Streaming bestimmen Verbraucher selbstständig, wann und wo sie Filme, Serien oder Nachrichten sehen möchten."

Vor allem kostenlose Videoportale sind bei Internetnutzern beliebt. Gut jeder Zweite schaut Videos über Youtube, Clipfish oder Vimeo. 46 Prozent der Nutzer rufen bereits gesendete Beiträge und Sendungen in Online-Mediatheken von Fernsehsendern ab. 37 Prozent sehen zumindest hin und wieder das aktuelle Fernsehprogramm als Livestream über eine Internetverbindung, und jeder Fünfte (19 Prozent) nutzt On-Demand-Portale für Serien und Spielfilme wie Videoload, Watchever, Maxdome oder Amazon Prime Instant Video. Im Gegensatz zu den freien Portalen haben die Nutzer kostenpflichtiger On-Demand-Kanäle deutlich höhere Anforderungen: Nur wer mit vielseitigen und interessanten Inhalten sowie einer hervorragenden Bildqualität aufwartet, kann auf Dauer beim Zuschauer punkten.

Das Wunschfernsehen auf Knopfdruck wird vor allem für die jüngeren Zuschauer immer wichtiger. Nach der Deloitte-Studie haben fast ein Fünftel der 14- bis 24-Jährigen ein Video-On-Demand-Abonnement. „Die Grenzen zwischen klassischem Fernsehen im Wohnzimmer und Fernsehen im Internet über Smart-TV, Laptop, Smartphone oder Tablet verschwinden zunehmend", fasst ZDF-Intendant Thomas Bellut die Entwicklung zusammen. „Mit den immer einfacher zu bedienenden Endgeräten wird der Anteil an Fernsehen über das Internet immer weiter steigen."

Mit dem TV-Gerät ins Netz

Die veränderten Nutzungsgewohnheiten der Zuschauer sind wesentlich von der Entwicklung neuer Geräte und Technologien abhängig. So wie Laptops und Smartphones für die meisten Deutschen inzwischen zur „Grundausstattung" gehören, gibt es auch bei den TV-Geräten und Übertragungstechnologien immer neue Entwicklungen. So erobern unter anderem Internet-fähige Fernseher (Smart TVs) die Haushalte in Deutschland. Nach einer aktuellen Studie von Tomorrow Focus ist heute bereits jedes vierte TV-Gerät internetfähig. Wirklich online sind mit ihrem Fernseher allerdings erst rund 25 Prozent der Nutzer. Bei den TV-Surfern stehen aktuell vor allem Nachrichten und Wetter-Apps ganz hoch im Kurs.

Hohe Qualitätsanforderungen

Was den Qualitätsstandard angeht, wird sich in den kommenden Jahren das hochauflösende Fernsehen (High Definition Television, HDTV) als neuer Standard durchsetzen. Die Kommission zur Ermittlung des Finanzbedarfs der öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten (KEF) geht davon aus, dass ARD und ZDF im Jahr 2019 die Ausstrahlung von SDTV (Standard Definition Television) zugunsten von HDTV einstellen können.

Wer über das Internet fernsieht, benötigt für eine gute Bildqualität auch hohe Bandbreiten. Hier birgt vor allem die zunehmende Verbreitung der schnellen Glasfaser großes Potenzial. Der Grund: Bei der Glasfaser werden die Signale nicht mittels Strom, sondern durch Lichtsignale weitergeleitet. Das macht die Datenübertragung enorm schnell und auch unempfindlicher gegenüber elektrischen oder magnetischen Störfeldern. Zudem können die Daten via Glasfaser selbst über längere Strecken ohne Geschwindigkeits- oder Qualitätsverluste übertragen werden. Allein die Deutsche Telekom will vor diesem Hintergrund bis 2018 rund 12 Milliarden Euro in den bundesweiten Glasfaserausbau investieren.

Vermieter haben die Qual der Wahl

Der TV-Zuschauer von heute will selbst entscheiden, ob er bewegte Inhalte über das Fernsehgerät, das Smartphone oder sein Tablet empfängt, wann er sich eine Sendung ansieht und in welcher Qualität. Anbieter wie Unity Media, Vodafone oder die Deutsche Telekom haben darauf bereits reagiert. Sie bieten ihren Kunden umfangreiche Pakete aus digitalen und analogen Free- und Pay-TV-Angeboten – zunehmend auch in HD-Qualität – sowie eine große Zahl an Fremdsprachensendern. Auch die Kombination von TV, Internet und Telefon (Triple Play) wird heute von vielen Kunden nachgefragt und gehört bei den genannten großen Anbietern inzwischen zum Standard. Noch einen Schritt weiter geht die Telekom. Sie ermöglicht es ihren Kunden, auch den Übertragungsweg selbst auszuwählen: Der Konzern bietet Triple Play-Pakete wahlweise über das Fernsehkabel (TeleVision) oder die Telefonleitung (Entertain) an.

Und was bedeutet diese Entwicklung für Immobilienbesitzer und Verwalter? Sie haben die Qual der Wahl und sollten sich den Markt sehr genau anschauen, bevor sie sich für mehrere Jahre auf einen bestimmten Anbieter festlegen. Denn die Mieter wollen vor allem eines: maximale Vielfalt.

Bewegte Zeiten

Der Kabelmarkt ist derzeit starken Veränderungen ausgesetzt. Firmenübernahmen und Zusammenschlüsse prägen die Branche.

Investitionen und Service werden für die zukünftige Entwicklung wesentlich sein, denn die Konsolidierung wird weiter voranschreiten. Welche Perspektiven aber eröffnet das den Anbietern, und was bedeutet das für Kunden?

Ein Interview mit Stefan Beberweil, Chief Commercial Officer in der Geschäftsführung des Kabelnetzbetreibers Tele Columbus:

Herr Beberweil, wie schätzen Sie die Entwicklung des Kabelmarktes ein?

Das Infrastrukturgeschäft ist ein Markt, in dem Größe viele Vorteile bietet: Je mehr Haushalte angeschlossen sind und je dichter die Netzdurchdringung ist, umso wirtschaftlicher lassen sich Produkte entwickeln und in den Beständen vermarkten. Das begünstigt insgesamt auch die Preisentwicklung, die letztlich dem Kunden zu Gute kommt. Wachstum ist also wichtig, um das Geschäft, aber auch Produktinnovationen für die Anwender voranzutreiben.

Wie lässt sich dieses Wachstum erreichen?

Die fortschreitende Digitalisierung in allen Lebensbereichen wird den Alltag in unserer Gesellschaft zunehmend und immer schneller verändern. Es wird daher darum gehen, diese Gesellschaft mit leistungsstarken Netzen als Lebensadern zu versorgen. Deshalb sind Investitionen in Netze die Basis für ein nachhaltiges Wachstum. Die Infrastruktur muss ausgebaut werden, um zusätzliche Netze für die Multimedia-Dienste Internet und Telefonie aufzurüsten und an die Signalversorgung anzubinden. Das schafft neues Potenzial für die ohnehin schon starke Nachfrage der Kunden und Mieter nach Breitbanddiensten über den Kabelanschluss.

Inwiefern werden die wohnungswirtschaftlichen Partner der Anbieter davon profitieren?

Im Kern gibt es da eine Interessengemeinschaft: Kabelnetzbetreiber sind an einer hochwertigen Versorgung der Mieter und Kunden mit neuen Diensten interessiert – Verwalter, Wohnungsunternehmen oder Eigentümer an einer zukunftssicheren Ausstattung der Wohnimmobilien. Ein leistungsstarker Multimedia-Anschluss ist der Schlüssel für diese gemeinsame Zukunft. Welche Datendienste künftig – nicht zuletzt vor dem Hintergrund des bevorstehenden demographischen Wandels – in der Wohnung auch immer notwendig werden und durch die Partner in der Wohnungswirtschaft individuell gewünscht werden: Über das Breitbandkabel kann dieser Bedarf erfüllt werden.

Worin liegen die Vorteile der Breitband-Kabelinfrastruktur gegenüber alternativen Übertragungswegen?

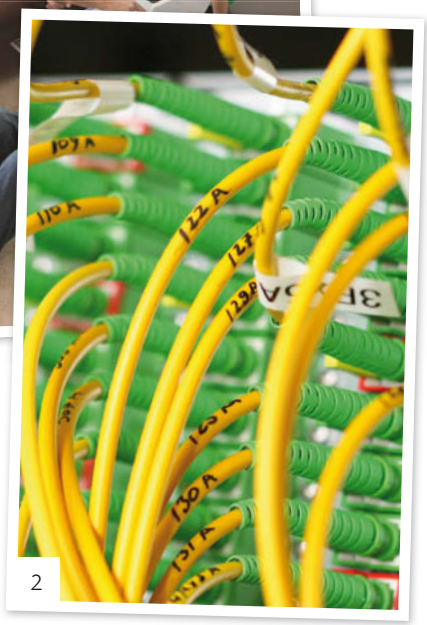
Das Kabel bietet alle Dienste aus einer Hand: analoges, digitales und hochauflösendes Fernsehen, superschnelle Internetverbindungen und günstige Telefonanschlüsse. Wo per V-DSL das absolute

STEFAN BEBERWEIL
„Der Schlüssel für die Zukunft sind Investitionen – und Service".

Foto: © Robert Adrian Hillman / Shutterstock.com

Der **unterschiedliche Bedarf** junger und alter Nutzer **bestimmt** die **Entwicklung.**

1



2

Ende der Fahnenstange erreicht ist, legen die Bandbreiten moderner Kabelnetze erst richtig los: Auf Basis des aktuellen Kabel-Standards DOCSIS 3.0 könnten technisch schon heute Geschwindigkeiten bis zu 400 Megabit pro Sekunde erreicht werden. Der neue Standard DOCSIS 3.1, der Geschwindigkeit bis in den Gigabit-Bereich ermöglicht, ist bereits in Sicht. Und bei Bedarf lässt sich hybride Glasfaser-Infrastruktur jederzeit näher zum Kunden ausrollen, um zusätzliche Kapazitäten zu schaffen.

Welche Rolle spielt aus Ihrer Sicht dabei der Kundenservice?

Kundenservice ist heute im Telekommunikations- und Medienmarkt ein wichtiges Differenzierungskriterium. Was die Preise und technische Leistungsfähigkeit angeht, ist das Breitbandkabel bereits führend. Nun ist es an der Zeit, diese führende Rolle auch in den Bereich Kundenservice auszubauen. Unternehmen, die dies erkannt haben, reagieren darauf mit neuen Serviceinstrumenten und mehr zentralem Kundenservice im eigenen Haus. Die Entwicklung der Kundenzufriedenheit bekommt damit höchste Priorität – und daran muss man sich zukünftig messen lassen!

Worauf müssen sich Verwalter, Wohnungsunternehmen und Eigenheimbesitzer in Zukunft einstellen?

Meines Erachtens zeichnen sich ganz klar zwei Entwicklungen ab: Erstens den steigenden Bedarf insbesondere der jungen Nutzer an superschnellen Internetverbindungen. Und zweitens die Notwendigkeit, das Altwerden der Mieter in den eigenen vier Wänden mit technischen Hilfsmitteln und digitaler Datenkommunikation zu unterstützen. Für die Lösung dieser Herausforderungen müssen wir Kabelnetzbetreiber unseren wohnungswirtschaftlichen Partnern mit technischem Know-how und entsprechender Infrastruktur zur Seite stehen.

1 Gute Unterhaltung für die ganze Familie aus einer Hand: Fernsehen, Internet und Telefon über den Kabelanschluss

2 Lebensadern für die Gesellschaft der Zukunft: Moderne Breitbandnetze basieren auf leistungsstarken Glasfaserverbindungen.

Für die Zukunft gerüstet?

Deutschland hinkt digital hinterher. Der flächendeckende Ausbau der Breitbandnetze kommt nicht voran, und deshalb surfen wir hierzulande wesentlich langsamer im Internet als die europäischen Nachbarn. Aber: Es gibt schon jetzt Alternativen.

Bei den Diskussionen um den Breitbandausbau in Deutschland werden immer wieder Rufe nach reinen Glasfasernetzen bis in die Häuser oder gar bis in die Wohnungen der Kunden laut. Technisch wäre das sicher die komfortabelste Lösung, die aber an der fehlenden Wirtschaftlichkeit solcher Projekte scheitert. Die systematische, marktorientierte Weiterentwicklung und Aufrüstung vorhandener Infrastrukturen ist hier meist sinnvoller. Die Kabel-TV-Netze, die einst lediglich zur Übertragung von Fernsehsignalen errichtet wurden, bieten hierfür beste Voraussetzungen, was vor allem durch die elektrophysikalischen Eigenschaften der verwendeten Koaxialkabel begründet ist. Koaxialkabel sind nämlich im Gegensatz zur Telefonleitung besonders gut für die Übertragung von hochfrequenten Signalen geeignet. Kombiniert man sie mit modernen Glasfaserleitungen, wie in einigen Breitbandnetzen bereits gegeben, bietet sich eine Kabel-Infrastruktur, die leistungsfähiger, nachhaltiger und zukunftssicherer ist als das VDSL-Netz.

Der Autor
OLAF SCHÜRMANN
Vertriebsleiter Großkunden / Wohnungswirtschaft Berlin / Brandenburg bei Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen

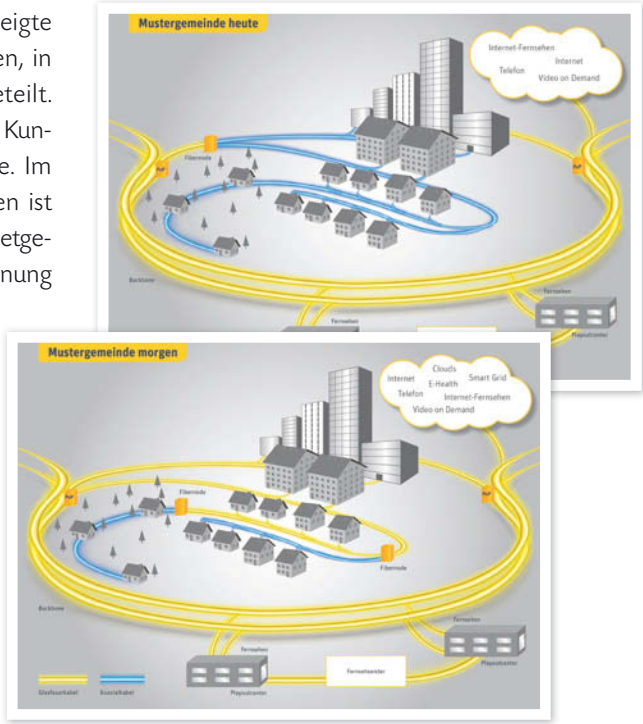
Kabel-TV-Netze bieten beste Voraussetzungen

Im hybriden Glasfaser-Koaxialkabelnetz verbinden sich die besten Eigenschaften beider Infrastrukturen. Während Glasfaserkabel die Signale über größere Strecken transportieren, verteilen leistungsfähige Koaxialkabel diese in den kundennahen Bereichen, also in Wohngebieten und in Häusern. Je nach Kundenzuwachs und daraus resultierenden Bandbreitenanforderungen wird das örtliche Kabelnetz schrittweise und bedarfsgerecht mit Glasfaser ergänzt. Dabei werden die Glasfasern immer näher zum Kunden gebracht und die relativ großen Anschlussbereiche, die früher durch verzweigte Koaxialkabellinien versorgt wurden, in immer kleinere Segmente aufgeteilt. Dadurch steigt letztendlich die pro Kunde verfügbare Internetbandbreite. Im Gegensatz zu den DSL-Angeboten ist die beim Kunden verfügbare Internetgeschwindigkeit nicht von der Entfernung zum nächsten Netzknoten abhängig. Auch Kunden, die beispielsweise am Ende von Netzausläufern wohnen, profitieren von den hohen Übertragungsgeschwindigkeiten des Kabelnetzes.

Die Entfernung zum Netzknoten spielt keine Rolle

Das digital genutzte Breitbandnetz hat im koaxialen Anschlussbereich heute eine Übertragungskapazität von ca. 5 Gbit/s, was den Netzbetreibern einigen Spielraum gibt, bei Bedarf noch leistungsfähigere Internet-Produkte anzubieten. Mit dem aktuellen Ausbaugrad des Netzes sind technisch bereits wesentlich höhere Geschwindigkeiten als die aktuell angebotene maximale Download-Geschwindigkeit von 200 Mbit/s möglich. Durch neue, bereits in der Entwicklung befindliche Übertragungsstandards, wird sich die Leistungsfähigkeit des Kabelnetzes noch deutlich erhöhen. Auch mit koaxialer „letzter Meile" werden Breitbandzugänge mit 1 Gbit/s und mehr sowie ein reichhaltiges TV-Angebot mit HDTV und zukünftig auch Ultra-HDTV möglich sein.

Zum Vergleich: Alternative Technologien wie VDSL erreichen in der Spitze Geschwindigkeiten von bis zu 50 Mbit/s, durch Vectoring sollen maximal bis zu 100 Mbit/s möglich sein.



Im hybriden Netz werden Koaxialkabel bedarfsgerecht um Glasfaserkabel ergänzt, die Glasfaser kommt so immer näher zum Kunden.

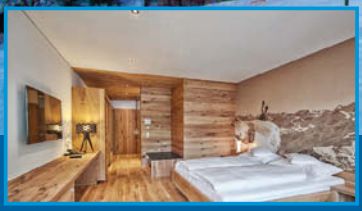
DDIV*aktuell*

Beileger

Seminar- und Wintererlebnis Montafon 2015

4. Wintertagung des DDIV

Sonntag, 1. Februar bis Freitag, 6. Februar 2015
Wellness- und Sporthotel Silvretta Montafon★★★★,
Gaschurn (Vorarlberg, Österreich)



„Wer aufhört, besser zu werden, hat aufgehört, gut zu sein." Philip Rosenthal

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

PROGRAMM DDIV WINTERTAGUNG 2015

Wolfgang D. Heckeler, Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Martin Kaßler, Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Prof. Dr. Martin Häublein, Leopold-Franzens-Universität, Innsbruck

Sonntag, 1. Februar 2015

Individuelle Anreise nach Gaschurn

18.00 Uhr Empfang durch Wolfgang D. Heckeler und Martin Kaßler

Nach einem „Blick hinter die Kulissen" lädt der Hoteldirektor zur Küchenparty.

Montag, 2. Februar 2015

9.00 Uhr Vortrag

Dauerbrenner Eigentümerversammlung – Worauf muss der Verwalter achten?

Prof. Dr. Martin Häublein, Professor an der Universität Innsbruck

Alle Jahre wieder… möchte man meinen, wenn man den Blick auf den bestehenden Veranstaltungsmarathon für Verwalter richtet. Im Vortrag werden Grundlagen und aktuelle Probleme behandelt: Worauf ist bei der Einladung zu achten? Welche Rechte und Pflichten hat der Verwalter als Versammlungsleiter? Wie wird die Nichtöffentlichkeit gewahrt? Das sind nur einige Fragen, die neben neuen Entscheidungen rund um die ETV beleuchtet werden.

17.00 Uhr Vortrag

Zukunft Elektromobilität: Was hat der Verwalter zu beachten, wenn Nutzer von Elektrofahrzeugen in der Anlage wohnen?

Prof. Dr. Martin Häublein, Professor an der Universität Innsbruck

Bis zum Jahr 2020 sollen mindestens eine Million Elektrofahrzeuge auf Deutschlands Straßen fahren, so das 2009 durch die Bundesregierung ausgerufene ambitionierte Ziel. Was noch zögerlich beginnt, wird bald auch auf vielen Eigentümerversammlungen zum Thema werden. Nämlich immer dann, wenn es um's „Auftanken" aus der Dose gehen wird. Worauf müssen sich Verwalter einstellen, welche Bestimmungen sind einzuhalten und welche Abgrenzungen zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum sind zu beachten?

Dienstag, 3. Februar 2015

9.00 Uhr Vortrag

Immobilienverwaltung einmal quergedacht! Neue Wege und Ziele abseits vom Trampelpfad

Steffen Haase, Geschäftsführer Haase & Partner GmbH, Nürnberg/Augsburg

Wieso machen wir das so? Weil es schon immer so war und wir denken, es ist richtig. Aber geht es nicht auch anders? Wie kann ich mich als Verwalter von meinen Wettbewerbern abgrenzen? Anhand von praxiserprobten Tricks wird aufgezeigt, wie Immobilienverwaltung auch ausgeübt werden kann. Lassen Sie sich überraschen und nehmen Sie Ideen für Ihren Alltag mit.

17.00 Uhr Podiumsdiskussion

Dienstleistung Immobilienverwaltung – Anforderungen und Hilfen der Partner

Podiumsdiskussion mit
Tayfun Atesli, EKB Energiekostenberatung GmbH
Ronald Bosch, Immobilien Scout GmbH
Udo Hölscher, ista Deutschland GmbH
Reiner Jungnickel, Tele Columbus GmbH
Michael Kersten, BRUNATA-METRONA Wärmemesser GmbH & Co. KG
Matthias Sommer, goldgas SL GmbH
Ralf Stenzel, MVV Energie AG und
Moderation: Martin Kaßler

Mittwoch, 4. Februar 2015

9.00 Uhr Vortrag

Mietrechtliche Probleme der vermieteten Eigentumswohnung

Ruth Breiholdt, Partnerin Kanzlei W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

Der Vermieter einer vermieteten Eigentumswohnung steht im Spannungsfeld des Wohnungseigentumsrechts einerseits und des Mietrechts andererseits. Während das eine große Gestaltungsspielräume zugunsten der Eigentümer vorsieht, wird das Mietrecht durch den Mieterschutz geprägt, der vertragliche Regelungsmöglichkeiten stark einschränkt. Seit der BGH-Entscheidung zur Unwirksamkeit der Tierhaltungsklausel taucht immer wieder die Frage auf, wie sich der vermietende Wohnungseigentümer richtig verhalten kann, wenn in seiner Wohnanlage die Haltung von Hunden und Katzen wirksam untersagt ist. Welche Möglichkeiten hat aber auch der Mieter, wenn Mängel am Mietobjekt auftreten, die im Gemeinschaftseigentum ihre Ursache haben. Bestehen dann auch Ansprüche gegenüber den Wohnungseigentümern? Diese und andere rechtliche Besonderheiten bei der vermieteten Eigentumswohnung werden aufgegriffen.

17.00 Uhr Vortrag

Mietnovellierungsgesetz – Was bringt die Mietpreisbremse und worauf muss ich als Verwalter achten?

Ruth Breiholdt, Partnerin Kanzlei W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

Seit Beginn des Wahlkampfes 2013 sorgt die Mietpreisbremse für Diskussionen. Die Immobilienwirtschaft fasst sie als Manöver der Bundesregierung auf, die von den tatsächlichen Problemen auf dem Wohnungsmarkt abzulenken versucht. Andererseits hat die Bundesregierung nur geringen Handlungsspielraum zur Behebung von Wohnungsknappheit in angespannten Märkten. Was steht nun außer dem Bestellerprinzip im Mietnovellierungsgesetz und was gilt es als WEG- und Mietverwalter zu beachten?

Donnerstag, 5. Februar 2015

9.00 Uhr Vortrag

Professionelle Führung. Mit Empathie zum Erfolg.

Alexander Strecker, Management-Trainer, Alexander Strecker Management Consulting & Training, Hamburg

Sie sind Führungskraft und haben anspruchsvolle Unternehmensziele. Unternehmensergebnis und Mitarbeiterorientierung dürfen dabei jedoch nicht im Wettbewerb zueinander stehen. Erfahren Sie im Rahmen dieses Vortrages, wie Sie mit Empathie nachhaltig den Erfolg Ihres Unternehmens und gleichzeitig die Zufriedenheit Ihrer Mitarbeiter steigern können.

17.00 Uhr Vortrag

Professionelles Zeitmanagement. Die richtigen Dinge zur richtigen Zeit.

Alexander Strecker, Management-Trainer, Alexander Strecker Management Consulting & Training, Hamburg

Haben Sie smarte Ziele? Setzen Sie die richtigen Prioritäten?
Planen Sie sorgfältig Ihre Aufgaben? Gestalten Sie aktiv Ihren Arbeitstag?
Nein? Dann ist es höchste Zeit für professionelles Zeitmanagement.
Erfahren Sie, wie Sie es schaffen, die richtigen Dinge zur richtigen Zeit zu tun.

Programmänderungen vorbehalten

Freitag, 6. Februar 2015

Individuelle Heimreise oder Verlängerung möglich

Steffen Haase,
Haase & Partner,
Nürnberg/Augsburg

Ruth Breiholdt,
Kanzlei W·I·R Breiholdt
Nierhaus Schmidt, Hamburg

Alexander Strecker,
Alexander Strecker
Management Consulting
& Training, Hamburg

Auch die 4. DDIV-Wintertagung hält für Immobilienverwalter ein Seminar- und Wintererlebnis der besonderen Art bereit. 2015 geht es ins österreichische Montafon. Das 4-Sterne Sporthotel Silvretta Montafon bietet Ihnen den idealen Rahmen für Wissenstransfer, Networking und Wintervergnügen auf höchstem Niveau.

Neue Rechtsprechungen und interessante Branchentrends

Erleben Sie eine einzigartige Kombination aus anspruchsvollem Seminarprogramm, namhaften Referenten und einem abwechslungsreichen Wintererlebnis. Zweimal täglich bieten wir Ihnen Themen, die Sie in Ihrer Arbeit bewegen. Neben dem Dauerbrenner Eigentümerversammlung, stehen u. a. Elektromobilität, rechtliche Probleme vermieteter Eigentumswohnungen und die Auswirkungen der Mietpreisbremse auf dem Programm. Auch geben wir Ihnen neue Denkanstöße und Praxis-Tipps für Ihren Alltag als Führungskraft. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Wissen aufzufrischen und Kontakte zu knüpfen!

Natürlich darf bei einer DDIV-Wintertagung auch das Schneevergnügen nicht zu kurz kommen: Das Wellness- und Sporthotel liegt direkt in Vorarlbergs größtem Skigebiet Silvretta Montafon. Von hier aus eröffnet sich ein atemberaubendes Gebiet für Skitouren, Schneeschuhwanderungen und Höhenloipen – für Anfänger und Pistenprofis ebenso empfohlen wie für Winterliebhaber der beschaulicheren Art. Das familiäre Hotel erwartet Sie zum Schlemmen und Schlummern und verwöhnt Ihren Gaumen mit regionalen Produkten. Entspannung finden Sie im Wellnessbereich mit Hallenbad und großer Saunalandschaft.

Auch Nichtskifahrer kommen auf ihre Kosten: Für sie halten wir ein erlebnisreiches Rahmenprogramm inklusive Winterwanderung, Pferdeschlittenfahrt, Brauereiführung und Stadtrundgang bereit.

Sichern Sie sich frühzeitig Ihren Platz, da wir nur über begrenzte Platzkapazitäten verfügen.

Allgemeine Informationen:
Aufgrund der begrenzten Teilnehmerzahl bitten wir um eine zeitnahe Anmeldung. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Eingangs der Anmeldung. Später eingehende Anmeldungen können nur nach Rücksprache mit dem Hotel (freie Kapazitäten vorausgesetzt) entgegengenommen werden. Änderungen vorbehalten.

Alle Preise verstehen sich inkl. Vorträge, Skiguides[1] sowie Rahmenprogramm und Abendveranstaltungen[2]

Alle Angaben zuzüglich Mehrwertsteuer.

Stornogebühren
Rücktritt bis 30 Tage vor Reisebeginn: 30 Prozent des Reisepreises; ab 29 Tage vor Reisebeginn ist die Teilnahmegebühr in voller Höhe zu entrichten.

Die DDIVservice GmbH wurde mit der Organisation und Durchführung der Wintertagung beauftragt.

Anmeldeschluss: 5. Dezember 2014

1 Exklusive Skikurs
2 Abendveranstaltungen inkl. Essen, exkl. Getränke

Wellness- und Sporthotel Silvretta Montafon★★★★
Dorfstraße 11b
A-6793 Gaschurn
Tel.: +43 5558/8888
Fax: +43 5558/8267
sporthotel@silvretta-montafon.at
www.sporthotel.silvretta-montafon.at

Wir danken unseren Partnern für die freundliche Unterstützung:

BRUNATA METRONA
EKB [energiekostenberatung gmbh]
goldgas
IMMOBILIEN SCOUT 24
ista
MVV Energie
telecolumbus

Freizeitprogramm

Der 4-tägige **Skikurs** orientiert sich am jeweiligen Leistungsniveau der Teilnehmer. Zum exklusiven Sonderpreis von 170 € können Sie hier erste Skiversuche unter fachkundiger Anleitung unternehmen oder Ihre Fahrtechnik auffrischen.

Der Preis für die Ski-Guides der einzelnen Gruppen ist im Reisepreis enthalten.

Auch für die Ski-Langläufer stehen entsprechend gespurte Loipen zur Verfügung.

Aus rechtlichen Gründen weisen wir darauf hin, dass Änderungen einzelner Leistungen gestattet sind, soweit sie nicht erheblich sind. Bei Rücktritt von der Reise sind wir berechtigt, unseren Ausfallschaden in Rechnung zu stellen. Der vermittelte Skipass und Skikurs ist eine Fremdleistung, für deren Durchführung wir nicht haften. Außerdem haften wir nicht für Schäden im Rahmen der angegebenen Freizeitaktivitäten.

Montag, 2. Februar 2015

Gegen11.00 / 11.30 Uhr Skifahren: Auf die Piste – Fertig – Abfahrt! Die Skifahrer erkunden gemeinsam mit unseren Skibegleitern das Skigebiet Silvretta Montafon. Für unsere Anfänger haben wir natürlich wieder einen Skikurs im Angebot. Auch die Langläufer kommen während der gesamten Tage nicht zu kurz – die Loipen sind für Sie gespurt!

Rahmenprogramm
Für diejenigen, die lieber ohne Skier unter den Füßen die Region entdecken möchten, bietet die Stadt Schruns im Rahmen eines Rundgangs vielfältige Unterhaltungsmöglichkeiten. Das älteste und traditionsreichste Heimatmuseum im ganzen Alpenraum lädt zusätzlich alle Bergfreunde zu einer exklusiven Führung ein. Selbstverständlich bleibt im Anschluss noch genügend Zeit für eine individuelle Erkundung des historischen Stadtkerns.

Abendessen im Hotel

Nach dem Essen begeben wir uns mit Ihnen auf eine kleine Wanderung in die bezaubernde abendliche Winterlandschaft. Im Anschluss wird sich am Hotel-Kamin bei Glühwein aufgewärmt.

Dienstag, 3. Februar 2015

Gegen 11.00 / 11.30 Uhr Skifahren: Die Skifahrer gehen in Begleitung der Skiguides wieder auf die Piste. Die Ski-Anfänger werden im Skikurs erwartet.

Rahmenprogramm
Bei einer Führung durch die heiligen Hallen der Brauerei Fohrenburg werden Sie in die große Kunst der Bierbrauerei eingeführt. Lernen Sie mehr über die einzelnen Herstellungsschritte des traditionsreichsten Getränkes der Menschheit und erleben Sie den Brauprozess aus nächster Nähe. Natürlich darf neben der Brauereiführung auch eine anschließende Verkostung nicht fehlen.

Abendessen „Magic Dinner" im Hotel: Lassen Sie sich verzaubern! Und zwar nicht nur von den Köstlichkeiten aus der Küche, sondern von einem Zauberer, der Sie während Ihres Abendessens mit kleinen Tricks und großen Effekten unterhält.

Mittwoch, 4. Februar 2015

Gegen 11.00 / 11.30 Uhr Skifahren: Natürlich gehen die Skiläufer mit den Skiguides wieder auf die Piste. Die Ski-Anfänger werden ebenfalls im Skikurs erwartet.

Rahmenprogramm
Wandern Sie mit Ihrem Bergführer durch weiße Welten! Mit Schneeschuhen ausgestattet erkunden Sie die wundervolle Alpenregion in Ihrem eigenen Tempo. Sowohl für Anfänger als auch geübte Schneewanderer bietet die Tour Abwechslung und sportliches Schneevergnügen auf entspannende Art.

Abendessen im Hotel

Bei Livemusik können Sie ab 21 Uhr an der Goldrausch Bar den Abend im Hotel ganz gemütlich mit einer österreichischen Weinprobe aus dem hauseigenen Weinkeller ausklingen lassen.

Donnerstag, 5. Februar 2015

Gegen 11.00 / 11.30 Uhr Skifahren: Und ein letztes Mal heißt es „Auf die Piste – Fertig – Abfahrt!"

Rahmenprogramm
Genießen Sie die herrliche Winterlandschaft bei einer romantischen Pferdeschlittenfahrt. Dick eingepackt zieht die verschneite Landschaft an Ihnen vorbei und eröffnet Ihnen eine neue Sicht auf die weiß bepuderten Berge und Wälder des Montafons.

Abendessen ab 19.00 Uhr: Den letzten Abend der 4. Wintertagung verbringen wir traditionell urgemütlich und mit exzellenter Küche beim Hüttenabend in der Alpe Bova. Inmitten einer idyllischen Bergwelt auf 1600 m liegt das „Juwel" im Ortsteil Bofa, dessen älteste Mauern des Paarhofs bis ins Jahr 1628 zurückgehen.

Bildquellenhinweis:
Bild oben: Montafon Tourismus GmbH / Heiko Mandl
Bilder 2,4: Sporthotel Silvretta Montafon
Bilder 1, 3, 5: Montafon Tourismus GmbH





Fax: 030 – 300 96 79 22

DDIVservice GmbH
Dorotheenstraße 35
D-10117 Berlin

Ja, ich/wir komme(n) mit zur

4. DDIV-Wintertagung

1. bis 6. Februar 2015

im Wellness- und Sporthotel Silvretta Montafon, Gaschurn

Bitte buchen Sie für mich/uns:

	Mitglied pro Person	Nichtmitglied pro Person	Anzahl Zimmer
Doppelzimmer	☐ € 760,00	☐ € 860,00	_____
Einzelzimmer	☐ € 910,00	☐ € 1.010,00	_____
Suite	☐ € 835,00	☐ € 935,00	_____
Doppelzimmer Einzelnutzung	☐ € 960,00	☐ € 1.060,00	_____
Suite Einzelnutzung	☐ € 1.060,00	☐ € 1.160,00	_____

☐ Bitte buchen Sie für mich/uns den Skikurs (Anfänger) zum Preis von € 170,00 pro Person
Teilnehmer:

_____

Ich/Wir wünsche/n eine Verlängerung vom _____ bis _____

Name	Vorname	Unternehmen	Tel.	E-Mail

Ich/Wir benötige/n Skipässe für _____ Person/en (Preis pro Skipass € 162,00/4 Tage).
Der Betrag wird am Sonntagabend bei der Ausgabe im Hotel bar beglichen.

Ich/Wir melde/n mich/uns für folgendes Freizeitprogramm an*:

_____ Personen für die Stadtführung Schruns/Heimatmuseum am Montag, 2. Februar
_____ Personen für die Winterwanderung mit Glühwein am Montag, 2. Februar
_____ Personen für die Brauereibesichtigung Fohrenburg am Dienstag, 3. Februar
_____ Personen für die Schneeschuhwanderung am Mittwoch, 4. Februar
_____ Personen für die Weinprobe mit Livemusik am Mittwoch, 4. Februar
_____ Personen für die Pferdeschlittenfahrt am Donnerstag, 5. Februar
_____ Personen für den Abschlussabend am Donnerstag, 5. Februar

* Diese Angaben benötigen wir im Vorfeld, um Schneeschuhe, Pferdeschlitten etc. bereitstellen zu können.

Der Bustransfer zu den jeweiligen Veranstaltungsorten ist im Preis enthalten. Alle Angaben zuzüglich MwSt.

Mit meiner Unterschrift erkläre ich mich einverstanden, dass die von mir oben angegebenen Daten an Partnerunternehmen des DDIV zum Zwecke der Kontaktaufnahme per Post oder E-Mail weitergegeben bzw. von diesen gespeichert und genutzt werden dürfen.

☐ Hier ankreuzen, falls die Einwilligung **nicht** erteilt wird.

_____ _____
Ort, Datum Firma, Unterschrift

Achtung: Begrenzte Teilnehmerzahl! Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Eingangs der Anmeldung.

Anmeldeschluss: 5. Dezember 2014

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“

DDIV*aktuell* –
Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter **im Abo**

- **Acht Ausgaben** pro Jahr bequem **frei Haus**
- Für **nur 49 Euro im Jahr** jede Ausgabe sichern

○ Ja, ich möchte ein Abonnement mit acht Ausgaben pro Jahr für 49,– Euro

(inkl. Versand, MwSt).[1] Auslandskonditionen auf Anfrage.

Mehrfachabo (nur in Verbindung mit Einzelabo)
Ab sofort können Sie **weitere Exemplare** von **DDIV***aktuell* zu **Sonderkonditionen im Abonnement** erwerben und so auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben **zeitnah** und **aktuell** das wichtigste aus der Branche zu lesen.

○ **Ja, ich möchte ZUSÄTZLICH noch _____ Abonnements**[1]

○ **Ab dem zweiten Abonnement bis zum 9. Abonnement:**
jährlich 39,– € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

○ **Ab dem 10. Abonnement:**
jährlich 32,– € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

Firma

Anrede, Titel

Name, Vorname

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

DDIV Landesverband

Bequem und bargeldlos durch Bankeinzug bezahlen

BIC

IBAN

Geldinstitut

Datum | Unterschrift

Gleich Coupon ausfüllen und absenden an:
AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH
Weltenburger Straße 4 • 81677 München
Fax: 089 - 470 53 64 • E-Mail: ddivaktuell@avr-verlag.de

[1] Ich erhalte **DDIV***aktuell* im Abonnement für jährlich 49,–, 39,– oder 32,– Euro je nach Bestellung (inkl. Versand, MwSt). Die erste Lieferung erfolgt ab der darauffolgenden Ausgabe, ausgehend vom Eingangsdatum der Bestellung (Eingang der Bestellung bis spätestens zwei Wochen vor Erscheinungstermin). Wenn ich das **DDIV***aktuell*-Abo nicht spätestens sechs Wochen vor Ablauf der Bezugszeit kündige (Datum des Zugangs), verlängert sich das Abo um ein weiteres Jahr (bei Vorauszahlung zum Ende des verrechneten Bezugszeitraumes). Die Abbestellung ist schriftlich an die AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH zu richten. Die Bestellung kann binnen zwei Wochen ohne Angabe von Gründen schriftlich widerrufen werden.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

www.ddivaktuell.de

Fernwartung oder Sichtprüfung?

Was ist bei der Inspektion von Rauchmeldern normenkonform?

Kann eine technische Inspektion aus der Ferne die Anforderungen der in der Anwendungsnorm DIN 14676 geforderte Inspektion, Wartung und Funktionsprüfung von Rauchwarnmeldern erfüllen? Das Thema ist in den vergangenen drei Jahren nicht nur unter Fachleuten ausgiebig diskutiert worden. Einigen konnten sie sich nicht. Für **DDIV***aktuell* stellen zwei Experten ihre Positionen dar.

Verlässliche Erfahrungen fehlen

Von Heinrich Herbster

Ein Versuch das Thema Fernwartung von Rauchwarnmeldern in eine Norm zu packen, scheiterte daran, dass es dazu bisher keinerlei praktische Erfahrungen am Markt gibt. Das Bestreben, insbesondere der mit der Instandhaltung und Wartung von Rauchwarnmeldern beauftragten Messdienstleister ist verständlich, da dies den Aufwand erheblich reduzieren und somit die Wirtschaftlichkeit erhöhen würde. Wäre da nicht der Umstand, dass Rauchwarnmelder die Aufgabe haben, Wohnungsnutzer beim Auftreten von Rauch und Brandgasen möglichst früh zu warnen, damit sie der Situation angemessen reagieren können. D. h. Rauchwarnmelder sollen Menschen vor den Gefahren eines Brandes rechtzeitig warnen, damit ihr Leben nicht gefährdet wird. Dies stellt im Bedarfsfall hohe Anforderungen an die Verfügbarkeit und die Funktionsbereitschaft der Rauchwarnmelder, die nur durch eine sorgsame Inspektion der Geräte und der Umgebung sowie die Funktionsprüfung sichergestellt werden können. Eine automatische periodische Inspektion aus der Ferne, verbunden mit einer Funktionsprüfung, die jegliche Abweichung vom Sollzustand des Rauchwarnmelders nachweislich erkennt, kann dazu beitragen, die Funktionssicherheit zu erhöhen. Dies aber nur, wenn sie ergänzt wird durch eine physische Inspektion vor Ort, die eine dafür ausgebildete Fachkraft vornimmt. Was immer wieder unterschätzt wird, ist die menschliche Wahrnehmungsfähigkeit für Abweichungen vom technischen Sollzustand und die Beurteilung ihrer Ausprägung, um gegebenenfalls durch sofortiges Handeln, Störungen zu beseitigen. Die Sichtprüfung beinhaltet schließlich mehr als nur die optische Inspektion.

Ein Aspekt, der bei der Funk-Ferninspektion bisher gänzlich unberücksichtigt bleibt, ist der Datenschutz. Wenn von außerhalb jederzeit auf ein aktives Gerät in der Wohnung zugegriffen werden kann, ermöglicht dies prinzipiell auch die Erstellung von Profilen der Wohnungsnutzer und ihres Verhaltens. Rein theoretisch besteht sogar die Möglichkeit, den Signalgeber des Rauchwarnmelders von außen so zu manipulieren, dass eine Wohnung abgehört werden kann.

FAZIT

Sind die datenschutzrechtlichen Belange geklärt sowie Maßnahmen festgelegt, die eine Manipulation von außen sicher verhindern, und stehen Prüfrichtlinien möglichst in Form von Normen für die Prüfung der Technik zur Verfügung, steht der Einführung einer Inspektion aus der Ferne nichts im Wege. Sie muss aber ergänzt werden durch eine physische Vor-Ort-Inspektion, um Schwächen und Unzulänglichkeiten der rein technischen Inspektion aus der Ferne zu kompensieren. Die Inspektionsintervalle müssen dann gegenüber der Anforderung in der Anwendungsnorm verkürzt werden, wobei darüber diskutiert werden kann, ob die Abstände der physischen Vor-Ort-Inspektion verlängert werden. Die jeweilige Zuverlässigkeit der Funkfern- und Sichtprüfungen sollte zunächst über einen längeren Zeitraum von einem unabhängigen wissenschaftlichen Institut begleitet und ausgewertet werden, um tragfähige Ergebnisse zu erhalten. Erst dann kann entschieden werden ob eine alleinige Ferninspektion ausreichend ist oder ob sie weiterhin durch eine Vor-Ort-Inspektion ergänzt werden muss.

Gesamtpaket schafft Sicherheit

Von Eberhard Wendel

Bei Rauchwarnmeldern kommt es auf die Gerätetechnik und auf den Serviceprozess an – das gilt auch für Funkmelder, die aus der Ferne gewartet werden können. Greift beides ineinander, bietet Funk ein Plus an Komfort.

Bis September 2012 führte an der jährlichen Sichtprüfung von Rauchwarnmeldern kein Weg vorbei. Seither jedoch gilt eine novellierte Fassung der Anwendungsnorm für Rauchwarnmelder (DIN 14676). Sie lässt für die jährliche Inspektion der Geräte auch technische Maßnahmen zu, die einer Sichtprüfung vor Ort gleichwertig sind. Die Norm wurde dem technischen Fortschritt angepasst: Inzwischen gibt es Rauchwarnmelder, die es ermöglichen, alle relevanten Parameter für die Funktionsbereitschaft aus der Ferne abzurufen – ohne Betreten der Wohnung. Sensoren erkennen unter anderem Verschmutzungen oder Verstopfungen der Raucheintrittsöffnungen und erfassen darüber hinaus, ob sich innerhalb des Mindestabstands von 50 Zentimetern Gegenstände befinden, die im Brandfall den Raucheintritt behindern könnten. Auch der Ladezustand der Batterien ist aus der Ferne ablesbar. Solche Melder haben die Zulassung nach DIN EN 14604 und sind geeignet für Einsatzbereiche gemäß DIN 14676.

Gute Technik allein kann die Sichtprüfung vor Ort jedoch nicht ersetzen – der dahinter stehende Prozess ist entscheidend. Er beginnt mit einer korrekten Montage durch fachkundiges Personal und endet bei der richtigen Interpretation der ausgelesenen Parameter in Verbindung mit entsprechenden Servicemaßnahmen – etwa der Reinigung verschmutzter Melder oder dem Austausch defekter Geräte. Nur das Gesamtpaket aus einer guten Gerätetechnik und einem ausgereiften Prozess schafft die notwendige Sicherheit – sowohl für die Bewohner als auch für Eigentümer und Verwalter.

Unter diesen Bedingungen hat die Ferninspektion per Funk den zentralen Vorteil, dass der jährliche Prüftermin vor Ort und die damit verbundenen Terminabsprachen entfallen können – es handelt sich dabei also um eine reine Komfortfunktion. Voraussetzung für die Ferninspektion ist allerdings die Ausstattung aller Wohnräume mit Funk-Rauchwarnmeldern, ausgenommen von Küche und Bad. Zwar müssen laut den Landesbauordnungen der meisten Bundesländer lediglich Schlaf- und Kinderzimmer sowie Flure, die als Rettungswege dienen, einen Melder haben – aus der Ferne lässt sich jedoch nicht erkennen, ob etwa ein Arbeitszimmer in ein Kinderzimmer umgewandelt wurde und deshalb einen eigenen Melder braucht.

FAZIT

Funk-Rauchwarnmelder eignen sich in erster Linie für Liegenschaften, die bereits mit einem modernen Funksystem ausgerüstet sind oder nachgerüstet werden sollen. Denn wer bereits funkfähige Heizkostenverteiler, Wärme- und Wasserzähler hat, kann so die Verbrauchswerte für die Betriebskostenabrechnung und die Funktionsparameter der Rauchwarnmelder mit einer Lösung zentral auslesen lassen. Wenn zwar die Rauchwarnmelder funkfähig sind, der Ableser aber trotzdem einmal pro Jahr die Wohnung betreten muss, um die Verbrauchswerte etwa der Heizkostenverteiler zu erfassen, verpufft der Komfortaspekt der Funklösung. Bei einer klassischen Ausstattungsvariante ohne Funk lässt sich die Ablesung der Verbrauchswerte und die Sichtprüfung der Rauchwarnmelder vor Ort kombinieren, so dass Mieter sich nur einen Termin freihalten müssen.

HEINRICH HERBSTER
Geschäftsbereichsleiter Marktentwicklung Hekatron Sulzburg, Arbeitskreisleiter des DIN NA 031-02-01-05 AK „Rauchwarnmelder" und Vorsitzender des Fachkreises Brandmeldesysteme im ZVEI-Fachverband Sicherheit

EBERHARD WENDEL
Produktmanager Rauchwarnmelder, Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG

Flickwerk vermeiden!

Für die Sanierung in die Jahre gekommener und immer nur notdürftig reparierter Rohrsysteme in Wohnanlagen gibt es unterschiedliche Methoden. Welche ist die Richtige? Ein Erfahrungsbericht.

Von Hanns J. Kocks

Manchmal wird der Kauf einer Immobilie zum Rechercheprojekt in eigener Sache – so wie in diesem Fall. Und es erwies sich als äußerst langwierig. Aber zunächst zu den Fakten: Der Entscheidung für den Kauf der Wohnung in einer Anlage mit 28 Einheiten in zwei Häusern ging natürlich die Begutachtung durch einen Architekten voraus. Alles schien in Ordnung, Anfang 2011 zogen wir ein – und wurden in der Folge von Rohrbrüchen überrascht. Tatsächlich hatte sich für die vorherige Begutachtung der verbauten Leitungen für Trink- und Warmwasser sowie für Heizung und Zirkulation niemand so recht interessiert. Nun hatten wir es mit einem 1970 installierten System zu tun, das für Trinkwasser aus verzinkten Gewinderohren bestand, für Warmwasser aus Kupfer, das Material der Heizungsrohre: unbekannt, Abwasser über heute veraltete GA-Rohre aus Gusseisen. Fachleute geben solchen Rohren eine Lebensdauer von 40 bis 45 Jahren. Die Rohrbruchproblematik in der Anlage war nicht neu. Immer wieder wurde durch eine Installationsfirma geflickt. Aber das erfuhr ich erst Monate später – als auch die Versicherung sich bereits meldete und Prämienerhöhungen oder gar Kündigung in Aussicht stellte. Das war der Startschuss für meine Recherche.

Komplettaustausch oder Sanierung?

Nach langer Informationsodyssee fanden sich drei Möglichkeiten für die Sanierung: klassisch per „Totalaustausch", die seit vielen Jahren angewandte „Rohrinnensanierung" mit Kunststoff und die ebenfalls bereits bewährte „Sanierung mit Opferanoden" nach dem galvanischen Prinzip. Die Methoden unterscheiden sich nicht nur technisch, sie sind vor allem preislich höchst unterschiedlich. So wäre ein Totalaustausch für diese Anlage wohl mit Kosten um 500.000 Euro zu veranschlagen, eine Innensanierung etwa mit 180.000 Euro und die Installation von in diesem Fall erforderlichen fünf Geräten mit Opferanoden mit rund 40.000 Euro. Bedenkt man, dass bei Totalaustausch noch Zusatzkosten für die Renovierung von Bädern und Küchen entstehen, laufen schnell 800.000 Euro auf, die lange Unbewohnbarkeit der Räume und der ganze Ärger mal außen vor gelassen. Betrachten wir also die anderen beiden Verfahren:

Über Jahrzehnte mit Kalk und Rost zugesetzte Rohre

Die Rohrinnensanierung

Die Innensanierung nutzt zur Abdichtung der Rohre Kunststoff aus Epoxydharz, der u. a. auch den Weichmacher Bisphenol A enthält. Weichmacher wie dieser sind ins Gerede gekommen. Sie sollen gesundheitsschädigend sein, vor allem für Kinder und Säuglinge. Was hat es damit auf sich?

Seitens des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) gibt es zu dieser Thematik „kein technisches Regelwerk und keine Zertifikate, da derzeit aus trinkwasserhygienischer und technischer Sicht relevante Datengrundlagen und Voraussetzungen fehlen bzw. nicht bekannt sind". Die neue Trinkwasserverordnung und die Leitlinien des Umweltbundesamtes verlieren ebenfalls kein Wort darüber. Die Europäische Lebensmittelsicherheitsbehörde (EFSA) wird nach Auswertung von nach eigenen Angaben ca. 450 Studien weltweit dem Weichmacher Bisphenol A wohl die Unbedenklichkeit bescheinigen. Wissenschaftler hingegen haben große Vorbehalte, u. a. das Physiologische Institut der Uni Bonn und auch das Institut für Hygiene und Öffentliche Gesundheit der Uniklinik Bonn. Studien zeigen, dass Bisphenol A schädlich sein kann, wobei die Konzentration eine wesentliche Rolle spielt. Tatsache ist: Bisphenol A ist in vielen Kunststoffen enthalten, im Körper summiert es sich, aber Grenzwerte gibt es nicht, und ebenso fehlen eindeutige Empfehlungen. Ob man auf Basis dieser Ergebnislage die Rohrinnensanierung reinen Gewissens empfehlen kann? Dr. Claudia Nölting, Chefin des Ingenieur-Büros „Wassernetz" in Bernau/Chiemsee, beschäftigt sich seit 20 Jahren mit Wasser und Hydraulik und wird von vielen als „Wasserpäpstin" bezeichnet. Sie hat trotz spezieller und besonders gründli-

cher Laboruntersuchungen von Wasserproben aus innensanierten Rohren bisher in keinem Fall Bisphenol A gefunden.

Galvanische Sanierung mit Opferanoden

Das galvanische Verfahren mit Opferanoden kommt ohne solche Stoffe aus. Allerdings wird empfohlen, statt Zinkanoden Magnesiumanoden zu verwenden, wie dies z. B. beim Anbieter Aquaroyal üblich ist. Zink ist bekanntlich nicht unbedenklich, auch wenn die in diesem Zusammenhang abgegebenen Mengen angeblich nicht gesundheitsschädlich sein sollen. Allerdings fehlt hierzulande auch für Systeme mit Magnesiumanoden die Zertifizierung durch den DVGW, „da es keine Zertifizierungspflicht gibt. Die Trinkwasserverordnung fordert lediglich die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Ein Zertifikat ist eine (freiwillige) Möglichkeit, diese Konformität nachzuweisen".

Ohne „Zertifizierung" ist ein Produkt oder ein Verfahren in Deutschland aber praktisch nicht existent – und wird von Installateuren weder empfohlen noch eingesetzt. So gibt es auch keinerlei Beratung für Eigentümer, Hausverwalter oder Ingenieure über alternative und preisgünstigere Methoden.

Inzwischen nimmt die Zahl der Installateure langsam zu, die sich – trotz aller Bedenken und trotz des fehlenden Prüfzeichens des DVGW – über alternative Verfahren mit Opferanoden und die Rohrinnensanierung eingehend informieren. Manche empfehlen auch ihren Kunden beide Verfahren und wenden sie an.

Letztendlich hat die Recherche die Miteigentümer der beschriebenen Wohnanlage dazu veranlasst, wie folgt vorzugehen: Es wurde eine endoskopische Stichproben-Untersuchung vorgenommen. Die Ergebnisse wurden von der ausführenden Firma, in Wort und Bild dokumentiert, der „Wasserpäpstin" Dr. C. Nölting mit der Bitte übersandt, eine Sanierungsmethode zu empfehlen, die für die gegebenen Verhältnisse am besten geeignet ist. Weder von „Wassernetz", noch von den Miteigentümern wurde Wert auf ein Prüfsiegel des DVGW gelegt. Lediglich „den anerkannten Regeln der Technik" sollte das Verfahren entsprechen. Inzwischen wurden fünf Geräte mit Magnesium-Opferanoden installiert. Der Abbau der vorliegenden Inkrustungen wird zwar länger dauern – die Miteigentümer aber haben vorerst viel Geld und Ärger gespart. Nach einem Jahr werden die endoskopischen Untersuchungen wiederholt, um die Veränderungen im Innern der Rohre zu überprüfen.

Rohrinnensanierung: Nach der Reinigung werden die Leitungen mit Epoxydharz beschichtet.

Die für die galvanische Sanierung benötigten Geräte werden an den Wasserkreislauf angeschlossen.

FAZIT

Auf dem Gebiet der Rohrsanierung für Trinkwasser, Warmwasser, Heizung und Zirkulation wird in Deutschland bisher zu wenig geforscht. Selbst renommierten Experten liegen kaum belastbare Ergebnisse vor, und einschlägige Prüfinstitute widmen sich neuen Verfahren nur unzureichend. Im Sinne der Verbraucher wie auch der Eigentümer von Immobilien ist dies nicht. Genau wie das Gebaren der Versicherer. Wäre es nicht sinnvoll, Prämienrabatte zu gewähren, wenn veraltete, schadenanfällige Rohrleitungen galvanisch oder innensaniert werden? Der Einbau von Sprinkleranlagen in Gebäuden wird auf diese Weise ja auch honoriert.

Auftakt der Pilzsaison

Es wird Herbst. Mit der kälteren Jahreszeit beginnt nicht nur die Heizperiode, sondern auch wieder die Diskussion und die Auseinandersetzung mit dem Thema „Schimmelpilzschaden".

Obwohl Schimmelpilze fester Bestandteil unserer natürlichen Umwelt sind, führen Schimmelpilzschäden zunehmend zu sehr emotional geführten Diskussionen. Vielfach fehlt den Beteiligten aber das Grundwissen über Schimmelpilze. Diese benötigen zum Wachstum Nährstoffe und Feuchtigkeit. Weitere das Wachstum und das Überleben von Schimmelpilzen beeinflussende Faktoren sind der ph-Wert und die Temperatur. Dabei sind alle Raumtemperaturen ausreichend, um eine Schimmelpilzbildung zu ermöglichen.

Die Suche nach „dem Schuldigen"

Bei den zum Herbst hin auftretenden Schadenbildern handelt es sich mehrheitlich um Feuchtigkeitseinträge auf Grund von an Materialoberflächen auskondensierender Luftfeuchtigkeit. Anders als bei Durchfeuchtungsschäden, die durch eine unzureichende Wandabdichtung oder einen Defekt am Wasserleitungssystem entstanden sind, lassen sich die Ursachen von Kondenswasserschäden oftmals schwieriger ermitteln. Und schon geht sie los, die Suche nach „dem Schuldigen": Nutzungsbedingt? Baulich bedingt? Oder beides? Und wenn beides: Zu welchen Teilen? Wenn es um Aufwand und Kosten geht, scheiden sich häufig die Geister – und mittendrin, zwischen den beiden Polen Eigentümer und Nutzer, steckt der Verwalter.

Die Ermittlung der Ursache ist schon deshalb von größter Bedeutung, da eine Sanierung erst dann als erfolgreich abgeschlossen angesehen werden kann, wenn der Grund für den Schimmelpilzschaden nachhaltig beseitigt ist. Die folgende Grafik bietet quasi nach dem Baukastenprinzip die Struktur für eine erste fallbezogene, individuelle Bewertung der Schadenproblematik und ihrer Ursache(n).

Was tun im Schadenfall?

Unstrittig ist, dass möglichst frühzeitig, schnell und ursachenorientiert gehandelt werden muss. Soweit, so gut. Aber wie geht man vor? Das Umweltbundesamt hat versucht, mit dem 2005 erschienen „Leitfaden zur Ursachensuche und Sanierung bei Schimmelpilzwachstum in Innenräumen" Licht ins Dunkel zu bringen. Es gründete sich eigens ein Bundesverband Schimmelpilzsanierung (BSS), der wie der TÜV Schulungen zum Thema „Schimmelpilzsanierung" anbietet. Zwar mit Zertifikat, aber im Schnellverfahren. Die traditionellen Sanierungsverbände reagierten zwischenzeitlich mit verschiedenen Richtlinienansätzen. Zu den grundlegendsten zählen hier die Richtlinie „Schimmelpilzschäden in Gebäuden – Erkennen, Bewerten und Instandsetzen" des Netzwerk Schimmel e. V., die sowohl vom Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V., dem Bundesverband der Brand- und Wasserschadenbeseitiger e. V. und dem Fachverband Umwelt und Sanierung e. V. mitgetragen wird, und die „Richtlinien zur Schimmelpilzsanierung

Der Autor
DR. ERNST J. BAUMANN
Der Mitinhaber der AllTroSan Baumann + Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co. KG wirkte als Mitglied in Arbeitskreisen des GDV u. a. an den Richtlinien zur Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden (VdS 3151) mit.

Systematik Schimmelbefall →

Typ des Schadens	Schadens-ursache	Form des Schadens	Erkennung	Befund
Durch-feuchtungs-schaden	Baulichbedingt	Verdeckt	Gesundheit-liche Probleme	Allergene Symptome
	Sowohl als auch		Zufall: Umbau Renovierung	Schädigung Befall
Kondens-wasser-schaden	Nutzungs-bedingt	Sichtbar	Visuell	Schädigung Befall

Fallbezogene individuelle Bewertung, z. B.:

Durchfeuch-tungsschaden	Baulichbedingt	Sichtbar	Visuell	Befall

Foto: © kusuriuri / Shutterstock.com

nach Leitungswasserschäden VdS 3151" des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV). Beide Richtlinien folgen der gleichen Logik und zielen darauf ab, die Sanierung von Schimmelpilzschäden inhaltlich zu versachlichen. Sie stützen sich dabei auf die bisherigen UBA-Leitfäden sowie die Regelungen der Berufsgenossenschaftlichen Information (BGI 858) und konkretisieren die Inhalte für die praktische Anwendung.

In Anlehnung an die VdS 3151 stellt sich der Prozessablauf einer Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden in folgenden Schritten dar:

- **Schritt 1**
  Nach Feststellung des Schimmelpilzschadens erfolgt die Schadensmeldung an den Versicherer und die Sicherung der Schadenstelle. Hier sollte die Beratung durch eine fachkundige Person gesucht werden.

- **Schritt 2**
  Durchführung einer Erstbegehung des Schadensortes mit nachfolgender Einteilung in Schadensbereiche und Ergreifen erforderlicher Sofortmaßnahmen sowie Beginn der Ursachensuche.

- **Schritt 3**
  Behebung der erkannten Schadenursache mit nachfolgender Erstellung eines individuellen Sanierungskonzeptes bei gleichzeitiger Festlegung der Sanierungsziele.

- **Schritt 4**
  Fachlich korrekte Durchführung der Sanierungsarbeiten gemäß Sanierungskonzept.

- **Schritt 5**
  Erfolgskontrolle und Abnahme der Sanierungsarbeiten.

Die Richtlinien wollen in erster Linie Sicherheit bei der Durchführung von Schimmelpilzsanierungen geben, wobei dies eine interdisziplinäre Aufgabe ist. Sie sollte im Sinne aller Beteiligten nur von qualifizierten Kräften nach einheitlichen Regeln und Kriterien ausgeführt werden. Dazu gehören eine klare Beurteilung der Ausgangslage und nachvollziehbare Zielsetzungen ebenso wie die Anwendung anerkannter Sanierungsverfahren und -techniken. Die abschließende Bewertung der Sanierung sollte durch vorher festgelegte, zielkonforme Kontrollverfahren erfolgen. Die Beurteilung des Schadens und die Interpretation der vorliegenden Daten sollen logisch nachvollziehbar sein. Es mag durchaus Abweichungen bei der Beurteilung der Höhe des entstandenen Schadens geben, aber Fälle, in denen die Spanne des geschätzten Aufwands von 5.000 bis 18.000 Euro reicht, sollten eindeutig der Vergangenheit angehören.

Information tut Not

Eine Fülle von Informationsblättern unterschiedlichster Herkunft befasst sich mit dem Thema. Eigentümer, Verwalter und Nutzer kommen im Schadensfall nicht darum herum, sich umfassend zu informieren, wenn sie sich nicht unnötigen Risiken aussetzen – oder auch mit unnötig hohen Aufwendungen für die Schadenssanierung konfrontiert werden wollen. Dies ist auch deshalb anzuraten, weil in den Richtlinien selbst der so genannte Bagatellschaden definiert ist. Bei sichtbarem Befall auf einer Fläche von nicht mehr als einem halben Quadratmeter ist demnach nur bei bereits bestehender gesundheitlicher Beeinträchtigung zu prüfen, ob der Ablauf einer umfassenden Sanierung mit Sachverständigen und Sanierern erforderlich ist. Weil aber im Schadensfall schnelles Handeln gefragt ist, empfiehlt es sich für alle, die bisher keine Erfahrungen mit Schimmelbefall haben, sich vorsorglich umfassend zu informieren. Es vermeidet Stress und finanzielle Härte!

Vorbeugen ist besser als sanieren

In Sachen Schimmel besteht sowohl bei Eigentümern und Verwaltern als auch bei Wohnungsnutzern nach wie vor immenser Aufklärungsbedarf. Unzählige unnötige Konfrontationen und juristische Auseinandersetzungen gehen darauf zurück. Die juristischen Aspekte werden z. B. in dem Buch Schimmelpilz und Mietrecht von Prof. Jürgen Ulrich und Tim Treude mit den Schwerpunkten Rechtliche Grundlagen und Beweis durch Sachverständige anschaulich dargestellt. Der konstruktive Dialog aller Beteiligten könnte die Wogen glätten. Denn auf Basis hinreichender Informationen ließe sich durch die Verwendung der richtigen Baumaterialien, bewusstes Einrichten und angemessenes Lüftungsverhalten gegen Schäden präventiv vorgehen.

Die Richtlinien zur Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden VdS 3151 sind im Juni 2014 erschienen. Sie stehen im Internet kostenlos zum Download bereit: **www.vds.de**

Land unter

Wasserschaden! Was nun? Mögliche Folgen für Wohnhäuser und wie man sie verhindert.

Ist durch Rohrbruch, Überschwemmung oder Starkregen Wasser in Boden, Wand oder Decke eingedrungen, schafft Heizen und Lüften allein keine Abhilfe. Auf natürliche Weise diffundiert die Nässe nicht mehr aus. Eine technische Trocknung der betroffenen Flächen wird schon aus hygienischen Gründen – nicht nur nach Überschwemmungen – dringend notwendig. Dabei beschleunigt Wärme allein den Trocknungsprozess nicht! Nur durch die Kombination aus Heizen und Lüften kann in Bauteile und Räume eingedrungene Feuchtigkeit entfernt werden, allerdings nur im Winter. In den Sommermonaten sind die durchschnittlichen Luftfeuchtewerte, die nachts bei relativ 90 Prozent liegen, in Deutschland zu hoch.

Die Zeit ist Schadenfaktor Nummer 1

Feuchtigkeit wandert kapillar und verursacht mineralische Ausblühungen sowie Zersetzungen an Putz und Tapeten. Fast alle organischen Materialien sind durch bakterielle und sonstige Prozesse wie Fäulnis-, Schimmel- und Schwammbildung extrem gefährdet. In Dämmschichten von Wand- oder Bodenaufbauten gehen außerdem die Wärme- und Schalldämmeigenschaften verloren. Entscheidend ist daher die umgehende Einleitung der richtigen Maßnahmen in der richtigen Reihenfolge! Grundlage sollte hier eine fachmännische Schadensbeurteilung sein, um durch umgehendes Einleiten geeigneter Trocknungsmaßnahmen die permanente Ausbreitung der Schäden zu vermeiden und die Kosten möglichst gering zu halten. Hier sollte schnellstmöglich eine auf dem Gebiet der technischen Trocknung erfahrene Fachfirma hinzugezogen werden. Die Beschaffenheit der jeweiligen Bausubstanz erfordert durchaus unterschiedliche Verfahren.

Der Autor
MICHAEL RESCH
Leiter Qualitätsmanagement, BELFOR Deutschland GmbH

So wird getrocknet:

An durchfeuchteten Wand-/Deckenflächen und bei Verbundestrichen sollten möglichst schnell Luftentfeuchter aufgestellt werden. Dämmschichtbereiche unter dem Estrich oder im Trockenbau können durch eine Raumtrocknung alleine nicht entfeuchtet werden. Hier ist eine Austrocknung der Dämmschicht bei Böden und Wänden zwingend erforderlich. Anerkannt ist heute das Unterdruckverfahren, bei dem über eine Kernlochbohrung durch den Estrich – in der Regel mit Durchmesser 50 mm – die Feuchtigkeit unter dem Estrich angesaugt wird. Zugleich zieht über den geöffneten Randstreifen bzw. über Entlastungsbohrungen trockene Luft nach. Dieser kontinuierliche Luftaustausch sorgt für eine Trocknung der Fußboden- bzw. Wandkonstruktion. Je nach Beschaffenheit des Oberbodens kommen dabei verschiedene speziell darauf abgestimmte Verfahren zum Einsatz. So können die meisten Beläge erhalten werden. Bei fugenlos verlegten Oberböden kann auch vom darunterliegenden oder nebenliegenden Raum aus ausgetrocknet werden. Betrachten wir die Sonderfälle:

Calciumsulfat-Estriche

Hier stellt Wassereinwirkung eine besondere Gefahr dar. Trocknungsmaßnahmen sollten innerhalb weniger Tage eingeleitet werden. Anderenfalls kann es zu irreparablen Quell- und Zersetzungserscheinungen dieses aus Gips hergestellten Materials kommen. Gerade hier kommt der Zeitfaktor zum Tragen. Ist eine kostengünstige Sanierung nicht mehr möglich, bleibt nur noch das aufwendige Herausreißen und die Neueinbringung des Estrichs.

Zement-Estriche

Zementestriche sind resistenter gegen Wassereinwirkungen. Dennoch kann es ohne technische Trocknung zunächst zu erhöhter Raumluftfeuchte kommen, die mit Modergeruch sowie Pilz- und Schimmelbildung einhergeht. Durch aufsteigende Feuchtigkeit im Wandbereich lösen sich die Tapeten, der Putz muss ggf. wegen Zersetzungserscheinungen erneuert werden. Dampfdiffusionsdichte Beläge wie PVC bilden Blasen und lösen sich vom Estrich.

Parkettbeläge

Hier muss die Trocknung unbedingt vor Eintritt irreparabler Verformungen erfolgen. Nasses Holz beginnt zu quellen, kann reißen und sich verfärben.

Mineralische Dämmstoffe

Sie können, je nach Stärke, durch Feuchtigkeitseinwirkung bereits innerhalb kurzer Zeit in ihrer Struktur zusammenfallen und ihre Dämm- und Isoliereigenschaften verlieren. Ist eine technische

Trocknung noch möglich, darf nur im Unterdruck-Verfahren unter Verwendung von Mikrofiltern und Wasservorabscheidern getrocknet werden. Sollten in den betroffenen Räumen Allergiker wohnen, empfiehlt sich der Einsatz von Hepafiltern.

Kunst-/Natursteinboden

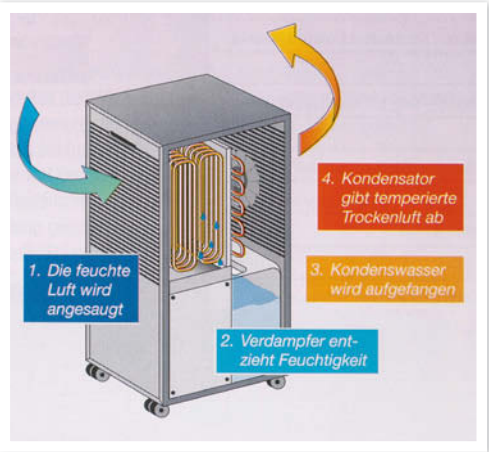
Längere Feuchtigkeitseinwirkung durch Nässe im Estrich oder der Dämmschicht führt aufgrund der Kapillarität zum Feuchtetransport der im Estrich gelösten Kalksubstanzen und Salze – irreversible Ausblühungen, Zersetzungen und Verfärbungen sind i. d. R. die Folge.

Holzbalkenkonstruktionen

In Altbausubstanzen kommt es auf eine besonders schonende Vorgehensweise an. Bei der Trocknung von Holzbalkenkonstruktionen mit nässeempfindlichen Materialfüllungen zur Wärme- und Schalldämmung sowie mit organischen Dämmstoffen wie Kork oder Kokosfasern bergen falsche Methoden erhebliche Risiken wie Schwammbildung oder Pilzbefall als Folgeschäden. Durch gezieltes Einleiten von Trockenluft wird dies vermieden. Qualifizierte Sanierungsunternehmen sind hier um Schadensbegrenzung bemüht, indem sie Verfahren einsetzen, die nicht ohnehin schon geschädigte Boden- und Wandbeläge in den meisten Fällen erhalten.

Auswirkungen auf Bausubstanz, Möbel und Inventar

Aufgestellte Kondens-/Adsorptionstrockner entfeuchten die Raumluft nur soweit, dass Schäden am Baukörper möglichst vermieden werden. Rissbildungen im Estrich und/oder im Oberbodenbelag (z. B. Fliesen) können dabei aber nicht immer ausgeschlossen werden. Den Einrichtungsgegenständen schadet die Trocknung generell nicht, wobei durchfeuchtete Holzkonstruktionen oder -möbel materialbedingt zu Verformungen, Quell- und Schrumpfrissen neigen. Empfindliche oder antike Möbelstücke, Gemälde und Musikinstrumente müssen während der Trocknungsmaßnahme ausgelagert werden. Ist dies nicht möglich, haust man sie ein und stellt eventuell einen Befeuchter unter die Einhausung.



Schematische Darstellung der Funktionsweise eines Kondenstrockners

Temperaturen während der Trocknung

Die Wärmeabgabe von Kondens-/Adsorptionstrocknern kann die Raumtemperatur erhöhen. Während der Heizperiode kann daher die Heizleistung reduziert werden, bis eine Raumtemperatur von 18 – 21 °C erreicht wird. In regelmäßigen Abständen sollte gelüftet werden.

Trocknungsdauer

Je nach Durchfeuchtungsgrad ist der Trocknungsprozess bei den meisten Wasserschäden nach 14 bis 21 Tagen abgeschlossen. Hochwasserbedingte Schäden erfordern auf Grund der extremen Durchfeuchtung eine deutlich längere Trocknung, die mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann. Wann der Trocknungsprozess abgeschlossen ist, lässt sich nur durch Kontrollen mit Feuchtigkeitsmessgeräten feststellen.

Geruchsbeseitigung und -neutralisation

Wenn Moder-, Schimmel- oder Fäkalgeruch erst einmal in Boden, Decke oder Inventar eingedrungen ist, hilft auch Lüften nicht mehr! Sie lassen sich mit Singulettsauerstoff-Geräten fast immer schnell und effektiv ohne Duftstoffe oder Chemikalien beseitigen – unter Umständen selbst in bewohnten Räumen! Ozongeräte sind ebenfalls gut für die Neutralisation hartnäckiger Gerüche geeignet. Auf Grund des toxischen Gefährdungspotenzials sind hier Menschen, Tiere und Pflanzen vorher zu evakuieren.

Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Diesmal geht es darum, ob die selbstständige Ausstattung mit Rauchwarnmeldern einzelne Eigentümer von der gemeinschaftlichen Wartung befreit, welche Anforderungen an einen Beschluss der WEG über Rückgriff auf Instandhaltungsrücklage bei Liquiditätsengpässen der WEG bestehen, welche Konsequenzen es haben kann, wenn die Eigentümergemeinschaft die Ausführung des Winterdienstes nicht hinreichend kontrolliert und inwieweit ein Verwalter zur Erstellung einer Hausordnung ermächtigt ist.

Dr. Susanne Schießer

Claudia Ottlo

Die Autorinnen

DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater".

CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater" schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.

www.sibeth.com

FORTSETZUNG

Rauchwarnmelder

Das Thema Rauchwarnmelder hat nicht nur in der Gesetzgebung einzelner Länder, sondern auch in der Rechtsprechung seine Fortsetzung gefunden. Wir dürfen hierzu auf die Kommentierung in DDIV*aktuell*, Ausgabe 6/2013, Seite 46 verweisen. Die dort besprochene Entscheidung des BGH vom 08.02.2013 bezieht sich auf die vergleichsweise einfache Situation, dass noch kein Miteigentümer selbst Rauchwarnmelder montiert hat. Die vorliegende Entscheidung beleuchtet die rechtliche Situation, wenn einzelne Eigentümer bereits selbstständig eigene Geräte eingebaut haben.

Was war passiert: Die WEG hat beschlossen, Rauchwarnmelder im Rahmen eines 10-Jahres-Vertrages anzumieten und einer Firma die Funktionsprüfung, Wartung und Dokumentation vertraglich zu überlassen; die Kosten sollten im Rahmen der jährlichen Abrechnung auf alle Miteigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt werden. Der Kläger hat diesen Beschluss angefochten, weil er selbst bereits seit einigen Jahren in seinen Räumen Rauchwarnmelder betreibe, die den Normen entsprechen; deshalb könne er nicht mit den Kosten für Anschaffung und Wartung der Rauchwarnmelder in anderen Wohnungen belastet werden.

Die Meinung des Gerichts: Das Landgericht Braunschweig hielt ebenso wie das Amtsgericht den angefochtenen Be-

Foto: © sergign / Shutterstock.com

schluss für ungültig, da er den Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung verletzt. Das Landgericht wiederholt, dass die Wohnungseigentümerversammlung die Beschlusskompetenz zum Einbau von Rauchwarnmeldern habe. Der Beschluss widerspreche jedoch dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung, da nicht ausreichend darauf Rücksicht genommen wurde, dass der klagende Eigentümer seiner Einbaupflicht bereits selbstständig nachgekommen war. Zwar dienen die Rauchwarnmelder nicht nur dem Schutz des jeweiligen Sondereigentümers, sondern allen Bewohnern und Besuchern der Anlage. Die laufende Funktionsprüfung und Wartung ist außerdem notwendig, um den Versicherungsschutz zu gewährleisten. Dieses Sicherungsinteresse der Eigentümergemeinschaft setzt jedoch nicht zwingend voraus, dass die Gemeinschaft alle Geräte anschafft und einen einheitlichen Wartungsvertrag abschließt. Dem Sicherungsinteresse ist vielmehr auch dadurch Genüge getan, dass der Wohnungseigentümer, der bereits Rauchwarnmelder angeschafft hat, der Verwaltung gegenüber nachweist, dass die betreffenden Geräte den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und dass die Beachtung durchgeführt wird. Ob diese eigenständige Wartung durch den jeweiligen Wohnungseigentümer diesen mit höheren Kosten belastet, ist unerheblich. Ob gegebenenfalls Kostennachteile zulasten der WEG zu einer anderen Entscheidung führen könnten, wurde nicht weiter ausgeführt, da ein solcher Kostennachteil zulasten der WEG bei nicht einheitlicher Wartung nicht dargetan wurde.

Dokumentation: LG Braunschweig, Urteil vom 07.02.2014, 6 S 449/13 (154), ZWE 2014, 323

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Bei der Vorbereitung einer Beschlussfassung über den Einbau von Rauchwarnmeldern ist zunächst zu klären, welche Eigentümer bereits selbst Rauchwarnmelder eingebaut haben, da dies Einfluss auf die Angebote der Wartungsfirmen haben kann. Offen bleibt nach diesem Urteil, durch welche Rechtsgrundlage ein Miteigentümer mit eigenen Rauchwarnmeldern verpflichtet werden kann, der Miteigentümergemeinschaft entsprechende Nachweise und Funktionsprüfungen vorzulegen. In einem Beschluss, in dem Wohnungen mit bestehenden Rauchwarnmeldern entsprechend der Rechtsprechung von der Anschaffung und der Kostentragung ausgenommen werden, sollte daher auch diese Pflicht geregelt werden.

Anforderungen an einen Beschluss der WEG über **Rückgriff auf Instandhaltungsrücklage** bei Liquiditätsengpässen der WEG

Was war passiert: Die WEG beschloss, der Hausverwaltung zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen zu gestatten, kurzfristig bis zu einem Betrag von 10.000 EUR auf die Instandhaltungsrücklage zurückzugreifen. In der WEG fielen regelmäßig zu Jahresbeginn hohe Kosten für Heizöllieferungen und Versicherungen an, die aus den bis zu diesem Zeitpunkt gezahlten Wohngeldern nicht beglichen werden konnten. Um diese Zahlungsengpässe zu beseitigen, sollte der Verwaltung der Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage erlaubt werden. Gegen diesen Beschluss klagte ein Wohnungseigentümer.

Die Meinung des Gerichts: Das Landgericht Frankfurt hob den Beschluss in zweiter Instanz auf. Nach Ansicht des Gerichts können zwar grundsätzlich vernünftige Gründe bestehen, zur Deckung der regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsengpässe auf die Instandhaltungsrücklage zurückzugreifen. Im entschiedenen Fall war der Beschluss jedoch zu unbestimmt, weil er insbesondere nicht festlegte, in welcher Höhe eine „eiserne Reserve" der Instandhaltungsrücklage zurückgehalten werden muss und nicht zur Überbrückung der Finanzengpässe angetastet werden darf. Das Gericht betonte die Bedeutung der Instandhaltungsrücklage: Sie ist zur Finanzierung notwendiger größerer Reparaturen am Gemeinschaftseigentum gedacht und darf daher in der Regel nicht komplett oder nahezu vollständig aufgelöst werden. Es müsse eine eiserne Reserve der Instandhaltungsrücklage erhalten bleiben. Die Höhe dieser Reserve hängt dabei nach Meinung des Gerichts vom Alter, der Größe und dem Reparaturbedarf der WEG ab.

Dokumentation: LG Frankfurt am Main, Urteil vom 16.07.2014 – 2-13 S 91/13 = IMR 2014, 389

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Treten in einer WEG regelmäßig Zahlungsengpässe zu Jahresbeginn auf, kann sich der Verwalter grundsätzlich durch Beschluss der WEG ermächtigen lassen, auf die Instandhaltungsrücklage zurückzugreifen. Die Anforderungen an eine derartige Beschlussfassung sind allerdings hoch. Der Beschluss muss zwingend sowohl eine Höchstgrenze der Entnahme vorsehen als auch einen „unantastbaren" Betrag, der als eiserne Reserve der Instandhaltungsrücklage verbleibt. Wie hoch die eiserne Reserve sein muss, hängt dabei vom Zustand der jeweiligen WEG-Anlage im Einzelfall ab.

Kontrolle der **Winterdiensterfüllung** bei Fremdvergabe

Was war passiert: Die Hausverwaltung der beklagten WEG hatte einen Vertrag über die Außenpflege des Grundstücks einschließlich der Übernahme des Winterdienstes geschlossen. Der Vertragspartner, ein 82-jähriger Rentner, kam der übernommenen Räum- und Streupflicht nicht immer zuverlässig nach. Auf dem bis in den späten Vormittag hinein nicht geräumten, eisglatten Gehweg vor der WEG-Anlage rutschte ein Passant aus und zog sich bei dem Sturz erhebliche Verletzungen zu. Die Unfallversicherung des Passanten nahm deshalb die WEG auf Schadensersatz für Heilbehandlungskosten und Krankengeld in Anspruch.

Die Meinung des Gerichts: Das Oberlandesgericht gab der klagenden Versicherung in weiten Teilen Recht. Es begründete den Anspruch auf Schadensersatz damit, dass die WEG ihre Verkehrssicherungspflicht jedenfalls dadurch verletzt hatte, dass sie ihren Überwachungs- und Kontrollpflichten nicht nachkam. Es ist nach Ansicht des Gerichts grundsätzlich zulässig, die Räum- und Streupflicht auf Dritte zu übertragen. Dabei ist aber eine sorgfältige Auswahl des Vertragspartners erforderlich. Außerdem muss dieser gründlich über die Ausführung des Winterdienstes angewiesen und dann auch regelmäßig kontrolliert werden. Das Gericht warf der WEG vor, dass sie ihren Überwachungspflichten nicht nachgekommen war, weil sie jedenfalls nach Überschreitung des 80. Lebensjahres des Vertragspartners hätte überprüfen müssen, ob dieser trotz seines hohen

Alters noch in der Lage war, den Winterdienst sicher und zuverlässig zu erfüllen. Hinzu kam erschwerend, dass es bereits vor dem Unfall einzelne Beschwerden an die Verwaltung gegeben hatte, dass der Gehweg nicht geräumt und gestreut worden war. Trotz dieser Beschwerden ergriff die WEG keine Maßnahmen, um eine zuverlässige Erledigung des Winterdienstes zu gewährleisten.

Dokumentation: OLG Oldenburg, Urteil vom 13.02.2014 – 1 U 77/13 = NZM 2014, 591

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Unfälle auf Glatteis können zu hohen Schadensersatzverpflichtungen führen. Bei der Vergabe des Winterdienstes ist daher auf eine sorgfältige Auswahl des Auftragnehmers zu achten. Es sollte zudem klar geregelt werden, welche Flächen wann mit welchen Mitteln und wie bzw. wie oft/nachhaltig gestreut werden müssen. Auch bei einer wirksamen Übertragung des Winterdienstes auf einen Dritten haftet die WEG weiterhin für dessen Überwachung. Es empfehlen sich deshalb regelmäßige, nicht angekündigte Stichproben zur Kontrolle der Durchführung der Räum- und Streupflicht. Sollten erste Beschwerden eingehen, dass der Gehweg nicht geräumt und gestreut wurde, ist ein umgehendes Tätigwerden erforderlich – keinesfalls sollte die WEG blind darauf vertrauen, dass der Dritte seinen Pflichten schon nachkommen wird.

Ermächtigung des Verwalters zur **Erstellung einer Hausordnung**

Was war passiert: Die Eigentümer einer WEG haben mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst: „Die Verwaltung wird der Eigentümergemeinschaft und den Mietern eine allgemeingültige Hausordnung zukommen lassen." Diesen Beschluss focht der klagende Wohnungseigentümer an. Das Landgericht sah die Anfechtung in zweiter Instanz als begründet an und hob den Beschluss der WEG auf.

Die Meinung des Gerichts: Nach Ansicht des Landgerichts war der Beschluss der WEG wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig. Es legte den Beschlusswortlaut dahingehend aus, dass die Hausverwaltung nicht nur einen Vorschlag für eine Hausordnung erarbeiten sollte, über den die WEG dann erneut beschließen würde, sondern dass die Verwaltung durch den Beschluss zur Aufstellung einer verbindlichen Hausordnung ermächtigt wurde. Für einen derart weitreichenden Beschluss fehlt es der WEG aber an der Beschlusskompetenz. Durch Beschluss können die Wohnungseigentümer nur diejenigen Angelegenheiten regeln, über die sie nach dem Gesetz oder aufgrund einer Vereinbarung mehrheitlich entscheiden dürfen. Anderenfalls ist eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer nötig. Die Möglichkeit, die Erstellung der Hausordnung auf einen Dritten (die Hausverwaltung) zu übertragen, ist jedoch durch Gesetz nicht dem Mehrheitsprinzip unterworfen. Wenn überhaupt, kann nach Ansicht des Gerichts eine Beschlusskompetenz hierüber nur einstimmig vereinbart werden. Dies war in dem Fall, den das Landgericht zu entscheiden hatte, nicht gegeben. Zur Aufstellung einer Hausordnung sind gem. § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG die Wohnungseigentümer berufen. Diese Aufgabe gehört zur Kernkompetenz der Wohnungseigentümer und kann normalerweise nicht insgesamt auf einen Dritten, auch nicht auf die Hausverwaltung, übertragen werden.
Selbst wenn man einer anderen Ansicht folgte und eine Beschlusskompetenz als gegeben ansähe, die Aufstellung der Hausordnung auf die Hausverwaltung zu übertragen, darf dies nicht ohne jede inhaltliche Vorgabe geschehen. Zumindest sollte eine inhaltliche Kontrolle durch die Wohnungseigentümer vorgesehen werden.

Dokumentation: LG Frankfurt am Main, Urteil vom 21.05.2014 – 2-13 S 168/13 = ZWE 2014, 326

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Soll dem Verwalter die Aufstellung einer Hausordnung übertragen werden, ist zunächst die Beschlusskompetenz der WEG zu prüfen. Gegebenenfalls kann sich die Kompetenz aus einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer ergeben. Auch dann sollte der Beschluss jedoch zumindest inhaltliche Vorgaben für die Hausordnung machen, besser noch aber eine Inhaltskontrolle und „absegnende" Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über einen von der Verwaltung zu erstellenden Vorschlag vorsehen.

Spezialkanzleien für Wohnungseigentumsrecht

Postleitzahl 0

Leist Piwarz
André Leist
Voglerstr. 23
01277 Dresden
Telefon +49 351 31206600
Fax +49 351 312066011
kanzlei@lp-rechtsanwaelte.de
www.lp-rechtsanwaelte.de

Kanzlei Strunz-Alter
Dietmar Strunz
Zschopauer Str. 216
09126 Chemnitz
Telefon +49 371 5353800
Fax +49 371 5353888
kanzlei@strunz-alter.de
www.strunz-alter.de

Postleitzahl 1

Grundmann Immobilienanwälte
Volker Grundmann
Schützenstr. 5
10117 Berlin
Telefon +49 30 2888420
Fax +49 30 28884222
grundmann@immorecht.net
www.immorecht.net

Kanzlei Müller Radack
Dr. Andreas Ott
Französische Straße 9 – 12
10117 Berlin
Telefon +49 30 4243880
Fax +49 30 42438811
berlin@mueller-radack.com
www.mueller-radack.com

Joswig & Kollegen
Stephen Lietz
Wittelsbacher Str. 18
10707 Berlin
Telefon +49 30 88031440
Fax +49 30 88031460
lietz@joswig-kollegen.de
www. joswig-kollegen.de

Görg Rechtsanwälte
Dr. Dirk Meyer-Harport
Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon +49 30 8845030
Fax +49 30 8827150
berlin@goerg.de
www.goerg.de

Kull Hesse und Partner
Peter Hesse
Friedrich-Ebert-Str. 63
14469 Potsdam
Telefon +49 331 6203031
Fax +49 331 6203033
hesse@khp-rechtsanwaelte.de
www.khp-rechtsanwaelte.de

Postleitzahl 2

W·I·R Breiholdt, Nierhaus, Schmidt
Dr. Jan-Hendrik Schmidt
Cremon 3
20457 Hamburg
Telefon +49 40 43218600
Fax +49 40 340 964
kanzlei@wir-breiholdt.de
www.wir-breiholdt.de

Mattern & Collegen
Wolfgang Mattern
Düppelstraße 71
24105 Kiel
Telefon +49 431 9909990
Fax +49 431 99099999
info@mattern-partner.de
www.mattern-partner.de

Heberling & Kollegen
Marcus Greupner
Obernstr. 38 – 42
28195 Bremen
Telefon +49 421 330039-0
Fax +49 421 330039-11
greupner@heberling-kollegen.de
www.heberling-kollegen.de

Postleitzahl 3

Bethge Immobilienanwälte
Bettina Baumgarten
Rathenaustr. 12
30159 Hannover
Telefon +49 511 360860
Fax +49 511 3608686
kontakt@bethge-legal.com
www.bethge-legal.com

Rechtsanwälte Wedler
Helge Schulz
Hans-Böckler-Allee 26
30173 Hannover
Telefon +49 511 3609665
Fax +49 511 3609660
h.schulz@kanzleiwedler.de
www.kanzleiwedler.de

Droste und Knoblauch
Bert Knoblauch
Friedrichstraße 26
39218 Schönebeck (Elbe)
Telefon +49 3928 82022
Fax +49 3928 848023
info@ra-droste-knoblauch.de
www.ra-droste-knoblauch.de

Postleitzahl 4

Dr. Hüsch & Partner
Michael Drasdo
Kopfgebäude, Batteriestr. 1
41460 Neuss
Telefon +49 2131 715300
Fax +49 2131 7153023
info@huesch-und-partner.de
www.huesch-und-partner.de

Krall, Kalkum & Partner GbR
Rüdiger Fritsch
Birkenweiher 13
42651 Solingen
Telefon +49 212 222100
Fax +49 212 2221040
info@krall-kalkum.de
www.krall-kalkum.de





Seminar- und Wintererlebnis Montafon 2015:

4. DDIV-Wintertagung

Sonntag, 1. Februar bis Donnerstag, 6. Februar 2015

Wellness- und Sporthotel Silvretta Montafon★★★★, Gaschurn

Ausführliches Programm unter www.ddiv-wintertagung.de

Weiterbildung auf hohem Niveau

Neue Rechtsprechungen, aktuelle Themen und interessante Branchentrends: Erleben Sie eine einzigartige Kombination aus anspruchsvollem Seminarprogramm, praxiserfahrenen Referenten und einem abwechslungsreichen Wintererlebnis. Neben dem Dauerbrenner Eigentümerversammlung, stehen u.a. die Themen Elektromobilität, rechtliche Probleme vermieteter Eigentumswohnungen und die Auswirkungen der Mietpreisbremse auf dem Programm. Auch geben wir Ihnen neue Denkanstöße und praxiserprobte Tricks für Ihren Alltag mit auf dem Weg. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Wissen aufzufrischen und Kontakte zu knüpfen und zu pflegen!

Maximales Schneevergnügen

Das Wellness- und Sporthotel liegt direkt an Vorarlbergs größtem Skigebiet Silvretta Montafon. Von da aus eröffnet sich ein atemberaubendes Gebiet für Skitouren, Schneeschuhwanderungen und Höhenloipen – für Anfänger und Pistenprofis ebenso empfohlen wie für Winterliebhaber der beschaulicheren Art. Das familiäre Hotel erwartet Sie zum Schlemmen und Schlummern und verwöhnt Ihren Gaumen mit regionalen Produkten. Entspannung finden Sie im Wellnessbereich mit Hallenbad und großer Saunalandschaft.

Auch Nichtskifahrer kommen auf ihre Kosten: Für sie halten wir ein erlebnisreiches Rahmenprogramm inklusive Winterwanderung, Pferdeschlittenfahrt, Weinprobe u.v.m. bereit.

Großes Bild und Bildreihe 1, 3 & 5: Montafon Tourismus GmbH

BRUNATA METRONA Einfach. Mehr. Qualität. · ekb [energiekostenberatung gmbh] · goldgas · IMMOBILIEN SCOUT24 · ista · MVV Energie · Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Postleitzahl 5

W·I·R Jennißen und Partner
Dr. Georg Jennißen
Aachener Straße 500
50933 Köln
Telefon +49 221 9346630
Fax +49 221 93466330
info@wir-jennissen.de
www.wir-jennissen.de

Köhler Rechtsanwälte
Daniela Scheuer
Paul-Schallück-Straße 6
50939 Köln
Telefon +49 221 412004
Fax +49 221 4200066
kanzlei@koehler-rae.de
www.koehler-rae.de

Kanzlei Dr. jur. Marcel M. Sauren
Dr. Marcel M. Sauren
Brüsseler Ring 51
52074 Aachen
Telefon +49 241 775500
Fax +49 241 77202
sekretariat1@dr-sauren.de
www.dr-sauren.de

Postleitzahl 6

Herrlein Strien-Geis & Coll.
Jürgen Herrlein
Große Friedberger Straße 32
60313 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 21930860
Fax +49 69 219308622
info@HeReColl.de
www.HeReColl.de

factum rechtsanwälte
Joachim Schmidt
Hansaallee 30 – 32
60322 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 74749140
Fax +49 69 74749100
j.schmid@factum-legal.com
www.factum-legal.com

Rechtsanwalt Michael Wolicki
Cronstettenstr. 66
60322 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 95916111
Fax +49 69 95916120
ra-wolicki@t-online.de
www.mmw-law.sw

Kanzlei La Londe
Christina La Londe
Schubertstraße 2
67061 Ludwigshafen
Telefon +49 621 565400
Fax +49 621 5889696
lalonde@lalonde.de
www.lalonde.de

Postleitzahl 7

Kehl Fuhrmann Hezinger & Volpp
Stephan Volpp
Neue Weinsteige 2
70180 Stuttgart
Telefon +49 711 252730
Fax +49 711 2527399
www.kfhv-anwaelte.de

Kannicht Sakson Schneider
Sean Sakson
Urbanstr. 53
70182 Stuttgart
Telefon +49 711 240651
Fax +49 711 2261165
info@anwaltskanzlei-sks.de
www.anwaltskanzlei-sks.de

Hannemann, Eckl & Moersch
Thomas Hannemann
Erbprinzenstrasse 31
76133 Karlsruhe
Telefon +49 721 921310
Fax +49 721 9213141
th@rechts-undsteuerkanzlei.de
www.rechts-undsteuerkanzlei.de

Postleitzahl 8

Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen
Marco J. Schwarz
Sonnenstraße 11
80331 München
Telefon +49 89 91049105
Fax +49 89 91049106
info@ra-schwarz-thoenebe.de
www.ra-schwarz-thoenebe.de

Kanzlei Bub, Gauweiler & Partner
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Volker Emminger
Nicola Bernhard
Promenadeplatz 9
80333 München
Telefon +49 89 210326
Fax +49 89 21034800
info@bubgauweilerpartner.de
www.bubgauweilerpartner.de

SNP Schlawien Partnerschaft
Burkhard Rüscher
Türkenstraße 16
80333 München
Telefon +49 89 28634451
Fax +49 89 28634300
b.ruescher@snp-online.de
www.snp-online.de

Rechtsanwälte Müller & Hillmayer
Horst Müller
Maria-Theresia-Str. 32
81675 München
Telefon +49 89 9983880
Fax +49 89 981636
kanzlei@mueller-hillmayer.de
www.mueller-hillmayer.de

Kanzlei Dr. Deckert
Dr. Wolf-Dietrich Deckert
Moosstr. 9
82319 Starnberg
Telefon +49 8151 9596847
Fax +49 8151 9596846
Kanzlei@ra-deckert.de
www.ra-deckert.de

Gabrielli & Collegen
Mario Gabrielli
Weißkopfstraße 13
86343 Königsbrunn
Telefon +49 8231 990100
Fax +49 8231 990111
info@rae-gkmc.de

Postleitzahl 9

Rechtsanwalt Johannes Drabek
Grundherrstr. 17
91058 Erlangen
Telefon +49 9131 9077140
Fax +49 9131 9070382
radrabek@gmx.de
www.radrabek-nbg.de

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

EIGENTÜMER VERTRAUEN AUF SIE. VERTRAUEN SIE UNS!

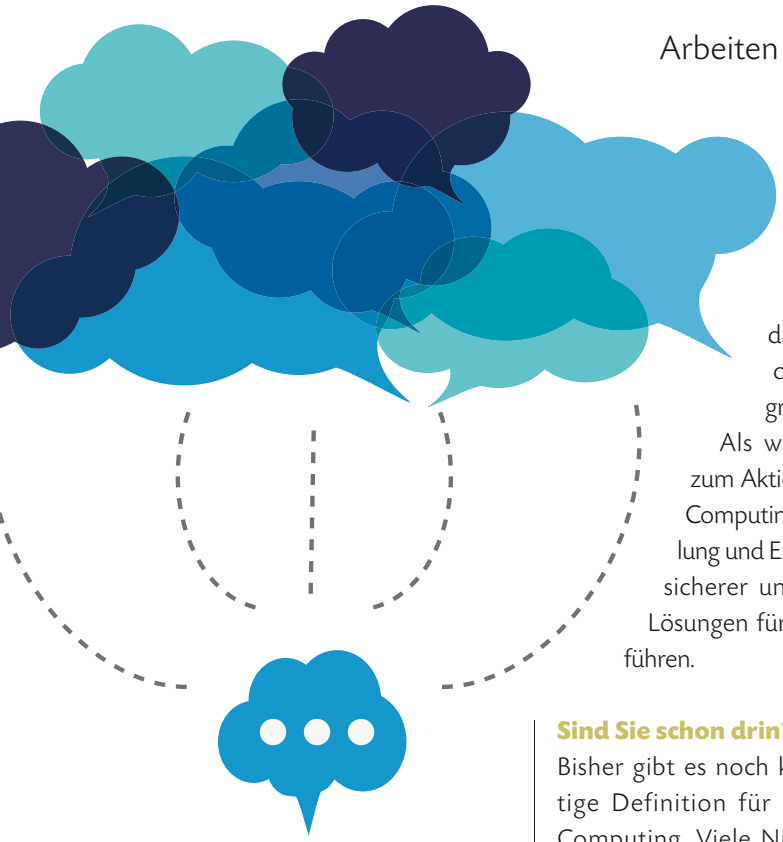
DDIV – die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland
Bei uns stehen allein Sie und Ihre Interessen im Mittelpunkt!
Werden Sie jetzt Mitglied im Berufsverband für Haus- und Immobilienverwalter und sichern Sie sich zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

www.ddiv.de

Cloud Computing?!

Arbeiten mit und in der Cloud – alles soll einfacher, flexibler, effizienter sein. Aber was ist das eigentlich genau?

Von Andrea Körner



Einer der zurzeit bedeutendsten Trends in der Informations- und Kommunikationstechnologie bietet Unternehmen die Möglichkeit, Software, Speicherkapazitäten und Rechenleistung kundenspezifisch über das Internet zu beziehen. Damit ist eine bedarfsgerechte und flexible Nutzung möglich, bei der nach Funktionsumfang, Nutzungsdauer und Anzahl der Nutzer abgerechnet wird. Der ortsunabhängige Zugang wird durch mobile Endgeräte wie Laptop, Tablet-PC oder Smart Phone ermöglicht, so dass erforderliche Informationen wie E-Mails, Datenbanken oder Geschäftsanwendungen auch unterwegs immer verfügbar sind. Die gesamte deutsche Wirtschaft soll von den Vorteilen des Cloud Computing profitieren. Daher hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) das Aktionsprogramm Cloud Computing initiiert. Es ist gemeinsam mit Wirtschaft und Wissenschaft entstanden und wird arbeitsteilig umgesetzt. Darüber hinaus fördert das BMWi seit 2011 das Technologieprogramm Trusted Cloud. Als wesentlicher Beitrag zum Aktionsprogramm Cloud Computing soll es zur Entwicklung und Erprobung innovativer, sicherer und rechtskonformer Lösungen fürs Cloud Computing führen.

Sind Sie schon drin?

Bisher gibt es noch keine allgemeingültige Definition für den Begriff Cloud Computing. Viele Nutzer schicken ihre Daten bereits in die Cloud, ohne darüber nachzudenken, denn der Provider hat es angeboten. Warum also nicht? Andere wundern sich, dass sie zwar eine Software nutzen, diese aber niemals in Form des früher üblichen Software-Pakets erhalten haben. Auch das ist die Cloud. Dies sind aber nur zwei der verschiedenen Service-Modelle, die Cloud Computing heute anbietet. Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik definiert Cloud Computing wie folgt:

„Cloud Computing bezeichnet das dynamisch an den Bedarf angepasste Anbieten, Nutzen und Abrechnen von IT-Dienstleistungen über ein Netz. Angebot und Nutzung dieser Dienstleistungen erfolgen dabei ausschließlich über definierte technische Schnittstellen und Protokolle. Die Spannbreite der im Rahmen von Cloud Computing angebotenen Dienstleistungen umfasst das komplette Spektrum der Informationstechnik und beinhaltet unter anderem Infrastruktur (z. B. Rechenleistung, Speicherplatz), Plattformen und Software."

Für Nutzer ergeben sich daraus im Wesentlichen drei verschiedene Angebote:

- **Infrastructure as a Service (IaaS)**
  Hier werden IT-Ressourcen wie Rechenleistung, Datenspeicher oder Netze als Dienst angeboten. Cloud-Kunden kaufen diese virtualisierten und in hohem Maß standardisierten Services und bauen darauf eigene Services zum internen oder externen Gebrauch auf. Man mietet also Rechenleistung, Arbeits- und Datenspeicher an und lässt darauf ein Betriebssystem mit Anwendungen seiner Wahl laufen.
- **Platform as a Service (PaaS)**
  Hier stellt ein Provider eine komplette Infrastruktur bereit und bietet Kunden auf der Plattform standardisierte Schnittstellen an, die von seinen Diensten genutzt werden. So kann die Plattform z. B. Mandantenfähigkeit, Skalierbarkeit, Zugriffskontrolle, Datenbankzugriffe etc. als Service zur Verfügung stellen. Der Kunde hat keinen Zugriff auf das darunterliegende Betriebssystem und die Hardware, er kann aber auf der Plattform eigene Anwendungen laufen lassen, für deren Entwicklung der Anbieter in der Regel eigene Werkzeuge anbietet.
- **Software as a Service (SaaS)**
  Sämtliche Angebote von Anwendungen, die den Kriterien des Cloud Computing entsprechen, fallen in diese Kategorie. Das Angebotsspektrum umfasst beispielsweise Kontaktdatenmanagement, Finanzbuchhaltung, Textverarbeitung oder Kollaborationsanwendungen.

Mit einem Klick **alles im Blick**

Das Verwalterwissen über den Immobilienbestand von überall und von jedem Gerät aus bequem abzurufen, ist schon lange keine Utopie mehr.

Von Alexander Heintze

Online-Lösungen werden in der Immobilienwirtschaft zum Standard. Immer mehr Unternehmen erkennen, welche Effizienzpotenziale in der Onlineverwaltung stecken. Gleichzeitig wollen immer mehr Arbeitnehmer mobiler und flexibler arbeiten. Unterwegs werden E-Mails bearbeitet, es wird auf Kalender und auf Dokumente zugegriffen, die auf dem Unternehmensserver liegen.

Ein Beispiel dafür ist die mobile Wohnungsübergabe. Vorbei sind die Zeiten, in denen Verwalter bei einem Mieterwechsel mit Fotoapparat, Klemmbrett und Visitenkarten hantierten. Per Tablet-PC und Smartphone lässt sich heute die Übergabe papier- und lückenlos organisieren. Die umständliche und fehleranfällige Übertragung der Daten ins System entfällt. Zählerstände können so direkt für die Abrechnung genutzt werden. Das Einbinden von Bildern vor Ort erleichtert die Bestandsaufnahme und die Verwaltung von Einbauten und Installationen. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen lassen sich frühzeitig erkennen.

Eine weitere Anwendung, die bei großen Unternehmen mittlerweile zum Standard geworden ist, ist die Anbindung der Mieter über eigene Online-Portale. Dort können Mieter Kontoänderungen selbstständig eingeben, Probleme und Schäden melden, Wohnungsangebote abfragen, Mieterwechsel ankündigen oder ihre Verbrauchswerte und die Jahresabrechnungen einsehen. Das verringert den Verwaltungsaufwand und erhöht die Zufriedenheit der Mieter, die mit ihren Belangen nicht in Warteschleifen oder auf Anrufbeantwortern landen.

Ein nächster Schritt ist die Anbindung des internen und externen Verwalterwissens über eigene Intranets. Der Aufbau eines Wissensmanagements im Unternehmen sorgt dafür, dass Wissen erzeugt, gesammelt, strukturiert und verteilt wird. So geht wertvolles Know-how nicht verloren, wenn zum Beispiel ein Mitarbeiter das Unternehmen verlässt.

In vielen Unternehmen sind relevante Informationen nicht vorhanden, weil zentrale Mitarbeiter die Informationen über Objekte, Eigentümer und Mieter quasi im Kopf haben. Wird dieses Wissen an anderer Stelle gebraucht – und die Schlüsselperson ist nicht greifbar – sind entscheidende Unterlagen und Fakten nicht greifbar oder die Mitarbeiter suchen unverhältnismäßig lange danach. Beides kostet Geld.

Portale wie Haufe Suite oder die Online-Fachwissensdatenbank Haufe Verwalter-Praxis Professional helfen beim Aufbau eines solchen Wissensmanagements und gehen damit den Schritt über die reine Immobilienverwaltung hinaus.

Wissensmanagement bedeutet dabei nicht, dass Mitarbeitern jederzeit alle vorhandenen Informationen zur Verfügung stehen. Vielmehr müssen sie berechtigten Zugriff auf die Informationen haben, die zur Erledigung einer Aufgabe benötigt werden. Gibt es etwa Probleme mit der Zahlung eines Mieters, sollte der Mitarbeiter im System neben der Zahlungshistorie des Mieters auch die rechtlichen Vorschriften für einen solchen Fall ohne aufwändige Suche per Klick griffbereit haben.

Konsequent zu Ende gedacht, geht der Weg zur Online-Immobilienverwaltung bis in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter. Online-Fachseminare und Trainings sparen Zeit und Kosten, da Mitarbeiter bequem am Rechner oder gar mobil unterwegs daran teilnehmen können.

So nutzen Sie die Cloud

Einige Anbieter stellen bereits speziell für die Branche entwickelte Cloud-Lösungen zur Verfügung, die die vielfältigen Prozesse der Immobilienverwaltung optimieren – und nahtlos auch mobil zugänglich machen.

Von Andrea Körner

Cloud Services ähneln in vielerlei Hinsicht dem klassischen Outsourcing von IT-Leistungen, also der Auslagerung von Arbeits- und Geschäftsprozessen an einen externen Dienstleister. Im Unterschied dazu teilen sich die Nutzer von Cloud-Leistungen vorhandene Infrastrukturen. Das hat wirtschaftliche Vorteile. Cloud-basierte Angebote sind zudem dynamisch und lassen sich schnell den tatsächlichen Nutzeranforderungen anpassen. Das macht sie flexibel. Cloud-Dienste werden in der Regel von den Nutzern selbst über eine Schnittstelle gesteuert und bedarfsgerecht angepasst. Sie sind standortunabhängig nutzbar, und die Interaktion mit dem Provider ist auf ein Minimum reduziert. Die gängigen Angebote bilden als ERP-Systeme alle Geschäftsbereiche ab. Zukünftig werden sie die bisher verbreiteten Insellösungen mit Inkompatibilitäten und fehleranfälliger Datenübertragung ablösen werden. Selbst die von Banken angebotenen Services, die ursprünglich zur Vereinfachung des Zahlungsmanagements entwickelt wurden, schließen heute viele weitere Verwaltungsaufgaben mit ein.

Aareal Bank: BK01/BKXL

BK01 und BKXL sind Lösungen zur effizienten Abwicklung von Massenzahlungsverkehr. Basierend auf dem SEPA-Kontoführungssystem gewährleisten sie hohe Zuordnungssicherheit von Zahlungen zu offenen Posten. Darüber hinaus lassen sich die Funktionalitäten in die ERP-Systeme vieler Softwarepartner soweit integrieren, dass sie bedarfsgerechten Zusatznutzen bieten. Dazu gehören die Anforderungen der Buch- und Nebenbuchhaltung, Auswertungen für Controlling und Abfragen für den direkten Kundenkontakt, der gesamte Schriftverkehr in Bezug auf Miete, Gebühren, Abschläge, Kaution, Mahnwesen und Handwerker sowie das Anlage-Management von Instandhaltungsrücklagen, Kautionen etc. BKXL ist im System Blue Eagle der Aareon AG enthalten, BK01 in Wodis Sigma, GES und WohnData (Aareon AG), immotion (GAP Group), Karthago (UTS GmbH), SAP RE-FX (SAP Deutschland) und wowi c/s (Haufe-Lexware Real Estate AG).

Deutsche Kreditbank AG: DKB@win

Die zertifizierte Software bietet professionelles Immobilienmanagement für die Wohnungswirtschaft, das Baumanagement, die Genossenschafts- und WEG-Verwaltung einschließlich eines Full-Service-Rechenzentrums. Sie basiert auf der mySAP Business Suite und garantiert die problemlose Umstellung auf das künftige mySAP ERP. Wesentliche Funktionen sind Objektverwaltung, Mietenbuchhaltung, Betriebskosten-/Hausgeldabrechnung, Finanz- und Anlagenbuchhaltung, Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung, Zahlungsverkehr, Controlling, Instandhaltung sowie Abläufe im Bereich Bau- und Projektplanung. DKB@win verfügt über Schnittstellen für PDA- und iPad-Kommunikation, MS Office, den Internet-Datenexport sowie zu externen Abrechnern für Heizung, Wasser, Müll.

Hausbank München eG: Verwalter-Service VS3

VS3 ist ein zertifiziertes Leistungspaket zur professionellen Immobilienverwaltung mit integrierten Bankdienstleistungen. Die Funktionalitäten umfassen kaufmännische Abläufe der Miet- und WEG-Verwaltung. Bankumsätze werden automatisch übernommen und verbucht, Dokumente und Daten automatisch archiviert und im Rechenzentrum gesichert. VS3 verfügt über Schnittstellen zu MS Office, DATEV, CRM-Systemen und Messdienstleistern und ist mit Citrix-App auch auf dem iPad nutzbar.

Etg24 GmbH: etg24
Die software- und standortunabhängige Online-Plattform ist eine Cloud-Anwendung, die die Bereitstellung aller relevanten Dokumente und Informationen von Immobilienverwaltern für ihre Kunden ermöglicht. Die Umsetzung komplexer Arbeitsprozesse in einfache Strukturen erweitert die Kommunikationsmöglichkeiten, erhöht die Transparenz der Geschäftsprozesse und damit die Kundenbindung. Zudem lassen sich Notruffunktionen und 24-stündige Erreichbarkeit realisieren. Wichtige Daten zu jeder Liegenschaft sind auch mit dem mobilen Endgerät jederzeit vom zentralen Server abrufbar. Inhaltliche Änderungen der individualisierten Unternehmensseite sind in Echtzeit auch ohne IT-Kenntnisse vorzunehmen – einfach über den Web-Browser.

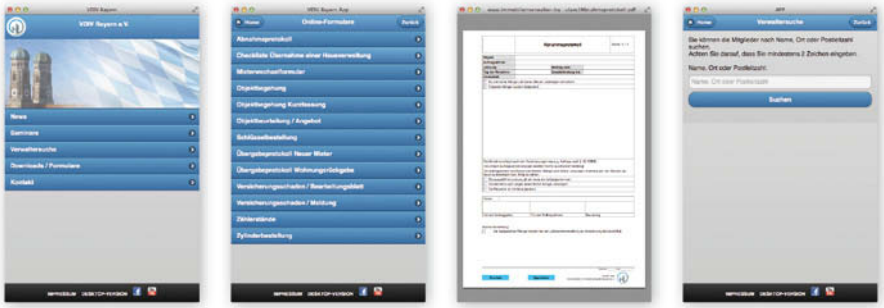
Immoware24 GmbH: Immoware24
Die professionelle Online-Immobilien-Verwaltungssoftware für PC (Windows) und Apple (iOS und Mac OS X) zur Miet-, WEG- und Sondereigentumsverwaltung wird bequem und ohne vorherige Installation über den Internetbrowser gestartet. Sowohl die Software als auch die Daten sind im Hochleistungsrechenzentrum gespeichert. Neben Objektverwaltung, Rechnungswesen, Auftrags- und Dokumentenmanagement bietet Immoware24 CRM-Workflows, integriertes Online-Banking und zukünftig auch eine E-Mail-Funktion, die Schriftverkehr automatisch Mietern und Dienstleistern zuordnet.

Praktischer Service für Unterwegs

Die VDIV Bayern App macht Immobilien-News und nützliche Formularen mobil abrufbar.

Auch über die bayerischen Landesgrenzen hinaus ist die VDIV Bayern App für Immobilienverwalter plattformübergreifend ein hilfreicher Begleiter. Besonders nützlich sind stets aktualisierten Online-Formulare. Im PDF-Format hinterlegt, kann man sie direkt auf dem Smartphone oder Tablet ausfüllen und über die AdobeCloud speichern. Übergabeprotokolle, Objektbegehungen, Mieterwechsel, Zählerstände und viele Formulare mehr hat der Verwalter so immer parat.

„Ich habe die VDIV Bayern App bereits seit einem halben Jahr im Einsatz und nutze insbesondere die Formulare. Man kann Sie schnell und unkompliziert ausfüllen und in der Cloud abspeichern. So habe ich die wichtigsten Dokumente immer zur Hand," berichtet Horst Schlögl, Bayerisch Grund GmbH, von seinen Erfahrungen.
Auch bei Eigentümern macht sich die App nützlich – mit der praktischen Suchfunktion nach Immobilienverwaltern aus den Reihen des bayerischen Landesverbands. Die VDIV Bayern App, die auch stets aktuell über Seminarangebote und wichtige Neuigkeitn informiert, steht derzeit noch kostenlos zum Download zur Verfügung: app.vdiv-bayern.de



Perspektivisch vorsorgen – flexibel finanzieren

Notwendige Sanierungen in WEG-Gebäuden stellen Eigentümer oft vor finanzielle Probleme. Dabei gibt es inzwischen auch Bausparverträge für Wohnungseigentümergemeinschaften.

Fast ein Viertel des bundesdeutschen Wohnungsbestandes sind Eigentumswohnungen. Nachdem rund 75 Prozent aller WEG-Gebäude vor 1990 entstanden sind, weisen sie inzwischen großenteils offenkundigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Energetische Sanierungen als große Herausforderung der politisch gewollten Energiewende oder Umbaumaßnahmen fürs altersgerechte Wohnen werden in der Realität ebenfalls häufig durch Finanzierungsengpässe blockiert.

Der Autor
DR. BERND GUNDLACH
Der Rechtsanwalt ist Leiter der Rechtsabteilung der LBS Baden-Württemberg.

Historisch niedrige Zinsen, aber keine WEG-Kredite?

Das historisch niedrige Zinsniveau, das sich in den nächsten Jahren nicht wesentlich ändern dürfte, ermuntert aber gerade dazu, in der Vergangenheit zurückgestellte Maßnahmen aufzugreifen und durchzuführen. Allerdings sind nur wenige Kreditinstitute bereit, Darlehen an Eigentümergemeinschaften zu vergeben, wie bereits in **DDIV***aktuell* 4/14 berichtet. Obwohl die WEG-Novelle 2007 den Verbandskredit möglich macht, ist die Zurückhaltung der Kreditwirtschaft spürbar, denn u. a. sind die Kosten deutlich höher als bei einer normalen Wohnungsbaufinanzierung. Hinzu kommt, dass auch Verwalter hier eher skeptisch agieren, geht es doch um langfristige Entscheidungen für 10 bis 20 Jahre oder länger, und auch gesetzliche Regelungen z. B. im Hinblick auf die Verwaltervollmacht oder eine Vergütung des Verwalters für solche besonderen Dienstleistungen fehlen. Obendrein gibt es bisher keine höchstrichterliche Entscheidung, ob die Aufnahme eines Kredits überhaupt ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. In einem konkreten Fall ging es um eine Sanierungsmaßnahme mit einem Finanzierungsvolumen in Höhe von 550.000 Euro, welche die Mitglieder einer WEG mehrheitlich beschlossen hatten. Maßnahmen dieses Umfangs können nur beschlossen werden, wenn auch die Aufbringung der dafür erforderlichen Mittel gesichert ist. Da der Beschluss bereits bestandskräftig war, hatte der BGH nur noch über die Frage der Nichtigkeit dieses Beschlusses zu entscheiden.

Der Bausparvertrag – nicht mehr nur für Häuslebauer

Mittlerweile gibt es für den Nischenmarkt der WEG-Finanzierung ein spezielles Angebot, das über geförderte Maßnahmen hinaus für die gesamte Bandbreite wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen flexibel den heterogenen Wünschen in Eigentümergemeinschaften gerecht wird. Der Bausparvertrag ist nicht mehr nur für den traditionellen Häuslebauer ein ideales Finanzprodukt, um sich langfristig gegen höhere Zinsen abzusichern und kurzfristig größere Sanierungsarbeiten durchzuführ-

ren – sondern auch für Eigentümergemeinschaften. Eine gute Finanzierung will jedoch beraten werden. Dies gilt in ganz besonderer Weise für Eigentümergemeinschaften, so dass jedem Verwalter nur empfohlen werden kann, Finanzierungsvorschläge ebenso wie die einzelnen Baumaßnahmen ausführlich und durch Fachexperten in der Eigentümerversammlung präsentieren zu lassen.

Instandhaltungsrücklagen schonen oder aufstocken

Nach dem Finanzsystem des WEG hat der Verwalter gemäß § 28 WEG einen Wirtschaftsplan aufzustellen, u. a. mit der Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zur gesetzlich vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung. Für die Bildung dieser Rücklage statuiert das Gesetz keine ausdrückliche Verpflichtung. Die Höhe der Rücklage bemisst sich nach den tatsächlichen Verhältnissen perspektivisch vom Blickwinkel eines verständigen Eigentümers. In der Realität sieht dies allerdings häufig anders aus. Eigentümergemeinschaften, bei denen das Geld knapp ist und das Wohngeld hoch, nutzen gerne die Rücklagendotierung, um überhöht empfundene Wohngelder moderat zu senken. Dies rächt sich später im Falle größerer Sanierungsmaßnahmen und zwingt zu den gesetzlich nicht geregelten Sonderumlagen, die formal einen Nachtrag zum Wirtschaftsplan darstellen. Sonderumlagen können grundsätzlich für alle gemeinschaftlich zu tragenden Kosten beschlossen werden, typischerweise für einen unvorhergesehenen Bedarf der Gemeinschaft. Ob größere Instandhaltungsmaßnahmen aus der Rücklage bestritten werden oder ob eine Sonderumlage erhoben wird, liegt dabei im pflichtgemäßen Ermessen der Wohnungseigentümer. Es gibt keinen Anspruch darauf, immer erst die Rücklage auszuschöpfen.

Den Anspruch auf zinsfestes Darlehen sichern

Den Weg für eine dritte Finanzierungsoption, ohne dass damit bereits ein Beschluss über eine Kreditaufnahme verbunden ist, machen Eigentümergemeinschaften mit dem Abschluss eines Bausparvertrags frei. Er bietet nicht nur eine sichere Anlage z. B. von Teilen der Rücklage, sondern die Eigentümergemeinschaft erwirbt auch einen Anspruch auf ein zinsfestes und zinsgünstiges Bauspardarlehen nach Zuteilung. So kann beispielsweise mit einer Rücklage von 40.000 Euro ein Finanzierungsvolumen von 100.000 Euro generiert werden. Der häufig vertretene Einwand, die Guthabenverzinsung eines Bausparvertrages verletze die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, dürfte auch ohne die Hebelwirkung des Bauspardarlehens bei den aktuell gegen Null Prozent tendierenden Guthabenzinsen für sichere Einlagen überholt sein. Umso erstaunlicher ist es, wie hartnäckig sich solche Annahmen gerade in der juristischen Debatte halten.

Kreditaufnahme im Sinne ordnungsgemäßer Verwaltung

Die Eigentümergemeinschaft hat ein weites Gestaltungsermessen, wenn es um die Aufbringung der Finanzierungsmittel geht. Der Beschluss über eine Kreditaufnahme dürfte stets ordnungsgemäße Verwaltung sein, sofern eine gewisse Dringlichkeit besteht oder aber deutliche Einsparungspotenziale erzielt werden. Im Übrigen setzt die Ausübung von Ermessen voraus, dass beginnend mit der Einladung zur Eigentümerversammlung und der Tagesordnung sowohl die Baumaßnahme als auch ihre Finanzierung ggf. unter Hinzuziehung von Sonderfachleuten umfassend beraten und nach Abwägung des pro und contra zur Entscheidung gelangt. Ein Finanzierungsbeschluss, der bei Einhaltung dieser Anforderungen auch den Finanzierungsbaustein der Kreditaufnahme nutzt, dürfte pflichtgemäße Ermessensausübung und damit ordnungsgemäße Verwaltung sein.

Flexibilität bedarfsgerecht nutzen

Möglich ist auch die Sofortfinanzierung der Bausparsumme im Wege eines sog. Vorfinanzierungskredits an den Verband, vertreten durch den Verwalter. Der Vorfinanzierungskredit wird nach Zuteilung durch das bis zur Zuteilung angesparte Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst und das Bauspardarlehen von der Eigentümergemeinschaft getilgt. Gegenwärtig bietet die LBS Baden-Württemberg Kredite über maximal 750.000 Euro an, bei Zinsfestschreibungen von effektiv 2,28 Prozent jährlich. Für das spätere Bauspardarlehen sind effektiv 2,60 Prozent zu bezahlen, bei einer Gesamtlaufzeit von 17 Jahren. Bei einem angenommenen Finanzierungsvolumen von 100.000 Euro und 10 Miteigentümern beträgt die monatliche Belastung so gerade einmal 60 Euro. Sicherheiten sind nicht erforderlich. Die Eigentümergemeinschaft muss jedoch mindestens 10 Prozent Eigenmittel entweder über die Rücklage oder im Wege der Sonderumlage einsetzen.

In Fällen eines mittelfristigen Finanzierungsbedarfs besteht auch die Möglichkeit, das Bauspardarlehen nach Zuteilung nicht an die Eigentümergemeinschaft auszuzahlen, sondern aufzuteilen und auf die einzelnen Wohnungseigentümer zu übertragen, so dass diese mit dem Bauspardarlehen ihre Sonderumlage finanzieren können, nicht jedoch müssen. In vorstehendem Beispiel verkürzt sich die Gesamtlaufzeit auf gut 12 Jahre bei einer etwas höheren Monatsbelastung von rund 80 Euro für Wohnungseigentümer, die das Bauspardarlehen zur Aufbringung ihrer Sonderumlage einsetzen.

Versichert – aber richtig?!

Betriebliche Versicherungen für Immobilienverwalter fordert der DDIV schon lange als Zugangsvoraussetzung zur Ausübung des Berufs. Wie notwendig sind sie wirklich? Und in welchem Schadensfall?

Der Autor
KAY HILDEBRANDT
Leiter des Bereichs Wohnungswirtschaft der Pantaenius Versicherungsmakler GmbH
www.pantaenius.eu/immo

Der DDIV setzt sich seit langem dafür ein, Pflichtversicherungen für Immobilienverwalter auch gesetzlich zu verankern. Mit Erfolg, denn diese Forderung ging letztlich auch in den Koalitionsvertrag mit ein. Dass es sich dabei ganz sicher nicht allein um ein Anliegen im Sinne des Verbraucherschutzes oder gar um eine Maßnahme zur Imagepolitur der Branche handelt, wird deutlich, wenn man einzelne Versicherungsprodukte, um die es dabei geht, einmal genauer betrachtet.

Welche Versicherungen brauche ich als Verwalter und welche sind wirklich wichtig? Kann ich mit einer Versicherung für mich werben? Diese Fragen „geistern" schon mal durch den Kopf eines Geschäftsführers, wenn er den Budgetplan aufstellt – gerade unter Berücksichtigung der Faktoren Kosten, Leistung und der stetig wachsenden Haftung. Auch bei der Unternehmensstrategie in Hinblick auf angestrebtes Wachstum ist es ein Thema: Wie verschaffe ich mir einen Wettbewerbsvorteil bei der Werbung um neue Verwaltungsobjekte?

Nichterhebung von Umlagen und unterlassene Maßnahmen bei drohendem Leerstand eines Gebäudes – ein Fall für die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung!

Verwalter beraten Dritte oder handeln in deren Namen. Anders als bei anderen Berufen besteht (noch) keine Versicherungspflicht. Ein versäumter Wartungstermin oder ein verjährter Mangelanspruch kann erheblichen Schaden verursachen. Eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung ist essenziell, denn schon ein behauptetes Versehen kann die berufliche Existenz gefährden. Eine gute Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung sollte auf jeden Fall den Versicherungsschutz für Schäden im Zusammenhang mit Versicherungsverträgen sowie die Auferlegung von Prozesskosten nach § 49 Abs. 2 WEG beinhalten. Das weite Tätigkeitsfeld eines Verwalters sollte möglichst umfassend und obligatorisch mitversichert sein, wie zum Beispiel die Vermittlung von Mietverträgen und Entgegennahme von Mietkautionen oder die Erstellung von Bestätigungen und Nachweisen über haushaltsnahe Dienstleistungen (i. S. v. § 35 a EStG).

Jeder Fehler kann teuer werden – vollkommen gleich, ob er bei einer Sanierungsmaßnahme, im Zahlungsverkehr oder bei der Ermittlung einer Gebäude-Versicherungssumme auftritt. Damit den Eigentümern, ein Verschulden des Verwalters vorausgesetzt, auch bei großen Schäden der volle Betrag erstattet werden kann, ist auf eine ausreichend hohe Versicherungssumme zu achten. Pauschal betrachtet sollte diese auch bei kleineren Unternehmen nicht unter 200.000 Euro je Schadensfall liegen.

FAZIT

Die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung gehört zu den wichtigen Instrumenten des betrieblichen Risikomanagements.

Wettbewerbsvorteil Vertrauensschaden-Versicherung

Wer über die Expansion seines Unternehmens nachdenkt, beschäftigt sich mit dem Thema Wettbewerbsvorteile. Die Anzahl der Schäden durch Veruntreuung von Kundengeldern steigt, und Eigentümer fordern verstärkt den Nachweis einer Vertrauensschaden-Versicherung. Insofern ist die Police ein nicht zu unterschätzender Pluspunkt für die Akquisition neuer Kunden. Der Versicherer ersetzt neben Vermögensschäden, die dem versicherten Verwalter durch vorsätzliche unerlaubte Handlungen unmittelbar zugefügt werden, auch Schäden von Auftraggebern bzw. Dritten, für die der Verwalter haftet. Auch Vermögensschäden, die einem versicherten Unternehmen von Dritten durch Straftaten wie Raub, Diebstahl, Betrug und Eingriffe in das EDV-System zugefügt werden, sind Vertragsinhalt. Ein Schadenbeispiel: Cyberkriminelle hacken sich unbemerkt in die Telefonanlage der Verwaltung ein. Als der Betrug auffällt, sind bereits 15.000 Euro an zusätzlichen Telefonkosten mehr auf der Uhr.

Während bei der „normalen" Vertrauensschaden-Versicherung (Einzelvertrag eines Unternehmens) kein Versicherungsschutz für Schäden besteht, die durch den Inhaber verursacht werden, gibt es über spezielle Verbandslösungen ein „Bonbon", das bei der Neukundengewinnung zusätzliche Türen öffnet. Da heißt es: „Mitversichert sind auch Schäden, die den Auftraggebern von den Inhabern bzw. Gesellschaftern des versicherten Mitgliedsunternehmens selbst zugefügt werden".

Schadena mV erwaltungs-objekt und nur eine Büro-Haftpflichtversicherung?

Während eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung meistens vorhanden ist, gehört die Betriebs-Haftpflichtversicherung nicht bei allen Verwaltern zum „Standard". Gefährlich wird es für Diejenigen, die glauben, mit einer Büro-Haftpflichtversicherung gut versichert zu sein. Häufig wird der Irrtum zu spät – nämlich erst im (nicht versicherten) Schadensfall – festgestellt. So sind Schäden infolge einer unterlassenen oder verspäteten Instandhaltungsmaßnahme in einer Büro-Haftpflichtversicherung nicht mitversichert. Neben einem Schaden am Gebäude kann schnell auch ein Personenschaden entstehen. Wenn die Krankenkasse dann die Behandlungskosten zurückfordert, steht ohne ausreichende Absicherung schnell die Existenz auf dem Spiel. Auch das Abhandenkommen von Mietereigentum im Zuge von Entrümpelungen, versehentlichen Räumungen sowie bei vom Verwalter beauftragten Handwerksarbeiten in Räumen der Mieter zählen nicht zu den alltäglichen Gefahren eines Bürobetriebs. Nur weil die Überschrift der Police eine „Betriebs-Haftpflicht-Versicherung" verheißt, ist das noch längst kein Grund, sich entspannt zurückzulehnen. Wichtig ist die „Betriebsbeschreibung" im Vertrag. Steht dort nur „Bürobetrieb", besteht Handlungsbedarf, denn Schäden im Zusammenhang mit den Verwaltungsobjekten sind darin nicht mitversichert!

Einbruch? Feuer? Ertragsausfall!

Ein oft unterschätztes Thema ist die richtige Absicherung der kaufmännischen und technischen Büroausstattung. Zur Vermeidung einer Unterversicherung und entsprechenden Abzügen im Schadensfall ist es wichtig, die Versicherungssumme richtig zu bemessen. Bereits ein Einbruch kann teuer werden, wenn die Täter nicht nur Gegenstände entwenden sondern auch Vandalismusschäden anrichten. Hierfür kommt die Geschäfts-(Inhalts-)Versicherung auf. Versichert ist auch die Wiederherstellung von Daten und Programmen. Bei einem Brandschaden kann unter anderem das Löschwasser der Feuerwehr großen Schaden anrichten. Insbesondere nach einem Feuer stellt sich die Frage der Erstattung des Ertragsausfalls, wenn die Arbeit erst nach einiger Zeit wieder vollständig aufgenommen werden kann und Umsatzeinbußen entstehen. Eine Geschäftsversicherung sollte daher immer inklusive Ertragsausfalldeckung abgeschlossen werden. Für die technische Büroausstattung kann zusätzlich eine Elektronikversicherung vereinbart werden. Dies ist eine „Allgefahrendeckung", die sogar Ungeschick (z. B. das Fallen lassen des Laptops) und Fehlbedienung versichert. Zusätzlich lassen sich Schäden an beweglich eingesetzten Geräten (z. B. Laptop im Kofferraum des Kfz) versichern.

VDIV Baden-Württemberg

15. Verwalterseminar am Gardasee

Es hat schon Tradition – das Verwalterseminar am Gardasee. Seit 15 Jahren kommen Immobilienverwalter und Vertreter der Wohnungswirtschaft aus ganz Deutschland zum Tagen in den mediterranen Ort Peschiera del Garda. Bisher wurde das Seminar von Rechtsanwalt Dr. Wolf-D. Deckert organisiert. Seit 2013 liegt die Organisation der Veranstaltung in den Händen des Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg. Knapp 100 Teilnehmer folgten in diesem Jahr der Einladung, um sich vom 01. bis 03. September zum Wohnungseigentumsrecht weiterzubilden. An allen drei Seminartagen informierten hochkarätige Rechtsanwälte über Themen, die in der täglichen Verwalterpraxis eine Rolle spielen.

Am ersten Seminartag informierte Rechtsanwalt Konstantin Riesenberger, München, in seinem Vortrag über „Technische Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, und welche Anforderungen stellt sie an den Verwalter?". Gemeinsam mit Prof. Dr. Martin Häublein stand er am Abend im Rahmen einer Podiumsdiskussion den Teilnehmern Rede und Antwort, so dass es zu einer lebhaften Diskussion kam. Die Moderation übernahm dabei der Verbandsjustiziar Stephan Volpp, Stuttgart.

Als Sponsoren der Veranstaltung informierten sechs Unternehmen die Teilnehmer in Kurzvorträgen über aktuelle Themen und ihre Dienstleistungen. An dieser Stelle geht ein herzliches Dankeschön für ihre Unterstützung an die Partnerfirmen EnBW Vertriebs GmbH, VDIV-INCON GmbH, Metrona Wärmemesser Ges. für Haustechnik mbH & Co. KG., Bosch Thermotechnik GmbH, Buderus Deutschland, Caninenberg & Schouten GmbH sowie Unitymedia Kabel BW.

Am zweiten Tag referierte Prof. Dr. Martin Häublein aus Innsbruck über das Thema „Die Veräußerungszustimmung als gefahrgeneigte Tätigkeit des Verwalters" sowie über aktuelle Fragen rund um die Eigentümerversammlung. Den Abschluss der dreitägigen Vortragsreihe gestaltete Dr. Olaf Riecke, Hamburg, mit dem Thema „Aktuelle Rechtsprechung zum WEG – unter besonderer Berücksichtigung der Umsetzung öffentlich-rechtlicher Pflichten". Schwerpunkte bildeten u. a. Rauchwarnmelder, die Trinkwasser-Verordnung, aber auch die Neutralitätspflicht des Verwalters sowie energetische Sanierung und bauliche Veränderungen.

Das einhellige Urteil der Teilnehmer: Sowohl die Seminartage als auch das Beiprogramm haben begeistert. Neben der Tagung konnten die Teilnehmer die landschaftliche Schönheit rund um den Gardasee kennenlernen und genießen.

Gut zu wissen: Das kommende 16. Verwalterseminar findet vom 31. August bis 02. September 2015 natürlich wieder am Gardasee statt.

1

2

3

4

1 Auftakt: Vorstandsvorsitzender Wolfgang D. Heckeler bei der Begrüßung der Teilnehmer

2 Prof. Dr. Martin Häublein erläutert die Veräußerungszustimmung als gefahrgeneigte Tätigkeit des Verwalters.

3 Gut besucht: geschäftige Arbeitsatmosphäre im Plenum

4 Rechtsanwalt Konstantin Riesenberger referiert über Anforderungen der Technischen Verwaltung.

2. Berlin-Brandenburger Verwaltungsbeiratsseminar

Nach dem großen Erfolg des ersten Verwaltungsbeiratsseminars des VDIV Berlin-Brandenburg im September letzten Jahres fand am 30.08.2014 das Folgeseminar erneut in den Räumen des Mitveranstalters, der BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG, in Berlin-Lichtenberg, statt. Mehr als 50 interessierte Beiräte aus Berlin und Brandenburg, die in der Vielzahl bereits Teilnehmer der Kickoff-Veranstaltung waren, wurden über interessante Themenschwerpunkte, die auf den Diskussionen des Vorjahres aufbauten, unterrichtet.

In ihrer Eröffnungsrede informierte die Vorstandsvorsitzende des Landesverbands, Sylvia Pruß, Strausberg, über die aktuelle Situation der Einführung von gesetzlichen Zugangsvoraussetzungen wie fachliche Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für die Ausübung des Verwalterberufes und betonte mit Bezug auf die politische Diskussion, dass eine Umsetzung dieser Themen noch in dieser Legislaturperiode zu erwarten sei. Auf den Ergebnissen des letzten Seminars aufbauend habe der Vorstand ein interessantes Programm zusammengestellt, welches den fachspezifischen Kenntnisstand der Beiräte als Bindeglied zwischen WEG und Verwaltung erhöhen kann.

Im ersten Beitrag des Seminars referierte der Berliner Rechtsanwalt Uwe Wanderer über die Verwaltungs- und Entscheidungsstrukturen der Eigentümergemeinschaft und legte dabei den Schwerpunkt auf die jeweiligen Beschlusskompetenzen sowie die Abgrenzungsprobleme zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum am Beispiel von Fensterreparaturen. Im Anschluss erläuterte Sabine Leipziger von der Münchener VDIV-INCON GmbH die Regulierung von Versicherungsschäden und informierte in fachlich kompetenter und kurzweiliger Form über Stolperfallen und Haftungsrisiken der WEG.

Nach einer diskussionsreichen Mittagspause inklusive kleinem Imbiss trug der Berliner Rechtsanwalt Volker Grundmann als Mitglied des Vorstandes des VDIV B-B in einem umfassenden und fachlich exzellent unterlegten Vortrag zum Thema „Schäden am Sondereigentum: Wer haftet (und wer nicht)?" vor. Hierbei zeigte er auf der Basis der aktuellen Rechtsprechung unterschiedliche Schadenssituationen auf, die z. B. Schäden durch mangelhaftes Gemeinschaftseigentum, Schäden durch Dritte und Schäden durch Nachbarn betrafen. Interessant waren seine Ausführungen zu Schäden durch Verzögerungen infolge der Ablehnung von Maßnahmen durch andere Eigentümer bzw. durch den Verwalter. Großen Diskussionsbedarf ergab das Thema der Kompensation von Schäden am Gemeinschaftseigentum ohne direkte Verursachung durch die WEG in Abgrenzung zum Sondereigentum.

Im abschließenden Vortrag informierte Horst Mai als Vertreter der gastgebenden Münchener BRUNATA in altbewährter und fachlich kompetenter Weise über den aktuellen Stand der seit 1976 vorhandenen gesetzlichen Vorschriften zu Trinkwasserkontrollen und über die Brandmelderpflichten in den Ländern Berlin und Brandenburg.

Im Schlusswort hob Roswitha Pihan-Schmitt, Geschäftsführender Vorstand des VDIV B-B, Fürstenwalde/Spree, die konstruktive Diskussion sowie die strukturierten Fachvorträge heraus. Die Teilnehmer waren der Meinung, dass das Seminar einen erheblichen Erkenntnisgewinn für die Beiräte geliefert hat und viele bisher nicht bzw. nur teilweise bekannte Rechte und Pflichten nunmehr transparent erläutert wurden. Der VDIV B-B wird, so Pihan-Schmitt, auch im Jahr 2015 ein Seminar für WEG-Verwaltungsbeiräte fest einplanen.

1 Interessiert: mehr als 50 Beiräte, viele zum wiederholtenM al.

2 Seminar-Auftakt: Rechtsanwalt Uwe Wanderer referiert über Verwaltungs- und Entscheidungsstrukturen der Eigentümergemeinschaft.

VDIV Bayern

7. Münchner Immobilienforum 07. – 08. November 2014!

Aus Erfahrung gut – und gut besucht: das Münchner Immobilienforum mit Vorträgen und begleitender Fachausstellung.

Am 07.11.2014 geht das Münchner Immobilienforum in die bereits siebte Runde. Neuigkeiten zum Mietrecht, WEG-Recht und zu technischen Themen werden an diesem Tag für Immobilienverwalter von Referenten aus der Praxis vorgetragen. Zudem findet eine Fachausstellung der VDIV Partner statt. Abschließend werden am Samstag, dem 08.11.2014 die Verwaltungsbeiräte umfassend über aktuelle Themen rund um das Wohnungseigentum informiert.

Highlight der Veranstaltung ist das Fachsymposium „Mietrecht aktuell". Rechtsanwalt Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub trägt zur aktuellen Rechtsprechung im Mietrecht vor.

Die Veranstaltung findet im Künstlerhaus am Lenbachplatz in München statt. Weitere Informationen sowie Anmeldeunterlagen erhalten Sie auf der Internetseite www.vdiv-bayern.de oder telefonisch unter 089 / 59 10 91.

Machen Sie sich selbst ein Bild. Einen Film der vergangenen Veranstaltung mit Statements der Teilnehmer und Aussteller sowie einen Kommentar Trinkwasserverordnung finden Sie ebenfalls auf **www.vdiv-bayern.de**

1

2

VDIV Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern

Golftour der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2014

Nach der gelungenen Premiere im vergangenen Jahr findet in diesem Jahr die zweite Auflage der Golftour der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft statt. Am 18. Juli machte die Tour Stopp auf der Golfanlage Schloss Lüdersburg nahe Hamburg. Knapp 100 Teilnehmer schwangen dort die Schläger und nutzten die Gelegenheit zum fachlichen Austausch in idyllisch grüner Landschaft.

Bei der Golftour der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft spielen Fach- und Führungskräfte der Branche in sieben Ausscheidungsturnieren in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Bayern, Norddeutschland, Hessen, Berlin und Ostdeutschland auf den anspruchsvollsten und schönsten Golfplätzen des Landes. Aus den Siegern der einzelnen Turniere wurde im September beim Abschlussturnier im Golfclub Schloss Meisdorf der Branchenbeste ermittelt. Das Golfturnier der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bot auch in diesem Jahr wieder ideale Möglichkeiten, um alte Kontakte auf dem Grün aufzufrischen oder um neue Bekanntschaften zu knüpfen – auf einer einzigartigen Networking-Plattform für die Branche.
In sportlicher Atmosphäre und beim geselligem Zusammensein ließ es sich auch in Lüdersburg entspannt über die neuesten Entwicklungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft reden. Bei der vorgabewirksamen Turnierveranstaltung auf der anspruchsvollen 18-Loch-Anlage gab es für Einsteiger in den Golfsport auch einen Schnupperkurs. Die Golftour der Wohnungswirtschaft, organisiert von der Stuttgarter PresseCompany unter Federführung des Geschäftsführers Rainer Frick, wird exklusiv durch die Partner Vaillant, RWE, Roto, Immonet, Eternit, Pluggit, Kermi und Kalorimeta unterstützt.

1 Die Besten dieser Etappe: stolze Preisträger beim norddeutschen Turnier

2 Kontaktplattform mit Drive: Zeit für den Gedankenaustausch in sportiver Atmosphäre auf Schloss Lüdersburg

Energiewende stellt Immobilienverwalter vor große Herausforderungen.

Ob im Miet- oder WEG-Bereich – die Verwaltung von Wohnungen verlangt sichere Kenntnisse der geltenden Gesetze, betriebswirtschaftliches Fachwissen sowie soziale Kompetenzen. Gerade im Zusammenhang mit der Energiewende steigen die Ansprüche an die Verwalter drastisch. Technisches Wissen spielt in ihrem Aufgabenbereich eine zunehmend größere Rolle. Um ihr Fachwissen zu erweitern, sind Fortbildungen eine gute Möglichkeit. Doch die Branche braucht auch staatliche Unterstützung.

EBZ

Immobilienverwalter müssen ein komplexes Aufgabenspektrum bewältigen. Neben kaufmännischen Angelegenheiten spielt der technische Bereich eine zunehmend größere Rolle. So kontrollieren sie die Gebäudetechnik, führen bautechnische Instandhaltungs-, aber auch Modernisierungsmaßnahmen durch. Gerade hier gibt es zahlreiche neue Entwicklungen, die im Zusammenhang mit der Klimawende auftauchen. Ein Verwalter wird zunehmend mit Fragen und Sorgen der Eigentümer rund um die Energieversorgung konfrontiert. Wenn es um Wärmedämmung, Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen geht, ist Fachwissen dringend notwendig.

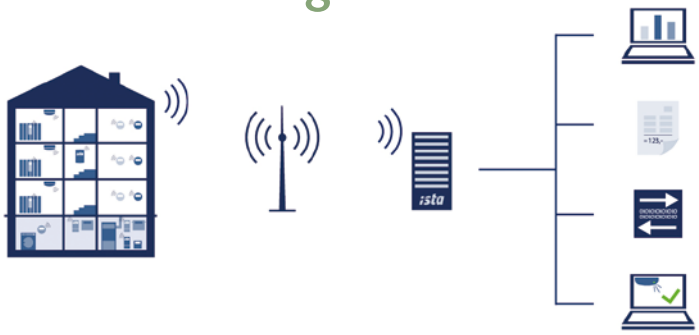
„Immobilienverwalter müssen den Eigentümern gut durchdachte Ratschläge geben. Werden bautechnische Modernisierungsmaßnahmen geplant, übernehmen sie die Organisation mit den zuständigen Handwerksbetrieben. Technisches Know-how bei innovativen Technologien ist da Pflicht, damit die Kommunikation mit den Handwerkern und letztendlich die Maßnahmen gelingen", erklärt Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie. „Immobilienverwalter müssen ihr Fachwissen erweitern. Fortbildungen sind ein guter Ansatz, doch die Branche braucht mehr auch staatliche Unterstützung, damit sie ihrer gesellschaftlichen Bedeutung nachkommen und ihre Aufgaben meistern kann."

Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie

Mehr Transparenz mit **moderner Funktechnologie**

Die Branche der Messdienstleistung befindet sich im Wandel. Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung unseres Alltags fordern Mieter dies auch bei der Verbrauchsdatenerfassung ein. Warum auch soll man die Höhe seines Energieverbrauchs nur einmal im Jahr erfahren? Monatliche Information schafft mehr Transparenz.

Möglich macht's Funktechnologie beim „Sub-Metering". Alle Daten von Heizkostenverteilern, Wärme- und Wasserzählern werden dabei mit Hilfe verschlüsselter Protokolle per Funk übertragen. So lässt sich der Energieverbrauch einer Immobilie jederzeit genau analysieren, um Einsparpotenziale aufzudecken. Die Verbreitung funkbasierter Messgeräte im Bestand liegt bereits bei über 35 Prozent. Durch turnusmäßigen Austausch oder Ersatz alter Geräte sowie durch Neuausstattung wird allein bei ista dieser Anteil bis 2017 auf zwei Drittel steigen.



Mieter und Vermieter können über das Energiedatenmanagement EDM premium von ista den Verbrauch und die Energiekosten jederzeit einsehen – im ista Webportal oder über eine App auf Smartphone oder Tablet. Sie bekommen damit ein Gefühl für den Verbrauch und können ihr Verhalten anpassen. Die positiven Effekte untersucht ista mit der Deutschen Energie-Agentur, dem Deutschen Mieterbund sowie dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Im europaweit größten Modellvorhaben „Bewusst heizen, Kosten sparen" erhalten Haushalte monatlich ihre Verbrauchsdaten. Erstes Zwischenergebnis: Mieter, die diese Informationen monatlich erhalten, benötigen im Durchschnitt neun Prozent weniger Energie als ihre Nachbarn.

Elektronische Rechnungen sparen Ressourcen und Zeit.

MVV Energie bietet Kunden mit eigenentwickeltem eBilling und dem MVV Rechnungsdatenreport mehr Transparenz und Sicherheit bei Abrechnungsprozessen.

Die Umstellung von Papier- auf digitalisierte Rechnungen bietet zahlreiche Vorteile: Sie spart nicht nur Kosten und Ressourcen, Porto, Druck und Papier. Es entfallen darüber hinaus zahlreiche Prozesse der Rechnungserstellung, sodass Eingabefehler reduziert, der Informationsfluss und Zugriff auf archivierte Rechnungen verbessert werden. Mit dem eigenentwickelten eBilling-System und dem MVV Rechnungsdatenreport (RDR) bietet das Mannheimer Energieunternehmen MVV Energie seinen Geschäftskunden eine schnelle, sichere und effiziente Lösung bei Verbrauchsabrechnungen.

Besonders für Kunden mit mehreren Abnahmestellen ist darüber hinaus der Rechnungsdatenreport (RDR) eine optimale Unterstützung, da alle abrechnungsrelevanten Daten in einer komprimierten Tabelle dargestellt werden. Je Empfänger wird ein individuelles Profil mit unterschiedlichen Bestandteilen konfiguriert, auf deren Grundlage Verbrauchskosten ausgewertet, geleistete Abschläge verglichen, Rechnungsbeiträge validiert und Verbrauchsdaten für das eigene Controlling genutzt werden können. Die elektronische Rechnungserstellung bei MVV Energie bietet mehrere Möglichkeiten, die wahlweise kombiniert werden können: Neben der klassischen Papierrechnung ist zusätzlich oder alternativ eine PDF-Rechnung – auch an mehrere Empfänger – möglich. Eine Bereitstellung der Rechnung als maschinenlesbares XML-Format plus der PDF-Rechnung sowie der MVV-Rechnungsdatenreport runden das Produkt ab.

www.mvv-energie.de

Foto: © Gajus / Fotolia.com

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Geschäftsstelle:
Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
Dorotheenstraße 35 • 10117 Berlin
Tel.: 030-3009679-0
info@ddiv.de • www.ddiv.de
Geschäftsführer: Martin Kaßler

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.
Berliner Straße 19 •
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel. 07142-76-296
info@vdiv.de • www.vdiv.de
Geschäftsführerin: Diana Rivic
Vorstandsvorsitzender:
Wolfgang D. Heckeler

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.
Sonnenstraße 11 • 80331 München
Tel. 089-553916
info@immobilienverwalter-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführer: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Steffen Haase

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.
Neue Grünstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. 030-27907090
info@vdiv-Berlin-Brandenburg.de
www.vdiv-Berlin-Brandenburg.de
Geschäftsführender Vorstand:
Roswitha Pihan-Schmitt
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.
Dreiherrensteinplatz 16 •
63263 Neu-Isenburg
Tel. 06102-5745216
Hausverwalter@Hausverwalter.de
www.Hausverwalter.de
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel
Stv. Vorstandsvorsitzender: Rainer Marcus

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.
Gneisenaustraße 10 • 30629 Hannover
Tel. 0511-2139873
info@vdiv-nds-bremen.de
www.vdiv-nds-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Eick
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e. V.
Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-8901200
info@vnwi.de • www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz / Saarland e. V.
Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638

Geschäftsstelle Dirmstein:
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorstandsvorsitzender:
Oliver Philipp Kehry

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.
Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden
Tel. 0351-255070
info@immobilienverwalter-mitteldeutschland.de
www.immobilienverwalter-mitteldeutschland.de
Geschäftsführender Vorstand:
Dr. Joachim Näke
Stv. Vorsitzender: Lutz Klee

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.
Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand: Peter Wild
Vorsitzender: Axel Balzer

Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein / Hamburg / Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757

Geschäftsstelle Hamburg:
Friedrich-Ebert-Damm 111 A •
22047 Hamburg
Tel. 040-69691168

Geschäftsstelle
Mecklenburg-Vorpommern:
Zur Asbeck 26 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293-60100
info@immoverwalter.org
www.immoverwalter.org
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Holger Zychski

Impressum

Herausgeber: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV)
Dorotheenstraße 35
10117 Berlin
Tel.: +49 30 3009679-0
Fax: +49 30 3009679-21
info@ddiv.de
www.ddiv.de

Chefredaktion: Steffen Haase (verantwortlich)
redaktion@ddivaktuell.de

Verlag und Redaktionsanschrift: AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH
Weltenburger Straße 4
81677 München
Tel.: +49 89 419694-0
Fax: +49 89 4705364
info@avr-werbeagentur.de
www.avr-werbeagentur.de
redaktion@ddivaktuell.de
www.ddivaktuell.de

Geschäftsführung: Thomas Klocke, Alfred Schwan

Redaktionsleitung: Andrea Körner
koerner@ddivaktuell.de

Projektleitung: Anita Mayrhofer
amayrhofer@avr-werbeagentur.de

Redaktionsbeirat: Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern

Autoren dieser Ausgabe Dr. Ernst J. Baumann, Dr. Michael Casser, Carmen Fröhlich, Dr. Bernd Gundlach, Steffen Haase, Alexander Heintze, Heinrich Herbster, Kay Hildebrandt, Silke Kilz, Dr. Ulrike Kirchhoff, Hanns J. Kocks, Andrea Körner, Claudia Ottlo, Michael Resch, Dr. Susanne Schießer, Olaf Schürmann, Eberhard Wendel

Anzeigenleitung: Isabella Gnirß
Tel.: +49 89 419694-32
ignirss@avr-verlag.de

Art Direction: Patricia Fuchs

Stellv. Art Direction: Sonja Vorbeck

Grafik: Marius Kauer, Simone Popp

Assistenz der Kreation: Lea Thielemann

Composing: Udo Karohl, Stefan Samabor

Titelbild: Philipp Koschel

Erscheinungsweise: 8 × Jährlich
Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember

Druck: MayrMiesbach GmbH
Am Windfeld 15
83714 Miesbach

Auflagenhöhe: 12 500 Exemplare

Vertrieb: **Print:** Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter
Digital: eMagazine

Preis des Heftes: Einzelverkaufspreis € 8,– (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage

Abonnement: Jahresabonnement Inland € 49,– (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de

Hinweis: Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen

Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an: redaktion@ddivaktuell.de

Lob & Tadel

Mein Lob geht an die **Preisträger des Deutschen Verwaltertages.** Mit dem Preis für das Lebenswerk, dem **ImmoStar 2014,** wurde in diesem Jahr Senator E.h. Gerhard A. Burkhardt ausgezeichnet. Der DDIV ehrte den ehemaligen Präsidenten des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen für seinen **Einsatz für und die Verdienste um die bundesdeutsche Immobilienwirtschaft.** Das Pendant für die Jugend erhielt die Hamburgerin Vanessa Ploog, die mit dem **NachwuchsStar 2014** ausgezeichnet wurde. Die 23-Jährige schloss ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau im vergangenen Jahr mit der Bestnote 1,0 ab und ist damit Deutschlands **beste Nachwuchsverwalterin**. Als Immobilienverwaltung des Jahres 2014 wurde die BGV Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung ausgezeichnet. Platz zwei und drei belegten die Heindrich Hausverwaltungen GmbH aus Kassel und die Raststatter EVB – Eigentümer- und Vermieter-Betreuung Christine Hillebrand.
Ein kleiner Tadel an diejenigen, **die sich noch nie beworben haben.** Nehmen Sie sich im kommenden Jahr die Zeit und machen mit! Es lohnt sich! Viele Verwalter verkennen den positiven Marketingeffekt den die Teilnahme am Wettbewerb mit sich bringt.

DDIV*aktuell* 8/14 erscheint am 2. Dezember mit dem Titel Sanierung & Instandhaltung und einem vielfältigen Themenmix:

- **Tipps rund um den Bauvertrag**
- **Barrierefreiheit**
- **Wärmedämmung**
- **Heizungsanlagen**

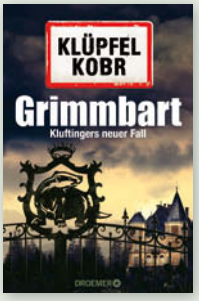
außerdem:

- **Brandschutz**
- **KfW-Programme**

Buchbesprechung

- **Grimmbart, Kluftingers neuer Fall von Volker Klüpfel und Michael Kobr**

Kriminalhauptkommissar Kluftinger von der Kripo Kempten ist einer der erfolgreichsten Ermittler der gegenwärtigen deutschen Krimiliteratur. Im neuen Roman „Grimmbart" haben sich die Autoren für ihn wieder einen Fall ausgedacht, der sein kriminalistisches Gespür aufs Äußerste fordert – eine gelungene Mischung aus Regionalkrimi und Familienkomödie. Kluftingers neuer Fall führt ihn ins Schloss in Bad Grönenbach, wo ihn allerlei Merkwürdiges erwartet: Die Frau des Barons wurde nicht nur ermordet, sondern auch noch wie auf einem uralten Familienporträt hergerichtet. Auf dem Gemälde ist ein Mann mit seltsam gelben Augen zu sehen. Und der Baron verschwindet immer wieder im schlosseigenen Märchenwald. Auch privat geht es bei Kluftinger märchenhaft zu: Sein Sohn heiratet, und zur Feier haben sich die Schwiegereltern aus Japan angesagt. Zum Glück lässt Kluftingers Intimfeind Langhammer nicht lange auf sich warten, um dem Kommissar bei dieser kulturellen Herausforderung zu helfen. Das Buch hat eine besondere Note für unsere Leser.



Grimmbart von Volker Klüpfel und Michael Kobr • Hardcover, 480 Seiten • 2014 Droemer HC • ISBN: 978-3-426-19938-1 • 19,99 Euro

Foto: © optimarc / Shutterstock.com

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner

Aareon
arvato BERTELSMANN
ASTRA
BELFOR
DKB Deutsche Kreditbank AG
ekb [energiekostenberatung gmbh]
eurofins | Umwelt
goldgas
IMMOBILIEN SCOUT24
ista
KALO einfach persönlicher.
Kabel Deutschland Ein Vodafone Unternehmen.
MVV Energie
PANTAENIUS Unternehmensversicherungen
telecolumbus
T

DDIV Bildungspartner

EBZ

DDIV Vorsorgepartner

TPC Betriebliches Vorsorgemanagement

DDIV Kooperations-Partner

Aareal Bank
ALCO Immobilien Software
AllroSan Baumann+Lorenz
auctores
BALCO www.balco.de
BRUNATA METRONA Qualität, die zählt!
canexx
CAPAROL
Deutsche Kautionskasse
DOMCURA | KSH
etg24 intelligenter verwalten
eventAssec event insurance consultants
GAZPROM ENERGY
HAUFE.
Bueroservice24.de
IMMOWARE24 Immobilien einfach online verwalten.
JUNKERS Bosch Gruppe
kautionsfrei.de
Aufzüge Rolltreppen Automatiktüren KONE
LOCATEC
Minol Alles, was zählt.
mobiheat mobile Energiezentralen
PETERS ABFALLMANAGEMENT
RheinLand VERSICHERUNGEN
RhönENERGIE FULDA
Roto Besser durchdacht
RHV
SALTO inspiredaccess
Werte besser schützen. svt SANIERUNG
techem
TERCENUM AG Datenschutz & Informationssicherheit
TÜV SÜD
ubitricity
UTS innovative Softwaresysteme
VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler
webmaps
wowiconsult Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft