

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 02 | 16
8,- €
83480

DDIV aktuell



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



Bestens vorbereitet

Die Eigentümerversammlung: Wie man
Streit vermeidet, für effiziente Abläufe
sorgt und rechtssicher agiert.

■ Wasserschäden
Kostenbewusst
sanieren

■ Versicherung
W... man sich wirksam
asentiert

eMag



Die Nebenkosten sind sogar was für Warmduscher.

Was wichtig ist, gehört nicht ins Kleingedruckte.

Wechseln Sie zum starken Energiepartner für die Immobilienwirtschaft.

goldgas hat sich als Energiedienstleister für über 1.000 Unternehmen der Wohnungswirtschaft bewährt und etabliert. Profitieren Sie von einer zuverlässigen Versorgung – auch während des Wechselprozesses. Und natürlich bieten wir Ihnen Energieprodukte mit einer langfristigen Preisgarantie. Überzeugen Sie sich jetzt und fordern Sie Informationen an unter [Tel. 06196 7740-190](tel:061967740190) oder immobilienwirtschaft@goldgas.de

Unser Partner:



 **goldgas**

VNGGRUPPE

Wohnungsbauförderung, Fortbildung und der Mindestlohn



Sehr geehrte Damen und Herren,

der Neubau-Motor muss in Gang kommen – das war das Credo der Wohnungswirtschaft auf dem Jahresempfang der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, kurz: BID. Prompt hat die Politik reagiert. Anfang Februar verabschiedete das Kabinett einen **Gesetzentwurf zur Einführung**

einer steuerlichen Sonderabschreibung zur Ankurbelung des Wohnungsneubaus. Doch ist das Anreiz genug für Wohnungsunternehmen, sich stärker als bisher im Mietwohnungsneubau zu engagieren?

Aus meiner Sicht wurde leider erneut eine **Chance vertan, „echte“ Anreize zu schaffen**. Die Normalabschreibung verharrt weiter auf zwei Prozent, obwohl die Abschreibung von Neubaukosten über eine Dauer von 50 Jahren nicht mehr zeitgemäß ist. Eine Vielzahl technischer Bauteile müssen bereits nach 25 bis 30 Jahren erneuert werden. Deutlich realitätsnaher wären mindestens drei, noch besser vier Prozent. Auch sollte stärker in das private Wohneigentum investiert werden. Damit könnten nicht nur steigende Baukosten bedingt durch gesetzliche Vorgaben ausgeglichen, sondern auch der Mietwohnungsmarkt entlastet werden. Warum nicht die jahrelang erfolgreiche Eigenheimzulage modifiziert wieder auferstehen lassen?

Ich würde mir jedenfalls wünschen, dass auch in der Immobilienwirtschaft ähnlich pragmatische Lösungen wie in der Automobilindustrie umgesetzt würden. Denn wenige Jahre nach der erfolgreichen Abwrackprämie denkt die große Koalition bereits über eine **Kaufprämie für Elektro- und Hybridfahrzeuge nach**. Freilich sorgt dies für eine Stabilisierung der Branche, stärkt die internationale Wettbewerbsfähigkeit und kommt dem Klimaschutz zugute. All dies wäre auch mit der Immobilienwirtschaft zu erreichen, wenn es tatsächliche Investitionszulagen für den Neubau und eine noch verbesserte Förderung für die energetische Sanierung geben würde.

Verbessern oder – um im Bild zu bleiben – „durchstarten“ möchte bei diesem Thema auch der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter: Gemeinsam mit unserem Bildungspartner EBZ gründen wir die **erste bundesweite Verwalterakademie**, mit dem Ziel, die Energiewende im Gebäudebereich voranzutreiben und neue, innovative Weiterbildungskonzepte vorzulegen. Die Initiative wird

vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative gefördert. Damit legen wir den Grundstein **für die Weiterbildung von Immobilienverwaltern als professionelle Begleiter energetischer und altersgerechter Sanierungen**. Die Akademie soll sowohl bestehende Schulungsangebote bündeln als auch neue richtungsweisende Programme aufsetzen, von denen Eigentümer und Verwalter gleichermaßen profitieren werden.

Rund 70 Prozent aller Beschäftigten in Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen sind **vom Mindestlohngesetz betroffen**, so ein Ergebnis einer DDIV-Umfrage unter deutschen Verwaltungen. Die Folge: die **Lohnkosten stiegen durchschnittlich um neun Prozent**, was jede fünfte Verwaltung mit einer Anhebung der Grundvergütung ausglich. Auch die Dokumentationspflicht lag und liegt den Unternehmen schwer im Magen. Wie diese richtig vollzogen wird, erfahren die 1 900 Mitgliedsunternehmen bei ihren Landesverbänden vor Ort. Entsprechende Muster sind abrufbereit.

Sie wissen, uns liegt die Vergütung des Verwalters am Herzen. Eine erste Stichprobe des 4. DDIV-Branchenbarometers ergab, dass 73 Prozent der Verwalter 2016 ihre Grundvergütung bei Bestandobjekten anheben wollen – das ist vernünftig, damit man auskömmlich wirtschaften kann.

Ich ermuntere Sie daher, das Thema auf Ihren Versammlungen anzusprechen und **der Qualität Ihrer Dienstleistung entsprechendes Honorar** einzufordern.

Kommen Sie gut durch die Versammlungszeit.

Ihr

Wolfgang D. Heckeler

Prozessoptimierung in Unternehmen

Ein großes Thema, mit dem sich auch Verwaltungen beschäftigen müssen, um erfolgreich zu sein. Wie diese Prozesse angeschoben werden und was davon Erfolg versprechend ist, wollen wir am 2. Juni im Hotel Elephant in Weimar vorstellen und mit Ihnen diskutieren. Ihre Einladung liegt diesem Heft bei – oder unter www.ddiv.de

Inhalt



44

Die Mietkaution bei Zwangsverwaltung:
Der BGH entschied, wer Anspruch hat.



52

Rundum geschützt? Darauf kommt
es bei betrieblichen Versicherungen an.



56

Marketing, PR und Werbung:
Auf welche Konzepte Verwaltungen setzen sollten.

POLITIK & AKTUELLES

4 Aktuelle Meldungen

12 Veranstaltungen

TITELTHEMA

13 Eigentümerversammlung

14 Wenn's schwierig wird:
10 Tipps für souveräne Leitung

17 Gut aufgestellt?
Wege zu mehr Effizienz

20 Die Stimmrechtsvollmacht:
Was geht, was nicht

24 Ordnungsgemäß oder nicht:
Beschlussverkündung

28 Rund um die Versammlung:
neue Gerichtsurteile

GEBÄUDE & TECHNIK

30 Heizkosten: richtig aufschlüsseln!

32 Objektkontrolle: einfach per App

34 Wasserschäden:
kostenbewusste Sanierung

38 Schadensanierung:
So läuff's rund

RECHT & STEUERN

40 Aktuelle Urteile rund um
WEG- und Mietrecht

46 Steuerberatung:
Was darf der Verwalter?

48 Zweckbestimmung:
Was steht in der Teilungserklärung?

VERWALTUNG & FINANZEN

51 Neue DDIV-Stipendien:
Jetzt bewerben!

52 Versicherungen:
Worauf Verwalter
achten sollten

54 Selbstbehalt
im Schadensfall:
Wie geht man
damit um?

56 Marketing:
Erfolgsstrategien
für Verwaltungen

DDIV AKTUELL

58 Berlin-Brandenburg

60 Hessen

61 Sachsen-Anhalt

62 Rheinland-Pfalz/Saarland

63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite

ab Seite **13**
Rund um die Eigentü-
merversammlung, das Titelthema





- Trinkwasser überprüft
- Haftungsrisiko minimiert
- im Positivfall gut beraten

Das Rundum-sorglos-Paket

Techem Legionellenprüfung – für die Sicherheit Ihrer Mieter.

Vermieter und Verwalter von vielen Mehrfamilienhäusern in Deutschland müssen alle drei Jahre das Trinkwasser ihrer Wohnanlagen auf Legionellen überprüfen lassen. Vertrauen Sie hierbei der hohen Qualität und Professionalität von Techem, um die zahlreichen gesetzlichen Pflichten zu erfüllen. In Zusammenarbeit mit dem Institut Fresenius bieten wir Ihnen eine Komplettlösung, aus der Sie auch einzelne Module wählen können. So entlasten wir Sie ganz gezielt. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

Telefon: 08 00/2 77 99 22 (kostenfrei)
www.techem.de/legionellenpruefung

techem
Näher sein. Weiter denken.

Bundesweite Verwalterakademie von DDIV und EBZ gegründet

Die dreijährige Pilotphase wird vom Bundesumweltministerium im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative gefördert.

Der DDIV und das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) stärken ihre langjährige Zusammenarbeit und richten gemeinsam eine bundesweite Akademie mit dem Schwerpunkt Klimaschutz für Immobilienverwalter ein. Ziel ist die Entwicklung und Durchführung von Fortbildungsangeboten zur energetischen und altersgerechten Sanierung. Das Projekt wurde vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ausgezeichnet und wird im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative gefördert.

Zum Hintergrund: Immobilienverwalter sind die Schnittstelle zu den privaten Wohnungseigentümern, die in dieser Funktion die Energiewende im Gebäudebereich voranbringen können.

Eigentümergeinschaften tun sich damit bisher recht schwer. „Für eine erfolgreiche Energiewende müssen wir die Sanierungsrate in Eigentümergeinschaften von derzeit 0,6 Prozent nachhaltig erhöhen. Erforderlich sind 2 Prozent jährlich. Zu schaffen ist das nur, wenn wir die Immobilienverwalter hinreichend dafür qualifizieren, solche Maßnahmen anzustoßen, zu koordinieren und zu begleiten“, erläutert DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler die Idee der Akademie-Gründung. Und Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, pflichtet bei: „Der Bedarf an maßgeschneiderten und anwendungsbezogenen Bildungsangeboten steigt. Die Akademie wird mit praxisnah gestalteten Lernkonzepten die Umsetzung der Inhalte am Arbeitsplatz sinnvoll unterstützen.“



Vor dem Hintergrund, dass Sanierungen langfristige und komplexe Projekte sind, die vielschichtige Kenntnisse rechtlicher und fachlicher Art voraussetzen, zeugt das erfolgreiche Engagement des Berufsverbands für eine einschlägige Bildungseinrichtung von Weitblick und Innovationskraft. Als Berufsverband tritt der DDIV damit eindeutig für die Interessen seiner Mitglieder ein: Sie werden zukünftig vom bundesweiten Angebot an Online-seminaren, Präsenzveranstaltungen und Workshops zu allen relevanten Themen profitieren. Denn hinreichende Qualifikation wird in absehbarer Zeit zum wesentlichen Kriterium für die Wettbewerbsfähigkeit und den unternehmerischen Erfolg werden. „Im Sinne unserer Mitglieder setzen wir uns dafür ein, die Qualität der Verwaltung nachhaltig zu steigern. Mit der Akademie als bundesweiter Plattform für Fortbildungsangebote schließen wir eine Lücke auf dem Bildungsmarkt. Die Qualifizierung für energetische und altersgerechte Sanierungen ist das Rüstzeug für Verwalter, um die Energiewende im Gebäudebereich erfolgreich voranzutreiben“, so Kaßler.

DDIV-Geschäftsstelle ist umgezogen

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter hat Ende Januar neue Räumlichkeiten bezogen, nach wie vor mitten im politischen Zentrum der Bundeshauptstadt. Alle bekannten Tele-

fon- und Faxnummern sowie die E-Mailadressen des DDIV bleiben bestehen – nun aber gibt es mehr Platz zur Entfaltung einer weiterhin starken und erfolgreichen Interessenvertretung. Die neue Anschrift lautet: Leipziger Platz 9, 10117 Berlin.

2016: überwiegend heiter

Erste Stichprobe des 4. DDIV-Branchenbarometers ausgewertet: Verwalter blicken optimistisch in die Zukunft.

Nach Auswertung einer ersten Stichprobe von bisher rund 300 Rückmeldungen bundesweit befragter Wohnungs- und Immobilienverwaltungen rechnen 78,3 Prozent 2016 mit einer Steigerung ihres Jahresumsatzes. Fast ein Fünftel verspricht sich Mehreinnahmen von über 10 Prozent im Vergleich zu 2015. Die positiven Aussichten basieren vorwiegend auf erwarteten Mehreinnahmen aus der WEG-Verwaltung. 38 Prozent der Unternehmen rechnen mit einer Steigerung von bis zu 5 Prozent, knapp 20 Prozent erwarten sogar ein Wachstum von über 10 Prozent im Vergleich zu 2015. Über 60 Prozent versprechen sich zugleich steigende Einnahmen durch Sonderleistungen. Neben außerordentlichen Eigentümersammlungen und der Begleitung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen fallen beispielsweise auch die Vertretung bei Rechtsstreitigkeiten sowie die

Ausstellung von Verwaltungszustimmungen darunter. Entsprechend gestalten sich auch die Gewinnerwartungen: Knapp 75 Prozent rechnen 2016 mit einem Plus im Vergleich zum Vorjahr, 18,7 Prozent mit einem Zuwachs von mehr als 10 Prozent. Eine Anhebung der Grundvergütung im Bestand streben 73 Prozent der Befragten an, im Schnitt um 5 Prozent; 63 Prozent wollen bei Neukunden erhöhen, um durchschnittlich 9 Prozent.

„Es freut uns sehr, dass die positive Entwicklung weiter anhält und die Vergütungssätze allmählich steigen. Das zeigt, dass professionelles Verwalten von Eigentümern zunehmend anerkannt und honoriert wird. Dennoch ist das Vergütungsniveau im Vergleich zu anderen immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen weiterhin zu gering. Es wird daher weiter ein wichtiges Anliegen sein, uns für eine steigende Honorierung beim Verbraucher einzusetzen“, kommentiert DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler das vorliegende Zwischenergebnis, und der DDIV appelliert erneut an die Bundesregierung, das im Koalitionsvertrag vereinbarte Gesetzgebungsverfahren zur Einführung von Berufszulassungsregelungen nun zum parlamentarischen Abschluss zu bringen.

Die Ideale Lösung für:
professionelle Immobilienverwaltungen mit dem Fokus auf Miet-, WEG-, Gewerbe- und Sondereigentumsverwaltung



Immobilien kompetent verwalten.

Die Softwarelösung PowerHaus ist auf die speziellen Anforderungen professioneller Immobilienverwaltungen zugeschnitten und wartet mit einem umfangreichen Anwendungsspektrum auf:

- > flexibel durch **modularen Aufbau**
- > **zahlreiche Schnittstellen**
- > umfangreiche **CRM-Funktionalitäten**
- > hoher Nutzerkomfort durch **intuitive Bedienung**
- > inklusive Direktzugriff auf das **Haufe Fachwissen**, Mustervorlagen und Formulare

Gern beraten wir Sie persönlich:

Telefon: 0800 79 56 724 (kostenlos)
E-Mail: realestate@haufe.de
Web: www.haufe.de/powerhaus



Sonder-AfA für Mietwohnungsbau

Gesetzentwurf für Sonderabschreibung zur Förderung des Wohnungsbaus vom Kabinett verabschiedet.

Das Bundeskabinett hat am 3. Februar den Gesetzentwurf für die Einführung einer zeitlich begrenzten steuerlichen Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsbaus verabschiedet. Er wird nun den Gesetzgebungsprozess im Bundestag und, da er zustimmungspflichtig ist, auch im Bundesrat durchlaufen. Der Entwurf sieht vor, über Sonderabschreibungen den Bau von Mietwohnungen des unteren und mittleren Preissegments anzukurbeln. Die Förderung beschränkt sich auf ausge-

wiesene Fördergebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Im Detail können die Herstellungskosten in den ersten beiden Jahren um jeweils 10 Prozent und im darauffolgenden Jahr um 9 Prozent abgeschrieben werden. In Verbindung mit der ohnehin gültigen Normalabschreibung von 2 Prozent pro Jahr können so 35 Prozent innerhalb der ersten drei Jahre gewinnmindernd steuerlich geltend gemacht werden.

Ein Abschreibungszeitraum von 50 Jahren bei der Normalabschreibung wird allerdings als nicht mehr zeitgemäß angesehen, vor allem vor dem Hintergrund, dass technische Bauteile heute eine Lebensdauer von 25 bis maximal 30 Jahre haben. Angemessen wären daher ein Abschreibungsatz von mindestens drei, wenn nicht sogar vier Prozent pro Jahr, den der DDIV auch seit Jahren fordert.

Die maximale Förderung beträgt 2.000 Euro pro Quadratmeter unter der Bedingung, dass die Herstellungskosten 3.000 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten. Im ersten Entwurf war noch eine Kostenobergrenze von 2.200 Euro pro Quadratmeter genannt. In den besonders angespannten Wohnungsmärkten der Metropolregionen und Ballungsgebieten liegen die Herstellungskosten oftmals jedoch über 2.200 Euro pro Quadratmeter, weshalb die Erhöhung auf 3.000 Euro pro Quadratmeter sachgerecht und zu begrüßen ist. Auch im Hinblick auf die Verschärfung der Energieeinsparverordnung, die Anfang 2016 in Kraft trat und die Herstellungskosten weiter in die Höhe treibt, ist die Erhöhung der Kostenobergrenze zu befürworten. Förderfähig sollen alle Gebäude sein, für die in den Jahren 2016 bis 2018 eine Bauanzeige oder ein Bauantrag gestellt wird und die in den darauffolgenden 10 Jahren zu Wohnzwecken vermietet werden. Eine letztmalige Sonderabschreibung wird im Jahr 2022 möglich sein. Nach Schätzungen des Bundesfinanzministeriums werden Bund, Länder und Kommunen durch die Sonder-AfA bis 2020 auf Steuereinnahmen in Höhe von rund 4,3 Mrd. Euro verzichten müssen.



Neue Informationspflichten

Seit dem 9. Januar muss bei Internet-Geschäften auf die Online-Streitbelegungsplattform der EU hingewiesen werden.

Die EU-Verordnung Nr. 524/2013 vom 21.5.2013 verpflichtet Online-Händler dazu, auf ihren Web-Präsenzen einen leicht zugänglichen Link zu platzieren, der Kunden zur Online-Streitschlichtungsstelle (OS) der EU führt. Die Verordnung gilt seit dem 9.1.2016, und zwar unabhängig vom erst im Dezember verabschiedeten Verbraucherstreitbeilegungsgesetz. Mit dem Ziel, Verbraucherinteressen zu stärken, soll die ab Mitte Februar freigeschaltete EU-weite Plattform insbesondere zur außergerichtlichen Schlichtung bei grenzüberschreitenden Online-Geschäften beitragen.

Von der Verordnung betroffen sind nicht nur Händler im eigentlichen Sinne, sondern auch Unternehmen, die ihre Leistungen online anbieten. Dazu gehören neben Maklern auch Verwalter und Sachverständige, sofern sie ihre Leistungen über ihre Website oder z. B. per E-Mail auch Verbrauchern anbieten. Fehlt in diesem Fall der Hinweis, ist dies abmahnfähig, und die erste Welle rollt bereits. Es ist daher dringend dazu zu raten, in die AGB oder das Impressum der eigenen Website den folgenden Link einzufügen: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>



Partnerschaft, die Mehrwert schafft



Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone Kabel Deutschland, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitversetzt fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder¹
- Filme und Fernsehen auf Abruf – mit Select Video²
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 200 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten und bis zu 100 Mbit/s im Download in vielen weiteren Ausbaugebieten verfügbar³
- Telefonanschluss – einfach und günstig über das Kabel³
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie⁴

**Weitere Informationen
zu den Produkten und ihrer
Verfügbarkeit erhalten
Sie unter
[www.kabeldeutschland.de/
wohnungsunternehmen](http://www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen)**

¹ Kopiergeschützte Sendungen (z. B. bestimmte Programme / Select Video) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden.

² Select Video (Video-on-Demand) ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.selectvideo.de. Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einem Digitalen HD-Video-Recorder oder einem Digitalen HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabelanschluss sowie ein Internetanschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 6 Mbit/s.

³ Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Telefonprodukte sind in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 200 Mbit/s ist im Ausbaugebiet in immer mehr Städten und Regionen (wie z. B. Augsburg, Bremen, Chemnitz, Leipzig, Mainz, München, Regensburg, Saarbrücken und Würzburg) mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar.

⁴ Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.

Stand: Januar 2016



Höherer Mindestlohn für Dachdecker seit 1. Januar

Am 1. Dezember 2015 hat das Bundeskabinett die 8. Mindestlohnverordnung für das Dachdeckerhandwerk gebilligt. Die neue Verordnung nach dem Arbeitnehmerentendengesetz gilt seit 1.1.2016 allgemeinverbindlich für alle Betriebe, die innerhalb Deutschlands gewerbliche Arbeitnehmer im Dachdeckerhandwerk beschäftigen, somit auch für entsandte Arbeitnehmer ausländischer Betriebe. Der Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH) und die IG BAU haben sich auf zwei Mindestlohnstufen verständigt: ab 1.1.2016 erhalten Dachdecker 12,05 Euro pro Stunde, ab 1.1.2017 erhöht sich der Stundenlohn auf 12,25 Euro.



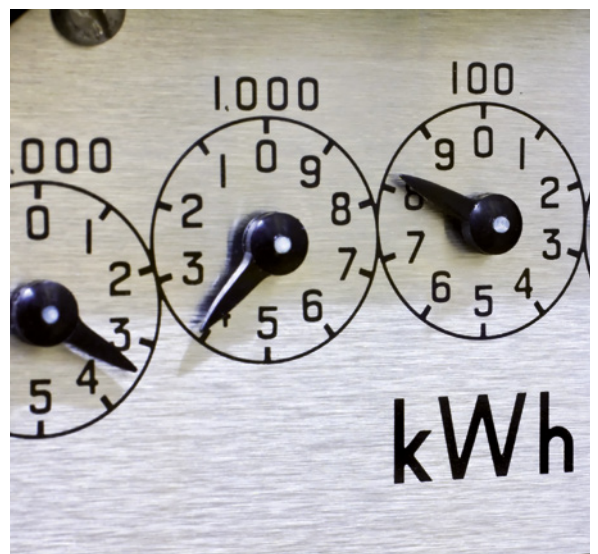
Bauwirtschaft im Auftragsplus

Die deutsche Bauwirtschaft profitierte im November – zusätzlich zu einer weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum – von Großaufträgen im gewerblichen Bau: Wie der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie mitteilt, lag der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe um nominal 22,2 Prozent über dem Vorjahresmonat und erreichte damit den höchsten Novemberwert seit 1998. Die deutlichsten Umsatzzuwächse werden aber weiterhin im Wohnungsbau erzielt – die Baubetriebe meldeten ein Umsatzplus von nominal 11,8 Prozent. Für den gesamten Zeitraum von Januar bis November lagen die Umsätze um 6,8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Auch die Baugenehmigungen für neue Wohnungen in Wohngebäuden legten im November um 24,2 Prozent zu. Das stärkste Wachstum wurde für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen: + 31,4 Prozent, von Januar bis November + 5,3 Prozent.

Einführung intelligenter Stromzähler verbessern

Im Dezember 2015 nahm der Bundesrat umfassend zum Gesetzentwurf zur Digitalisierung der Energiewende Stellung. Unter anderem soll im Sinne des Datenschutzes die vorgesehene Speicherfrist für Energieverbrauchswerte von 24 auf 12 Monate verkürzt werden. Endverbraucher mit einem Jahresstromverbraucher bis zu 6 000 Kilowattstunden sollten zudem die Einbindung ihres Messsystems in ein Kommunikationsnetz ablehnen können. Der Gesetzentwurf der Regierung sieht vor, Verbraucher von Strom und Gas künftig mit so genannten intelligenten Messsystemen auszustatten. Er stellt hierfür Mindestanforderungen an die Datensicherheit der Geräte auf. Ziel des Entwurfs ist es, durch die modernen Messsysteme für mehr Energieeffizienz zu sorgen. In den nächsten Wochen wird der Bundestag über den Gesetzentwurf und die Vorschläge der Länder beraten.

In der Bevölkerung trifft der geplante Einbau von intelligenten Stromzählern weiterhin auf sehr geteilte Meinung: 55 Prozent befürworten eine solche Installation, „aber nur, wenn die Stromkonzerne die Kosten tragen“, 37 Prozent stimmen zu, fordern aber, dass der Datenschutz gewährleistet sein muss, sieben Prozent lehnen diese Stromzähler ab, fast 18 Prozent kennen sie nicht. 44 Prozent würden ihren Stromlieferanten wechseln, wenn sie einen intelligenten Stromzähler angeboten bekommen, „weil ich erwarte, dadurch Stromkosten zu senken“, knapp 28 Prozent „weil ich dadurch Transparenz über meinen Stromverbrauch bekomme“. 14 Prozent der Deutschen lehnen den Einbau intelligenter Stromzähler grundsätzlich ab. Das ergab eine Umfrage der Unternehmensberatung Ramboll Putz & Partner unter 1 000 Verbrauchern.



Die Linke fordert Mieterschutz

Antrag auf Begrenzung der Modernisierungumlage

Zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums stellte die Fraktion Die Linke im Januar einen Antrag im Bundestag. Sie fordert die Bundesregierung auf, gesetzliche Regelungen vorzulegen, die „Mietsteigerungen nach Modernisierung auf ein Minimum reduzieren“. So soll die Modernisierungumlage deutlich begrenzt werden mit dem mittelfristigen Ziel einer „Warmmietenneutralität“. Wird über den ortsüblichen Standard hinaus modernisiert, soll dies nicht mehr auf die Miete umgelegt werden dürfen. Außerdem soll das CO₂-

Gebäudesanierungsprogramm auf mindestens fünf Milliarden Euro jährlich aufgestockt und ein Rechtsanspruch auf öffentliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen eingeführt werden. Weiterhin fordert Die Linke „eine gesetzliche Regelung, die soziale Härtefälle in Bezug auf Alter, Haushaltseinkommen und Gesundheitszustand der im Haushalt lebenden Mieterinnen und Mieter definiert und diese vor unzumutbarer Mietererhöhung infolge von Modernisierungsmaßnahmen und drohender Kündigung der Wohnung schützt“.

Neuer KfW-Effizienzhaus-Standard

Ab 1.4.2016 fördert die KfW im Produkt Energieeffizient Bauen (153) neben den bestehenden KfW-Effizienzhaus-Standards 55 und 40 das KfW-Effizienzhaus 40 Plus. Für die Erreichung des neuen Standards gibt es einen Tilgungszuschuss in Höhe von 15 Prozent der Darlehenssumme, maximal 15.000 Euro pro Wohneinheit. Zudem wird der Förderhöchstbetrag auf 100.000 Euro angehoben. Maßnahmen zum Einbruchschutz werden ab 1.4.2016 auch in der Kreditvariante des Produkts Altersgerecht Umbauen (159) gefördert.

Arbeitsklima ist wichtiger als Gehalt

Müssen sich Angestellte in Deutschland zwischen einem guten Arbeitsklima und einem hohen Gehalt entscheiden, so ist ihre Antwort eindeutig: Drei von vier Angestellten (76 Prozent) ist eine angenehme Atmosphäre am Arbeitsplatz wichtiger als eine hohe Bezahlung. Ein Viertel (24 Prozent) ist der umgekehrten Ansicht. Besonders groß ist der Unterschied zwischen Frauen und Männern. Bei Frauen fällt die Entscheidung mit 84 Prozent deutlich häufiger auf das Arbeitsklima als bei Männern (67 Prozent). Dies ist das Ergebnis einer aktuellen Umfrage des internationalen Marktforschungs- und Beratungsinstituts YouGov, für die 519 Angestellte ohne Führungsverantwortung Anfang Januar repräsentativ befragt wurden. Auskunft gibt sie auch darüber, wie sich deutsche Angestellte entscheiden, wenn sie die Wahl zwischen Arbeitsplatzsicherheit und beruflichem Weiterkommen haben. Bei neun von zehn Befragten (90 Prozent) hat die Arbeitsplatzsicherheit Vorrang vor dem beruflichen Weiterkommen (10 Prozent). Den Ergebnissen zufolge sind die jüngeren Angestellten etwas ehrgeiziger als die Älteren: 22 Prozent der 18- bis 34-Jährigen ist ein berufliches Weiterkommen wichtiger als die Arbeitsplatzsicherheit, bei den Über-55-Jährigen sind es gerade einmal zwei Prozent.



Die Spezialbank für Hausverwaltungen bundesweit

WEG-Konten,
Giro-, Rücklagen- und Mietkautionenkonto,
Zahlungsverkehr,
WEG-Kredit

Der WEG-Kredit der BfW BANK AG

- ◆ KEIN Umzug der laufenden WEG-Konten notwendig
- ◆ KEINE Sicherheiten und SCHUFA-Auskünfte
- ◆ Ersetzt Sonderumlage
- ◆ Für alle Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum
- ◆ Schnell, flexibel & unkompliziert

Jetzt informieren auf www.bfw-bank.de oder unter 0621 10 772 90

BID setzt auf **Wohnungsbau** und **Digitalisierung**

Aufruf zur Umsetzung bezahlbaren Wohnens und Bauens beim Jahresempfang.

Der „Neubau-Motor“ müsse sofort zum Jahresanfang anlaufen, so Axel Gedaschko, Vorsitzender der BID und Präsident des GdW, Mitte Januar beim Jahresempfang der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland in Berlin. Die anhaltend hohe Zuwanderung erfordere schleunigst bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in Deutschland, es gelte aber auch, mittelfristig eine gerechte Verteilung der zu uns kommen-



den Menschen zu gewährleisten, weshalb wohnsitzzuweisende Regelungen für anerkannte Asylbewerber zu begrüßen seien. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks betonte in ihrer Rede, wie wichtig es sei, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz neu aufzustellen. In einem eigenen 10-Punkte-Programm fasst die BID die dringenden Maßnahmen zusammen, darunter die Verbesserung der KfW-Förderung im Bereich des Wohnungsneubaus, die Einführung einer Sonderabschreibung für Wohnungsneubauten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Letztere wurde durch einen Kabinettsbeschluss Anfang Februar bereits angestoßen.

Der Megatrend Digitalisierung sei zudem von der Branche stärker als Chance zu begreifen. Intensive Forschung und ein verlässlicher Rahmen für Datenschutz und -sicherheit seien notwendig, um in den vielfältigen Innovationsfeldern der Digitalisierung zu praktikablen und möglichst kostengünstigen Lösungen zu gelangen. Ein eigens von der BID beauftragtes Gutachten zum Thema wird in der ersten Jahreshälfte erscheinen.

Der DDIV führt zum Thema Digitalisierung eine Online-Umfrage durch, um den Bedarf der Branche zu erfassen. Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme unter: www.ddiv.de/digitalisierung

Deutsche Bevölkerung wächst

Die Altersentwicklung ist durch die Zuwanderung allerdings nicht umkehrbar. Altersgerechtes Wohnen wird daher zum drängenden Thema.

Nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) dürfte sich die Einwohnerzahl Deutschlands 2015 von knapp 81,2 Millionen am Jahresanfang auf mindestens 81,9 Millionen am Jahresende erhöht haben. Die aktuell starke Zuwanderung hat aber nur sehr eingeschränkte Auswirkungen auf die langfristige Bevölkerungsentwicklung. Der Trend zur zunehmen-

den Alterung der Bevölkerung kann dadurch in den nächsten drei Jahrzehnten nicht umgekehrt, sondern durch eine hohe Nettozuwanderung lediglich verlangsamt und in ihrem Ausmaß gemindert werden.

Die Zahl der über 67-Jährigen wird bis zum Jahr 2040 voraussichtlich auf mindestens 21,5 Millionen steigen. Sie wird damit um 6,3 Millionen oder um

42 Prozent höher sein als im Jahr 2013. Um so mehr wird die Schaffung altersgerechten Wohnraums zum drängenden Problem für die Immobilienwirtschaft. Insbesondere in Eigentümergemeinschaften verläuft der notwendige Umbau bisher mehr als schleppend. Verwalter müssen sich also zukünftig der Herausforderung stellen, solche Prozesse anzustoßen und sie beratend zu begleiten.

Widerrufsrecht für Kreditverträge geändert

Ende Januar hat das Bundeskabinett die Beseitigung des sogenannten ewigen Widerrufsrechts beschlossen. Es galt für Kreditverträge mit fehlerhafter Widerrufsbelehrung, die zwischen dem 1. November 2002 und dem 30. Juni 2010 geschlossen wurden. Nun erlischt es zum 21. Juni 2016. Verbraucher haben nach Inkrafttreten des Gesetzes drei Monate Zeit, um von ihrem möglicherweise bestehenden Widerrufsrecht Gebrauch zu machen.



Messdienstleister in der Pflicht

Der erste Gesetzesentwurf zur Änderung des Mess- und Eichgesetzes liegt vor.

Das bisher geltende Eichrecht wurde ab 1. Januar 2015 grundlegend und bundesweit reformiert, insbesondere die Anzeigepflicht für neue und erneuerte Kalt-, Warmwasser- und Wärmezähler. Sie müssen nun innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme dem zuständigen Eichamt angezeigt werden, und zwar vom so genannten „Verwender“, der die Funktionsherrschaft und -kontrolle über sie hat. Auf das Problem der Definition hatte der DDIV von Anfang an hingewiesen, vor allem bei angemieteten oder geleasten Geräten. Der nun veröffentlichte Gesetzesentwurf zum Ersten Gesetz zur Änderung des Mess- und Eichgesetzes (Drs. 18/7194) verfolgt das Ziel, vor allem die Frage zu klären, in welchen Fällen Messdienstunternehmen für die Anzeige neuer oder erneuerter Geräte zuständig sind. So wird § 32 Abs. 1 Satz 1 des Mess- und Eichgesetzes dahingehend geändert, dass entweder der Verwender oder der im Auftrag des Verwenders Messwerte Erfassende anzeigepflichtig ist. Satz 3 kann ent-



nommen werden, dass die Anzeigepflicht in erster Linie die Messdienstleister trifft – sofern sie mit dem Erfassen der Messwerte beauftragt wurden. Zwar ist der Begriff des Verwenders damit immer noch nicht zweifelsfrei geklärt, für den Verwalter jedoch ist klar: Wenn ein Messdienstleister mit der Ermittlung der Messwerte betraut worden ist, so ist er auch ohne weiteren Auftrag gegenüber dem Eichamt anzeigepflichtig. Die Informationspflicht über die Anzeigepflicht gehört jedoch weiterhin zur ordnungsgemäßen Verwaltung.

Der Bundestagsausschuss für Wirtschaft und Energie beschloss am 27. Januar mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU und SPD, dem Bundestag die Annahme des Gesetzesentwurfs in unveränderter Fassung zu empfehlen.

QUALITY[®]
made by AAREAL

www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft

Aareal BK 01

Aus der Dynamik von Bevölkerung, Städten und Nachfragemärkten erwachsen Ihnen neue Perspektiven. Konzentrieren Sie sich darauf.



Aareal Bank

5. DDIV-Wintertagung

Networking einmal anders in Zell am See

Vom 24. bis 29. Januar 2016 lud der DDIV zur jährlichen Wintertagung in Kaprun bei Zell am See ein, mehr als 130 Teilnehmer folgten.

Namhafte Referenten, intensive Gesprächsrunden sowie Momente zum Innehalten bot das reichhaltige Programm. Angetan waren die Teilnehmer vor allem von Prof. Stefan Hügel. Der angesehene Notar wusste in seinen Beiträgen mit Witz und Ironie zu überzeugen. Den Auftakt machte schon traditionell Prof. Martin Häublein, gefolgt von Steffen Haase, der wertvolle Tipps rund um die Eigentümerversammlung gab. In der Podiumsdiskussion mit den Unterstützern der Tagung hatten die Teilnehmer Gelegenheit, sich aus erster Hand über Produktinnovationen und Dienstleistungen zu informieren. Der DDIV dankt an dieser Stelle ausdrücklich den Förderern der diesjährigen Wintertagung: Brunata Metrona, EKB GmbH, Eurofins, Goldgas, Immoware24, Ista, Knappe Consulting, Roto, Smmove und Tele Columbus.

Begeistern konnte auch das abwechslungsreiche Rahmenprogramm: Pistenspaß in einem der drei umliegenden Skigebiete, eine Stadtführung in Zell am See, ein Besuch des Nationalparkmuseums Mittersill und eine Wanderung auf dem Baumzipfelweg.

Des Abends konnte man sich nach einem erlebnisreichen und informativen Tag beim gemeinsamen Essen austauschen und „networken“ – auch dies sehr abwechslungsreich: u. a. beim zünftigen Hüttenabend im „Dorfstadel“, Kaprun, oder festlich im imposanten Rittersaal der Burg Kaprun, mit Buffet, Ritterspielen und Gauklern.

Viel Vergnügen: Auf Baumzipfelwanderung über die längste Hängebrücke der Alpen.



Viele Anregungen: Prof. Stefan Hügel gewinnt die Teilnehmer mit Witz und Ironie für sich.



Veranstungshinweise

VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

> Jahreshauptversammlung

Datum/Ort: 13.4.2016, Kronenzentrum
Bietigheim-Bissingen

Anmeldung: www.vdiv.de/1047

VDIV BAYERN

> Verwaltertreffs

mit verschiedenen Referenten

Datum/Ort: 10.3.2016, Meistersingerhalle, Nürnberg
14.4.2016, Hotel Bayerischer Wirt, Augsburg

Anmeldung: www.vdiv-bayern.de

VDIV BERLIN-BRANDENBURG

> Verwalterfrühstück

Update Immobilienverwaltung 2016, vom Tagesgeschäft bis zum BGH

Datum/Ort: 16.3.2016, IHK Frankfurt/Oder
12.4.2016, IHK Brandenburg/Havel

Anmeldung: www.vdivbb.de/veranstaltungen

VDIV HESSEN

> 13. Verwalterforum

mit verschiedenen Referenten zu Berufszugangsregelung, Mietrechtsnovelle und WEG-Recht.

Datum/Ort: 18.3.2016, Kongresszentrum Bad Homburg
Anmeldung: www.hausverwalter.de

VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

> WEG-Verwalterforum Hannover

Referenten und Praktiker zu relevanten Aspekten der WEG-Verwaltung.

Datum/Ort: 15.3.2016, H4 Hotel Hannover Messe,
Laatzen

Anmeldung: www.ddiv-service.de

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> Verwalterforum Frankenthal

Zum Mietrecht referiert u. a. Dr. Dr. Andrik Abramenko

Datum/Ort: 9.3.2016, CongressForum Frankenthal
Anmeldung: www.vdiv-rps.de

VDIV SACHSEN-ANHALT

> XXXV. Naumburgseminar

Mietrecht/Betriebskosten aktuell

Datum/Ort: 10./11.3.2015, Zur Alten Schmiede,
Naumburg/Saale

Anmeldung: www.vdiv-sa.de

➤ Detaillierte Informationen und weitere Veranstaltungen sind auf den Internetseiten der jeweiligen Landesverbände zu finden: siehe Seite 63.

DDIV *aktuell*

Beileger

PROZESSOPTIMIERUNG IN IMMOBILIENVERWALTUNGEN 2. JUNI 2016, WEIMAR



PROZESSOPTIMIERUNG IN IMMOBILIENVERWALTUNGEN 2. JUNI 2016 / WEIMAR, HOTEL ELEPHANT

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Immobilienverwalter/innen,

Immobilienverwaltungen stehen unter enormem finanziellen Druck: die Vergütungssätze steigen nur marginal, die Verantwortungsbereiche wachsen. Neue gesetzliche Anforderungen, höhere Ansprüche an die Verwaltungsleistung und komplexe Herausforderungen wie z.B. energetische Sanierungen führen zu einem hohen Arbeitspensum für Verwalter.

Grund genug, eine sichere Basis für den betriebswirtschaftlichen Erfolg zu schaffen und Zeit und Kosten da einzusparen, wo sie entbehrlich sind: in immer wiederkehrenden Arbeitsgängen. Prozessoptimierung lautet das Schlüsselwort, denn die Standardisierung und Optimierung sich wiederholender Arbeitsabläufe birgt großes Potenzial, um Ressourcen und Zeit für Kunden, für die Akquise und nicht zuletzt für sich und Mitarbeiter freizusetzen.

Die Verbreitung der Prozessoptimierung in Unternehmen spiegelt sich mittlerweile in einer enormen Methodenvielfalt wider. Die Grundlage dieser unterschiedlichen Methoden mit Bezeichnungen wie Total-Quality-, Kaizen- oder Lean-Management ist der Wechsel von einer hierarchischen zu einer prozessorientierten Unternehmensstruktur. Dieser Umbau von einer Aufbau- zu einer Ablauforganisation muss mit der Verankerung der entsprechenden Unternehmensphilosophie einhergehen,

um die Erfolge auf eine nachhaltige Basis zu stellen. Doch wie steht es eigentlich um die Prozessoptimierung in Immobilienverwaltungen? Wie lassen sich Effektivität und Effizienz von Unternehmensprozessen im Detail verbessern?

Um diese Fragen zu beantworten, lädt Sie der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter zu einem exklusiven Forum ins Hotel Elephant nach Weimar ein. Mit diesem neuen Veranstaltungsformat erhalten Sie einen detaillierten Einblick über Bestandteile, Methoden und Einsatzmöglichkeiten der Prozessoptimierung in Immobilienverwaltungen. Die Fokussierung auf ein Themengebiet verspricht den größtmöglichen Wissensgewinn für Sie und Ihr Unternehmen. Profitieren Sie von dem Expertenwissen und tauschen Sie sich mit Kolleginnen und Kollegen aus.

Sichern Sie sich Ihren Informationsvorsprung und Wettbewerbsvorteil – wir freuen uns, Sie in Weimar begrüßen zu dürfen.



Wolfgang D. Heckeler
Präsident



Martin Kaßler
Geschäftsführer

FORUM ZUKUNFT 1. JUNI 2016

19.30 Uhr

Bustransfer um 19.15 Uhr ab Hotel Elephant
Get-Together auf Schloss Tiefurt (Alte Remise)
Netzwerken Sie in entspannter Atmosphäre bei
kulinarischen Einblicken und imposanten Ausblicken.

2. JUNI 2016

Hotel Elephant, Weimar

ab 9.30 Uhr – Registrierung und Empfang

10.00 Uhr

Grußwort

Dr. Joachim Näke, Verband der Immobilienverwalter
Mitteldeutschland e.V., Dresden

10.10 Uhr

Prozesse und Abläufe im Unternehmen: Worauf muss sich die Branche einstellen?

Martin Kaßler, Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V., Berlin

10.30 Uhr

Qualitätsmanagement in der Immobilienverwaltung?

Prof. Dr. Marco Wölflé, Center for Real Estate
Studies (CRES), Freiburg

11.30 Uhr

Prozessveränderungen durch Digitalisierung und neue Kommunikationstechniken in der Immobilienverwaltung

Bernhard Preißer,
Best Practise Management, Nürtingen

12.00 Uhr – Mittagsempfang

13.00 Uhr

Ertrag und Effizienz: Wovon muss sich der Verwalter trennen und was fördert Umsatz und Gewinn?

Steffen Haase,
Haase & Partner GmbH, Augsburg

13.30 Uhr

Prozessoptimierung im Unternehmen: Innenansichten einer Verwalterin

Astrid Schultheis,
FOCUS Immobilienverwaltung GmbH,
Brühl

14.00 Uhr

SMART angekauft: Effiziente und nachhaltig erfolgreiche Integrationen von Immobilienverwaltungen

Dr. Stefan Ollig,
Vonovia Immobilien Treuhand GmbH

14.45 Uhr – Kaffeepause

15.15 Uhr

Die Führungskraft als Prozesstreiber: Chancen und Risiken

Detlef Duwe,
PeopleWare Consulting, Hamburg

16.30 Uhr

Achillesferse Versicherungsschaden – Die unbekannte Größe und Möglichkeiten zur Prozessoptimierung

Dennis Stern,
Pantaenius Versicherungsmakler GmbH, Hamburg

17.00 Uhr – Verabschiedung

Zimmerreservierung:

Unter dem Stichwort „DDIV“ steht Ihnen im
Hotel Elephant bis zum 26. April ein begrenztes
Abrufkontingent an Zimmern zur Verfügung.
Diese können Sie mithilfe eines Buchungsformulars
(www.ddiv.de/elephant) sowie telefonisch unter
03643 8020 reservieren. Das Hotel hält Zimmer
zu folgenden Konditionen für Sie vor:

Einzelzimmer Kategorie Classic	139 €
Einzelzimmer Kategorie Deluxe	159 €
Doppelzimmer Kategorie Classic	159 €
Doppelzimmer Kategorie Deluxe	179 €

VERANSTALTUNGSORT

Hotel Elephant
Markt 19, 99423 Weimar
www.hotelelephantweimar.com

ANMELDUNG

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
DDIVservice GmbH
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin
Telefon 030.300 96 79 0
Fax 030. 300 96 79 22
Email: info@ddiv.de
www.ddiv.de

Die DDIVservice GmbH wurde mit der Durchführung
der Veranstaltung beauftragt.

Bitte beachten Sie, dass die Teilnehmerzahl für die Tagung
begrenzt ist. Wir empfehlen eine frühzeitige Anmeldung.
Anmeldeschluss ist der 20. Mai 2016.

Mit freundlicher Unterstützung durch die Knappe Business
Development & Management Consulting GmbH.



Die Eigentümer- versammlung

Großer Auftritt für Verwalter, aber auch einer mit vielen Unwägbarkeiten.



DDIV ZUM THEMA

Alle Jahre wieder.

Es ist eine der zentralen Aufgaben des WEG-Verwalters: die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Eigentümerversammlung. Von der Erstellung der Tagesordnung bis hin zur Dokumentation und Abwicklung der Beschlüsse erfordert sie umfangreiches Fachwissen und jede Menge Erfahrung. Kleinste Fehler oder Ungenauigkeiten können schnell zu ungünstigen Beschlüssen

oder Haftungsrisiken führen. Aber auch der Aspekt der Selbstvermarktung darf nicht außer Acht gelassen werden. Immerhin ist das jährliche Zusammentreffen meist die einzige Möglichkeit, die Eigentümer von sich und der Qualität der eigenen Tätigkeit zu überzeugen, somit die Weichen für eine Wiederwahl zu stellen. Damit Sie bestens vorbereitet sind, haben wir Ihnen in dieser Ausgabe hilfreiche Tipps zusammengestellt – von rechtlichen Aspekten über den Einsatz neuester Software bis hin zu Deeskalationstechniken.

10 TIPPS

zu Deeskalation und Moderation

Wir alle wünschen uns Eigentümerversammlungen, die produktiv und harmonisch verlaufen. Das tun sie nicht immer und vor allem nicht von alleine. Wenn jedoch ein professionell arbeitender Verwalter auch noch professionell moderiert, dann ist eine effiziente Versammlung so gut wie garantiert.

Von Dr. Cornelia Topf, Bestseller-Autorin, Trainerin und Coach für Erfolgskommunikation, www.metatalk-training.de

1 VORBEREITUNG: IMMER UMFASSEND!

Professionelle Verwalter sind gut vorbereitet: Alle Zahlen, alle Unterlagen liegen vor. Doch dann dauert der Termin vor der Versammlung eine halbe Stunde länger, Stau in der Innenstadt, man kommt verhetzt an, und der Stress überträgt sich auf die Versammlungsführung. Deshalb sollte die Vorbereitung erweitert werden: Genügend Zeitpuffer eingeplant? Rechtzeitige Anreise garantiert? Gut ausgeruht und hydriert? Kein Hunger-Ast? Alle zu erwartenden Störungen (s. Tipp 2) mit Maßnahmen hinterlegt? Persönliche Ziele pro TOP festgelegt? Beispiel: „Den Beschluss zum Wintergarten sollten wir in 15 Minuten erreichen.“

2 Selbstdarsteller und Rechthaber: Dank deeskaliert!

Wer sich innerlich auf Störungen vorbereitet (s. Tipp 1), bewältigt sie souveräner. Sie kennen Ihre „Pappenheimer“. Was ist von wem zu erwarten? Legen Sie sich Mini-Interventionen zurecht. Wie stoppt man beispielsweise elegant einen gefühlten 10-Minuten-Monolog? Zum Beispiel freundlich lächelnd mit: „Was genau war jetzt Ihre Frage?“ Oder: „Vielen Dank für Ihre Zusammenfassung“ – und dann weiter im Text. Ein Rechthaber besteht streitlustig auf seinem (sachlich falschen) Standpunkt? Man sollte ihn niemals „überzeugen“ wollen. Das wertet ab und eskaliert daher. Besser ist: „Danke für den Hinweis. Wir werden das noch einmal nachprüfen. Ich maile Ihnen, was wir herausfinden.“

3 Blockierer: Welches Interesse?

Sie brauchen einen einstimmigen Beschluss – aber einer treibt quer. Liegt ein sachlicher Grund vor (z. B. er/sie hat kein Geld für die Umlage), ist die Sache leider erledigt. Liegt dagegen der Verdacht auf eine Trotzreaktion nahe: Ermitteln Sie das Interesse hinter der Position (s. a. Tipp 7). Zum Beispiel mit: „Unter welchen Umständen wären Sie bereit, mit Ja zu stimmen?“ Dann verhandeln Sie über die Bedingungen für das Ja.



4 AGGRESSION: DEESKALATION!

Manchmal können Eigentümer verbal sehr aggressiv werden. Anfängerfehler: Beschwichtigungen wie „Regen Sie sich nicht auf! So schlimm ist das doch nicht!“ Das stimmt rein sachlich. Beziehungstechnisch aber hört sich das für den Aufbrausenden an wie: „Ich nehme dein Anliegen nicht ernst,“ denn: „So schlimm ist es doch nicht!“ Der Moderationsprofi beschwichtigt nicht, er setzt auf sogenanntes Pacing (Englisch: Mitgehen). Erste Stufe: „Ich kann mir vorstellen, dass das ausgesprochen ärgerlich für Sie ist!“ Nota bene: Verstehen heißt nicht Recht geben! Zweite Stufe: „Danke, dass Sie so deutlich auf die Sache hinweisen.“ Jedes „Danke“ deeskaliert. Dritte Stufe: „Ich notiere mir das gleich. Wir klären das ab. Ich rufe Sie in den nächsten Tagen an!“

wir mit der genetischen Stressreaktion: spontan, genervt. Leider gilt für jede Art der Kommunikation: Wer die Nerven verliert, verliert. Zuerst die Nerven, dann die Gesprächsführung. Da die Stressreaktion vom Reptiliengehirn ausgelöst wird, nützt auch kein guter Vorsatz („Ganz ruhig bleiben!“). Wirksam sind allein physische Unterbrecher. Jeder kennt den Klassiker: „Erst mal tief durchatmen!“ Stimmt nicht ganz: Erst einmal tief ausatmen. Wer tiefer aus- als einatmet, schaltet den Sympathikus, den Stressnerv, ab. Noch besser: Leise tief ausatmen und in Gedanken auf fünf zählen.

5 Vorbeugen: Interessieren und verstehen!

Gelegentlich verhalten sich Verwalter unabsichtlich konfrontativ. Sie erwidern zu schnell. Ein Eigentümer klagt beispielsweise: „Die Heizkostenabrechnung ist total intransparent!“ Verwalter: „Sie entspricht allen gesetzlichen Vorgaben und den Empfehlungen von Verbraucherverbänden!“ Das stimmt objektiv und eskaliert subjektiv. Diese Art der Erwidern provoziert geradezu Reaktanz (Trotzverhalten). Moderationsprofis erwidern nicht spontan, sie zeigen Interesse und Verständnis: „Welche Punkte der Abrechnung könnten aus Ihrer Sicht klarer sein? Aha, ja, ich verstehe. Sie meinen also ... Das ist eine gute Anregung.“ Ob Sie sie umsetzen, steht auf einem anderen Blatt – aber die Reaktanz bleibt aus.

6 DISZIPLIN: ATMEN STATT STRESSREAKTION!

In einer stressigen Gesprächssituation mit Interesse und Verständnis zu reagieren (s. Tipp 5), widerspricht der menschlichen Natur. Ungeschult (s. a. Tipp 9) reagieren



SIE WOLLEN
SICH WEITERBILDEN,
SICH INFORMIEREN,
UND NETZWERKEN ...

7 Schlichten: Motivation statt Position!

Alle wollen das Treppenhaus in Naturweiß verputzt haben. Nur drei Eigentümer wollen Kobaltblau. Das ist wie Feuer und Wasser: unvereinbar – solange über Positionen (Weiß vs. Blau) gestritten wird. Was ist das Motiv hinter den Positionen? Die Dissidenten sagen: „Weiß sieht wie Krankenhaus aus!“ Aha. Also besser fragen: „Wie müsste ein Weiß aussehen, das Sie niemals in einem Krankenhaus sehen würden?“ Daraufhin diskutiert die Versammlung HKS-Schattierungen. Diskussion führt weiter als Konfrontation.

8 DICKES ENDE VERMEIDEN: EHRlich BLEIBEN!

Um des lieben Friedens willen oder um einfach zum Ende zu kommen, sagen wir manchmal Dinge zu, die kaum einzuhalten sind. Wir hoffen, dass sich niemand daran erinnert. Diese Hoffnung ist trügerisch und kann mächtig Ärger einbringen. Die Amerikaner sagen: „Say No until your tongue bleeds – but smile!“ Mit großem Bedauern, vollem Verständnis für den Wunsch des Eigentümers und überragender Freundlichkeit Nein zu sagen, fällt zwar schwerer, ist aber das bessere Mittel der Moderation.

9 KOMPETENZ: ÜBUNG MACHT DEN MEISTER!

Diese zehn Tipps sind nicht am grünen Tisch entstanden, sondern aus der Beobachtung besonders versierter, souveräner, beliebter und erfolgreicher Verhandlungsführer und Sitzungsleiter. Die Elite der Moderatoren beherrscht alle zehn Tipps (und mehr). Doch wirklich keiner von ihnen wurde damit geboren. Viele haben es sich selbst beigebracht. Etliche haben entsprechende Seminare ihrer Verbände besucht. Die Besten haben einen Coach. Noch nie ist ein Meister vom Himmel gefallen: Training ist das Frühstück der Champions.

ZUM NACHLESEN:

Dr. Cornelia Topf: Souverän! Wie Sie stark auftreten – auch wenn Sie sich nicht wirklich so fühlen • Kösel-Verlag 2013 • 192 Seiten • ISBN 978-3466309528 • 17,99 Euro

10

Stimmung: Humor und Freude!

Eigentümerversammlungen sind Pflichtveranstaltungen. Werden sie jedoch „von Amts wegen“ allzu sachlich und trocken abgehandelt, provoziert das geradezu Unlust und Renitenz. Die produktivsten und zugleich harmonischsten Versammlungen sind jene, in denen der Versammlungsleiter auch fein dosiert mit Anerkennung und Humor leitet. Dazu reichen schon einfachste Mittel aus, zum Beispiel Anerkennung nach jedem Beschluss: „Wunderbar, das wäre auch erledigt – und wie ich finde ein sehr zukunftsweisender Beschluss.“ Das würden Sie nie sagen? Dann finden Sie eine Formulierung, die Ihnen entspricht. Gute Versammlungsleiter sind nicht formelhaft. Sie sind authentisch.

Weiter wie bisher?

Neue Anforderungen führen zu stetigen Veränderungen in den Betriebsabläufen von Verwaltungen. Nur in der Eigentümerversammlung geht alles seinen gewohnten Gang, oder?

Die Aufgaben des WEG-Verwalters sind auch in den letzten Jahren erheblich erweitert und erschwert worden: WEG-Novelle 2007, Rauchwarnmelder, Legionellenbeprobungen, etc. ...

Ständig müssen wir WEG-Verwalter unsere Betriebsabläufe entsprechend anpassen und verändern. Schön, dass es wenigstens eine Hauptaufgabe des Verwalters gibt, bei der sich nichts geändert hat: Die Eigentümerversammlung. Denken jedenfalls die meisten Verwalter. Ein fataler Irrtum.

DER AUTOR



BERNHARD BOHNE

Geschäftsführer der BIG Hausverwaltung GmbH, Herrsching
www.big-hausverwaltung.de

Reden wir kurz über Geld

Zusätzliche Aufgaben verursachen zusätzliche Arbeit: Zahlen Ihnen Ihre Kunden ein entsprechend erhöhtes Verwalterentgelt? Sind Ihre Kosten für Gehälter, Büro, Versicherungen, EDV, Software etc. in den letzten Jahren gleich geblieben? Wenn Sie diese Fragen mit Nein beantworten, werden Sie bald ein Problem bekommen – wenn sie es nicht schon haben. Zukunftsfähige Verwalter müssen an zwei Schrauben drehen:

1. Steigern Sie die Effizienz – vor allem die ihrer Mitarbeiter.
2. Strukturieren Sie Ihr Verwalterentgelt so, dass Ihre Kunden den Aufwand, den sie verursachen, auch bezahlen werden.

Was hat das mit der Eigentümerversammlung zu tun? Ist diese Arbeit nicht seit vielen Jahren unverändert? Eben genau da liegt das Problem. Wer schreibt noch Briefe mit der Schreibmaschine? Kann sich noch irgendjemand vorstellen, die Buchhaltung und Abrechnung ohne eine entsprechende Spezialsoftware zu machen? Warum ändern die meisten Verwalter nichts an ihrem oft Jahrzehnte alten System der Vorberei-

Gerade bei der Eigentümerversammlung zahlt sich die Effizienz der Abläufe für Verwaltungen aus.

AUF
DEUTSCHLANDS
WICHTIGSTEM
VERWALTERTREFFEN?

WWW.DDIV.DE

IM HOTEL
INTERCONTINENTAL
BERLIN

MIT FESTABEND
IM WINTERGARTEN
DES KADEWE



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



tung, Durchführung und Nachbearbeitung von Eigentümerversammlungen?

Könnte es damit zu tun haben, dass dies vor allem mit der Kernaufgabe der Durchführung der Eigentümerversammlung zu tun hat, und diese Aufgabe meist von den Chefs oder den Teamleitern übernommen wird? Wir müssen uns als Führungskräfte die Frage stellen, ob wir in Bezug auf unsere eigene Tätigkeit genauso flexibel und anpassungswillig sind, wie wir dies von unseren Mitarbeitern verlangen.

Wo bleibt die Effizienz?

Kunden sehen meist nicht, wie groß der Aufwand ist, den der WEG-Verwalter hat. Leider sind viele Chefs ähnlich „blind“ dafür, wie umständlich und aufwändig sich die Arbeit ihrer Angestellten gestaltet – insbesondere, wenn diese dem Chef zuarbeiten. Natürlich ist es wichtig, dass die Angestellten den Chefs oder Teamleitern möglichst viel Arbeit abnehmen. Dies muss aber so gestaltet werden, dass im Betrieb INSGESAMT weniger Arbeitskosten entstehen. Wenn sich der Vorgesetzte 15 Minuten spart, und die Angestellten dafür eine Stunde Arbeit aufwenden müssen: Wo ist da die Ersparnis?

Eine perfekte Vorbereitung der Eigentümerversammlung erspart beim Erstellen und Versenden der Einladung und vor allem bei der Nachbearbeitung viel Arbeit. Das ist den meisten klar. Eine perfekte Durchführung der Eigentümerversammlung, die vor allem auch in Hinblick auf die Nachbearbeitung der Versammlung organisiert ist, erspart bei dieser Nachbearbeitung leicht vier bis acht Stunden Arbeitszeit. Es lohnt sich also für die Chefs durchaus, die Abläufe und Struktur der Eigentümerversammlung dahingehend zu ändern, dass nicht nur ihre eigene Arbeit als Versammlungsleiter einfacher wird – das Augenmerk muss auch und vor allem darauf gerichtet werden, wie es „nach der Versammlung weitergeht“.

Bei uns benötigen die Mitarbeiter für das Ausdrucken und Versenden des Protokolls an alle Eigentümer inkl. einem Protokollversandanschreiben, in dem individuell entsprechend der gefassten Beschlüsse auf die Fälligkeit der Abrechnungsergebnisse, evtl. Sonderumlagen und das Inkrafttreten des neuen Wirtschaftsplans hingewiesen wird, sowie für das Aktualisieren der Beschlusssammlung, je nach Größe der WEG, insgesamt nur ca. 30 – 50 Minuten. Protokoll und Protokollversandanschreiben werden dabei an alle Eigentümer, von denen uns Mailadressen bekannt sind, automatisch per Mail verschickt. Bei uns sind das aktuell ca. 75 Prozent der Eigentümer, Tendenz stark steigend. Unsere Auszubildenden machen dies bereits nach drei Monaten ohne Hilfe.

Um alle Beschlusstexte von Beschlüssen, bei denen wir etwas veranlassen oder bearbeiten müssen (z. B. für Handwerkeraufträge etc.), in die bei uns verwendete

Workflow-Software einzukopieren und die dazu anfallenden entsprechenden Arbeiten durchzuführen (z. B. die Annahme von bereits vorliegenden Angeboten gemäß Beschluss oder die Einholung von Angeboten per Fax oder Mail), werden in der Regel weitere 45 – 60 Minuten benötigt.

Organisation statt Zauberei

In insgesamt ein bis zwei Stunden ist die Eigentümerversammlung komplett nachbearbeitet, und alle Aufgaben, die wir gemäß den Beschlüssen erledigen müssen, sind – soweit das kurzfristig möglich ist – veranlasst. Das klingt nach Zauberei? Das ist Organisation! Und das geht nur mit Hilfe entsprechender Spezial-Software. Hierzu werden auf dem Markt inzwischen verschiedene Lösungen angeboten.

Charmant ist es, wenn dazu ein Modul der bereits verwendeten kaufmännischen Software eingesetzt werden kann. Hier stellt sich meist das Problem, dass die Software, die zwar „alles“ kann, dies jedoch nur mit diversen Einschränkungen leistet, etwa so wie Waschmaschine und Trockner in einem Gerät.

Das Wichtigste ist, dass die Software einfach und intuitiv zu bedienen ist (schon wegen der oben erwähnten Azubis). Für aufwändige Schulungen der Mitarbeiter ist meist keine Zeit – und in der Eigentümerversammlung ist der Versammlungsleiter auf sich allein gestellt. Die Software muss ihm helfen, darf ihn aber nicht überfordern oder stressen.

Das Zweitwichtigste ist, dass die Software während der Eigentümerversammlungen „stand alone“ funktioniert. Sie muss für die Versammlung also auf einen Laptop übertragbar sein und dort ohne (Internet-)Verbindung zum Verwalterserver funktionieren. Denn: Was tun, wenn der Server während der Versammlung ausfällt? Oder wenn er zur abendlichen Zeit so mit Datensicherung, Softwareaktualisierung, Selbsttest oder sonstigen Aufgaben beansprucht ist, dass seine Leistung für die Versammlungs-Software stark eingeschränkt ist?

Was Software können muss

Selbstverständlich muss die Software Sie in Ihrer Tätigkeit weitestgehend unterstützen. Bei der Eigentümerversammlung geht es im Wesentlichen um drei Aufgabenbereiche:

Die Vorbereitung: automatische objektspezifische Beachtung der Einladungsfrist, Möglichkeit von Standard-TOPs für alle WEG und objektspezifisch, Möglichkeit, Standardthemen und Beschlusstexte als Vorlagen abzuspeichern

Die Durchführung: Feststellen der Anwesenheit inkl. Prüfung der Beschlussfähigkeit und einfache Erfassung von Kommen und Gehen während der Eigentümerversammlung, Auszählen der Stimmen und Feststellung

Was nutzt es, wenn der Chef 15 Minuten Arbeit spart, die Mitarbeiter dafür aber eine Stunde länger arbeiten?

Der Einsatz geeigneter Software muss unterstützen, nicht zusätzlichen Stress bereiten.

der Beschlussergebnisse „en bloc“ (z. B. „alle dafür“) oder auch einzeln und namentlich, Berücksichtigung von erforderlichen Quoren (z. B. Modernisierung) oder Stimmrechtseinschränkung auf Untergemeinschaften (z. B. nur TG), Zugriff auf vorbereitete Beschlussformulierungen, sowohl individuell für diese Versammlung als auch auf die Standardvorlagen, Überblick über und Kontrolle der Tagesordnungspunkte, die noch nicht behandelt wurden (z. B. wenn die TO nicht in der numerischen Reihenfolge abgearbeitet wird)

Die Nachbearbeitung: Erstellen und Ausdrucken des Protokolls (direkt am Ende der Versammlung), automatische Datenübertragung vom Laptop auf den Server der Verwaltung, Erstellen der Protokollversandanschriften, Versand dieser Anschriften so weit möglich per Mail inkl. Erstellung von Briefen für alle Eigentümer, von denen keine Mailadresse bekannt ist, vollautomatische Aktualisierung der Beschlussammlung, Erstellung einer Datei, in der alle Beschlüsse wortwörtlich aufgelistet werden, bei denen der Verwalter etwas nachbearbeiten muss.

Noch einmal zum Geld

Die Durchführung einer Eigentümerversammlung pro Jahr ist im pauschalen Entgelt enthalten. Dabei entsteht das „all-you-can-eat-Problem“: Warum sollen die Eigentümer sich bemühen, die Versammlung kurz zu halten, wenn Ihnen der Verwalter bis Mitternacht kostenlos zur Verfügung steht? Gerade die Durchführung einer Eigentümerversammlung ist eine hochqualifizierte Tätigkeit, die wertvoll ist. Genauso wie die Zeit des Verwalters. Wir haben vor drei Jahren unseren Verwaltervertrag dahingehend umgestellt, dass die Arbeitszeit der Mitarbeiter der Hausverwaltung ab 20:00 Uhr gesondert zu bezahlen ist – mit 50 Prozent Nachtzuschlag.

Ergebnis: Alle vernünftigen Kunden hatten Verständnis und waren einverstanden. Die meisten Versammlungen beginnen nun bereits ab 17:00 Uhr, was früher „unmöglich“ war. Wir sind auch meist vor 20:00 Uhr fertig. Wenn einzelne Eigentümer den Versammlungsablauf durch Zuspätkommen, langwierige Diskussionen oder Erklärungen in die Länge ziehen, schreiten nun meist andere Eigentümer unter Verweis auf die Kosten ab 20:00 Uhr ein, ohne dass der Versammlungsleiter sich dadurch bei den Eigentümern unbeliebt machen muss. Da die Versammlungen insgesamt kürzer und effektiver geworden sind, kommen auch wieder mehr von den „netten“ und „vernünftigen“ Eigentümern. Einige „Besserwisser“ bleiben den Versammlungen inzwischen fern, da Ihnen von den übrigen Eigentümern die Plattform genommen wurde, sich übertrieben und destruktiv darzustellen.

Umdenken lohnt sich: Wieso sollte ein Verwalter eigentlich kostenlos Spätschichten schieben?

FAZIT

Im Moment ist es noch möglich, Eigentümerversammlungen „old Style“ durchzuführen. Das entspricht allerdings einem Paketboten, der lieber alle Pakete selbst schleppt, anstatt eine Sackkarre zu benutzen. Schon bald wird er unter der zunehmenden Last der Pakete zusammenbrechen. Wer erfolgreich am Markt bestehen will, muss sich den geänderten Bedingungen und Ansprüchen der Kunden anpassen. Dazu gehört eine Organisation der Eigentümerversammlung und deren Vor- und Nachbereitung, die nur mit entsprechender Software-Unterstützung möglich ist. Wer weitermacht „wie bisher“, wird schon bald die guten Kunden verlieren und nur noch diejenigen Eigentümergemeinschaften neu gewinnen können, für die zeitgemäße, moderne Verwaltungen gar kein Angebot abgeben wollen. Sind das die Kunden, die Sie haben wollen?

24.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
15 | 16
SEPTEMBER
2016

VERWALTERTAG@DDIV.DE
WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

WWW.DDIV.DE

JETZT
ANMELDEN!

IM HOTEL
INTERCONTINENTAL
BERLIN

MIT FESTABEND
IM WINTERGARTEN
DES KADEWE



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



Die Crux mit der **Vollmacht**

Rechtliche und weitere Problemstellungen in Zusammenhang mit der Erteilung von Stimmrechtsvollmachten in Eigentümerversammlungen.

Die Befugnis der Wohnungseigentümer, sich in Eigentümerversammlungen vertreten zu lassen, kann durch Vereinbarung beschränkt werden.

Bevor man sich den tatsächlichen und rechtlichen Problemstellungen im Zusammenhang mit der Erteilung von Stimmrechtsvollmachten nähert, lohnt es sich, einen Blick auf diesen Aspekt zu werfen:

DER AUTOR



MARTIN BACHMANN

Der Dipl.-Verwaltungswirt/FH ist Mitglied der Bereichsleitung Immobilienverwaltung der FONCIA Deutschland und für Schulung und Fortbildung der Mitarbeiter im Bereich WEG verantwortlich.

Die Interessenlage der Beteiligten

Eigentümerversammlungen sind häufig nicht oder nur unter Berücksichtigung aller übermittelten Vollmachten (im Original, per Fax, per E-Mail, telefonisch) beschlussfähig. In Anbetracht der in Eigentümergemeinschaften vorhandenen Vermögenswerte und der finanziellen Tragweite von Beschlüssen, z. B. über die Durchführung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen, stößt dies in der Verwalterpraxis bekannte Phänomen auf Verwunderung. Die Befugnis der Wohnungseigentümer, sich in Eigentümerversammlungen vertreten zu lassen, kann durch Vereinbarung beschränkt werden (sogenannte Vertreterklausel).

Trotz vereinbarter Vertreterklausel können bestimmte Personen nicht als Vertreter von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung ausgeschlossen werden (z. B. gesetzliche Vertreter eines Wohnungseigentü-

mers wie Eltern oder Betreuer oder die Parteien kraft Amtes, wie Zwangs- und Insolvenzverwalter, Testamentsvollstrecker etc.). Zwar kann § 25 Abs. 3 WEG dahin abbedungen werden, dass eine ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen und vertretenen Wohnungseigentümer beschlussfähig ist; diese – für den Versammlungsleiter günstige – Konstellation ist jedoch eher selten. Alle Beteiligten tendieren daher grundsätzlich dazu, Vollmachten in jedweder Form anzuerkennen, um die Beschlussfähigkeit der Erstversammlung sicherzustellen und eine Wiederholungsversammlung zu vermeiden.

Protagonist einer Eigentümerversammlung ist in der Regel der Verwalter, der regelmäßig – mangels abweichender Vereinbarung oder Beschlussfassung in der Versammlung – den Vorsitz führt. Das mit einer Beschlussanfechtungsklage verbundene Kostenrisiko liegt beim Verwalter als Versammlungsleiter, da die Durchführung einer – wegen zu geringer Präsenz von anwesenden oder wirksam vertretenen Miteigentumsanteilen – beschlussunfähigen Eigentümerversammlung ein grobes Verschulden des Verwalters i.S.d. § 49

Abs. 2 WEG darstellen könnte. Es gehört nämlich zu den Kardinalaufgaben insbesondere eines professionellen Verwalters, für eine ordnungsmäßige Versammlungsleitung und die Einhaltung der in der Gemeinschaftsordnung zur Eigentümerversammlung und Beschlussfassung enthaltenen Vorgaben Sorge zu tragen. Zusätzliche Bedeutung erhält das Thema für den Verwalter dadurch, dass er meistens der Einladung zur Versammlung ein von ihm vorgefertigtes Muster einer Vollmacht als Anlage beifügt.

Die Rechtslage

Im WEG gibt es keine Spezialnorm, die die Vertretung in der Eigentümerversammlung regelt. Die Erteilung einer Vollmacht ist grundsätzlich formlos, also auch mündlich möglich. Häufig ist jedoch die Schriftform in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich vereinbart. Legt der Vertreter eine Vollmacht vor, die – entgegen der Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung – nicht der Schriftform entspricht, hat der Verwalter das Recht, diese unverzüglich zurückzuweisen.

Oft noch unbekannt ist aber, dass § 127 Abs. 2 BGB an diese freiwillig vereinbarte, sogenannte „gewill-

Die Erteilung einer Vollmacht ist grundsätzlich formlos, also auch mündlich möglich.



KALO
einfach persönlicher.

„Mit über 1,3 Mio. Rauchwarnmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“

Johannes Gutfleisch, Regionalleiter Süd und Rauchwarnmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich

AUCH MIT FERNINSPEKTION
www.remotus.de

Rauchwarnmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchwarnmelderservice schützt Sie:

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchwarnmelder
- Geräteindividuelle Dokumentation sorgt für Rechtssicherheit

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 – 23775 - 0
info@kalo.de · www.kalo.de

Die Schriftform der Stimmrechtsvollmacht ist häufig in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich vereinbart.

kürte“ Schriftform geringere Anforderungen stellt: Soweit nicht ein anderer Wille anzunehmen ist, genügt die telekommunikative Übermittlung, also auch die Übersendung per Telefax oder E-Mail. Es existiert noch keine einschlägige Rechtsprechung für die Anwendbarkeit dieser Norm für Stimmrechtsvollmachten, der Verwalter sollte sie jedoch bei der Prüfung der Vollmachten im Blick haben.

§ 127 Abs. 2 Satz 1 BGB:

„Zur Wahrung der durch Rechtsgeschäft bestimmten schriftlichen Form genügt, soweit nicht ein anderer Wille anzunehmen ist, die telekommunikative Übermittlung und bei einem Vertrag der Briefwechsel.“

OLG München 26.1.2012 Az. 23 U 3798/11:

„Erklärtes Ziel des Gesetzgebers war es, dem modernen technischen Standard und der verbreiteten Praxis Rechnung zu tragen. Zugelassen werden sollten daher auch moderne Möglichkeiten der Telekommunikation zur Übermittlung von Nachrichten, die Telegramm oder Telefax ganz oder teilweise verdrängt haben, wie etwa E-Mail oder Computerfax (s. BT-Drucks. 14/4987, S. 20).“

Nicht nur der Versammlungsleiter, sondern jeder Sammlungsteilnehmer hat das Recht, Einsicht in die Originalvollmachten zu nehmen; da die Stimmabgabe nicht nur gegenüber dem Versammlungsleiter, sondern auch gegenüber den übrigen Miteigentümern erfolgt, besteht auch für diese die Möglichkeit, die Stimmabgabe mangels Vorlage einer Vollmachtsurkunde zurückzuweisen, indem sie per Geschäftsordnungsbeschluss den Versammlungsleiter zur Zurückweisung anweisen. Bei vereinbarter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht ist auch bei sogenannten „Dauervollmachten“ deren Vorlage im Original in jeder Versammlung erforderlich.

Generell gilt, dass in der Erteilung einer neuen Vollmacht ein stillschweigender Widerruf früher erteilter Bevollmächtigungen liegt. Eine Vollmacht kann jederzeit widerrufen werden; der Widerruf bedarf keiner Form, selbst dann nicht, wenn nach der Gemeinschaftsordnung Schriftform vereinbart ist.

Eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, wonach der Verwalter automatisch zur Vertretung nicht anwesender oder nicht vertretener Eigentümer bevollmächtigt sein soll, ist wirksam.

Vorsicht ist geboten, soweit auf Antrag einzelner Eigentümer die Tagesordnung ergänzt wird. Sind bereits Vollmachten aufgrund der ersten Einladung erteilt worden, sind diese im Zweifel nicht für die aufgrund der ergänzenden Einladung „nachgeschobenen“ Tagesordnungspunkte wirksam; hierfür bedarf es einer weiteren Vollmacht.

Sofern das Sondereigentum im Besitz mehrerer Personen steht, ist der Versammlungsleiter nicht verpflichtet, bei Abgabe der Stimme durch einen Mitberechtigten dessen Ermächtigung durch die übrigen Miteigentümer zu prüfen.

LG Köln, Urteil vom 4.10.2012, Az. 29 S 91/12:

„In der Regel ist der Verwalter oder ein anderer Vorsitzender der Eigentümersammlung nicht gehalten, bei der Abgabe der Stimme durch einen Mitberechtigten dessen Ermächtigung durch die übrigen zu prüfen (BayObLG, NJW-RR 1994, 1236 f.). Der in einer Wohnungseigentümersammlung anwesende Mitinhaber eines Wohnungseigentums handelt bei der Stimmabgabe in der Regel nicht nur für sich, sondern auch für die übrigen – abwesenden – Mitinhaber desselben Wohnungseigentums. Derjenige Mitinhaber, der die Stimme in der Wohnungseigentümersammlung für das Wohneigentum abgibt, gilt regelmäßig als legitimiert, das Stimmrecht für alle Mitinhaber des Wohnungseigentums auszuüben.“

Bei Ehegatten soll es ausreichen, dass die schriftliche Vollmacht nur von einem Ehegatten im Einverständnis mit dem anderen unterschrieben wurde, so dass nicht jeder von ihnen eine schriftliche Vollmacht erteilen muss. Wenn der Verwalter die Annahme der von ihm formulärmäßig übersandten Vollmacht ablehnen möchte (z. B. wegen der Weisung des Eigentümers, beim Tagesordnungspunkt „Entlastung“ mit Nein zu stimmen), sollte er den Eigentümer unverzüglich über die Ablehnung informieren. Wird dem Verwalter eine Stimmrechtsvollmacht mit einer Weisung für die Ausübung des Stimmrechts erteilt, bindet die Weisung auch einen Unterbevollmächtigten. Der Eigentümer muss sich entscheiden, ob er selbst an der Versammlung teilnehmen will, oder ob er sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lässt. Er kann nicht zusätzlich zu dem Bevollmächtigten an der Eigentümersammlung teilnehmen.

Bei vereinbarter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht ist auch bei sogenannten „Dauervollmachten“ deren Vorlage im Original in jeder Versammlung erforderlich.



LG Karlsruhe, Urteil vom 21.7.2015, 11 S 118/14:

„Ein Eigentümer, der sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lässt, darf nicht selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen. Nimmt er gleichwohl teil, wird sein Bevollmächtigter zum grundsätzlich nicht teilnahmeberechtigten Dritten.“

Handlungsempfehlungen für den Verwalter

Vorformulierte Vollmachten, die als Anlage zu den Einladungsunterlagen beigefügt werden, sollten eindeutige Hinweise auf die in der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft vereinbarten Formerfordernisse bzw. Beschränkungen (Vertreterklausel, Schriftform etc.) und die Berechtigung zur Erteilung einer Untervollmacht enthalten.

Sofern „kritische“ Tagesordnungspunkte zur Beschlussfassung anstehen und deswegen beabsichtigt ist, die bisher übliche, evtl. nicht gemeinschaftsordnungskonforme Akzeptanz von Vollmachten in der Versammlung nicht zuzulassen (z. B. Kreditaufnahme, dringend erforderliche Sanierungsmaßnahmen mit möglicher Haftung der Wohnungseigentümer bei Nichtteilnahme oder Ablehnung der Maßnahme etc.), sollte deutlich in der

Einladung darauf hingewiesen werden, dass grundsätzlich nur Vollmachten zugelassen werden, die der Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung vollumfänglich entsprechen (z. B. Erfordernis einer notariell beurkundeten Vollmacht etc.).

Zur Vermeidung langwieriger Diskussionen am Versammlungsort ist im Vorfeld der Versammlungsplanung mit den beteiligten Mitarbeitern klar zu kommunizieren, welche Vollmachten akzeptiert werden und welche aus formalen Gründen zurückgewiesen werden.

Liegen mehrere Vollmachten bei Versammlungsbeginn von einem Eigentümer vor, gilt im Zweifel die neueste (Datum prüfen!); es ist einem Eigentümer jedoch auch nicht verwehrt, mehrere Personen gleichzeitig zu bevollmächtigen; in diesem Fall ist darauf zu achten, dass diese Personen einheitlich abstimmen.

Wurden mit der Einladung bereits ausformulierte Beschlussvorschläge übersandt und liegen konkrete Weisungen des Eigentümers zur Abstimmung vor, sollte der Verwalter im Zweifel das Stimmrecht zu diesem Tagesordnungspunkt nicht ausüben, wenn der Beschlussantrag nach Erörterung des Tagesordnungspunktes völlig vom vorgeschlagenen Beschlussvorschlag abweicht; liegt keine Weisung vor, kann der Verwalter die Vollmacht unbeschränkt ausüben.

Eigentümerversammlung ganz einfach mit **evEasy**

Die Durchführung einer professionellen Versammlung wird immer schwieriger – nicht zuletzt durch die Novellierung des WEG und der ZPO im Jahr 2007 sind die Haftungsrisiken für den WEG-Verwalter enorm gestiegen – und nach der Versammlung soll immer alles ganz schnell gehen.

Wieviel Arbeit und Wissen dahintersteckt, wird von den Eigentümern nur selten wahrgenommen. Lassen Sie sich von evEasy assistieren und erledigen Sie den gesamten Themenkomplex „Eigentümerversammlung“ ab sofort mit wenigen Mausclicks und in nie gekannter Qualität!

Konzentrieren Sie sich auf das Wesentliche: Die Leitung der Veranstaltung.

Und die Beschlussfassung wird von evEasy automatisch mitgeführt.

- Vorbereitung einer Eigentümerversammlung
- Aufstellung der Tagesordnung
- Vorbereitung der Beschlussanträge:
 - Vorbemerkung
 - Antragstext
 - erforderliches Quorum
 - an der Abstimmung beteiligte Teile der WEG (z.B. nur Tiefgarageneigentümer), und vieles mehr
- Individuelle und standardisierte Texte für die Einladung
- Erzeugen der Einladungen und Versammlungsprotokolle sowie aller Anschreiben als PDF-Datei, automatische Archivierung in Ihrem Datenbestand
- Übertragung der Versammlungs-Daten auf beliebig viele Laptops, um in der Versammlung alles dabei zu haben
- Drucken Sie am Ende der Versammlung ein perfektes Protokoll und lassen es nur noch von den Anwesenden unterschreiben
- Zusätzlich viele Assistenz-Systeme, die Ihnen die tägliche Arbeit leichter (und vor allem schneller) machen. (z.B. Excel-Schnittstelle für Datenimport)
- Sehr einfache Installation in der EDV. Intuitive Nutzerführung. Nach ca. 30 Min. Installation können Sie mit evEasy arbeiten, und nach einer Stunde haben Sie die erste WEG angelegt und die erste Eigentümerversammlung vorbereitet.

Interessiert?

Wir zeigen Ihnen evEasy in einer individuell für Sie reservierten Online-Präsentation. Alles was Sie dazu benötigen sind ein PC mit Internetzugang, ein Telefon und ca. 1 Stunde Zeit. Um einen für Sie passenden Termin zu vereinbaren, rufen Sie uns einfach unter der unten genannten Rufnummer an oder senden Sie uns eine Mail.

evEasy IMMO IT GbR
 Pascal & Bernhard Bohne
 St.-Martin-Straße 7
 86911 Diessen am Ammersee
 E-Mail: info@evEasy.de
 Telefon: 0173/9585605

Dürfen die das?

Was gilt bei Mehrheitsbeschlüssen über bauliche Veränderungen: Unter welchen Voraussetzungen können Eigentümer sie überhaupt fassen, und wie hat sich der Verwalter zu verhalten?

Es gibt viele Gründe, warum Gemeinschaften oder einzelne Eigentümer per Beschlussfassung eine bauliche Veränderung genehmigen lassen wollen. Geht es dabei nicht um Instandhaltung oder Instandsetzung, fällt vieles in den Bereich der baulichen Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG, die andere Eigentümer in irgendeiner Weise beeinträchtigt: z. B. der Wunsch, durch das Anbringen von Markisen, Parabolantennen o. ä. die eigenen Wohnvorstellungen umzusetzen. Das greift in das gemeinschaftliche Eigentum ein und ist nicht ohne Weiteres möglich.

Maßnahmen, die in das Gemeinschaftseigentum eingreifen, können beschlossen werden, die Voraussetzungen (z. B. Mehrheiten) sind jedoch einzuhalten.

Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums

Zum besseren Verständnis der Problematik von Mehrheitsbeschlüssen über bauliche Veränderungen muss man sich die Grundstruktur oder auch Gliederung einer Wohnungseigentümergeinschaft nochmals vor Augen führen:

Nach § 20 WEG obliegt den Wohnungseigentümern die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach den Maßgaben der §§ 21 bis 25 WEG, dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28 EWG sowie dem Verwaltungsbeirat nach Maßgabe des § 29 WEG. Die Wohnungseigentümer sind daher Souverän der Gemeinschaft. Sie entscheiden überwiegend im Wege der Beschlussfassung nach § 23 Abs. 1 WEG immer dort, wo ihnen das Gesetz oder eine entsprechende Vereinbarung in der Teilungserklärung ausdrücklich die Kompetenz zur Beschlussfassung zuweist (vgl. BGH v.

20.9.2000 – V ZB 58/99). Sofern den Eigentümern eine Beschlusskompetenz durch das Gesetz oder die Teilungserklärung eingeräumt wurde, können sie grundsätzlich im Wege des Mehrheitsbeschlusses nach § 25 Abs. 1 WEG beschließen, wenn das Gesetz selbst nicht besondere Mehrheiten (Qualifizierte Mehrheiten, z. B. §§ 16 Abs. 4, 18 Abs. 3, 22 Abs. 2 WEG) festlegt.

Die Entstehung des Beschlusses

Neben den Voraussetzungen der ordnungsgemäßen Ankündigung des Tagesordnungspunktes mit der Einladung, der Beschlussfähigkeit der Versammlung nach § 25 Abs. 3

DIE AUTORIN



CATHRIN FUHRLÄNDER

Die Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht ist in der Kölner Kanzlei W·I·R Jennißen und Partner Rechtsanwälte Steuerberater mbB tätig.
www.wir-jennissen.de



WEG und der Beschlusskompetenz hat der Bundesgerichtshof mehrfach deutlich gemacht, dass erst mit der Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Vorsitzenden der Versammlung, i.d.R. der Verwalter, ein Beschluss tatsächlich zustande gekommen ist. Die Verkündung ist daher konstitutiv und Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit (vgl. BGH V ZB 10/01), unabhängig davon, ob er ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wozu auch gehört, ob er mit der erforderlichen Mehrheit gefasst wurde. Seine Wirkung kann ab dem Zeitpunkt der Verkündung nur noch im Wege der Anfechtungsklage binnen eines Monats nach § 46 WEG angegriffen und der Beschluss selbst somit für ungültig erklärt werden. Ist die Anfechtungsklage erfolglos oder wird sie gar nicht erst bei Gericht anhängig gemacht, erwächst der Beschluss in Bestandskraft und bindet die Wohnungseigentümer. Im Unterschied dazu kann ein mangels Beschlusskompetenz nichtiger Beschluss niemals in Bestandskraft erwachsen und somit auch keine Rechtswirkung entfalten.

Mehrheitsbeschluss bei baulichen Veränderungen?

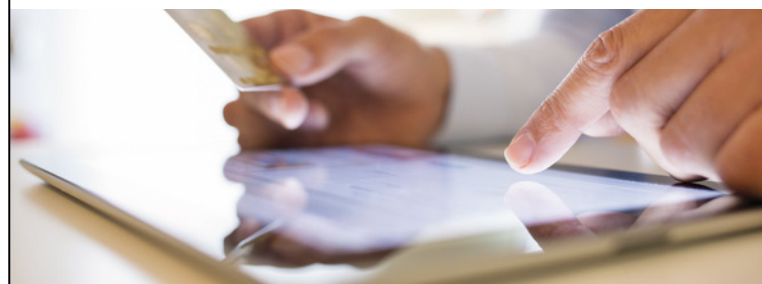
Genau hier setzt die Problematik der Mehrheitsbeschlussfassung baulicher Veränderungen an. § 22 Abs. 1 WEG gibt



www.immoware24.de

» Vorsprung durch Technologie

Immoware24 ist ein IT-Unternehmen, das von Anfang an aktuelle Trends und Herausforderungen erkannt und Lösungen mit aktuellen Technologien umgesetzt hat. In der Immobilienverwaltung sind noch viele Systeme im Einsatz, die bald am Ende ihrer Lebenszyklen sind.



» Integriertes Onlinebanking

Immoware24 hat als erstes Unternehmen der Branche Onlinebanking inkl. SEPA (PIN/TAN oder HBCI Chipkarte) integriert. Im 4. Quartal 2015 wird zusätzlich der EBICS-Standard sowie Aareal Account für den Massenzahlungsverkehr verfügbar sein.



» Integrierter E-Mail-Client

Endlich Ordnung im Chaos: Unser E-Mail-Client ordnet eingehende E-Mails automatisch Mietern, Lieferanten und Dienstleistern zu. Die Arbeitserleichterung werden Sie täglich spüren. Ebenfalls praktisch: Dokumente können bequem direkt versandt werden.

» Das „Rundum-Sorglos-Paket“



= **Immoware24**

Immoware24 GmbH
Willy-Brandt-Straße 85
(ehemals Philipp-Müller-Straße 85)
06110 Halle (Saale)

Geschäftsstelle Nord
Channel 8
Harburger Schloßstraße 30
21079 Hamburg

Vertrieb: 03 45 / 44 53 98 - 40
Support: 03 45 / 44 53 98 - 30

Vertrieb: 0 40 / 59 37 15 08 - 4
Support: 0 40 / 59 37 15 08 - 3

Wird ein Beschluss zur baulichen Veränderung mit einfacher Mehrheit gefasst, ist er als positiv zu verkünden.

Der Verwalter ist nicht Aufsichtsorgan der Eigentümer, sondern lediglich ausführend.

vor, dass bauliche Veränderungen beschlossen werden können, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 WEG genannte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Eigentümer haben ausweislich des Gesetztextes grundsätzlich die Kompetenz, im Wege der Beschlussfassung eine bauliche Veränderung zu genehmigen. Hierauf wurde schon in der Gesetzesbegründung (BT-Drucksache 16/887 zu § 22 Abs. 1 WEG) ausdrücklich hingewiesen, wo es heißt: „Die Beschlusskompetenz haben die Wohnungseigentümer, [...] unabhängig davon, ob die Beeinträchtigten [...] zustimmen. Sie dürfen nur keine Beschlüsse fassen, denen diese nicht zugestimmt haben. Fassen sie gleichwohl einen solchen Beschluss, so ist dieser anfechtbar, aber nicht unwirksam.“

Steht eine Beschlussfassung zur baulichen Veränderung an und stimmen nicht alle Eigentümer zu, aber die einfache Mehrheit ist erreicht, stellt sich daher die Frage: Soll der Verwalter diesen Beschluss positiv oder negativ verkünden? Der Verwalter ist hier das Zünglein an der Waage und entscheidet darüber, ob der Beschluss überhaupt die Möglichkeit hat, aufgrund bestehender Beschlusskompetenz in Bestandskraft zu erwachsen. Dies gänzlich unabhängig von der Frage, ob alle davon beeinträchtigten Eigentümer zugestimmt haben. Sie kann nur dahingehend beantwortet werden, dass der Beschluss unter den o. g. Voraussetzungen als positiv zu verkünden ist.

Die entscheidenden Argumente sprechen dafür: Souverän sind die Eigentümer, die über ihre Stimmabgabe die Geschicke des gemeinschaftlichen Eigentums lenken. Der Verwalter ist nicht Aufsichtsorgan der Eigentümer, sondern ausführendes Organ. Rechtmäßigkeitskontrollen hat das Gericht vorzunehmen, nicht der Verwalter (vgl. AG Oberhausen v. 22.12.2009 – 34 C 55/09). Der Verwalter muss daher einem Beschluss die Möglichkeit geben, in Bestandskraft zu erwachsen, auch wenn nicht alle Eigentümer zugestimmt haben. Dies scheint auch insoweit interessengerecht, da in vielen Fällen schlicht nicht ohne Weiteres feststellbar ist, ob es sich einerseits um eine bauliche Veränderung handelt, und andererseits, wessen Zustimmung

tatsächlich erforderlich ist. Die Entscheidung des LG Hamburg v. 29.5.13 – 318 S 5/13 zeigt das sehr schön in der Auseinandersetzung darüber, wann die Fällung eines Baumes eine bauliche Veränderung darstellen kann und welche Eigentümer beeinträchtigt werden, weil ihnen der „Blick ins Grüne“ verwehrt wird. Es ist daher nicht Aufgabe des Verwalters, eine Inhaltskontrolle vorzunehmen, da andernfalls ein sogenannter „Zitterbeschluss“ nicht mehr möglich wäre. Der Bundesgerichtshof geht aber davon aus, dass es einen solchen geben kann, da über die Bestandskraft eines Beschlusses bei Unanfechtbarkeit die erforderliche Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für die Eigentümer mit Ablauf der Anfechtungsfrist von einem Monat erreicht wird (vgl. BGH v. 2.10.09 – V ZR 235/08).

Uneinheitliche Rechtsprechung

Die Rechtsprechung zur Frage der Haftung des Verwalters nach § 49 Abs. 2 WEG und damit zur Auferlegung der Prozesskosten in einem Anfechtungsverfahren bei fehlerhafter Verkündung eines Mehrheitsbeschlusses über bauliche Veränderungen ist derzeit noch sehr uneinheitlich.

Das LG Karlsruhe lehnte die Haftung nach § 49 Abs. 2 WEG ab, da angesichts der umstrittenen Rechtslage ein grob fahrlässiges Handeln nicht gesehen werden kann, denn „auch von einem professionellen Verwalter können nicht die Kenntnisse eines Volljuristen erwartet werden“ (LG Karlsruhe v. 15.9.11 – 11 T 302/11).

Das LG Bamberg allerdings hatte dem Verwalter die Kosten des Verfahrens in Folge der Verkündung trotz fehlender Zustimmungen nach § 49 Abs. 2 WEG auferlegt, obwohl er dies auf ausdrückliche Weisung der Eigentümer tat und sie explizit auf die Anfechtbarkeit des Beschlusses hingewiesen wurden. Dieser Entscheidung ist aus den o. g. Gründen nicht zuzustimmen, und es bleibt zu wünschen, dass es sich hierbei um einen Einzelfall handelt.

Ein Restrisiko bleibt bis zu einem endgültigen BHG-Entscheid. Verwaltern ist vorerst dringend zu raten, in einer solchen Situation die Eigentümer stets auf das Anfechtungsrisiko hinzuweisen und einen entsprechenden Hinweis ins Protokoll aufzunehmen, um das Haftungsrisiko zu minimieren.



Ausschreibung zum

IMMOBILIEN VERWALTER DES JAHRES 2016

Der DDIV-Projektwettbewerb:
Vom Gedanken zur Umsetzung.

Wir suchen Ihre
verwirklichten Ideen!

Jetzt bewerben!
Bis zum 15. Juli 2016

Alle Infos und Online-Bewerbung unter
www.immobilienverwalter-des-jahres.de



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Neues aus den Gerichten

So wurde 2015 zu Streitfragen rund um die Eigentümerversammlung entschieden.

Zusammengestellt von Dr. Patrick Bruns, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, LESSER Rechtsanwälte, Baden-Baden, und Andrea Körner.



> VERWALTERBESTELLUNG

Die Bestellung des Verwalters entspricht grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden; hiervon kann nur unter besonderen Umständen übergangsweise abgewichen werden.

BGH, Urteil vom 27.2.2015 – V ZR 114/14

> KREDITAUFNAHME

1. Auch die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.
2. Voraussetzung ist allerdings, dass das Risiko einer Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung erörtert wurde; dies muss aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung hervorgehen.
3. Ob ein Beschluss über eine Kreditaufnahme sich im Übrigen in den Grenzen des den Wohnungseigentümern zustehenden Gestaltungsermessens hält, kann nicht generell, sondern nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls unter Abwägung der allseitigen Interessen bestimmt werden.

BGH, Urteil vom 25.9.2015 – V ZR 244/14

> BESCHLUSSMÄNGEL

1. Bei der wohnungseigentumsrechtlichen Beschlussmängelklage kann die Revisionszulassung auf einzelne Beschlussmängelgründe beschränkt werden.
2. Das Kopfstimmprinzip nach § 25 II WEG ist auch im Sachbereich des § 16 III WEG abdingbar.

BGH, Urteil vom 10.7.2015 – V ZR 198/14

> ABLEHNUNG EINES ZAHLUNGSBEGEHRENS

1. Wird ein von einem Wohnungseigentümer gegen den Verband gerichtetes Zahlungsbegehren durch Beschluss abgelehnt, besteht regelmäßig das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage.
2. Im Rahmen der Begründetheit einer solchen Klage ist lediglich zu prüfen, ob im Zeitpunkt der Beschlussfassung allein die freiwillige Erfüllung des Anspruchs ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte; dies ist nur dann anzunehmen, wenn der Anspruch offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet war.

BGH, Urteil vom 2.10.2015 – V ZR 5/15

> TEILNAHMEPFLICHT FÜR EIGENTÜMER

1. Es besteht keine Treuepflicht für Wohnungseigentümer, an Eigentümerversammlungen teilzunehmen und diesen bis zum Ende beizuwohnen.
2. Verlässt ein Wohnungseigentümer vorzeitig die Eigentümerversammlung und führt er damit die Beschlussunfähigkeit der Versammlung herbei, so ist es ihm nicht verwehrt, sich im Rahmen der Anfechtungsklage gegen nach seinem Weggang getroffene Beschlüsse auf die fehlende Beschlussfähigkeit zu berufen. Ein solches Verhalten ist nicht treuwidrig.
3. Die Rechtsprechung zum Boykott einer GmbH-Gesellschafterversammlung ist nicht auf die Beschlussfassung von WEG übertragbar.

AG Neumarkt, Urteil vom 20.8.2015 – 4 C 5/14 WEG

> VERTRETUNGSVOLLMACHT

1. Das Rechtsschutzbedürfnis besteht fort, wenn die Annahme von Folgenbeseitigungsansprüchen zumindest im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer nicht ausgeschlossen werden kann.
2. Zum Gegenstand der Willensbildung auf einer Eigentümerversammlung gehören sämtliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft, auch die Beschlussfassung über die Verteidigung von angefochtenen Beschlüssen.
3. Eine Vollmacht wird als nicht bestehend angesehen, wenn auf Verlangen eines Versammlungsteilnehmers das Original der Vollmachtsurkunde nicht vorgelegt wird.
4. Eine wirksame Zurückweisung der Vollmacht setzt voraus, dass der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis setzt. Die Information des Verwalters von der Bevollmächtigung genügt nicht.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 5.8.2015 – 2-13 S 32/13

> NICHTIGE VERSAMMLUNGSBESCHLÜSSE

1. Beschlüsse der Eigentümerversammlung können auch konkludent, d. h. stillschweigend, verkündet werden. Die Wiedergabe der für sich genommen eindeutigen Abstimmungsergebnisse im Versammlungsprotokoll reichen für die Annahme aus.
2. Ein Beschluss, der den Verwalter dazu zwingt, zukünftig allen Zahlungsverkehr durch Eigentümer mit mehr als 50 % der Stimmen abzeichnen zu lassen, ist nichtig, weil er den Verwalter handlungsunfähig macht.
3. Ein Beschluss, der die Zustimmung von mehr als 50 % der Eigentümer für jedwede Vertragsänderung nötig macht, ist nichtig, weil er zu unbestimmt ist.
4. Ein Beschluss über die zukünftige Verwalterbestellung hinsichtlich Dauer und Höhe des Honorars ist nichtig, weil er die freie Auswahl des Verwalters einengt.
5. Fehlen hingegen nur jegliche Eckdaten des Verwaltervertrages, macht das den Beschluss nur anfechtbar.
6. Sollen einem Wohnungseigentümer vom Gemeinschaftskonto der Eigentümer Auslagen erstattet werden, die er aufgrund von Skonto-Abzug gar nicht tätigen musste, stellte dies eine Veruntreuung von Gemeinschaftsgeldern dar. Ein dahingehender Beschluss ist nichtig.

LG Berlin, Urteil vom 8.5.2015 – 55 S 123/14 WEG

DIE LEITVERANSTALTUNG DER ENERGIEWENDE IN DEUTSCHLAND

Berliner 2016
ENERGIETAGE

Energiewende in Deutschland

11. – 13. April 2016

- > 52 Veranstaltungen
- > großes Rahmenprogramm & Fachmesse
- > Rund 270 Referentinnen & Referenten
- > Ludwig Erhard Haus, Berlin

WWW.ENERGIETAGE.DE

Aufgeschlüsselt

Für die Heizkostenabrechnung empfiehlt sich aus fachlicher Sicht sowohl für ältere und als auch für neuere Gebäude der Verteilerschlüssel 50:50. Sonderfälle mit 30:70-Pflicht sind sehr selten.

Laut Heizkostenverordnung (HKVO) dürfen die Kosten für Heizung und Warmwasser nicht ausschließlich nach individuellem Verbrauch – das heißt nach den Verbrauchsanzeigen der Mess- und Erfassungsgeräte – unter den Bewohnern verteilt werden. Es gibt immer auch Grundkosten, die nach einem festen Maßstab aufzuteilen sind. Meist wird dafür die Wohn- oder Nutzfläche der einzelnen Wohnungen angesetzt. Der Verteilerschlüssel beschreibt das Verhältnis zwischen Grund- und Verbrauchskosten. Aber welcher Verteilerschlüssel ist der richtige?

Laut § 6 HKVO darf der Gebäudeeigentümer den Verteilerschlüssel bestimmen und er hat dabei laut §§ 7 und 8 den Spielraum, „mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert“ verbrauchsabhängig zu verteilen.

Sonderfall mit 30:70-Pflicht

Die aktuell geltende HKVO schränkt diese Wahlfreiheit in § 7 Abs. 1 nur für eine Gebäudegruppe ein: Für Gebäude, „die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind“, ist ein Verteilerschlüssel von 30:70 (Grundkosten- zu Verbrauchskostenanteil) verpflichtend. Diese Regelung führte mit dazu,

dass Vermieter und Eigentümergemeinschaften in den vergangenen Jahren die Verteilerschlüssel von Bestandsgebäuden zunehmend von 50:50 auf 30:70 umgestellt haben. Dabei ist die tatsächlich betroffene

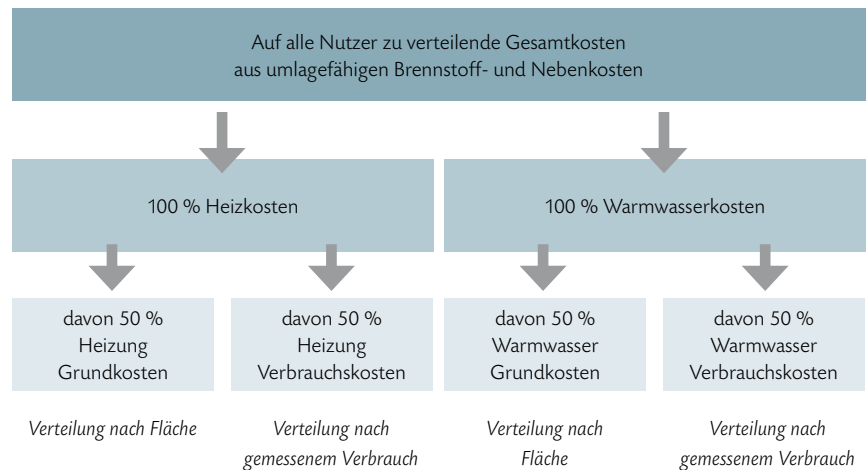
Gebäudegruppe sehr klein. Die erste Bedingung (Baujahr vor 1994) und auch die zweite (Öl- oder Gasheizung) betreffen nach Einschätzung von Minol zwar jeweils rund 70 Prozent des Gebäudebestandes, doch die dritte (freiliegende Leitungen überwiegend gedämmt) nur rund 5 Prozent. Laut HKVO müssen jedoch alle drei Bedingungen erfüllt sein, und das ist – grob geschätzt – bei 2,5 Prozent der Bestandsgebäude der Fall. Eine allgemeine 30:70-Pflicht lässt sich aus diesem Sonderfall also nicht ableiten.

Der Trend geht zu 30:70

Während der Verteilerschlüssel 50:50 im Jahr 2002 deutlich überwog, werden heutzutage fast genauso viele Immobilien mit dem Schlüssel 30:70 abgerechnet. Die Verbrauchskosten werden also stärker gewichtet. Dahinter steckt das gut gemeinte Ziel, die Kosten gerechter zu verteilen und sparsames Verhalten zu belohnen. Fachlich kann die Tendenz aber nicht befürwortet werden. Wer sich ausführlich mit den Grundkosten befasst, erkennt, dass sie zu Recht in die Abrechnung einfließen und ihr Anteil nicht vorschnell reduziert werden sollte.

Neue Gebäude, höherer Grundkosten-Anteil

Sollte der Verbrauchsanteil nicht besonders hoch sein, wenn die Außenhülle moderner Gebäude gut gedämmt und die Fenster gut isoliert sind? Im Gegenteil: Je besser die energetische Hülle,



Die nach Heizkostenverordnung vorgesehene Aufteilung der Gesamtkosten (hier bei Verteilerschlüssel 50:50). Quelle: Minol

DER AUTOR



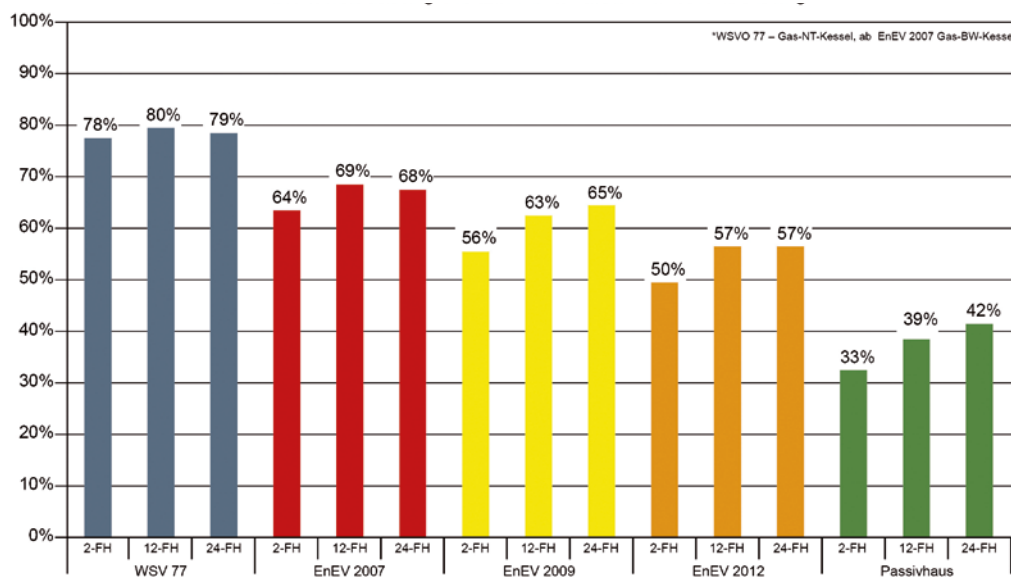
FRANK PETERS

Der Verfasser des „Handbuch zur Wärmekostenabrechnung“ ist bei Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG tätig.

desto höher wird der relative Anteil der verbrauchsunabhängigen Kosten. Gerade weil diese Gebäude weniger Heizwärme als vergleichbare ältere Häuser benötigen, steigt der prozentuale Anteil der Fixkosten, etwa für Wartung, Schornsteinfeger, Messtechnik, Abrechnung oder die Grundpreise der Gas- oder Fernwärmeversorger. Dieser Zusammenhang wird auch in einem Gutachten des ITG (Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden, Prof. Dr.-Ing. Bert Oschatz, 2008) dargestellt, auf das sich auch der GdW in seiner Arbeitshilfe 63 zur HKVO-Novelle von 2009 bezieht. Ein weiterer Aspekt: Die Wohnlage spielt im Neubau eine geringere Rolle als im Altbau, weil weniger Wärme nach außen entweicht, dafür nimmt aber der Wärmetausch innerhalb des Gebäudes (Transmissionswärme) proportional zu. Fachlich ist der derzeitige Trend zu einer stärkeren Gewichtung des Verbrauchsanteils also nicht zu begründen.

Fachliche Empfehlung: 50:50

Minol empfiehlt generell, für ältere und für neuere Wohngebäude – außer den Sonderfällen nach HKVO – den Verteilerschlüssel 50:50. Bei einem zu hohen Verbrauchskostensatz kommt es zu großen Spreizungen innerhalb des Hauses, die für viele Bewohner nicht nachvollziehbar sind. Je höher der Verbrauchskostenanteil, desto höher ist nach Erfahrungen



Gegenüberstellung der verbrauchsabhängigen Kostenanteile der Gebäude mit einer Gas-Heizungsanlage.
Quelle: ITG-Gutachten, Dresden, 2008

von Minol auch die Reklamationsquote. Den Sinn und Zweck der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung kann all das nicht schmälern: Sie ist für Hausbewohner nach wie vor die größte Motivation, Energie zu sparen. Dieser Effekt ist in gut gedämmten Wohnhäusern genauso wichtig wie im Altbau: Die bundesweit größte Studie zur Energieeffizienz in Gebäuden des Instituts für Energietechnik an der TU Dresden (Prof. Dr. Clemens Felsmann, 2013) zeigt: Je besser der energetische Zustand der Gebäudehülle, desto weniger kümmert die Bewohner ihr Umgang mit der Wärme. Deshalb plädiert der Wissenschaftler für verursachergerechtes Abrechnen der Heizkosten, auch in sehr gut wärmegeprägten Gebäuden. Die Studie belegt auch das hohe CO₂-Minderungspotenzial der Heizkostenabrechnung nach Verbrauch.

DIE GRUNDKOSTEN IM DETAIL

Fixkosten des Heizungsbetriebs: u. a. Kosten für Wartung, Reinigung, Abrechnung und die Eichung von Messgeräten sowie Grundpreise für Erdgas und Fernwärme.

Verluste der Heizung: Nur 60 bis 80 Prozent der erzeugten Wärme kommt tatsächlich nutz- und messbar an den Heizkörpern an und ist vom Verbraucher beeinflussbar.

Verluste der Warmwasserbereitung: 40 bis 60 Prozent der Energie gehen bei der Warmwasserbereitung verloren. Das liegt u. a. an Abgas- und Kesselverlusten, insbesondere im Sommer an der Überkapazität der Heizungsanlage und hat nichts mit dem messbaren individuellen Verbrauch zu tun.

Wohnlage: Der grundsätzliche Wärmebedarf einer Wohnung hängt von ihrer Lage im Gebäude ab. Innenliegende Wohnungen haben den niedrigsten Bedarf, in Randlagen ist er um bis zu 50 Prozent höher. Ein 50:50-Verteilerschlüssel gleicht diesen Nachteil immerhin um die Hälfte aus. Die Alternative – eine Staffelung der Kaltmiete nach Wohnlage – würde auf wenig Verständnis stoßen.

Transmissionswärme: Das Heizverhalten der Nachbarn beeinflusst den individuellen Verbrauch. 10 bis 40 Prozent macht die von wärmeren zu kälteren Wohnungen strömende Transmissionswärme nach Untersuchungen u. a. der TU Wien aus.

Unterwegs alles im Griff

Individualisierbare mobile Lösungen sind auf dem Vormarsch: Die Objektkontrolle per App macht Arbeitsabläufe effizienter – bei großen, aber auch kleineren Unternehmen, wie zwei Anwenderberichte zeigen:

Von Andrea Körner

Automatisierte Objektkontrolle

Die 1994 in Schweden gegründete Akelius kauft, modernisiert und verwaltet Wohnimmobilien. Seit 2006 ist die Akelius GmbH in Deutschland tätig. Das Unternehmen besitzt 53 000 Wohnungen in Kanada, England, Deutschland, Frankreich, Schweden und den USA, konzentriert auf Wohnimmobilien in attraktiven Städten mit starkem Wachstum und Modernisierungspotenzial. Wie in der Wohnungswirtschaft insgesamt dient die Einbindung neuer Software-Tools gerade bei einem Unternehmen dieser Größenordnung der Freisetzung von Kapazitäten, die an anderer Stelle sinnvoll eingesetzt werden: beispielsweise zur Kommunikation mit den Mietern und zur Kundenbindung. Um die Prozesse im Unternehmen für Kunden und Mitarbeiter zu vereinfachen, setzt die Akelius GmbH auf die Objektcheck App der immo-it-services GmbH.

Verschlanung und Transparenz

Vereinfachen heißt in diesem Fall, zu verschlanken und Transparenz herzustellen, aber auch, sich von vielen manuellen Tätigkeiten wie dem Führen von Excel-Listen zu verabschieden. „Unsere wirtschaftliche Ausrichtung, verbunden mit der Notwendigkeit, Schnelligkeit und Sicherheit in Einklang zu bringen, hat für uns oberste Priorität. Deshalb nutzen wir IT-Werkzeuge, die für uns, unsere Verwalter und nicht zuletzt für unsere Mieter sinnvoll sind,“ fasst Christian Lange, IT-Manager der Akelius GmbH, die Entscheidung für digitale Hilfsmittel zusammen. Fast 150 Tablets kommen, verbunden mit der immo-office App, vor Ort zum Einsatz. Je nach Anforderung werden der Umfang der gewünschten Checkliste und auch die Detailinformationen z. B. zu Außenanlagen gemeinsam mit dem Kunden erstellt und sind frei zu definieren. Zu den jeweiligen Auswahlen können Dienstleister hinterlegt werden, die bei festgestellten Schäden oder Mängeln automatisch benachrichtigt werden. Das bietet sich z. B. bei der Graffiti-Beseitigung an. Auch der Objektverantwortliche erhält so eine Mitteilung über den Zustand des Objektes bzw. über den durchgeführten Check. Über eine Datenbank sind alle Informationen

dazu als Report abrufbar, komplett und vollständig archiviert. Das integrierte, webbasierte System- und Prozessportal immo-office unterstützt zudem bei der Optimierung von Arbeitsabläufen wie Mieterwechsel, Verkehrssicherung und Instandhaltung.

Digitalisierte Mieterwechselprozesse

Selbst für kleinere Verwaltungsunternehmen, die bisher auf ERP-Anwendungen verzichten, gibt es praktikable Produkte, um die Effizienz der Arbeitsabläufe zu erhöhen. Die Wohnbau GmbH Göppingen (WGG) verwaltet einen Eigenbestand von ca. 1 950 Wohnungen und Gewerbeeinheiten, ist darüber hinaus jedoch auch als Dienstleister in der Vermietung und Wohneigentumsverwaltung für Dritte tätig. Wohnungsvor- und -endabnahmen sowie -übergaben wurden bisher mit entsprechenden Vordrucken durchgeführt, die handschriftlich ausgefüllt wurden. Nun verspricht man sich von einer digitalen Lösung, zunächst für Mieterwechselprozesse, eine Reduzierung des Zeitaufwandes, der für diese immer wieder anfallenden Routineaufgaben erforderlich ist. Auf Grund eines Berichts in diesem Magazin sind die Mitarbeiter heute nicht mehr mit Stapeln von Formularen vor Ort, sondern mit dem Tablet oder iPad, auf dem die mobile App easysquare von Promos Consult installiert ist. Robert Prce war bei der WGG leitend mit der Einführung ab Ende Juli 2015 befasst und kann nun über erste Erfahrungen berichten.

Deutlich gestiegene Datenqualität

Zwar war in den ersten Wochen der Zeitaufwand für die Erfassung der Daten etwas höher, dafür aber ist deren Qualität erheblich

Effizientere Abläufe setzen
Potenziale für Kundenbindung
und Mieterbetreuung frei.





gestiegen. Anhand der erhobenen Informationen und mit dem hinterlegten Bildmaterial, also Aufnahmen vom Objekt und der jeweiligen Situation, lassen sich Entscheidungen zu anstehenden Renovierungsmaßnahmen wesentlich besser treffen. Ein paar anfängliche „Kinderkrankheiten“ wurden durch den Support schnell behoben, und nun erweist sich vor allem auch der elektronische Versand von Dokumenten als äußerst zeitsparend. „Die Chancen und

Möglichkeiten der Mobilisierung von Geschäftsprozessen sind weitreichend“, so Prce, denn: „Wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit.“ Und deshalb nahm das Unternehmen auch die Herausforderung an, die mobile Lösung an die zentrale IT anzubinden. Zunächst einmal müssen Schnittstellen bestehen oder geschaffen werden, um Stammdaten in den Account zu implementieren und die Daten zu aktualisieren, beschreibt Prce seine Erfahrung. Optimal wäre selbstverständlich eine Schnittstelle zur bestehenden Software. Dies ist jedoch zum einen aus Gründen des Datenschutzes und zum anderen wegen der technischen Voraussetzungen nicht immer möglich.

Der zunächst höhere Zeitaufwand lohnt

Dass sich der Einsatz dennoch auch für kleinere Wohnungsunternehmen lohnt, davon ist Prce überzeugt: „Die Möglichkeiten, die wir heute schon haben, und Lösungen, die in naher Zukunft darauf aufbauen werden, sind arbeitserleichternd und kaum zeitaufwendiger. Sie erlauben eine sehr gute Dokumentation und Nachvollziehbarkeit sowie einen nahezu lückenlosen Informationstransport. Zudem werden dadurch auch Entscheidungsvorlagen geschaffen, weil die schriftliche Dokumentation um hinterlegte Bilder ergänzt wird, beides für die Erstellung von Dokumenten zusammengeführt und genutzt werden kann.“

Kundenzufriedenheit hat Priorität

Zukünftig hat die WGG vor, die Wohnungsvorabnahme, die Wohnungsendabnahme wie auch die Wohnungsübergabe durch weitere mobile Prozesse zu erweitern. Dazu gehören die Schadensaufnahme, die Verkehrssicherung sowie auch die Begehung von Gebäuden, Grundstücken und Wohnungen. Hinsichtlich der Schnittstellen wird es in absehbarer Zeit sicher weitere Verbesserungen geben. Auch der Datentransport wird schneller werden. Dies alles wird zu mehr Zeitersparnis führen, und „diese Zeit steht einem dann für die Betreuung der Kunden zur Verfügung. Deren Zufriedenheit ist schließlich unser eigentliches Ziel“, so Prce.

Foto: © Peshkova / Shutterstock.com

CHECKING APPS



Room Inspector



Building Inspector



Rental Inspector



Chapps®

Entdecken Sie unsere große Vielzahl an innovativen Apps, die zur Unterstützung der Hausverwalter entworfen wurden. Jede dieser Apps wurde mit Sorgfalt entwickelt, um die verschiedenen Arten von Inspektionsprozessen zu unterstützen.

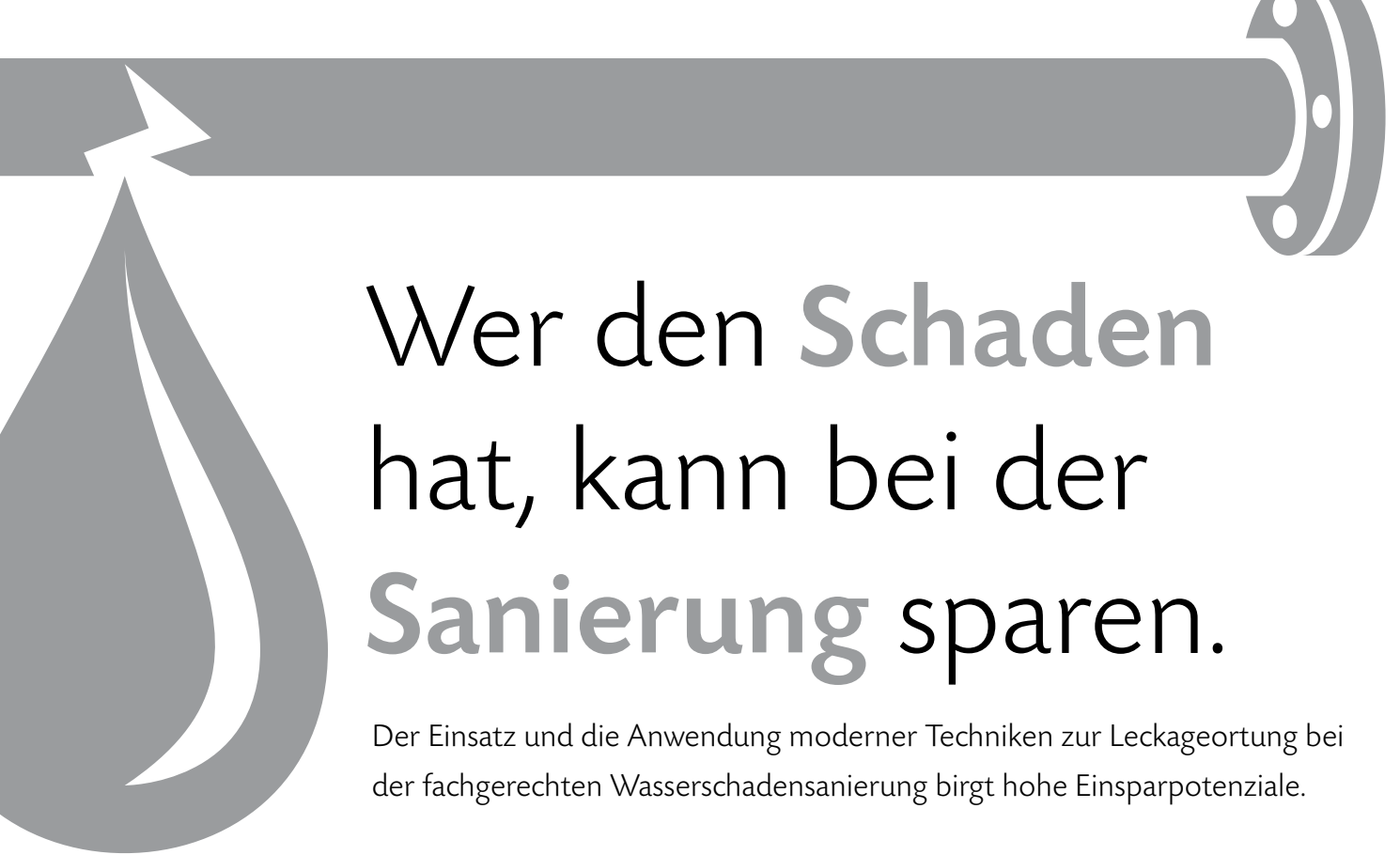
Wir bei Chapps verstehen, dass sich eine Wohnungsübergabe von der Inspektion eines Studentenzimmers oder einer Gebäudeinspektion unterscheidet. Deshalb haben wir eine Serie von voll funktionstüchtigen "Next Generation" Apps kreiert, die jede Art der Inspektion unterstützen.

Wir wissen, dass Sie ein fortgeschrittenes und professionales Werkzeug brauchen.

Entscheiden Sie sich für Chapps; ein vielseitiges und fachmännisches Arbeitsmittel, mit dem Sie clever, schnell und präzise arbeiten können.

CLEVER | SCHNELL | UND PRÄZISE

www.Chapps.com | Discover@Chapps.com



Wer den Schaden hat, kann bei der Sanierung sparen.

Der Einsatz und die Anwendung moderner Techniken zur Leckageortung bei der fachgerechten Wasserschadensanierung birgt hohe Einsparpotenziale.

Die Ursachen für Wasserschäden in Gebäuden sind vielfältig: geplatzte Wasserschläuche, abgelöste flexible Zuleitungen zu Eckventilen, korrodierte Rohrleitungen in Böden oder Wänden, undichte Dachkonstruktionen, übergelaufene Badewannen, Löschwasserschäden oder Überschwemmungen. Viele Wasserschäden haben ihren Ursprung jedoch nicht in großen, sofort lokalisierbaren Rohrbrüchen. Oft handelt es sich um kleine Leckstellen, die an Rohrleitungssystemen innerhalb der Baukonstruktion entstehen und erst als Feuchtigkeitsschaden an der Bauteiloberfläche sichtbar werden.

Ohne moderne technische Hilfsmittel sind diese verdeckten Leckagen in Wand- oder

Bodenkonstruktionen nur schwer aufzuspüren. Typische Schadensbilder von zur Lecksanierung zerschlagenen Bädern sind Geschädigten, Verwaltungen, Versicherungen und Sachverständigen hinlänglich bekannt. Die in der Folge erforderlichen Kosten für die Sanierungen werden so unnötig in die Höhe getrieben. Dabei sind diese Leckstellen mit Hilfe modernster Messtechnik meist punktgenau zu lokalisieren. Durch das zerstörungsfreie Entfernen der Fliesen werden die Leckstellen

zudem nur soweit freigelegt, wie es für die Reparatur der betroffenen Installationsleitung erforderlich ist. Die komplette Neuverfliesung einzelner Wände oder gesamter Badezimmer gehört somit der Vergangenheit an. Im Folgenden werden wesentliche Maßnahmen einer zerstörungsfreien Leckageortung vorgestellt.

Feuchtigkeitsmessungen

Zum Auffinden und Lokalisieren von Schadenstellen gehören umfassende Feuchtig-



Lochkorrosion an einer Cu-Leitung

DER AUTOR



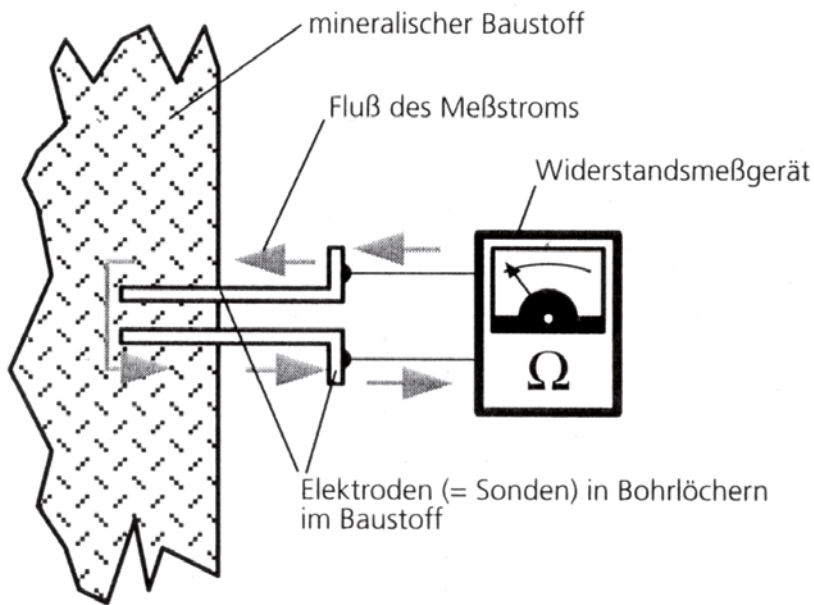
**DIPL.-ING. (FH)
THOMAS GREPPMEIR**
Geschäftsleitung/Prokurist
MBS Maier Brand & Wasser Schadenmanagement GmbH, Inning
www.mbs-service.de

keitsmessungen. Mit diesen meist völlig zerstörungsfreien Techniken kann die Verteilung der Feuchtigkeit im betroffenen Objekt schnell und sicher eingegrenzt werden.

Elektrische Widerstandsmessung:

Durch eine Batterie wird im Messgerät ein bestimmter Messstrom erzeugt. Über eine Elektrode fließt der Strom in den Baustoff, über eine zweite Elektrode gelangt der Strom wieder zurück zum Messgerät. Die Spannung und die Stromstärke des Messstroms sind bekannt. Nach dem Ohmschen Gesetz kann man nun den elektrischen Widerstand im Baustoff errechnen, dies erledigt das Messgerät selbstständig. Hohe Widerstandswerte lassen auf niedrige Feuchte schließen und umgekehrt. Die Messgerätehersteller liefern für die gängigsten Baustoffe Umrechnungstabellen zur Ermittlung der tatsächlichen Feuchtigkeitsgehalte in Volumen- oder Gewichtsprozent. Zur Messung werden die Messelektroden (Einschlag- oder Einstechelektroden) in den entsprechenden Baustoff eingestochen und ein Messwert abgelesen.

Dielektrizitätsmessung: Das zerstörungsfreie Verfahren wird zur Bestimmung der Wand- und Bodenfeuchte verwendet, dient jedoch lediglich als Feuchtigkeitsin-



Schematische Darstellung der elektrischen Widerstandsmessung

dikator. Das bedeutet, dass unbedingt Vergleichsmessungen durchgeführt werden müssen und eine Aussage über tatsächliche Feuchtigkeitsgehalte in Volumen- oder Gewichtsprozent nicht getroffen werden kann. Zur Bestimmung der Feuchtigkeitsverteilung ist das Messverfahren sehr gut geeignet. Das Messgerät wird auf die zu messende Baustoffoberfläche aufgelegt. Es misst je nach Dichte und Durchfeuchtungsgrad bis zu 5 cm in die Tiefe. Durch Erzeugung eines elektrischen Hochfrequenzfeldes im Baustoffinneren

wird die Dielektrizitätskonstante des Baustoffs gemessen. Je höher die so ermittelte Dielektrizitätskonstante liegt, desto höher ist der Feuchtigkeitswert und umgekehrt.

Druckprüfung: Um verdeckte Leckstellen zu ermitteln, werden zunächst wasserführende Leitungen abgedrückt. So soll festgestellt werden, in welchem Leitungssystem sich die Schadenstelle befindet. Die Installationsleitungen können sowohl mittels Wasser als auch mittels Druckluft untersucht werden. Ein Manometer zeigt eventuelle Druckverluste an. Bei Abwasserleitungen können aufblasbare Kunststoffballone eingeführt werden, um das Rohr zu verschließen. Durch das Einführen eines zweiten Ballons kann somit der dazwischen liegende Teilbereich

Elektrische Verfahren zur Feuchtemessung, können Lecks lokalisieren.

Werte besser schützen.

Das svt Asbestschleifverfahren mit geringer Exposition nach BIA BT 17.4

schnell • sicher • wirtschaftlich

Bleiben Sie retro - ohne Asbest!

www.svt.de

Für nahezu jede **Schadenssituation** empfiehlt sich eine **geeignete Methode**, um **Undichtigkeiten** gezielt zu **orten**.

der Abwasserleitung abgedrückt und auf Dichtigkeit überprüft werden. Ob sich im Heizungssystem eine Undichtigkeit befindet, kann schon mittels Überprüfung des Manometers an der Heizung kontrolliert werden. Hierzu muss nur darauf geachtet werden, dass sich ein an die Kaltwasserzuleitung angeschlossenes Heizungssystem nicht ständig selbst befüllt (automatische Befüllung).

Infrarotmesstechnik/Thermografie:

Mit der Infrarotkamera werden Oberflächentemperaturen gemessen. Das erzeugte Wärmebild dokumentiert die ermittelten Temperaturdifferenzen. Speziell bei Warmwasser führenden Leitungen ist dies eine der effektivsten Methoden, evtl. vorhandene Undichtigkeiten aufzuspüren. Da an der undichten Leitung warmes Wasser ausströmt, erwärmen sich die Bauteile an dieser Stelle – die Undichtigkeit kann somit genau lokalisiert werden. Auch Kaltwasserleitungen können mit der Infrarotkamera geprüft werden. Hierzu ist es lediglich erforderlich, die Kaltwasserleitung provisorisch an die Warmwasserleitung anzuschließen, so dass sie mit Warmwasser befüllt werden kann. Das gilt auch für Abwasserleitungen, die zur Überprüfung mittels Thermografie lediglich mit heißem Wasser oder Dampf befüllt werden.

Elektroakustische Ortung

Die beiden am häufigsten angewandten Messmethoden sind das Abhören der Bauteile mit Mikrofonen.

Kontaktmikrofon: Zum Einsatz gebracht wird diese Art der Leckageortung ausschließlich bei Metallleitungen, da sie Leckgeräusche sehr gut weiterleiten. An einer vorhandenen Leckstelle entsteht ein Wasser- oder Luftaustrittsgeräusch, das sich nach beiden Seiten entlang der be-

troffenen Installationsleitung ausdehnt. Mit dem Kontaktmikrofon kann dieses Geräusch an geeigneten Stellen wahrgenommen werden (z. B. Heizkörper, Armaturen etc.). Je intensiver das Geräusch an den Messstellen aufgenommen wird, desto näher befindet sich der Messpunkt an der Leckstelle. Durch schrittweise Annäherung an die Stelle mit der höchsten Geräuschintensität kann die Schadenstelle gut eingegrenzt werden.

Oberflächenmikrofon:

Ist der Schadensort mit dem Kontaktmikrofon nicht mehr genauer bestimmbar, besteht die Möglichkeit, mit dem Boden- oder Oberflächenmikrofon die eingegrenzte Fläche näher zu untersuchen. Leitungen innerhalb einer Boden- oder Wandkonstruktion sind in der Regel mit Dämmmaterial ummantelt, oder sie liegen auf der Rohbetondecke und sind deshalb mit Trittschalldämmung/Wärmeisolierung überdeckt. Diese Dämmschichten müssen vom Leckagegeräusch überbrückt werden – erst dann ist eine Ortung mit dem Oberflächenmikrofon möglich.

Korrelationsmessverfahren: Das bereits beschriebene Austrittsgeräusch eröffnet auch die Möglichkeit, zwei Mikrofone an die undichte Leitung anzuschließen. Die Mikrofone müssen hierbei so angeordnet sein, dass sich die vermutete Leckstelle zwischen den beiden Mikrofonen befindet. Die von der Leckstelle erzeugten Schallwellen breiten sich entlang der Rohrleitung nach beiden Seiten mit glei-

cher Geschwindigkeit aus und werden von den beiden Mikrofonen erfasst. Der Schall wird von den Mikrofonen per Funk zum Korrelator übertragen. Aus der Zeit, die der Schall jeweils benötigt, wird die Laufzeitdifferenz errechnet, aus der die genaue Position der Leckstelle bestimmt wird. Anzumerken wäre hierbei, dass diese Art der Leckortung ausschließlich bei metallischen Leitungen zum Einsatz gebracht wird. Das Messverfahren findet überwiegend Anwendung im Bereich von erdverlegten Leitungen sowie bei der Leckortung in Wand- oder Bodenschächten. Das Leitungsmaterial, der Leitungsverlauf, der Rohrdurchmesser und die exakte Länge der schadhaften Leitung müssen bekannt sein und vor der Messung als feste Parameter dem Korrelator zur Berechnung eingegeben werden.

Sichtprüfung

Endoskopie:

Generell wird bei den Endoskopen zwischen starren, flexiblen und Videoendoskopen unterschieden. Zum Einführen des Endoskops wird nur eine sehr kleine Öffnung benötigt. Oftmals ist hierzu eine Kernbohrung von wenigen Millimetern Durchmesser in Wänden oder Böden ausreichend. Die Endoskopie wird u. a. zum Aufspüren von Undichtigkeiten in Boden- oder Wandschächten, vorrangig jedoch zur Untersuchung der Baumaterialien in Hohlräumen eingesetzt. So werden z. B. Holzbalkenkonstruktionen auf Schäden überprüft, um den erforderlichen Sanierungsumfang zu bestimmen.

Rohrkamera: Zur Untersuchung von Abwasserleitungen im Innen- und Außenbereich können mit diesem Verfahren Wurzeleinwuchs, Rohrversatz, Rohrbruch und Rohrverstopfung ermittelt werden. Abwasserleitungen mit einem Rohrdurchmesser von min. 50 mm können so untersucht werden. Für kleinere Durchmesser stehen Endoskopiegeräte zur Verfügung.



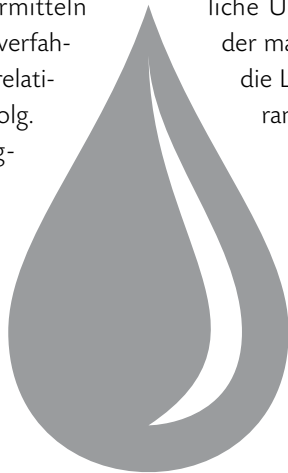


Freigelegte Leckstelle ohne größere Zerstörung der Bausubstanz

Die Kameraköpfe können mit einem Peilsender zur genauen Ermittlung der Schadenstelle ausgerüstet werden. Zum Einführen der Kameras werden Toiletten, Siphons oder Putztürchen demontiert.

Gasprüfverfahren

Sollte sich im Leitungssystem eine sehr kleine Leckstelle befinden, wird an dieser Stelle kein Ausströmgeräusch durch entweichendes Wasser zu ermitteln sein – elektroakustische Messverfahren, Thermographie und Korrelation führen hier zu keinem Erfolg. Alternativ besteht die Möglichkeit, ein Prüfgas in das Leitungssystem zu pressen. Zur genauen Ermittlung der Schadenstelle ist es zunächst erforderlich, das betreffende Leitungssystem ganz zu entleeren. In die Leitung wird dann ein spezielles Gasgemisch (in aller Regel Stickstoff mit 5 Prozent Wasserstoff, aber auch andere handelsübliche Gase wie z. B. Helium) eingegeben. Das Prüfgas entweicht an der



Leckstelle und kann mit einem dafür geeigneten Detektor ermittelt werden. Das Verfahren findet auch Anwendung bei Undichtigkeiten im Bereich von Flachdächern. Hier wird das Gasgemisch mittels Kernlochbohrungen und geeigneten Stützen in das Flachdach eingeblasen. Ebenfalls besonders zu empfehlen ist das Verfahren bei erdverlegten Leitungen im Außenbereich.

Die Leckstelle wird lediglich markiert, das Öffnen und Freilegen dem Installateur überlassen, der oft nicht mit der gebotenen Vorsicht vorgeht, Bodenbeläge und Fliesen unnötig zerstört. Nicht zuletzt, weil sich häufig herausstellt, dass die tatsächliche Undichtigkeit gar nicht an der markierten Stelle liegt – und die Leckortung dann noch mal ran muss.

Ein sehr häufig und sicher angewandtes Verfahren zur schonenden Öffnung der Bausubstanz ist das zerstörungsfreie Entfernen der Fliesen. Dabei werden zunächst alle Verfugungen um die zu entfernende Fliese aufgeschnitten (z. B. mit einem Winkelschleifer), die freigeschnittene Fliese mit einem Heissluftfön stark erhitzt.

Leckstelle und kann mit einem dafür geeigneten Detektor ermittelt werden. Das Verfahren findet auch Anwendung bei Undichtigkeiten im Bereich von Flachdächern. Hier wird das Gasgemisch mittels Kernlochbohrungen und geeigneten Stützen in das Flachdach eingeblasen. Ebenfalls besonders zu empfehlen ist das Verfahren bei erdverlegten Leitungen im Außenbereich.

Die Öffnung der Leckstellen

Viele Unternehmen sind durchaus mit den Möglichkeiten der zerstörungsfreien Leckortung vertraut und kennen die techni-

Damit die Heissluft zielgerichtet auf die Fliese einwirken kann, werden dazu Edelstahlhauben verwendet, die exakt auf das Fliesenformat passen. Die Fliese wird so auf ca. 300 bis 400 °C erhitzt, wobei sie sich verhältnismässig stark ausdehnt und sich der Fliesenkleber löst. Die Fliese löst sich aus dem Klebebett. Anschließend kann das Bauteil ohne Beschädigung des Oberbelags weiter geöffnet werden. Nach erfolgter Reparatur der beschädigten Rohrleitung kann die so entfernte Fliese wieder eingesetzt werden.

Die fachgerechte Sanierung von Wasserschäden ohne Beschädigung der Bausubstanz erfordert große Erfahrung und gut ausgebildetes Fachpersonal. Durch eine vernünftige Zusammenarbeit mit den Geschädigten und den Versicherungen wird aus dem Alptraum Wasserschaden dann in der Regel ein überschaubares und für alle Beteiligten hoffentlich einmaliges Erlebnis.

Nicht ganz dicht?



Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz:

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Schadensanalyse
- Schadensanierung

TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

24-Std. Notdienst • Tel. 0800-97 97 300
www.rohrhavarie.de

Ein Schaden, viele Gesichter

Wenn es um Gebäudeschäden und ihre Sanierung geht, sind viele Personen involviert: Mieter, Verwalter, Eigentümer, Versicherer, Sanierungsfachleute, Handwerker. Klar strukturierte Prozesse und clever eingesetzte Technik können helfen, sie alle im Blick zu haben.

Um eine für alle Beteiligten bestmögliche und effiziente Schadenbearbeitung zu erreichen, muss man die komplexen Prozesse und die unterschiedlichen Interessen aller Betroffenen kennen. Im Kern einer gemeinsamen Vereinbarung sorgen dann klar definierte Servicelevel und Prozesse, Delegationsgrenzen und nicht zuletzt eine transparente, prüffähige Rechnungslegung für reibungslose Abläufe ohne Missverständnisse. Im Idealfall können Immobilien während der Schadenbehebung weiter genutzt bzw. schnell wieder nutzbar werden, und es droht kein Verlust von Mieteinnahmen.

Die ganzheitliche Betrachtung

Die Hauptperson in jedem Schadenfall ist der Betroffene. Bis im Sanierungsprozess jedoch der letzte Pinselstrich getan ist, sind noch viele andere Menschen an der Abwicklung beteiligt – mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Es kommt darauf an, die Schadensituation ganzheitlich zu betrachten. Dabei entlasten reibungslose Abläufe alle Beteiligten, vom Hausverwalter über den Versicherer selbstverständlich bis hin zum direkt vom Schaden Betroffenen. Hier kann Technik – intelligent genutzt –

dazu beitragen, schneller, sicherer und transparent mit allen Beteiligten zu kommunizieren und so die Prozessabwicklung zu optimieren.

Die Befindlichkeiten von Mietern und Eigentümern stehen im Fokus. Gerade im sensiblen Moment einer Schadenregulierung kommt es darauf an, kompetente Antworten zu geben, ein individuell abgestimmtes Sanierungskonzept zu erarbeiten und darauf basierend einen transparenten Zeit- und Kostenplan vorzulegen. Das optimale Zusammenspiel in der Schadenbearbeitung setzt eine so individuelle Gestaltung der für Sanierungen vereinbarten Rahmenverträge voraus, dass sie perfekt zu den Anforderungen und zur Organisation der jeweiligen Versicherung passen. Das betrifft die Definitionen der

inkludierten Schadensummen ebenso wie die Service Level Agreements. Bestenfalls ist das beauftragte Unternehmen in der Lage, den Prozess der Schadenbearbeitung von der Meldung bis zur Übergabe und Messung der Kundenzufriedenheit ganz spezifisch zu regeln. So können sich im Gegenzug auch die Versicherungen darauf verlassen, dass Datenschutz und Compliance ganz wesentliche und festgeschriebene Eckpfeiler für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit sind, insbesondere bei sensiblen Schadenfällen.

Kommunikation ist das A und O

Bei einer Sanierung ist es wichtig, dass nicht nur Know-how und Technik reibungslos funktionieren, sondern auch die Kommunikation mit den Kunden. Die Betroffenen wünschen sich Informationen

DIE AUTORIN



KARIN MOCK-KIEL
Key Account Managerin
BELFOR Deutschland
GmbH
www.belfor.com



darüber, warum welche Maßnahmen getroffen werden und wie die weitere Vorgehensweise sein wird. Kein Wunder, sind sie doch häufig zum allerersten Mal mit einem Schaden konfrontiert. Hier zahlen sich hinreichende Erfahrung mit Schadensanierungen und moderne Methoden der Prozessabwicklung aus, die alle Phasen der Schadenbearbeitung in Wort und Bild dokumentieren und den aktuellen Stand der Dinge auch für Kunden bereitstellen – sowohl im persönlichen Gespräch, als auch in Form informativer Dokumente.

Die Vorteile für Verwalter liegen auf der Hand:

- Schnellere Prozessabläufe durch Erfassung aller relevanten Informationen
- Regelmäßige Synchronisation aller Abläufe und Informationen für alle beteiligten Stellen
- Absolute Transparenz und Nachvollziehbarkeit, weil wichtige Entscheidungen sofort – teilweise ohne den teuren Einsatz weiterer externer Partner – getroffen werden können.
- Umfassende Datensammlung, ohne Dokumentenverluste oder Übertragungsfehler

MOBILE SCHADENERFASSUNG PER APP

Der Schadensanierer BELFOR setzt beispielsweise auf das Schadenerfassungssystem MoNA. Die hochmoderne Mobile Netzwerk App wurde auf Basis der Erfahrungen von 25 000 sanierten Schäden pro Jahr entwickelt. Sie dokumentiert alle Schritte der Schadenbearbeitung, von der Erfassung vor Ort bis zur Fertigstellung und Rechnungslegung. Laufende Synchronisation macht stets alle relevanten Informationen abrufbar.

Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.



Über 60 Jahre
Herstellerkompetenz
und Serviceerfahrung.

Wirtschaftlich, rechtssicher, pünktlich –
Minol ist der zuverlässige Partner für Sie
und Ihre Liegenschaften.

Mehr unter minol.de

 **Minol**
Alles, was zählt.

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG
70766 Leinfelden-Echterdingen • minol.de

Aktuelle Urteile

Warum qualifizierte Protokollierungsklauseln sich auf die Beschlussfähigkeit in Eigentümerversammlungen auswirken können, und wie das EU-Recht zum Kabelweisersenderecht in Wohnanlagen ausgelegt werden kann: zwei Entscheidungen des BGH.

QUALIFIZIERTE PROTOKOLLIERUNGSKLAUSEL UND WAHRUNG DER KLAGEFRIST

(LG München I, Urteil vom 2.6.2014, Az.: 1 S 3223/12)

► DAS THEMA

Die oft lange Zustellungsdauer von Beschluss-Anfechtungsklagen stellt die Parteien und den Verwalter immer wieder vor Fragen und Probleme. Trotz der nur einmonatigen Klagefrist erfährt der WEG-Verwalter erst Monate später von einer Anfechtung. Darüber hinaus war über die Wirksamkeit und Auslegung einer sogenannten qualifizierten Protokollierungsklausel zu entscheiden, nach der das Protokoll der Eigentümerversammlung vom Verwalter und von zwei jeweils in der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern unterzeichnet werden muss, damit die protokollierten Beschlüsse gültig sind.

► DER FALL

Der BGH hat in diesem Urteil einerseits über die Auslegung einer qualifizierten Protokollierungsklausel entschieden, wenn nur der Verwalter, welcher gleichzeitig Mehrheitseigentümer ist, in der Versammlung anwesend ist und auch nur er das Protokoll unterschreibt. Andererseits wurde geklärt, unter welchen Voraussetzungen die einmonatige Anfechtungsfrist des § 46 I 2 WEG gewahrt wird, wenn die Klageerhebung vor Ablauf, die Zustellung der Klage aber erst

längere Zeit nach Ablauf der Anfechtungsfrist erfolgt.

Prozessual beschäftigt sich die Entscheidung mit dem Umstand, dass eine Beschlussmängelklage zwar innerhalb der Anfechtungsfrist durch Einreichung eines Schriftsatzes bei Gericht erhoben wurde, aber erst längere Zeit nach Ablauf der Frist an den Beklagten zugestellt und damit anhängig wurde. Die Zustellung der Klage wirkt zur Fristwahrung auf den Tag der Klageeinreichung zurück, wenn die

DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Arnecke Sibeth Siebold Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschafts mbB.



CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei Arnecke Sibeth Siebold schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG- Recht tätig.

www.arneckesibeth.com



Zustellung „demnächst“ erfolgt. Infrage stand hier, ob die Zustellung durch die erhebliche Verzögerung noch „demnächst“ und damit fristwährend erfolgte. Nach Rechtsprechung des BGH ist das Merkmal „demnächst“ erfüllt, wenn sich die der Partei zuzurechnende Verzögerung in einem hinnehmbaren Rahmen hält, wobei eine Zustellungsverzögerung von 14 Tagen regelmäßig unproblematisch ist. Im vorliegenden Fall rührte die hauptsächliche Verzögerung daher, dass das Gericht die für die Zustellung notwendig einzuzahlenden Gerichtskosten erst auf Nachfrage der Kläger festsetzte. Nach Rechtsprechung des BGH kann der Kläger bis zu einer Nachfrage nicht unbegrenzt lange untätig bleiben, allerdings wird ihm ein Zeitraum von mindestens drei Wochen nach Ablauf der durch die Klage zu wahrende Frist zugestanden, in dem er auf die Festsetzung durch das Gericht warten kann, ohne, dass die dadurch entstehende Verzögerung ihm zuzurechnen wäre. Im Ergebnis war hier jedenfalls diejenige Verzögerung, welche den Klägern zugerechnet werden konnte, unerheblich und daher erfolgte die Klageerhebung fristgerecht.

Materiell rechtlich befasst sich die vorliegende Entscheidung mit dem Umstand, dass die Teilungserklärung für WEG-Beschlüsse eine qualifizierte Protokollierungsklausel vorsieht. Das bedeutet, dass die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer davon abhängig gemacht wird, dass die Beschlüsse neben

dem Verwalter von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern unterzeichnet werden müssen. Andererseits ist in derselben Teilungserklärung aber bestimmt, dass die Eigentümerversammlung dann beschlussfähig ist, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind.

Problematisch war im vorliegenden Fall, dass der Verwalter, der gleichzeitig Mehrheitseigentümer der WEG ist, allein in der Eigentümerversammlung anwesend war und danach auch allein das Protokoll unterschrieben hat. Nach der Bestimmung in der Teilungserklärung war damit die Voraussetzung der Beschlussfähigkeit gegeben, weil der Verwalter als Mehrheitseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentiert. Allerdings wurde der qualifizierten Protokollierungsklausel nicht genüge getan, weil neben dem Verwalter keine zwei weiteren Eigentümer das Protokoll unterzeichnet hatten, da nur der Verwalter als Mehrheitseigentümer in der Versammlung anwesend war.

Sinn und Zweck der qualifizierten Protokollierungsklausel ist, dass im Wege des Vieraugen-Prinzips mehrere Eigentümer, die in der Versammlung anwesend waren, die Richtigkeit des Protokolls durch Unterschrift bestätigen. Ist aber nur der Verwalter als Mehrheitseigentümer anwesend, kann kein anderer Eigentümer den protokollierten Ablauf der Versammlung bestätigen. Hier hat das Gericht nun durch

VERWALTER-STRATEGIE

Liegt bereits eine Teilungserklärung mit entsprechenden Klauseln vor, sollte darauf geachtet werden, dass – sofern mehrere Eigentümer anwesend sind – auch der qualifizierten Protokollierungsklausel Genüge getan wird, indem neben dem Verwalter weitere Eigentümer bestimmt werden, die das Protokoll dann mit unterzeichnen. Wird die Teilungserklärung erst formuliert und soll sie eine qualifizierte Protokollierungsklausel enthalten, sollte für den oben dargestellten Sonderfall, eine entsprechende Ausnahmeformulierung in die Teilungserklärung aufgenommen werden.

seine Entscheidung – unter Ermittlung des mutmaßlichen Willens des teilenden Eigentümers – im Wege der Auslegung eine nicht gewollte Regelungslücke in der Teilungserklärung geschlossen, indem festgestellt wurde, dass in diesem besonderen Fall, da der Verwalter alleine in der Versammlung anwesend ist und gleichzeitig als Mehrheitseigentümer auch alleine beschlussfähig ist, seine alleinige Unterschrift des Protokolls ausreicht. Ansonsten – so der BGH – würde die Protokollierungsklausel zu einer weiteren Voraussetzung der Beschlussfähigkeit umfunktioniert, was so nicht gewollt war.

VERLETZUNG DES KABELWEITERSENDERECHTS IN WOHNEIGENTUMSANLAGE?

(BGH, Urteil vom 17.9.2015, Az.: I ZR 228/14)

► DAS THEMA

Liegt eine öffentliche Wiedergabe i.S.v. § 15 Abs. 3 UrhG vor, wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft die über Satellit ausgestrahlten und mit einer Gemeinschaftsantenne der Wohnanlage empfangenen

Fernseh- und Hörfunksignale zeitgleich, unverändert und vollständig über ein hausinternes Kabelnetz an die angeschlossenen Empfangsgeräte der einzelnen Wohnungseigentümer weiterleitet? Mit dieser Fragestellung hat sich der BGH in der vorliegenden

Grundlagen-Entscheidung unter Heranziehung und Auslegung von EU-Recht befasst.

► DER FALL

Geklagt hatte im vorliegenden Fall die GEMA gegen eine Wohnungseigentümer-



gemeinschaft, weil sie der Auffassung war, dass durch die Weiterleitung der Sendesignale innerhalb des Wohngebäudes das Kabelweitersenderecht der jeweiligen durch die GEMA vertretenen Urheber verletzt würde bzw. ein entsprechendes Lizenzentgelt zu entrichten sei.

Nach dem Urheberrechtsgesetz sind die jeweiligen Urheber von künstlerischen Darbietungen, Funksendungen sowie Bild- und Tonträgermaterial ausschließlich dazu berechtigt, ihre Werke über Kabelnetzwerke weiterzusenden und dadurch öffentlich zugänglich zu machen. Vorliegend musste geklärt werden, ob die vorgenannte Weiterleitung in einem hausinternen Kabelnetz nach Empfang durch eine Gemeinschaftsantenne einen Verstoß gegen dieses exklusiv den Urhebern zustehende (und auf die GEMA übertragene) Kabelweitersenderecht darstellt und eine weitere kostenpflichtige Genehmigung hätte eingeholt werden müssen.

Der BGH kam zu dem Ergebnis, dass im dargestellten Fall keine Rechtsverletzung

vorliegt, weil der Personenkreis der Wohnungseigentümer, ihrer Mitbewohner, Mieter und Besucher nicht das Kriterium der Öffentlichkeit erfüllt, auch wenn in dem konkreten Fall mit 343 Wohneinheiten das vom EuGH zur Beurteilung der Öffentlichkeit ebenfalls berücksichtigte Kriterium von „recht vielen Personen“ erfüllt ist. Der Grund für diese Beurteilung ist, dass nach Empfang der Signale mit der Gemeinschaftsantenne die Weiterleitung nicht an einen neuen Personenkreis erfolgt, sondern allein an den Personenkreis, an den die Urheber dachten, als sie die ursprüngliche Wiedergabe (Empfang durch Gemeinschaftsantenne) erlaubten. Deshalb sei eine wertende Beurteilung möglich, wonach auch der Umstand, dass für die Wiedergabe nach der Weiterleitung ein anderes technisches Verfahren verwendet wird als zuvor (Übermittlung durch Satellit und dann Weiterleitung über hausinternes Kabelnetz), nicht dazu führt, dass eine weitere Genehmigung durch die Leistungsschutzberechtigten eingeholt werden müsste. Die Weiterlei-

tung erfolgt an einen bestimmbareren, besonderen Personenkreis und nicht an die Öffentlichkeit i.S.v. § 15 III UrhG. Daher ist der Fall, dass bei einem großen Wohngebäude zunächst über eine Gemeinschaftsantenne empfangen und dann im Haus über Kabelnetz weitergeleitet wird, nicht anders zu beurteilen, als wenn jeder Wohnungseigentümer über eine Einzelantenne empfangen würde – die Wiedergabe ist in beiden Fällen auf einen besonderen Personenkreis beschränkt, der einer privaten Gruppe angehört. Auch eine gewisse Fluktuation bei den Eigentümern bzw. deren Mietern ändert nichts daran, dass die Wiedergabe nicht öffentlich erfolgt, da die Zahl der versorgten Wohneinheiten nicht schwankt und der Zugang zu den Wohneinheiten grundsätzlich nur deren Bewohnern freisteht. Diese Auslegung ist laut BGH auch mit der Rechtsprechung des EuGH vereinbar.

VERWALTER-STRATEGIE

Zu beachten ist, dass das Kriterium der Öffentlichkeit in dem Moment anders beurteilt wird, wenn es sich nicht um eine reine Wohnungseigentümergeinschaft handelt, sondern beispielsweise in dem Gebäude auch ein Hotel mit ständig wechselnden Gästen betrieben wird. Während die Bewohner einer Wohnanlage als „besonderer Personenkreis“ gesehen werden, werden Hotelgäste nach Rechtsprechung des EuGH als „allgemeiner Personenkreis“ beurteilt.

Wie allerdings zu verfahren ist, wenn ein Teil der Wohnungseigentümer ihre Wohnung an wechselnde Feriengäste vermietet, was nach der derzeitigen BGH-Rechtsprechung in gewissen Grenzen erlaubt ist, ist in dieser Entscheidung nicht einmal angedeutet.

Aktuelle Urteile

Was ist bei der Stellung eines Nachmieters durch den Mieter zu beachten? Und wie ist mit Mietkautionen bei Zwangsverwaltung zu verfahren? So entschied der BGH.

BEFRISTETER WOHNRAUMMIETVERTRAG UND ERSATZMIETER – PFLICHTEN DES VERMIETERS?

(BGH, Urteil vom 7.10.2015, Az.: IIX ZR 247/14)

► DAS THEMA

Die Praxis ist ständig mit Fragen nach den Möglichkeiten zur Gestellung von Nachmietern/Ersatzmietern konfrontiert. Dies hat sich deutlich verstärkt, seit mit der Mietrechtsreform 2001 der Zeitmietvertrag zwar weggefallen war, jedoch vom BGH bereits im Jahr 2004 entschieden worden war, dass die Vereinbarung eines beidseitigen Kündigungsausschlusses für eine gewisse Frist (maximal 4 Jahre, angelehnt an die vom Gesetz vorgesehene Dauer einer Staffelmietvereinbarung) zulässig sei. Umso erstaunlicher ist es, dass zur Frage der Nachmietergestellung bislang noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung vorlag, und selbst die Amtsgerichte sich nur ganz gelegentlich mit dieser Frage befasst haben. Der BGH hatte nun endlich Gelegenheit, über die Rechte und Pflichten der Mietparteien bei der Gestellung eines Ersatzmieters zu entscheiden.

► DER FALL

Die Mietvertragsparteien hatten eine Festlaufzeit vom 1.5.2011 bis zum 30.4.2015 vereinbart. Hierüber wurde bei Vertragsschluss ausdrücklich verhandelt und der Mieter akzeptierte die Klausel nur, nachdem ihm versichert worden war, dass für ihn bei außergewöhnlichen, nicht vorhersehbaren Umständen eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis in Betracht kommen könne. Nach zwei

Jahren wechselte der Mieter – aus freien Stücken – den Arbeitgeber, zog weg und kündigte das Mietverhältnis fristgerecht und ordentlich. Der Vermieter akzeptierte die Kündigung zunächst nicht und erklärte sich lediglich bereit, den Mieter bei Gestellung eines geeigneten Nachmieters zu entlassen. Der Vermieter erklärte weiter, dass der Nachmieter ebenso wie der beklagte Mieter vorab einige Auskünfte erteilen müsse. Der Vermieter war nicht bereit, auf dem Grundstück Vermietungsschilder aufstellen zu lassen oder Makler mit der Vermarktung des Grundstücks zu beauftragen, da er nicht öffentlich auf den Leerstand hinweisen wollte. Nachdem der Mieter schon länger ausgezogen war, fand er einen Interessenten und bat den Vermieter, das Objekt mit diesem Interessenten zu besichtigen. Der Vermieter, der ebenfalls in relativ weiter Entfernung vom Mietobjekt (ca. 120 km) wohnte, erklärte, dass er vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins die verlangten Auskünfte haben wolle und erst dann zu einer Besichtigung bereit sei. Der Interessent lehnte jedoch die Erteilung dieser Auskünfte ab. Die Parteien streiten nun über die Miete der restlichen zwei Jahre Mietdauer für das geräumige Einfamilienhaus.

Der BGH hatte in diesem Fall gerade nicht darüber zu entscheiden, wann der Vermieter überhaupt verpflichtet ist, dem Mieter die Gestellung eines Ersatzmie-

ters zu gestatten und den Mieter aus dem befristeten Mietvertrag zu entlassen; der klagende Vermieter hatte sich mit einer solchen Entlassung ja bereits ausdrücklich einverstanden erklärt. Der beklagte Mieter hatte dem Vermieter rechtsmissbräuchliches Verhalten vorgeworfen, da an seinem Verlangen nach Auskünften und seiner Weigerung, die Besichtigung zu gestat-

In Teilzeit zum anerkannten Abschluss!



Geprüfte/r
Immobilienfachwirt/in
(gtw) und (IHK)
Vorbereitung zur IHK Prüfung
10 Wochenendseminare

Geprüfte/r
Immobilienverwalter/in
(EBZ|gtw|DDIV)
6 Wochenendseminare
DDIV-anerkannt
8 Monate



Starten Sie jetzt!

Informationen: www.gtw-weiterbildung.de

gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

Termine, Anmeldung und Beratung unter
Tel: 089/ 57 88 79 und www.gtw-weiterbildung.de

ten, das Nachmietverhältnis gescheitert sei. Dieses Argument ließ der BGH nicht gelten. Der BGH weist ausdrücklich darauf hin, dass es allein dem Mieter obliegt, einen geeigneten Nachfolger zu finden und zu benennen. Der Vermieter ist nicht gehalten, aktiv an der Suche eines Nachmieters mitzuwirken. Daher hatte sich der beklagte Mieter um Mietinteressenten zu bemühen, Besichtigungstermine durchzuführen sowie die Unterlagen über Bonität und Zuverlässigkeit der vorzuschlagenden Nachmieter von den Nachmietern anzufordern und dem Vermieter zu übermitteln. Der BGH betont bei dieser Gelegenheit nochmals, dass es im Falle einer Ersatzmietergestellung sehr wohl auf die Bonität des Nachmieters ankomme, diese könne lediglich im Fall einer Untervermietung, bei der der Hauptmieter weiterhin gegenüber dem Vermieter haftet, dahinstehen. Aufgrund dieser Verteilung der Pflichten und Obliegenheiten kann es nicht dem klagenden Vermieter angelastet werden, dass er zunächst nicht 120 km einfache Wegstrecke in Kauf nehmen wollte, um einen Besichtigungstermin mit einem Interessenten wahrzunehmen, über den er keinerlei Informationen hatte. Es wäre vielmehr Aufgabe des Mieters gewesen, zunächst diese Informationen

VERWALTERSTRATEGIE

Will der Mieter aus einem für eine Mindestlaufzeit abgeschlossenen Mietvertrag vorzeitig entlassen werden, sind seine Verpflichtungen und Obliegenheiten gegenüber dem Vermieter erheblich und umfassend. Damit dürfte sich auch die häufig gestellte Frage erledigen, ob der Mieter noch für die ordentliche Kündigungsfrist von drei Monaten einen Nachmieter stellen kann, dies dürfte rein praktisch aufgrund der erheblichen Auskunfts- und Prüfungsrechte des Vermieters gar nicht möglich sein. Auch ist nochmals darauf hinzuweisen, dass hier nicht im Streit stand, ob der Mieter überhaupt berechtigt ist, einen Nachmieter zu stellen. Diese Frage wird in der Literatur wesentlich kritischer gesehen. Zwar hat der Gesetzgeber durch die Mietrechtsreform 2001 und die dortige Beseitigung der Zeitmietverträge sowie die Verkürzung der Kündigungsfristen ausdrücklich gezeigt, dass die Mobilität gefördert werden soll. Dies kann jedoch nur in die Interessenabwägung zugunsten des Mieters einfließen. Hier wird auch zu würdigen sein, ob die Umstände, die zu einer vorzeitigen Vertragskündigung führen, von außen erzwungen (z. B. Kündigung des Arbeitsverhältnisses, Änderung der Familienverhältnisse) sind oder vom Mieter selbst und freiwillig herbeigeführt wurden, wie ein freiwilliger Arbeitsplatzwechsel in eine andere Stadt. Auch dürfte hier die abgelaufene bzw. die noch ausstehende Vertragsdauer Berücksichtigung finden. Kriterien für diese Abwägung sind jedoch ebenfalls höchstrichterlich noch nicht vorgegeben.

zur Verfügung zu stellen. Der Mieter hätte Besichtigungstermine auch schon zu der Zeit arrangieren können, zu der er noch im Objekt lebte. Auch ist der Vermieter nicht verpflichtet, Maßnahmen hinzunehmen, die die Aufmerksamkeit auf den Leerstand lenken, z. B. Vermietungsschilder.

Der Vermieter ist also nicht gehalten, irgendwie geartete Aktivitäten zu entfalten, wenn seine Mieter eine Entlassung aus dem Mietvertrag erstreben und einen Ersatzmieter stellen wollen. Er ist lediglich verpflichtet, den Mietern für eventuelle Besichtigungen einen Schlüssel zur Verfügung zu stellen.

ZWANGSVERWALTUNG UND MIETKAUTION

(BGH, Urteil vom 23.9.2015, Az.: IIX ZR 300/14)

► DAS THEMA

Die Zwangsverwaltung von Eigentumswohnungen, die vermietet sind, war in den letzten Jahren häufiger Thema der BGH-Rechtsprechung. Eine vermietete Eigentumswohnung stellt häufig den einzigen Vermögensgegenstand einer verschuldeten Privatperson dar. Auf diese wollen daher alle Gläubiger zugreifen, ebenso will die Wohnungseigentümergeinschaft ihre Ansprüche durchsetzen, und schließlich muss das bestehende Mietverhältnis ordnungsgemäß ablaufen. All diese Interes-

sen hat der Zwangsverwalter zu berücksichtigen. Die vom Mieter in der Regel gestellte Kautions ist hierbei ein weiterer Vermögensposten, der hart umkämpft ist. Zur Auszahlung dieser Kautions hat der BGH jüngst den nachfolgenden Fall entschieden:

► DER FALL

Die Mieter hatten noch vor Eröffnung des Zwangsverwaltungsverfahrens mit dem Eigentümer (und späteren Schuldner) einen Mietvertrag über eine Eigentumswohnung abgeschlossen. Wie häufig der

Fall, hatte der WEG-Verwalter bei dem Vertragsabschluss mitgewirkt, und deshalb hatten die Mieter die von ihnen zu stellende Kautions zunächst an den WEG-Verwalter entrichtet, der sie noch nicht an den Eigentümer und späteren Schuldner ausgekehrt hatte. Ein halbes Jahr später wurde das Zwangsverwaltungsverfahren eröffnet, nach einem weiteren halben Jahr zogen die Mieter wieder aus. Nun verlangt der Zwangsverwalter als Kläger vom WEG-Verwalter als Beklagtem die Auszahlung der Mietkaution an

ihn direkt. Der WEG-Verwalter ist allerdings der Auffassung, dass er diese nur an den Eigentümer und Vermieter entrichten müsse.

Der Bundesgerichtshof hat dem Zwangsverwalter Recht gegeben. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer BGH-Entscheidung aus dem Jahr 2005 nachvollziehbar. Mit Urteil vom 9.3.2005, Az.: IIX ZR 330/03, hatte der BGH entschieden, dass der Zwangsverwalter in jeder Hinsicht an die Stelle des Vermieters und Eigentümers tritt. Er ist in dieser Stellung gegenüber dem ausscheidenden Mieter verpflichtet, diesem bei Beendigung des Mietverhältnisses die Kautions auszuzahlen; dies gilt selbst dann, wenn der Zwangsverwalter vom Vermieter (Schuldner und Eigentümer) die Kautions nicht erhalten hat, so dass dieser Rückforderungsanspruch des Mieters zusätzlich die Masse belasten kann.

Die Kautions sichert nämlich die Ansprüche auf Mietzins, auf die sich die Beschlagnah-

me in der Zwangsverwaltung erstreckt, so dass diese grundsätzlich dem Zwangsverwalter zusteht. Der Zwangsverwalter hat selbstverständlich das Recht, im Rahmen der Verwaltung und Benutzung des Grundstücks alle Rechte des Vermieters geltend zu machen, hierbei das Vermögen zu sammeln und entsprechende Klagen, auch gegen Dritte, zu erheben. Dabei macht es keinen Unterschied, ob sich die Kautions bereits in Händen des Vermieters befindet, oder aber in Händen des WEG-Verwalters, der sie lediglich noch nicht an den Vermieter und Schuldner ausgekehrt hat. Der BGH verneint ein Eigeninteresse des Hausverwalters an der Kautions bzw. daran, dass er sie nur und ausschließlich dem Schuldner übergeben will. Da der WEG-Verwalter lediglich als Zahlstelle fungiert hat, ist er ebenso wenig schutzbedürftig wie der Vermieter und Schuldner, der die Kautions jedenfalls an den Zwangsverwalter hätte auskehren müssen. Weiter lehnt der BGH eine Rückabwicklung im Dreieck, also Zahlung des WEG-Verwalters an den Schuldner und

sodann vom Schuldner an den Zwangsverwalter, ab. Der Schuldner und Vermieter habe nämlich keinerlei Eigeninteresse, die Kautions vom WEG-Verwalter heraus zu verlangen, da er jedenfalls verpflichtet sei, diese unverzüglich wieder an den Zwangsverwalter abzugeben. Der Klage des Zwangsverwalters gegen den WEG-Verwalter auf Herausgabe der von ihm treuhänderisch gehaltenen Kautions wurde daher stattgegeben.

VERWALTER-STRATEGIE

Steht eine Wohnung unter Zwangsverwaltung, so hat der WEG-Verwalter in erster Linie die Interessen der WEG zu wahren. Insbesondere hat er darauf zu achten, das Vermögen des Vermieters und Schuldners und das Vermögen der WEG streng getrennt zu halten. Die Wohnung des Vermieters und Schuldners mit allen hieraus entstehenden Rechten und Ansprüchen sowie Pflichten steht nach Eröffnung des Zwangsverwaltungsverfahrens ausschließlich unter der Verfügungsbefugnis des Zwangsverwalters. Sämtliche Ansprüche der WEG, vertreten durch den WEG-Verwalter, gegen den säumigen Vermieter und Schuldner sind gegenüber dem Zwangsverwalter geltend zu machen oder in einer Zwangsversteigerung durchzusetzen.

Sollte der Hausverwalter dagegen ausschließlich eine Mietverwaltung für den unter Zwangsverwaltung gestellten Vermieter betreiben, so gilt hier ebenfalls die ausschließliche Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Zwangsverwalters über alle mit der Wohnung zusammenhängenden Ansprüche, Rechte und Pflichten.





Nur **eingeschränkt** befugt

Hausverwalter dürfen Eigentümern nur in begrenztem Maße Hilfeleistung in Steuersachen anbieten.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass Hausverwalter nicht zur Erstellung oder Abgabe der Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen sowie

DER AUTOR



DR. JOHANNES STEHR

Der Steuerberater und Fachanwalt für Steuerrecht ist Partner in der Kanzlei ARNECKE SIBETH. Seine Tätigkeitsschwerpunkte sind Immobiliensteuerrecht, Unternehmenssteuerrecht, steuerliche Vertragsgestaltungen, Interessenvertretung bei Betriebsprüfungen, gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren.
www.arneckesibeth.com

der Umsatzsteuererklärung befugt sind. Erlaubt sind nur Vorarbeiten, die sich auf die Einkünfte bzw. Umsätze aus dem die Hausverwaltung betreffenden Mietwohngrundstück beschränken.

Der Hintergrund

Zur geschäftsmäßigen Hilfeleistung in Steuersachen sind nach § 4 Nr. 4 StBerG in beschränktem Umfang Verwalter fremden oder zu treuen Händen oder zu Sicherungszwecken übereigneten Vermögens befugt, nämlich soweit sie hinsichtlich dieses Vermögens Hilfe in Steuersachen leisten. Auf Grundlage dieser Vorschrift hatte der BFH mit Urteil vom 10.3.2015 (Az.: VII R 12/14) zur Zulässigkeit der Steuerberatung durch Hausverwalter zu entscheiden.

Der Sachverhalt

Kläger war ein Immobilienmakler, Hausverwalter und öffentlich bestellter und vereidigter Gutachter. Der Kläger schloss

mit den Eigentümern eines Mietwohngrundstücks, einer Grundstücksgemeinschaft, einen Hausverwaltervertrag. Nach diesem Vertrag übernahm der Kläger für die Grundstücksgemeinschaft die „gesonderte Jahresabrechnung“ sowie die „Feststellung der Einkünfte aus Vermietungen und Verpachtungen für die Steuererklärungen, soweit sie das Verwaltungsobjekt betreffen“, gegen gesondertes Entgelt.

Der Kläger wirkte daraufhin bei der Erstellung der Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Besteuerungsgrundlagen sowie der Umsatzsteuer-Jahreserklärung mit und berechnete für die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie für die Erstellung der Steuererklärungen ein gesondertes Entgelt. Die Steuererklärungen wurden beim Finanzamt eingereicht, welches den Kläger aber als Beistand der Grundstücksgemeinschaft zurückwies.

Die **zulässige Steuerberatung** ist übersritten, sobald das **Tätigkeitsbild** des jeweiligen Berufs **übersritten wird**.

Die Entscheidung

Das Gericht führt zunächst aus, dass sich ein Hausverwalter grundsätzlich auf die Vorschrift des § 4 Nr. 4 StBerG berufen kann und demnach im beschränkten Umfang Hilfestellung in Steuerangelegenheiten leisten darf. Einem Hausverwalter ist es deshalb erlaubt, den aus dem Mietwohngrundstück erzielten Einnahmen-Ausgaben-Überschuss zu ermitteln, über Abschreibungsmöglichkeiten zu beraten und die entsprechende Anlage zur Einkommensteuererklärung auszufüllen. Die dazu erforderlichen – auf die Einkünfte bzw. Umsätze aus dem Mietwohngrundstück beschränkte – Vorarbeiten

sind darüber hinaus auch im Rahmen einer Erklärung über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen sowie im Rahmen von Umsatzsteuererklärungen zulässig.

Bei einem Hausverwalter ist die zulässige Hilfeleistung „hinsichtlich des Vermögens“ aber übersritten, wenn es um die Erstellung oder gar Abgabe der vollständigen Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen oder der Umsatzsteuererklärung geht. Da sich diese Erklärungen nicht allein auf das Grundstück beziehen, sondern auch die persönlichen Verhältnisse des

Erklärungspflichtigen und dessen weitere Tätigkeiten umfassend berücksichtigen müssen, fehlt ein ausreichender sachlicher Zusammenhang mit der Verwaltung des Mietwohngrundstücks und dessen Einkünften. Dies gilt selbst dann, wenn es sich bei dem Grundstück um den einzigen Vermögensgegenstand des Erklärungspflichtigen handelt. Denn auch in solch einem Fall ist der Inhalt der Umsatzsteuererklärung nicht allein auf das Grundstück beschränkt, sondern enthält beispielsweise Aussagen über den Umfang des umsatzsteuerlichen Unternehmens. Da § 4 Nr. 4 StBerG dem Schutz des Rechtssuchenden und der Rechtspflege vor unsachgemäßen Beratungen und Hilfestellungen dient, ist eine zulässige Steuerberatung übersritten, sobald das Tätigkeitsbild des entsprechenden Berufs (hier: Hausverwalters) übersritten wird. Damit muss auch gleichzeitig das allgemeine Verbot der Hilfeleistung und Beratung in Rechts- und Steuerangelegenheiten eingreifen.

SIND SIE RECHTSSICHER UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des DDIV für einen rechtssicheren und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter www.ddiv-service.de oder per E-Mail an bestellung@ddiv.de zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet www.ddiv.de.

DDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 2011
Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften
€ 15 (zzgl. MwSt.)



Kompendium Energetische Sanierung
2., überarbeitete Auflage,
Februar 2014
kostenfrei

DDIV-Branchenbarometer



3. DDIV-Branchenbarometer
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2015.
Kostenfrei.

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand November 2015)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



WEG-Verwaltung
Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen
(in einer Lang- und einer Kurzfassung)
€ 89 (zzgl. MwSt.)



Mietverwaltung
Vertrag über die Verwaltung von Wohngebäuden
€ 59 (zzgl. MwSt.)



SE-Verwaltung
Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum
€ 59 (zzgl. MwSt.)

www.ddiv-service.de





NEUES AUS DEM NORDEN

Zur Zweckbestimmung in der Teilungserklärung

„Kein Bordell in Westerlands Zentrum“ – Was die Bezeichnung „Gaststätte“ erlaubt, und was nicht.

Mitten im Zentrum von Westerland, Sylt, befindet sich ein Wohnblock mit über 80 Wohneinheiten, die zum Teil von den Eigentümern selbst als

DER AUTOR



WOLFGANG MATTERN

Fachanwalt für Bau-, Architekten- und Steuerrecht, Mediator, geschäftsführender Vorstand des VDIV Schleswig-Holstein, Ham-

burg, Mecklenburg-Vorpommern
www.mattern-partner.de

Ferienwohnung genutzt oder als solche vermietet werden. Für eine Teileinheit des gewerblich genutzten Erdgeschosses ist in der Teilungserklärung als Nutzungszweck „Gaststätte“ vorgesehen. Dort befand sich bis zum Jahr 2011 ein China-Restaurant. Nach dessen Auszug und zeitweiligem Leerstand planten die Teileigentümer die Aufteilung der Räumlichkeiten mit drei unterschiedlichen Nutzungsarten: ein Backshop, eine Ladeneinheit, eine Arztpraxis. 2014 stellten sie auf einer Eigentümersammlung den Antrag „Änderung der Außenansicht der Teileinheit Nr. 81“, legten Ansichts- und Grundrisszeichnungen vor. Die Eigentümer genehmigten die Änderung per Beschluss. Im Protokoll wurde festgehalten, dass die Räumlichkeiten aufgeteilt werden, eine Arztpraxis, ein

Ladengeschäft sowie ein Backshop entstehen und die Kosten dafür von den Teileigentümern übernommen werden.

Klammheimliche Nutzungsänderung

Der Beschluss wurde nicht angefochten, der Backshop zwischenzeitlich fertiggestellt, im Ladengeschäft soll demnächst ein Fahrradverleih eröffnen. Ohne die Verwaltung oder die übrigen Eigentümer zu informieren, beantragten die Eigner der eigentlich vorgesehenen Arztpraxis im Juli 2015 eine Nutzungsänderung als Schankwirtschaft und die Genehmigung für Öffnungszeiten von 21:00 Uhr abends bis 6:00 Uhr morgens. Durch Zufall erfuhren die übrigen Wohnungseigentümer, dass die auf der Insel bekannte Bordellbetriebe-

rin Eve Gablenz die Teileinheit angemietet hatte. Sie beabsichtigte, ihr Etablissement „Eve’s“ in die Teileinheit Nr. 81 zu verlegen. Um nicht vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden, beauftragten sie eine Anwaltskanzlei mit der Erhebung der Klage auf Unterlassung des Betriebes bzw. des Vermietens der Räumlichkeiten zum Betrieb einer Nachtbar und/oder einer Bar und/oder eines Bordells und/oder eines vergleichbaren Vergnügungsbetriebes. In der nach Klagezustellung einberufenen Eigentümersammlung stellten sie den Antrag, den Eigentümern der Teileinheit zu untersagen, eine Bar, eine Nachtbar und/oder ein Bordell zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Dem wurde mehrheitlich zugestimmt, und man beschloss, sich der Klage der anderen Eigentümer anzuschließen.

Die Eigentümer ziehen vor Gericht

Die Klagschrift wurde dementsprechend vor der mündlichen Verhandlung geändert, sodass alle übrigen Eigentümer Kläger waren. Das Amtsgericht Niebüll hat am 16.12.2015 noch nicht rechtskräftig entschieden, dass die beklagten Eigentümer verurteilt werden, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000 Euro, ersatz- oder wahlweise an ihren Gesellschaftern zu vollstreckende Ordnungshaft von bis zu sechs Monaten, zu unterlassen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 81 bezeichnete Teileinheit mit 197,5 qm an Dritte zum Betrieb eines Bordells und/oder eines vergleichbaren Vergnügungsbetriebes zu überlassen. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen.

Da die Klage nun von allen übrigen Wohnungseigentümern fortgeführt wurde, sah das Gericht dies als zulässige Klagänderung an, die gem. § 263 ZPO sachdienlich und damit als gewillkürter Parteiwechsel auch zulässig sei. Es berief sich dabei auf die BGH-Entscheidung vom 10.6.2015 (V ZR 169/14, zitiert nach juris), in der der BGH festgestellt hatte, dass in einem solchen Fall ein gewillkürter Parteiwechsel sachdienlich sei und selbst noch in der Revisionsinstanz vorgenommen werden könne. Das Gericht hat den Anspruch

der Eigentümer auf Unterlassung gem. § 1004 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG befürwortet. Der Betrieb eines Bordells, also einer Räumlichkeit in der Personen arbeiten, die gewerbsmäßig sexuelle Handlungen ausüben, gehört nicht zum Umfang des in der streitgegenständlichen Teileinheit zulässigen Gaststättenbetriebes. Das Rechtsschutzbedürfnis auf Unterlassungserklärung sei auch vor der Betriebsaufnahme durch die Dritte gegeben, da die Dritte einen Betrieb unterhält, der nicht der Zweckbestimmung in der Teilungserklärung entspreche. Es sei den Eigentümern auch nicht zumutbar, erst eine Erstverletzungshandlung und damit einen Einzug abzuwarten, da die äußeren Umstände bereits nahe legten, dass die Dritte nicht nur eine reine Schankwirtschaft betreiben will – so wie die beklagten Eigentümer es vorgetragen haben –, sondern bereits Umbaumaßnahmen zur Einrichtung sogenannter Sepparees vorgenommen hatte – wenn auch ohne Genehmigung. Das Gericht vertrat die Auffassung, es sei nicht ausreichend, dass der Vermieter den Mietvertrag mit ausgewiesenem Nutzungszweck „Schankwirtschaft“ vorlegte. Die Eigentümer hätten hingegen hinreichend substantiiert darlegen müssen, dass tatsächlich nur eine Schankwirtschaft dort betrieben werden soll. Da dies nicht geschehen war, spräche vieles dafür, dass hier ein Bordell oder eine vergleichbare Vergnügungsstätte betrieben werden soll.

Eine Frage der Definition

Des Weiteren enthalte die Homepage der Mieterin das Motto „Tags allein, muss nicht sein“, sodass auch vergleichbare Vergnügungsstätten, die auch tagsüber betrieben werden könnten, von der Zweckbestimmung der Gaststätte nicht umfasst seien. Der Antrag auf Unterlassung des Betriebes einer Nachtbar sowie einer Bar wurde von dem Gericht abgelehnt. Eine gesetzliche Legaldefinition einer Nachtbar würde nicht existieren. Nachtzeiten würden gesetzlich unterschiedlich bestimmt. Insofern hätte eine Konkretisierung stattfinden müssen, die jedoch nicht erfolgt sei, sodass die Klage in dieser Hinsicht unzulässig sei.

Das Wort „Bar“ sei Englisch und bedeute Schankwirtschaft. Nach der Teilungserklärung sei eine Gaststätte erlaubt, sodass im weitesten Sinne auch eine Bar erlaubt sei. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig, Berufung wurde eingelegt.

Unsere Meinung hierzu:

Dem Gericht ist zuzustimmen, dass ein Bordell oder eine vergleichbare Vergnügungsstätte nicht als Gaststätte definiert werden kann. Eine andere Auffassung vertreten wir jedoch in Bezug auf den Begriff der Nachtbar und der Bar. In § 4 Abs. 3 Jugendschutzgesetz heißt es wörtlich: „Der Aufenthalt in Gaststätten, die als Nachtbar oder als Nachtclub geführt werden, und in vergleichbaren Vergnügungsbetrieben darf Kindern und Jugendlichen nicht gestattet werden.“ Somit ist entgegen der Auffassung des Gerichts die „Nachtbar“ definiert. Als Nachtzeit versteht das deutsche Zwangsversteigerungsrecht die Zeit zwischen 21:00 Uhr und 6:00 Uhr. Im deutschen Strafverfahrensrecht wird die Nachtzeit ebenfalls zwischen 21:00 Uhr und 4:00 Uhr vom 1.4. bis 30.9. bzw. von 21:00 Uhr bis 6:00 Uhr vom 1.10. bis 31.3. verstanden. Nach unserer Auffassung hätte somit das Gericht auch die Nachtbar untersagen müssen. Der Bundesgerichtshof hat in einer grundsätzlichen Entscheidung darauf hingewiesen, dass wegen der aus Art. 14 GG folgenden Eigentumsgarantie die sich aus der Zweckbestimmungserklärung ergebende Beschränkung der Eigentumsrechte ergänzend nur dahingehend auszulegen ist, dass eine von der im Grundbuch eingetragenen Zweckbestimmung abweichende Nutzung zulässig ist, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stören oder beeinträchtigen kann, als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung (vgl. BGH NJW 2010, 3093; so auch Bärman, 11. Aufl. § 13 Rnd-Nr. 620). In diesem Zusammenhang sei auch auf eine Entscheidung des LG München (Az. 1 S 21470/09) verwiesen, bei der einem Teileigentümer die beabsichtigte Nutzung einer Spielhalle in Räumen, die nach der Teilungserklärung als Gaststätte bzw. Lokal genutzt werden durften, untersagt wurde. In der Baunutzungsverordnung wird als Faustregel zur



Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu Gaststätten Folgendes definiert:

„Bei einer Versammlungsstätte handelt es sich dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeitunterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte“ (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung).

Im Sprachgebrauch dürfte der Begriff der Bar und der Nachtbar somit als Vergnügungsstätte zu bezeichnen sein. Vergnügungsstätten sind jedoch keine Gaststätten, sodass das Betreiben einer Nachtbar oder einer Bar nicht mehr von der Teilungserklärung mit dem Nutzungszweck „Gaststätte“ gedeckt ist.

Das Betreiben einer Nachtbar oder Bar führt jedoch unweigerlich zu mehr Beeinträchtigungen der Wohnungseigentümer, da hier der Besucherverkehr auf Grund der nächtlichen Öffnungszeiten in den üblichen Ruhezeiten stattfindet und es aufgrund des ausschließlichen Getränkeverkaufs, in der Regel Alkohol, zu vorhersehbaren Ruhestörungen durch angetrunkene oder betrunkene Gäste kommen kann. Die Wahrscheinlichkeit ist deutlich höher als in

einer tagsüber betriebenen Gaststätte mit Speisen und Getränken, wie auch dafür, dass sich Frauen einfinden, die professionell der Prostitution nachgehen. Dementsprechend vertreten wir die Auffassung, dass auch eine Nachtbar oder Bar nicht mehr der Zweckbestimmung einer Gaststätte entspricht, der Eigentümer letztendlich sein Recht zur Nutzung der Räumlichkeiten als Gaststätte verloren hat. Die Zustimmung zur Fassadenänderung hatte er vor dem Hintergrund der Aufteilung der Räumlichkeiten in einen Backshop, einen Laden und eine Arztpraxis erhalten, sie aber auch als Nutzungsänderung verstanden, indem er einen entsprechenden Antrag beim Bauamt eingereicht und auch die Räumlichkeiten dahingehend verändert hat.

Da der damalige Beschluss nicht angefochten wurde, ist die Änderung der Zweckbestimmung eingetreten. Es kann nicht im Belieben des Teileigentümers liegen, von dieser beschlossenen Zweckbestimmung nunmehr wieder abzuweichen und sich auf die Teilungserklärung zu berufen – mit dem Hinweis, eine Gaststätte sei dort erlaubt und er dürfe auch einen Teil dieser Räumlichkeiten wieder als Schankwirtschaft betreiben.

Das Gericht hat eine andere Auffassung vertreten: Angeblich liegt eine Zweckerweiterung vor, die jedoch nicht den

Verzicht auf die Nutzung als Gaststätte darstellt. Diese Auffassung können wir nicht teilen, da eine vom Eigentümer selbst herbeigeführte vollständig andere Zweckbindung beschlossen wurde. Er hat damit sein Recht auf das Betreiben einer Gaststätte aufgegeben, um ein neues Recht zum Betreiben eines Backshops, eines Ladens und einer Arztpraxis zu erhalten. Im Übrigen hätten die Eigentümer mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ihre Zustimmung zur Fassadenänderung nicht erteilt, wenn sie gewusst hätten, dass damit anstelle der Arztpraxis eine Nachtbar, eine Bar und/oder ein Bordell oder eine vergleichbare Vergnügungsstätte betrieben hätte werden dürfen. Insofern ist die erteilte Zustimmung zur Fassadenänderung zugleich eine Zustimmung zur Nutzungsänderung, die der Eigentümer nicht willkürlich wieder ändern kann. Es bleibt abzuwarten, ob das Berufungsverfahren durchgeführt oder ob das Urteil des Amtsgerichts Niebüll rechtskräftig wird und die Parteien damit zufrieden sind. Abschließend sei angemerkt, dass die Teileigentümer den Beschluss auf der letzten Eigentümerversammlung hinsichtlich der Untersagung des Betriebens einer Nachtbar/Bar oder eines Bordells angefochten haben. Dieser Prozess ist noch rechtshängig. Wir werden über den Ausgang berichten.

Jetzt bewerben!

Der DDIV engagiert sich als Berufsverband für die Ausbildung von Fach- und Führungskräften. In diesem Jahr vergibt er zum 2. Mal zwei Stipendien für Fernlehrgänge beim Bildungspartner EBZ.

Der Bedarf an qualifizierten Haus- und Immobilienverwaltern ist groß, und die Anforderungen an diese Tätigkeit steigen stetig. Mehr als 50 Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen sind derzeit zu berücksichtigen, Eigentümer wie Mieter qualifiziert darüber zu informieren. So werden kauf-

„Die
Qualität
meiner Arbeit
verbessern“

Katrin Hollube trat als DDIV-Stipendiatin 2015 den EBZ-Fernlehrgang „Geprüfte Immobilienverwalterin“ an. Die fundierte Erweiterung ihrer Kenntnisse lässt sie neue berufliche Perspektiven ins Auge fassen, als selbstständige Unternehmerin oder in verantwortlicher Position in einer etablierten Verwaltung.

männisches Fachwissen, technisches Grundverständnis und rechtliche Expertise zur Basis professioneller Verwaltung. Die Förderung der Qualifikation von Fach- und Führungskräften ist dem DDIV als führendem Berufsverband daher ein besonderes Anliegen. Im Schulterschluss mit seinem Bildungspartner, dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft EBZ, vergibt der DDIV auch in

diesem Jahr wieder jeweils ein Stipendium für die Weiterbildung im Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ) sowie zur Ausbildung im Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ).

In beiden Fällen wechseln sich Fern- und Präsenzphasen ab. Damit richtet sich das Fortbildungsmodell insbesondere an Berufstätige, die es berufsbegleitend und ohne hohe Reise- und Übernachtungskosten wahrnehmen können. Die Präsenzphasen dienen der Überprüfung der erworbenen Fachkenntnisse sowie dem persönlichen Austausch mit Kollegen. Erfahrene Lehrkräfte und immobilienwirtschaftliche Praktiker dozieren im professionellen Umfeld am Campus des EBZ in Bochum, beim Lehrgang zum/zur Immobilienfachwirt/in auch am Standort Hannover.

„Ein
vielfältiges
Berufsfeld
erobern“

Sonja Wiesenburg will als angehende Geprüfte Fachwirtin (IHK/EBZ) die Qualifikation eines vollwertigen Verwalters erreichen. Als Quereinsteigerin verspricht sich die DDIV-Stipendiatin 2015, vielleicht sogar einmal selbst eine Immobilienverwaltung zu übernehmen.

WER, WAS, WIE, WANN?

■ Geprüfte/r

Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ)

Der 18-monatige Fernlehrgang richtet sich an Mitarbeiter/innen aus allen Bereichen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit abgeschlossener Ausbildung sowie an WEG-, Miet- oder SE-Verwalter/innen und an berufserfahrene Quereinsteiger.

■ Geprüfte/r

Immobilienverwalter/in (EBZ)

Der 12-monatige Fernlehrgang richtet sich an Mitarbeiter/innen in WEG- und Hausverwaltungen sowie an Seiteneinsteiger mit Ausbildung in branchenfremden Berufen, Studienabbrecher und Wiedereinsteiger, die ihr zukünftiges Tätigkeitsfeld in der Immobilienverwaltung suchen.

■ **Ausbildungsbeginn** ist jeweils im September 2016; das Stipendium umfasst die Lehrgangskosten, eventuelle Reise- und Übernachtungskosten müssen selbst getragen werden.

■ **Bewerbung und Auswahlkriterien**

Interessenten können sich mit tabellarischem Lebenslauf, Ausbildungs- und ggf. weiteren Zeugnissen bewerben. Die Auswahl erfolgt durch eine Jury. Ausschlaggebend sind herausragende Motivation sowie gesellschaftliches und soziales Engagement der Bewerber. Dies sollte aus den Unterlagen hervorgehen, die per Post oder E-Mail eingereicht werden können: bis 22. Juli 2016, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, Stichwort Stipendium, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin, info@ddiv.de

■ Die detaillierte Ausschreibung ist online abrufbar: www.ddiv.de/stipendien

Eine Frage der Sicherheit

Betriebshaftpflicht-, Vermögensschadenhaftpflicht-, Vertrauensschaden-Versicherung – welche Versicherung leistet wann, und was bekomme ich eigentlich für mein Geld?

Oft fällt es schwer klare Grenzen zwischen den Versicherungssparten Betriebshaftpflicht-, Vermögensschadenhaftpflicht- und Vertrauensschaden-Versicherung zu ziehen. Häufig hört man die Frage: „Welche meiner Versicherungen leistet eigentlich wann, und bin ich im Schadenfall ausreichend abgesichert? Worauf muss ich achten, wenn ich mich für den Abschluss einer betrieblichen Versicherung entscheide?“ Kennt man die wichtigen Unterschiede und Leistungsinhalte, ist die Abgrenzung gar nicht mehr so schwer.

Was genau ist die Betriebshaftpflicht-Versicherung?

Die Betriebshaftpflicht-Versicherung schützt versicherte Unternehmen bei Schadenereignissen, die einen Personen-, Sach- oder sich

daraus ergebenden Vermögensschaden zur Folge hatten, und die aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts von einem Dritten auf Schadenersatz in Anspruch genommen werden. Berechtigte Ansprüche werden befriedigt, unberechtigte abgewehrt. Ganz einfach lässt sich dies anhand des Begriffes des „passiven Rechtsschutzes“ erläutern: Die Betriebshaftpflicht-Versicherung prüft zunächst den Anspruch. Schließlich kommt es in der Praxis häufig vor, dass eine Forderung unberechtigt oder nicht angemessen ist. Grundsätzlich begleicht eine Haftpflicht-Versicherung lediglich die Kosten, die sich aus der gesetzlichen Haftpflicht ergeben.

Viele Standardbedingungen am Markt sind bereits sehr weitreichend. Dennoch sollte bei Abschluss einer Betriebshaftpflicht-Versicherung unbedingt auf gewisse Leistungsmerkmale geachtet werden. Für Hausverwalter ist das Bestehen des Versicherungsschutzes für Schäden, die von den versicherten Personen auf fremden Grundstücken (bei Betätigung im Interesse des Unternehmens) verursacht werden, unerlässlich. Eine reine „Bürohaftpflicht-Versicherung“ enthält diesen Deckungsumfang nicht und ist daher nicht ausreichend!

Darüber hinaus ist auf den Einschluss von Sachschäden infolge mangelhafter oder nicht rechtzeitig veranlasster Instandhaltungsmaßnahmen zu achten. Dieser Versicherungsschutz sollte Schäden an Sonder- und Gemeinschaftseigentum abdecken.

Was kostet eine gute Betriebshaftpflicht-Versicherung?

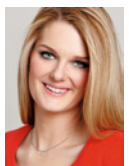
Vielen Verwaltern ist gar nicht bewusst, wie günstig eine Betriebshaftpflicht-Versicherung sein kann. Ein Beispiel: Eine mittelgroße Hausverwaltung mit sieben bis zehn Angestellten zahlt für eine Deckungssumme von 10 Millionen Euro pauschal für Personen- und Sachschäden jährlich unter 150 Euro, inklusive der gesetzlichen Versicherungssteuer. Bei einigen Verträgen ist es sogar möglich, die Privathaftpflicht-Versicherung des Inhabers prämiengleich mit einzuschließen.

Was umfasst der Begriff „Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung“?

Die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung bietet Schutz für den Fall, dass das versicherte Unternehmen wegen eines



DIE AUTORIN



KRISTINA KRÖNCKE
ist bei PANTAENIUS
zuständig für Angebote
und Ausschreibungen und
betreut bei dem speziali-
sierten Versicherungsmakler

bundesweit die Rahmenverträge für Immobilienverbände.
www.pantaenius.eu/immobilien



Gut versichert muss nicht teuer sein: Verbandslösungen zahlen sich häufig aus.

bei der Ausübung beruflicher Tätigkeit begangenen Verstoßes von einem anderen auf Grund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen für einen Vermögensschaden verantwortlich gemacht wird. Berechtigte Ansprüche werden befriedigt, unberechtigte abgewehrt (vgl. „passiver Rechtsschutz“).

Die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung ist essenziell, denn schon ein behauptetes Versehen kann die berufliche Existenz des Verwalters gefährden. Eine gute Versicherung sollte auf jeden Fall den Versicherungsschutz für Schäden im Zusammenhang mit Versicherungsverträgen (nicht ordnungsgemäß abgeschlossene, erfüllte oder fortgeführte Verträge) sowie die Auferlegung von Prozesskosten nach § 49 Abs. 2 WEG beinhalten. Das weite Tätigkeitsfeld des Verwalters sollte möglichst umfassend und obligatorisch

Haftpflichtversicherung muss nicht teuer sein. Einige Verwalter zahlen noch immer exorbitante Prämien bei nicht ausreichendem Versicherungsschutz. Ein Beispiel für guten und günstigen Schutz: Eine Versicherungssumme von 200.000 Euro erhält man bereits ab ca. 350 Euro jährlich, inklusive der gesetzlichen Versicherungssteuer.

Vertrauensschaden-Haftpflicht? Gibt es nicht!

Auch wenn man den Begriff „Vertrauensschaden-Haftpflichtversicherung“ häufig hört, muss klar herausgestellt werden: Diese Versicherungsform gibt es gar nicht! Korrekt heißt es nämlich Vertrauensschaden-Versicherung. Sie bietet Versicherungsschutz für Vermögensschäden, die einem versicherten Unternehmen von Vertrauenspersonen durch vorsätzliche

mitversichert sein, wie z. B. die Abnahme von Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Vermittlung von Mietverträgen, die Entgegennahme von Mietkautionen oder das Gebäudemanagement (Organisation von Gärtner-, Hausmeister-, Reinigungsdiensten etc.). Jeder auch noch so kleine Fehler kann teuer werden: Damit den Eigentümern – das Verschulden des Verwalters vorausgesetzt – auch bei großen Schäden der volle Betrag erstattet werden kann, ist auf eine ausreichend hohe Versicherungssumme zu achten. Der DDIV empfiehlt hier mindestens 200.000 Euro je Schadenfall.

Wieviel kostet die Absicherung von Vermögensschäden?

Auch eine umfangreiche Vermögensschaden-

unerlaubte Handlungen, die nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Schadenersatz verpflichtet, unmittelbar zugefügt werden. Versicherungsschutz besteht auch für Schäden, die einem versicherten Unternehmen dadurch entstehen, dass eine Vertrauensperson durch vorsätzliche unerlaubte Handlungen einem Dritten einen Schaden unmittelbar zugefügt hat und das versicherte Unternehmen dem Dritten aufgrund einer vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtung zum Schadenersatz verpflichtet ist.

Die Versicherung bietet auch Schutz für Vermögensschäden, die einem versicherten Unternehmen von Dritten durch Straftaten wie Raub, Diebstahl, Betrug und Eingriffe in das EDV-System zugefügt werden. Unbedingt sollte darauf geachtet werden, dass der Inhaber selbst auch mitversichert ist – viele Eigentümer verlangen dies mittlerweile sogar! Die Absicherung über Verbandslösungen nimmt daher einen immer höheren Stellenwert ein, denn im Gegensatz zu Einzelpolicen von Unternehmen sind darüber auch Schäden versichert, die durch die Inhaber selbst verursacht werden.

Ist die Vertrauensschaden-Versicherung nicht ziemlich teuer?

Diese Frage lässt sich pauschal mit einem klaren „Jain“ beantworten. Die Schadenfälle häufen sich, und dies haben selbstverständlich auch die Versicherer erkannt. Umfangreichen Versicherungsschutz lassen sie sich gut bezahlen: Sollten Sie sich für eine Einzelpolice entscheiden, müssen Sie mit mindestens 1.000 Euro jährlich rechnen. Versicherungsschutz über Verbandslösungen gibt es hingegen bereits zwischen 100 und 150 Euro.

FAZIT

Umfassender Versicherungsschutz muss nicht teuer sein – im Fokus sollten aber unbedingt die Leistungsinhalte und nicht die vermeintlich niedrigste Prämie stehen.



Der Selbstbehalt im Schadensfall

In der Gebäudeversicherung fast schon Gang und Gäbe – aber warum? Und wo steht er in der Hausgeldabrechnung?

Nie war der Selbstbehalt, die Eigenbeteiligung, kurz: SB, in der Gebäudeversicherung so im Gespräch wie heute. Dies hat mehrere Gründe: Zum einen dient er als wesentliches Instrument, um ansteigende Schadensquoten in Schach zu halten, die weitere Versicherbarkeit eines Objektes zu gewährleisten und die Prämie bezahlbar zu halten, zum anderen geht es um die rechtssichere Beantwortung der Frage, wie er in der Hausgeldabrechnung durch den Verwalter dargestellt wird. Vorausschickend kann und muss gesagt werden, dass hierzu noch keine gericht-

liche Entscheidung ergangen ist, was der Diskussion über Möglichkeiten der Betrachtung und der Abrechnung Tür und Tor öffnet. Deziidiert dazu geäußert hat sich bisher als Einziger Wolfgang Dötsch (u. a. ZWE 10/2015 Seite 341 – 351). Man kann seine Meinung dazu teilen, muss es aber nicht.

Zum Hintergrund

Die Gebäudeversicherung ist aufgrund der derzeitigen signifikant gestiegenen Schadensquoten und damit verbundenen exorbitanten Entschädigungszahlungen in eine Situation geraten, die den Versicherungsgesellschaften den Angstschweiß auf die Stirn treiben muss. Aus Sicht der Versicherer gibt es nun einmal nicht sehr viele Möglichkeiten, sich davor zu schützen. Was bleibt, ist entweder die Radikalkur der Vertragskündigung, die drastische Erhöhung der Prämien oder die immer beliebtere Maßnahme: die Vereinbarung eines Selbstbehaltes, der vom Versicherungsnehmer im Schadensfall zu übernehmen ist und die Versicherungen zumindest vor einem Großteil der Kleinschäden bewahrt, die ihnen sonst bedenkenlos gemeldet würden.

Schadensträchtige Verträge werden also oft nur weitergeführt, wenn ein Selbstbehalt akzeptiert oder die Prämie erhöht wird.

Die Problematik des Selbstbehaltes

Wenn mit dem Versicherer ein solcher SB vereinbart wurde, der mit den Eigentümern besprochen bzw. durch diese beschlossen worden sein sollte, ist darauf zu achten, wofür er gelten soll. Bei der verbundenen Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel etc.) sollte sichergestellt sein, dass er nur in dem Bereich Anwendung findet, der für die Vereinbarung ursächlich ist, nicht generell in allen Versicherungsbereichen. Sollte also der SB aufgrund von Leitungswasserschäden entstanden sein, so dürfte er nicht auch bei Hagel-, Sturm- oder Feuerschäden in Abzug gebracht werden können. Mit dem Versicherer sollte auch verhandelt werden, dass eine Aufhebung der Vereinbarung zum SB erfolgt, sobald die Schadensquote wieder nachhaltig gesunken ist oder der schadensverursachende Bereich nachweislich durch die Eigentümergemeinschaft saniert wurde – was wesentlich einfacher ist, als das Zurücknehmen einer erhöhten Prämie.

DER AUTOR



WERNER MERKEL

Geschäftsführender Gesellschafter der VEGIS Immobilien Unternehmensgruppe, Neu-Isenburg, Präsidiumsmitglied des DDIV und Vorstandsvorsitzender des VDIV Hessen

Dieser Aspekt wird allzu häufig vergessen und führt letztlich dazu, dass Eigentümer ungerechtfertigt weiterhin belastet werden. Verwalter sollten darauf achten und entsprechend tätig werden.

Der Selbstbehalt in der Jahresabrechnung

Als was ist der SB denn aber nun anzusehen? Diese Frage wird bisher nur mutmaßlich behandelt. Prämie oder Instandsetzungsaufwand? Durch den SB entsteht im Schadensfall ein Fehlbetrag, der die Gesamtaufwendung für den Schaden durch die Zahlung des Versicherers nicht deckt. Hat die WEG den Schaden verauslagt, entsteht somit eine Deckungslücke. Sie zu schließen, könnte über zwei Wege erreicht werden:

1. Man rechnet den SB der Versicherungsprämie zu, oder
2. die WEG übernimmt diese im Wege der laufenden Instandhaltung aus dem Jahreshaushalt, oder der Rücklage.

Beide Möglichkeiten sollten, wie zuvor bei der Einführung des SB – hier: unter welcher Rechnungslegung dies in die Jahresabrechnung einzustellen sei – durch die Eigentümer beschlossen worden sein.

Ist der SB als Prämie zu werten, würde bei einem SB von 1.000 Euro je Schadensfall und einer Grundprämie von 5.000 Euro p. a. sich diese schon mit nur fünf SB-Einätzen verdoppeln.

Für selbstnutzende Eigentümer sicher keine Frage. Für Mieter von Eigentumswohnungen ist dies aber eine inakzeptable Erhöhung, zumal als Umgehungstatbestand zu werten, da die Instandhaltung zu ihren Lasten umgangen wird. Die Abrechnung wird im Falle einer

gerichtlichen Überprüfung mit Sicherheit verworfen und zu ändern sein. Der Eigentümer hat den Betrag selbst zu tragen.

Ähnlich wird argumentiert werden, wenn anstelle der SB-Vereinbarung die Prämie direkt verdoppelt wird, um einer Kündigung entgegenzuwirken. Der Mieter wird die hohe Versicherungsprämie in seiner Nebenkostenabrechnung keinesfalls akzeptieren müssen.

Somit sind beide Formen für den vermietenden Eigentümer nicht zielführend. Und da er die Kosten ohnehin direkt zu zahlen hat, kann er sie auch über die Jahresabrechnung im Bereich der nichtumlagefähigen Kosten darstellen lassen. Dem selbstnutzenden Eigentümer ist dies ohnehin „Jacke wie Hose“.

Praktischer Einwand

Aus Sicht der WEG ist es eigentlich gleich, der Praktiker jedoch wendet hier ein, dass der SB der Einfachheit halber als Repara-

turaufwand im laufenden Abrechnungsjahr dargestellt werden sollte, um kenntlich zu machen sowie der Überlegung Raum zu schenken, ob dauerhaft eine Sanierung nicht die wirtschaftlich bessere Lösung wäre. Bei der Darstellung als Prämie ginge diese Sensibilisierung verloren.

Auch wäre die getrennte Darstellung für den vermietenden Eigentümer besser erkenntlich, und er würde nicht Gefahr laufen, mit seinem Mieter aneinander zu geraten – sei es wegen der Erhöhung der Prämie oder wegen der Zurechnung durch den SB.

Als Ergebnis sollte hier festgehalten werden, dass ein klug ausgehandelter SB eine durchaus sinnvolle Maßnahme sein kann, zumindest im Vergleich zur Festlegung einer starren höheren oder gar verdoppelten Prämie, die zukünftig grundsätzlich jährlich fällig wird, nicht nur im Schadensfall wie der SB.

FAZIT & EMPFEHLUNG

Wenn der SB zum Tragen kommt, sollte der Betrag als laufender Reparaturaufwand gebucht und abgerechnet werden. Somit wird der Aufwand für Eigentümer sichtbar, und für Vermieter ist es eine Hilfe zur Abrechnung gegenüber dem Mieter. Jede Buchung und Jahresabrechnung sensibilisiert zudem dafür, dass der Selbstbehalt durch notwendige Sanierung auch wieder entfallen könnte. Bei ausschließlicher Darstellung der Prämie geht dies mit Sicherheit verloren. Dies als praktische Handlungsempfehlung, solange bis diese Frage gerichtlich abschließend geklärt ist und insbesondere auch, wie der SB innerhalb der Eigentümergemeinschaft wem zuzuordnen wäre, unter Berücksichtigung des Schadensereignis und seiner Ursache. In Eigentümerversammlungen könnte es durchaus zu Unmut führen, wenn sich der Verwalter auch noch damit auseinandersetzen muss, wie sich der SB auf einzelne oder mehrere Sondereigentümer verteilt, wer Ersatzansprüche hat und vor allem gegen welche Schädiger innerhalb der WEG. Eines allerdings ist sicher: Sobald gerichtliche Entscheidungen kommen, ist Schluss mit der einfachen, für Eigentümer verständlichen Praxis. Dann wird es hochkompliziert.

Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen,
weitere Informationen erhalten Sie bei:

Alexandra Figueiredo, Mediaberatung • Tel.: +49 89 419694-42 •
afigueiredo@avr-verlag.de

8 FlowFact Lizenzen zu verkaufen
Chiffre an AF310532 an AVR GmbH ·
Weltenburger Str. 4 · 81677 München



Marketing, Werbung und PR

Brauchen Immobilienverwaltungen diese Instrumente zum Erfolg?

Von Martin Kaßler

So oder ähnlich klingt es oft, wenn die Rede von Werbung und Public Relations (PR) in der Immobilienverwaltung ist: „Was geht mich das an? – Ich will nicht weiter wachsen; mein Bestand reicht mir!“, „Bei mir läuft das über Mundpropaganda!“ Ja, so kann es funktionieren – gelegentlich. Aber wird dies auch in einigen Jahren noch so sein, wenn Kommunikations- und Informationswege und -formen sich weiter wandeln?



MARKETING FÜR IMMOBILIENVERWALTUNGEN

Martin Kaßler wird zukünftig in loser Folge weitere Aspekte des Themas aufgreifen.

Über den Autor: Nach Berufsausbildung zum Maschinenbauer und Abitur auf dem zweiten Bildungsweg studierte Martin Kaßler an der Humboldt-Universität Berlin Geschichte, Politikwissenschaften und Europäische Ethnologie. Während seines Studiums war er bei Prof. Dr. Herfried Münkler am Lehrstuhl für Politische Theorie beschäftigt. Danach wechselte er in den Deutschen Bundestag als Büroleiter und Fraktionsreferent. Anschließend verantwortete er in zwei Verbänden der Medienwirtschaft und der Verkehrsbranche die Bereiche Kommunikation, Marketing und Public Affairs. Seit Ende 2010 ist Martin Kaßler Geschäftsführer vom Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) und der DDIVservice GmbH.

Vom Tante-Emma-Laden zum Online-Shop

Früher kaufte man im Laden um die Ecke. Er wurde vielerorts von großen Einkaufs- und Shopping-Centern abgelöst. Heute kauft man im Internet. Das spart Zeit, manchmal Geld und alles wird bis an die Haustür geliefert. Ist man dann von der Ware nicht angetan, kann sie auch noch gratis zurückgesandt werden. Auf diese Weise sind mittlerweile rund 54 Millionen Deutsche online unterwegs. Fast die Hälfte davon zieht zunächst Erkundigungen im Geschäft ein, bevor sie online kauft. Die andere Hälfte erkundigt sich vorab im Internet, um dann im Laden zu kaufen. Die Grenzen zwischen den Einkaufskanälen verwischen sich.

Neue Kanäle, neue Kommunikation

Um in diesem Wandel zu bestehen, benötigen auch Immobilienverwaltungen mehrere Kanäle, um auf lange Sicht erfolgreich zu sein. Dazu gehört nach meiner Auffassung auch ein gutes Konzept für Marketing und PR. Neue Wohnungseigentümergeinschaften als Kunden zu werben, in bestehenden Gemeinschaften für Sondervergütungen einzustehen oder Bestandskundenpflege zu betreiben – Marketing muss heute jeden Immobilienverwalter interessieren, da dies nachhaltig zum Erfolg des Unternehmens beitragen kann. Dabei stellt sich natürlich immer zuerst die Frage: „Ist der Erfolg von Marketing messbar? Lässt er sich in absoluten Zahlen abbilden?“

Der richtige Mix macht's

Die Antwort darauf kann sehr vielschichtig ausfallen. Aber es macht durchaus Sinn, sich zunächst dem Thema zu nähern und zu klären, was man unter Marketing versteht, welche Formen es gibt, und welche Instrumente Immobilienverwaltungen anwenden können. Vorweg sei gesagt, dass es im Marketing keinen Königsweg für Verwaltungen gibt. Dafür sind Einflussfaktoren, Zielgruppen, Unternehmensgröße und Budget zu heterogen. Je nach Definition und Analyse bedarf es eines abgestimmten Marketing-Mixes, der

sich aus Preis, Produkt, Distribution und Kommunikation zusammensetzt. Für eine Begriffsklärung oder Bestandsaufnahme muss zudem geklärt sein, wie neben dem Marketing Werbung und PR auf den Kunden, also auf den Wohnungseigentümer wirken und wie diese Faktoren womöglich zum Unternehmenserfolg beitragen und ob diese letztlich eindeutig abgrenzbar sind. Eines ist aber klar: Für Werbung zahlen Sie, PR ist zumeist kostenlos. Denn sie funktioniert häufig nach dem Empfehlungs-Prinzip: Ein Kunde überzeugt Dritte, dass er von einem Unternehmen begeistert ist.

Eine Frage der Wahrnehmung

Entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg ist die Wahrnehmung des Unternehmens durch einzelne Zielgruppen. In der „Werbeprospekt“ nennt man das Markenbildung und Markenwert. Letzterer wiederum hat nicht unbeträchtlichen Einfluss auf den Firmenwert eines Unternehmens, den sogenannten „Good Will“. Danach ist ein bestehendes Unternehmen mehr wert als seine reine Substanz. Auch ideelle Faktoren fließen mit ein: die Reputation des Unternehmens, der Kundenstamm usw.

Die Wahrnehmung ist beeinfluss- und formbar und gibt letztlich dem Unternehmen ein Image. Je besser dies ausfällt, umso eher akzeptieren Kunden übrigens Preissteigerungen – das ist beispielsweise ein klar messbarer Erfolg. Zuvor jedoch muss ein Unternehmen klären, was es für ein Selbstbild in der Öffentlichkeit abgeben möchte, die sogenannte „Corporate Identity“. Demgegenüber steht das „Corporate Image“ bei Bezugs- und Zielgruppen. Es beschreibt, wie das Unternehmen in der Öffentlichkeit wahrgenommen wird. Im Idealfall stimmen beide überein.

Qualifiziert, aber nicht gefragt?

Wie weit diese Bilder auseinanderliegen können, soll folgendes Beispiel zeigen: Ein auch unter Kollegen fachlich anerkannter Verwalter stellt sich auf den Standpunkt, dass Wohnungseigentümer sein Wissen und seine Professionalität zu schätzen wissen, obwohl er bei Bewerbungen um eine neue WEG selten oder gar nie den Zuschlag erhielt. Zwar gelingt es ihm, seinen Kundenstamm zu halten, da die Kunden um seine professionelle Arbeit wissen und sie auch weiter honorieren, aber neue Gemeinschaften kommen nicht hinzu. Ihm fehlt es schlichtweg an qualitativ hochwertigen und aussagefähigen Bewerbungsunterlagen. So erfolgte meist nicht einmal eine Einladung zum Gespräch. Dabei geht es nicht um Hochglanz-Materialien, sondern um eine logische Abfolge von Informationen zum Unternehmen und zum Leistungsspektrum, unter Angabe von Referenzen.

Wer sind eigentlich „die Kunden“?

Nach der demografischen Zusammensetzung von Eigentümergemeinschaften gefragt, wird man schnell feststellen, dass man selbst zwar älter wird, die Eigentümer jedoch nicht unbedingt. Jüngere Generationen steigen in diesen Markt ein, beispielsweise durch den WEG-Neubau, die aber oft nicht mehr am Ort wohnen. Vielmehr sind sie kleine externe Kapitalanleger, die man auf der Eigentümerversammlung selten bis gar nicht zu Gesicht bekommt. Wie soll der Verwalter auf sein Leistungsspektrum hinweisen, um Kunden zu halten und Neukunden zu gewinnen? Künftig wird

es nicht ausreichen, den WEG-Beirat zu „pflegen“. Auch wird es nicht mehr reichen, sich darauf zu verlassen, dass neue Aufträge hinzukommen, weil Eigentümergemeinschaften mit ihrem Bestands-Verwalter unzufrieden sind und nun einfach den nächsten Verwalter „um die Ecke“ beauftragen. Das Auswahlverfahren ändert sich zunehmend. Für den Verwalter bedeutet dies zunächst, sich auf seine potenziellen Kunden und deren Bedürfnisse einzustellen und nicht umgekehrt. Wird er hier in eine Analyse gehen, so ist er gut beraten, auch unmittelbare Wettbewerber unter die Lupe zu nehmen, um sich abgrenzen zu können. Dabei sollte man immer den Hauptkonkurrenten zum Maßstab machen und einen Stärken-/Schwächen-Vergleich anhand bestimmter Leistungskriterien vornehmen.

Stärken und Schwächen analysieren

Darauf aufbauend bedarf es des „Blickes nach Innen“: Wo liegen Stärken und Schwächen? Welche Ressourcen können im eigenen Unternehmen gehoben werden? Es ist festzulegen, welche Ziele das Unternehmen erreichen will und wie man im Markt heute und morgen auftreten möchte. Auch hier gibt es verschiedene Ansätze: Will das Unternehmen auf Masse gehen, also WEG-Einheiten im großen Stil übernehmen, ohne Rücksicht auf den Preis, in der Hoffnung, Wettbewerber zu verdrängen, um dann die Vergütung signifikant zu erhöhen? Setzt das Unternehmen auf Alleinstellungsmerkmale im Wettbewerb, und wenn ja, welche können das sein? Welche Produktpalette offeriere ich meinen Kunden; ist weniger manchmal mehr? Wie kann ich zusätzliche Qualifikationen oder Leistungen abbilden? Wie behandle ich Bestandskunden und wie komme ich zu Neukunden? Diese Überlegungen müssen in eine langfristige grundlegende Strategie münden, die neben betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten auch die beabsichtigte Stellung des Unternehmens im Markt widerspiegeln sollte. In dem Moment, wenn sich Verwaltungen vom Wettbewerb absetzen wollen, werden sie sich Gedanken machen, wie sie dies dem Markt bzw. den Kunden mitteilen. Das beinhaltet zwingend eine taktische Marketingplanung, einschließlich eines entsprechenden Marketing-Mixes. Daher lautet die Antwort auf die Frage: „Was geht mich Marketing an?“ – „Viel! Es kommt aber vor allem auf die Auswahl der Instrumente an.“

Dr. Adams Consulting

Haus- und Wohnungsverwaltungsunternehmen gesucht

für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten.
Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

- Alters- / Nachfolgeregelungen für Haus- und Wohnungsverwalter
- Vermittlung von Hausverwaltungs- und Wohnungsverwaltungsbeständen
- Finanzierung von Unternehmenskäufen und Bestandskäufen
- Unternehmensbewertungen und Gutachten.

Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG
www.dr-s-adams.com
Tel. + 49 (0) 6196 400 108

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

Kick-off-Verwalterfrühstück

Das Geschäftsjahr 2016 begann für den VDIV Berlin-Brandenburg am 13. Januar mit dem traditionellen Kick-off-Verwalterfrühstück im bekannten Kiez-Restaurant „Go Gärtchen“ in Berlin-Steglitz.

Vor Beginn der Fachdiskussionen war es der Vorstandsvorsitzenden Sylvia Pruß eine besondere Freude, die Berliner Pinter Immobilien GmbH als 100. Mitglied in den Landesverband aufzunehmen. Die aktuelle Mitgliederzahl bestätigte den Weg des Verbandes, für Immobilienverwalter der Region hochwertige Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen, gepaart mit kollegialen Diskussionen anzubieten, als richtig. Auch auf das 20-jährige Bestehen wies sie hin und stellte in Aussicht, dies am Ende des Jahres gebührend zu feiern.

Anschließend informierte der stellv. Vorstandsvorsitzende Bernd Schneider über die laufenden Q-Zertifizierungen: Mit der zuständigen Tourismusakademie Brandenburg sei vereinbart, dass interessierte Firmen die bestehende Zertifizierung nach dem gültigen Dreijahres-Zeitraum wiederholen können.

Wie bereits seit 2014 hatte der Vorstand auch in diesem Jahr im Vorfeld der Veranstaltung um die Einsendung aktueller Fragestellungen aus der Verwalterpraxis gebeten. Sie wurden vorab an Vorstandsmitglied Volker Grundmann, Fachanwalt für WEG und Mietrecht, versandt, der sie im Rahmen der Veranstaltung beantwortete und die fachliche Diskussion führte. In einem Kurzreferat widmete er sich zudem den wichtigsten rechtlichen Neuerungen



Der Vorstand begrüßt das 100. Mitglied des VDIV BB: Bernd Schneider, Sylvia Pruß, Karin Mieth Pinter, Volker Grundmann, Roswitha Pihan-Schmitt

2016 und ging insbesondere auf die Modernisierungumlage ein – mit anschließender Diskussion u. a. der folgenden Teilnehmerfragen:

Gemeinschafts- vs. Sondereigentum: Im Gemeinschaftseigentum wird eine Strangsanierung beschlossen, die Auswirkungen auf die Bad- und WC-Ausstattungen des Sondereigentums haben wird. Ein Eigentümer hat besonders luxuriöse Fliesen in seinem Bad und bittet um Klärung der Kosten der Wiederherstellung.

Meldegesetz: Durch das neue Meldegesetz kommen auf den Verwalter diverse Handlungsverpflichtungen zu. Muss der Verwalter sicherstellen, dass das Meldeformular die Behörde sicher erreicht?

Abrechnungsspitze: Welchem Eigentümer steht das Guthaben aus der BK-Abrechnung bei Verkauf zu, dem alten oder dem neuen?

Wohnflächenkorrektur: Gilt das BGH-Urteil zu Flächenabweichungen bei Mieterhöhung auch für die BK-Abrechnung?

Tod des Mieters: Wer darf wem kündigen?

Teilungserklärungen: Ein Wohnungseigentümer hat nach Dachausbau sechs Wohnungen. Laut Grundbuch und Teilungserklärung wird dieser Bereich jedoch als eine Einheit aufgeführt. Kann der Eigentümer die eine Einheit in sechs Einheiten ohne Mitwirkung der anderen Eigentümer aufteilen?

Über mehr als zwei Stunden entwickelte sich ein kontroverses und kompetentes Fachgespräch, in dessen Folge manch Teilnehmer sein bisheriges Vorgehen neu überdenken wird. Die an geschmackvoll und reichhaltig gedeckten Frühstückstischen sitzenden Teilnehmer waren mit der Veranstaltung sehr zufrieden und baten den Vorstand, das Kick-off-Frühstück im kommenden Jahr fortzusetzen.

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“

DDIVaktuell –
Das Fachmagazin für den
Immobilienverwalter **im Abo**

■ **Acht Ausgaben** pro
Jahr bequem **frei Haus**

■ Für **nur 54 Euro im Jahr**
jede Ausgabe sichern



Ja, ich möchte ein Abonnement mit acht Ausgaben pro Jahr für 54,- Euro

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

Mehrfachabo (nur in Verbindung mit Einzelabo)

Ab sofort können Sie **weitere Exemplare** von **DDIVaktuell** 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 _____ Abonnements¹

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

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

Geldinstitut

Datum | Unterschrift

¹ Ich erhalte **DDIVaktuell** 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 **DDIVaktuell**-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.



Das offizielle Organ des
Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter e. V.

www.ddivaktuell.de

Fachtagung in Allendorf

Die traditionelle Fachtagung des Verbands der Immobilienverwalter Hessen e.V. fand Dank der großzügigen Unterstützung der Viessmann Deutschland GmbH und des Kooperationspartners Techem Energy Services GmbH am 18.11.2015 erneut am Unternehmenssitz von Viessmann in Allendorf/Eder statt.

Rainer Marcus, stellv. Vorstand des Landesverbandes, und Gastgeber Dieter-Georg Joschko, Viessmann Deutschland GmbH, durften rund 40 Teilnehmer – Neulinge und alte Hasen – begrüßen, die sich u. a. über die Ökodesign-Richtlinie, neue Pflichten im Rahmen der Änderung der Betriebsstättenverordnung und viele weitere interessante Verwalterthemen informieren wollten.

Zu Beginn sorgte die schon traditionelle und immer wieder spannende Werksbesichtigung durch Dieter-Georg Joschko für Aha-Effekte: Die verschiedenen Stadien der Fertigung von Brennwertkesseln, Wärmepumpen u. v. m. sind selten so hautnah zu erleben und so ausführlich erklärt wie hier.

Leitfaden für die anschließenden Vorträge versierter Referenten war der Komplex „Energie-Einsparung, Optimierung, Modernisierung unter Berücksichtigung der rechtlichen Voraussetzungen und stetig steigenden Anforderungen an die WEG- und Mietverwaltung“. Die Beiträge u. a. von Viessmann, Techem und LiftConsulting führten zu angeregten Diskussionen mit den Teilnehmern.

Die anschauliche Einführung von Hans Hermann Freischlad (Vorstand im Bundesverband Kraft-Wärme-Kopplung e.V.) in das Thema Mieterstrom im Rahmen der Energiewende mit KWK-Strom verdeutlichte anhand praxisnaher Beispiele die Möglichkeiten im Wohnungsbau, den wachsenden Strombedarf angesichts steigender Energiepreise zu decken.

LiftConsulting-Geschäftsführer Reinhard Muth lockerte mit seinen Ausführungen zu „Änderungen in der Betriebsstättenverordnung – neue Pflichten für Verwalter seit dem 1.7.2015“ das Programm auf. Gut verständlich erläuterte er die neuen Auflagen und bot praxisnahe Lösungsmöglichkeiten, um die Bearbeitung und Handhabung für Immobilienverwalter zu vereinfachen und zu optimieren. Nicht wenige der Anwesenden staunten, wurden nachdenklich und führten anschließend intensive Gespräche – untereinander sowie mit dem Referenten – mit dem Vorsatz, die verwalteten Objekte hinsichtlich der gewonnenen Erkenntnisse auch gleich zu überprüfen.

Auch nach dem offiziellen Ende der wieder einmal erfolgreichen Veranstaltung brachen die Debatten nicht ab. Die The-

menauswahl hatte erneut den Nerv der Verwalter getroffen.

Für ihre Gastfreundschaft und Unterstützung ist insbesondere Viessmann und Dieter-Georg Joschko herzlich zu danken, aber auch den hervorragenden Referenten Torsten Weiß und Uwe Lunau (Techem Energy Services GmbH), Reinhard Muth (LiftConsulting Planungsgesellschaft für Aufzüge und Fördertechnik mbH) sowie Hans Hermann Freischlad (Bundesverband Kraft-Wärme-Kopplung e.V.). Sie alle haben dazu beigetragen, eine fachlich gelungene und hochwertige Veranstaltungsreihe fortzusetzen, die schon mit Vorfreude auf die kommende Fachtagung blicken lässt.



Erfreut über reges Teilnehmerinteresse: Dieter-Georg Joschko (Viessmann Deutschland) und Rainer Marcus (VDIV Hessen).

Neu im VDIV Hessen

Im letzten Halbjahr konnte der Landesverband vier neue Mitglieder begrüßen und erweitert sein Netzwerk um die Premium-Koopera-

tionspartner BfW – Bank für Wohnungswirtschaft AG sowie Süwag Vertrieb AG & Co. KG. Neue Kooperationspartner sind BELFOR Deutschland GmbH, ESWE Versorgungs AG und Keimfrei GmbH.

XXXV. Naumburgseminar 2016

Erklärtes Ziel des VDIV Sachsen-Anhalt ist es, Mitglieder mit fundiertem und praxisrelevantem Know-how zu unterstützen und so die Verbandsinteressen auf eine breite fachliche Basis zu stellen. Dazu gehört es auch, wichtige Dienstleister in die Verbandsarbeit zu integrieren. In diesem Sinne schloss der Landesverband eine Rahmenvereinbarung mit der BELFOR Deutschland GmbH, die in der Brand- und Wasserschadensanierung die bundesweiten Standards beeinflusst. Diese Kompetenz konnte der neue Partner bereits im Rahmen des Naumburgseminars im Oktober 2015 vor interessierten Vertretern der Immobilienwirtschaft mit einem Fachvortrag von Karin Mock-Kiel unter Beweis stellen.

Die Naumburgseminare mit begleitender Fachausstellung und begrenzter Teilnehmerzahl veranstaltet der Verband seit 1998. Das XXXV. Naumburgseminar zum Thema



„Mietrecht/Betriebskosten aktuell“ findet am 10./11.3.2016 in Naumburg statt. Als Referenten werden Dr. Klaus Lützenkirchen und Dr. Dr. Andrik Abramenko sich folgenden Themen zuwenden: Mietverträge zur Unterbringung von Flüchtlingen, der Versicherungsfall im Mietrecht, die Mietwohnung in der Zwangsversteigerung sowie Aktuelles zu Mietrecht und Betriebskosten.

Weitere Leitveranstaltungen des Verbandes:

- XXXVI. Naumburgseminar, Thema Wohnungseigentum aktuell, am 6./7.10.2016 mit Dr. Oliver Elzer und Prof. Dr. Florian Jacoby
- 5. Verwaltungsbeiratstag am 19.11.2016

Foto: © Anson0618 / Shutterstock.com

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

- alle 14 Tage die wichtigsten Neuigkeiten aus **Politik, Wirtschaft** und **Rechtsprechung** speziell für **Haus- und Immobilienverwalter** aufbereitet
- **kostenfrei, digital** und für **mobile Endgeräten** optimiert
- **übersichtlich, aktuell** und **nützlich** für Ihre **Alltag**.

Über 12 500 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

www.ddiv.de/newsletter



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.



Tagesseminar Saarbrücken

Der Abgrenzungsproblematik von Sonder- und Gemeinschaftseigentum widmete sich das letzte Tagesseminar im vergangenen Jahr. Immobilienverwalter mit dem Ziel, im Rahmen einer kompakten Veranstaltung eines der häufigsten Probleme des Verwalteralltags zu lösen, waren in diesem Workshop genau richtig. Was zählt zum Sondereigentum und was gehört zum Besitz der Hausgemeinschaft? Dieser Frage ging Noreen Walther, Fachwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, nach. Den rund 20 Seminarteilnehmern gab sie passende Antworten und erklärte ihnen mit viel Praxisbezug die Grundregeln der Zuordnung von

Räumen und Gebäudebestandteilen sowie alle offenen Abgrenzungsprobleme. Thema waren dabei auch strittige Einzelfälle, wie zum Beispiel die Zuordnung von Heizkörpern, Balkonen, Türen, Fenstern, Verbrauchserfassungsgeräten oder Rauchwarnmeldern.

Darüber hinaus drehte sich das Seminar um mögliche Folgen fehlerhafter Beurkundung bei der Zuordnung von Sondereigentum oder die Zuständigkeit des Verwalters im Falle der Interessenkollision bei gleichzeitiger Sondereigentumsverwaltung im Schadensfall. Auch rechtliche Aspekte wie die Kostentragung und Instandhaltungspflichten kamen bei der Veranstaltung nicht zu kurz.

Beiratsseminar in Landau

Zum Beiratsseminar mit dem Thema „Wohnen im Alter“ lud der Landesverband gemeinsam mit Vodafone Kabel Deutschland Mitte Januar ins „Alte Kaufhaus“ in Landau. Hintergrund: Die deutsche Bevölkerung altert, der durchschnittliche Bundesbürger ist aktuell 46 Jahre alt – Tendenz steigend. Immer mehr Menschen werden pflegebedürftig, möchten aber weiter in ihrem gewohnten Umfeld leben. Wie kann die Wohnungswirtschaft auf diese Entwicklung reagieren? Welche Möglichkeiten gibt es, Umbauten auch in Wohnungseigentümergeinschaften zu realisieren? Welche Anforderungen bestehen und wie sieht es mit staatlichen Förderungen aus?

Qualifizierte Antworten erhielten die rund 60 Teilnehmer in zahlreichen Vorträgen der Fachreferenten zum Wohnen im Alter. Thomas Bauer, Vorstand der Bau AG Kaiserslautern, stellte das Praxisbeispiel „Ambient Assisted Living“ vor, ein Projekt, das mit technischer Unterstützung, bewohnerorientierten Dienstleistungen und baulichen Veränderungen ein barrierefreies Wohnumfeld schafft. Oliver Pietsch, Vodafone Kabel Deutschland, re-

ferierte über den Mehrwert moderner Breitbandkabel: die Reduzierung technischer Wohnbarrieren und Steigerung des Sicherheitsgefühls. Des Weiteren informierte die KfW Frankfurt über staatliche Fördermittel, MD Medicus berichtete über Sicherheit und Service in der Wohnungswirtschaft und Kuthan Immobilien präsentierte eine Markteinschätzung zur zukünftigen Vermietbarkeit von Wohnobjekten.

FAZIT

Viele Barrieren fallen auch ohne großen baulichen und finanziellen Aufwand. Von den aufgewendeten Kosten aber profitieren immer auch die Vermieter, weil die Vermietbarkeit ihrer Objekte steigt, die Fluktuation und Leerstände sinken. Zudem machen staatliche Förderprogramme altersgerechtes Wohnen für Eigentümer attraktiv.





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Leipziger Platz 9 • 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
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

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.

Dreiherrnsteinplatz 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 • 30175 Hannover
Tel. 0511-2139873
info@vdiv-nds-bremen.de
www.vdiv-nds-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Eick
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

Verband der nordrhein-west- fälischen Immobilienverwalter e. V.

Vaalsler 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 Philip Kehr

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: Alfred Rotherth

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

Geschäftsstelle Halle:
Willy-Brandt-Straße 65 • 06110 Halle
Geschäftsstelle Magdeburg:
Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand: Mirko 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) Leipziger Platz 9 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:	Martin Bachmann, Bernhard Bohne, Dr. Patrick Bruns, Cathrin Fuhrländer, Tho- mas Greppmeier, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Andrea Körner, Kristina Kröncke, Wolfgang Mattern, Werner Merkel, Karin Mock-Kiel, Claudia Ottlo, Frank Peters, Dr. Susanne Schießer, Dr. Johannes Stehr, Dr. Cornelia Topf
Anzeigenleitung:	Alexandra Figueiredo Tel.: +49 89 419694-42 afigueiredo@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Vorbeck
Grafik:	Marius Kauer, Simone Popp
Assistenz der Kreation:	Anna Spinnen-Riemath, Lea Thielemann
Composing:	Tabea Meßner
Titelbild:	© Arthimedes / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × Jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	hofmann infocom GmbH Emmericher Straße 10 90411 Nürnberg
Auflagenhöhe:	14 000 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 € 54,- (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
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

DDIVaktuell 3/16

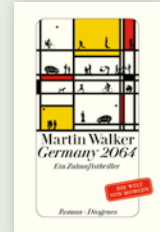
erscheint am 21. April mit dem Titel **Energie** und u. a. folgenden Themen:

- Sanierung: Dämmung, Heizung, Fenster
- Energie: Preise & Lieferverträge
- Elektro-Mobilität
- Warmwasserversorgung & Rohrreinigung

Genuss- & Buchtipp

In der letzten Ausgabe haben wir uns dem Weingenuß gewidmet. Daher diesmal wieder ein Buchtipp:

■ **Germany 2064 – Ein Zukunftsthiller von Martin Walker**



Deutschland 2064, das Land ist in zwei Welten geteilt: High-Tech-Städte mit selbstlenkenden Fahrzeugen und hochentwickelten Robotern unter staatlicher Kontrolle stehen freien Gebieten gegenüber, in denen man mit der Natur, bewusst und in selbstverwalteten Kommunen lebt. Als bei einem Konzert die Sängerin Hati Boran entführt wird, muss Kommissar Bernd Aguilar ermitteln. Sein engster Mitarbeiter und Vertrauter: ein Roboter. Doch ist dieser nach dem letzten Update noch uneingeschränkt vertrauenswürdig? Es ist nicht nur ein lesenswerter Krimi, sondern auch eine spannende Vision, wie sich die Arbeitswelt weiterentwickeln kann.

Martin Walker: Germany 2064 ■ Diogenes Verlag 2015 ■ Hardcover Leinen ■ 432 Seiten ■ ISBN 978-3-257-06939-6 ■ 24,00 Euro

Fotos: © optimarc, Gajus / Shutterstock.com

Lob & Tadel

Wer und was kann uns **das Verwalterleben leichter machen**? Bauträger und Notare sowie mit Weitsicht getroffene Vereinbarungen. Wir wollen uns nicht fragen, was hat der Notar wohl damit gemeint? Nein,

wir benötigen **pragmatische und verständliche Formulierungen**. Und viele hiervon kosten den Bauträger keinen Cent, erleichtern uns die Arbeit aber wesentlich. Angefangen bei der Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung, der Zusammensetzung des Beirats bis hin zu Ermächtigungsklauseln in Bezug auf Abrechnungsfragen. **Mein Lob** geht daher an diejenigen Bauträger und Notare wie auch Verwalter, die hier umsichtig zusammenarbeiten. Aufgerufen ist hier jeder Verwalter, der als Erstverwalter tätig ist. **Mein Tadel** gilt dem, der diese Möglichkeit der Mitwirkung verstreichen lässt.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV-Premiumpartner



DDIV-Bildungspartner



DDIV-Vorsorgepartner



DDIV-Kooperationspartner



Sind Sie schon in der Zukunft angekommen?

Digitales TV, HighSpeed Internet, Telefon von Unitymedia

Mit Unitymedia können Sie zu den Sternen reisen: mit bis zu 200 Mbit/s oder in HD. Bringen Sie Ihr Hausverteilstromnetz einfach auf den neuesten Stand und erleben Sie oder Ihre Mieter Multimedia, wie es sein soll. Und das auf Jahre, dank unseres zukunftssicheren COAX-Glasfaser-Kabelnetzes.

Wir beraten Sie gern:

☎ 0221 46619197 (NRW & Hessen)
oder 0800 8888717 (Baden-Württemberg)

🌐 www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft

COAX-GLASFASER
TECHNOLOGIE



unitymedia