

DDIV *aktuell*



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

Mustergültig

Die Jahresabrechnungen für Eigentümer und Mieter:
Wie man das Zahlenwerk rundum in beste
Ordnung bringt und alle zufriedenstellt.



■ Rohrsanierung
In der Praxis eine
saubere Sache

■ Fassaden
Gezielt gegen Algen,
Pilze & Co.

■ Steuerrecht
Tipps und Neues
für 2018



Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt über den
DDIV
Mitgliedervorteil
informieren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

Wer Projekte entwickelt, realisiert und vermarktet, hat eine Fülle von Aufgaben. Das wissen wir als beständiger Energieversorger der Immobilienbranche nur zu gut. Bauen Sie auf einen verlässlichen Partner. Nutzen Sie die Vorteile unseres starken Netzwerks aus Kompetenz, Persönlichkeit und Leistung, das wir individuell auf Sie und Ihre Tätigkeitsbereiche zuschneiden. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen! vertrieb@goldgas.de

goldgas ist
Premiumpartner des

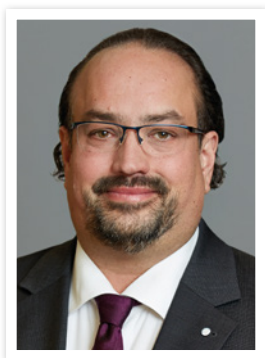


Premiumpartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

 **goldgas**

ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

Einen guten Start ins neue Jahr – und in die Abrechnungssaison



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

Ich hoffe, Sie hatten erholsame und ruhige Tage und sind gut ins neue Jahr gestartet – ein Jahr, das für uns als DDIV ein ganz besonderes ist: 2018 feiern wir bereits unser **30jähriges Bestehen**. Unser Jubiläumsjahr haben

wir für Sie mit zahlreichen Veranstaltungen gespickt, mit denen wir Sie fit machen für die nächsten 30 Jahre – mindestens! Stellvertretend für unsere vielen kommenden Veranstaltungen möchten ich Ihnen dabei besonders das **Forum Zukunft** ans Herz legen, das am 20. und 21. März 2018 stattfindet. Das Thema: „Herausforderung Zukunft: Mit neuen Strategien Geschäftsfelder optimieren und erschließen.“

Selbstverständlich wird ein solches Jubiläum auch gebührend gefeiert: bei unserem **Jubiläumskongress**, dem 26. Deutschen Verwaltertag am 6. und 7. September 2018. Noch größer als in den Vorjahren und mit erstklassigem Rahmenprogramm und faszinierenden Stars beim exklusiven Festabend in der Convention Hall des Estrel Berlin.

Doch bevor wir beim Festabend miteinander die Gläser erheben, steht für uns Verwalter noch die Jahresabrechnung an. Daher widmet sich – schon fast traditionell – das erste Heft des Jahres diesem **Schwerpunktthema. Die Jahresabrechnung** ist einer der wesentlichen Bereiche, an denen wir als Verwalter gemessen werden: Ist sie zeitnah erstellt, leicht verständlich und weist bestenfalls ein Guthaben aus, sind unsere Kunden zufrieden. Auf den letzten Punkt können wir keinen Einfluss nehmen, aber zumindest beim verständlichen und korrekten Aufbereiten der Abrechnung ist Ihnen unsere aktuelle Ausgabe hoffentlich wieder eine Hilfe.

Mein Rat, um auch den ersten Punkt zu realisieren: **Setzen Sie sich für 2018 ein Ziel**, zu dem Sie die Abrechnung fertig haben. Ich plädiere für den 31. Mai. Denn im Juni beginnt sowieso wieder die Fußballweltmeisterschaft und bereichert das Verwalterleben mit Vergnügen abseits der Abrechnungsunterlagen. Eine solche Zielsetzung hat den Vorteil, dass man sich an ihr messen kann – auch zur Verwendung im Marketing: Dieses Jahr haben wir es geschafft,

95 Prozent unserer Abrechnungen bis zum ... zu erstellen. Das kann ein Kriterium für die Entscheidung sein, Sie als Verwalter (wieder) zu wählen. Genauso wie die Mund-zu-Mund-Propaganda Ihrer zufriedenen Eigentümer: Sie ist der **Neukundenbringer Nummer 1** für Verwalter, gefolgt vom Internet und weit vor den Gelben Seiten, wie meine Erfahrung und die vieler anderer Verwalter zeigt.

Ich weiß, Ziele und Vorsätze am Jahresanfang sind ein spezielles Thema. Aber in diesem Fall lohnt es sich! Strukturieren Sie Ihre Abläufe, auch bei der Abrechnungserstellung. Machen Sie im Vorjahr Ihre Terminplanung für die Eigentümerversammlungen und erstellen Sie die Abrechnungen rechtzeitig. Kommunizieren Sie Ihren Terminplan dem Heizkostenabrechner, sodass er weiß, wann Sie die Heizkostenabrechnung brauchen, und Ihre Abrechnung nicht durch Dritte verzögert wird. Das ist **das just-in-time-Prinzip für die Immobilienverwaltung** – in vielen produzierenden Gewerken heute eine Selbstverständlichkeit. In unserer Branche muss es das erst noch werden.

Just-in-time kommt mit dem Start des neuen Jahres auch unser **6. Branchenbarometer**. Die Jahresumfrage ist inzwischen zu dem wichtigen Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung unserer Branche geworden und Gradmesser für künftige Herausforderungen. Teilnehmen können Sie online unter www.ddiv.de/branchenbarometer oder mit dem beiliegenden Fragebogen.

In diesem Sinne wünsche ich uns allen eine angenehme Abrechnungssaison. Und natürlich viele spannende, aufschlussreiche Veranstaltungen sowie einen außergewöhnlichen Verwalterkongress, wie es sich für ein Jubiläumsjahr gehört!

Ihr

Steffen Haase

**WISSENSVOR-
SPRUNG SICHERN**

Diesem Heft liegen die Programme und Anmeldungen für zwei unserer Highlights des Jahres bei: Sichern Sie sich Ihren Platz beim Forum Zukunft III am 20./21.3.2018 in Weimar und die Teilnahme an der 2. DDIV-Sommerakademie vom 6. bis 11.5.2018 auf Mallorca.

Inhalt



Verbrauchserfassung und Auslesung:
Wohin geht die Entwicklung bei den Messdiensten?



Mietrecht: Neues Urteil zum Kündigungsrecht
wegen Zahlungsverzugs



Proaktiv den Wert der Immobilie sichern:
So erwirkt man die Teilung nach WEG.

POLITIK & AKTUELLES

- 4 **Berufszugang:** Fortbildung ohne Sachkunde?
- 7 **DDIV DenkWERKSTATT:** Positionen zur WEG-Reform
- 9 **Aktuelle Meldungen**
- 10 **Veranstaltungen**

TITELTHEMA

- 11 **Die Jahresabrechnung**
- 12 **10 Tipps,** um häufige Fehler zu vermeiden
- 14 **Urteile:** die Jahresabrechnung vor Gericht
- 16 **Belegkontrolle:** Wer darf Einsicht nehmen?
- 18 **Schadenersatz:** die WEG und der Einzelne
- 20 **Verwalterwechsel:** Wer rechnet was ab?
- 22 **Software:** Noch fehlt die ganzheitliche Lösung.
- 24 **Abrechnungsbeschlüsse:** fehlerfrei und anfechtungssicher

- 27 **VNWI-Musterabrechnung:** Logik, Aufbau & Struktur

- 32 **Messdienste:** vernetzt, aber inkompatibel?

GEBÄUDE & TECHNIK

- 34 **Integrierte Abrechnung:** mehr Effizienz, weniger Fehler
- 36 **Rohrsanierung:** Praxisbeispiel Schlauchliner
- 38 **Schimmel:** Was bringt die neue Richtlinie?
- 40 **Fassadenreinigung –** eine reine Typfrage
- 42 **Überflieger:** Drohnen für die Objektkontrolle

RECHT & STEUERN

- 44 **Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**
- 50 **Steuerrecht:** Neues für 2018

VERWALTUNG & FINANZEN

- 52 **Immobilienwerte:** der Weg zur Teilungserklärung
- 54 **Datenschutz:** E-Privacy im Internet

DDIV AKTUELL

- 55 **Nordrhein-Westfalen**
- 56 **Bayern**
- 58 **Berlin-Brandenburg**
- 59 **Baden-Württemberg**
- 60 **Hessen**
- 61 **Mitteldeutschland**
- 62 **Rheinland-Pfalz/Saarland**
- 63 **Die Mitgliedsverbände des DDIV**
- 63 **Impressum**



SMART SPART

Energiekosten runter. Komfort rauf. Mieter glücklich.



techem

Intelligent heizen mit Techem SmartHeating und so bis zu 20 % Heizkosten sparen. Unser Angebot kombiniert Hightech-Thermostate von Danfoss mit dem Service von Techem. Das heißt viel Leistung und wenig Aufwand für Sie, denn wir übernehmen Montage und Mietereinweisung.

Systemwidrige Weiterbildungspflicht?

Der vorliegende Entwurf zur Weiterbildungs- und Versicherungspflicht für Wohnimmobilienverwalter lässt viele Fragen offen – der DDIV sieht Änderungsbedarf.

Von Martin Kaßler



Am 1. August 2018 tritt das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter in Kraft. Eine Neufassung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) soll die Umsetzungsdetails regeln. Der vorliegende Entwurf geht

dem DDIV nicht weit genug, auch ein vielbeachtetes Gutachten von Prof. Dr. Christian Armbrüster (FU Berlin) zum Thema bestätigt Änderungsbedarf. Dennoch: Das sinnbildliche Glas ist in diesem Zusammenhang halb voll.

Mit dem „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienver-

walter“ wurde erstmals eine Erlaubnispflicht in § 34c Gewerbeordnung eingeführt. Die Einführung einer Weiterbildungspflicht sowie eine Ausweitung der Berufszulassungsregelung auch auf Mietverwalter und Objektbetreuer ist maßgeblich der Beharrlichkeit des DDIV zuzuschreiben. Doch das Gesetz greift zu kurz: Es fehlt der Sachkundenachweis – Wirtschaftspolitiker der Unions-Fraktion im Deutschen Bundestag lehnten ihn ab.

Gutachten: Weiterbildungspflicht ohne Sachkundenachweis ist systemwidrig.

Den letztlich nicht im Gesetz verankerten Sachkundenachweis hatte der DDIV aus gutem Grund gefordert. Ohne ihn bedeutet das für die Praxis: Die Qualifikation der Marktteilnehmer ist weiterhin nicht entscheidend für die Ausübung der Tätigkeit. Auch in Zukunft darf nahezu jeder ohne qualifizierten Schul- oder Berufsabschluss Vermögen und Altersvorsorge von Millionen Verbraucherinnen und Verbrauchern verwalten.

Um Reichweite und Rechtsfolgen der Einführung einer Verpflichtung zu Weiterbildung und Versicherung prüfen zu lassen, hat der DDIV ein Rechtsgutachten in Auftrag geben. Darin kommt Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster (Freie Universität Berlin) zu einer klaren Einschätzung: Die Statuierung einer Weiterbildungspflicht ohne vorangehenden Sachkundenachweis kann als systemwidrig angesehen werden. Schließlich setzt Weiterbildung eine entsprechende Ausbildung voraus; sie baut auf bereits erworbenen berufspraktischen Kompetenzen und Fähigkeiten auf, erweitert eine schon vorhandene berufliche Vorbildung. Sachliche Gründe dafür, dass sich der Gesetzgeber entgegen dem ursprünglichen Entwurf letztlich bewusst gegen die Einführung eines Sachkundenachweises entschieden hat, sind dem Gutachten zufolge nicht erkennbar.

Fortbildung kein Ersatz für Sachkundenachweis

Wenn es um die Professionalisierung der Branche geht, kann die Verpflichtung zur Fortbildung den im Gesetz fehlenden Sachkundenachweis grundsätzlich nicht ersetzen. Konsequenterweise fordert der DDIV zumindest einen umso höheren Anspruch an die Qualität der Weiterbildung – schon deshalb, weil ohne Sachkundenachweis der Maßstab für vorhandenes Vorwissen fehlt. Fortbildungsmaßnahmen, bei denen sich Anbieter nicht auf den Kenntnisstand der Teilnehmer

Ohne geregelte Vorbildung muss eine Weiterbildung zwangsläufig **ins Leere** laufen.

einstellen können, laufen zwangsläufig ins Leere, sind redundant oder überfordern.

Des Weiteren müssen Immobilienverwalter mehr als 60 Gesetze und Verordnungen beachten und umsetzen. Die Gesetzgebung sieht nun insgesamt lediglich 20 Stunden Fortbildung in drei Jahren vor – rund 6,7 Stunden pro Jahr. Zum Vergleich: Für Versicherungsvermittler – die im Übrigen ihre Sachkunde nachweisen müssen – besteht eine Weiterbildungspflicht mit 15 Stunden pro Jahr. Sowohl in Anbetracht der für Wohnimmobilienverwalter knapp bemessenen Zeit als auch hinsichtlich des nicht gesicherten Basiswissens gilt es, den Problemen, die eine Verpflichtung zur Weiterbildungspflicht ohne vorherigen Sachkundenachweis mit sich bringen wird, mit hoher Qualität und auch Kontrolle bestmöglich zu begegnen.

Marketingveranstaltungen und Mittagstalk als Fortbildung?

Der DDIV wird sich daher weiter für eine verpflichtende Evaluation von Weiterbildungsmaßnahmen einsetzen, um sicherzustellen, dass sie bedarfsgerecht sind und dem erforderlichen hohen Qualitätsniveau entsprechen. Dies fehlt derzeit im Referentenentwurf, der lediglich ein Maßnahmenpektrum vorgibt, z. B. Präsenzseminare, Selbststudium und betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden, ohne Qualitätskriterien zu definieren. Verwalter können sich also bei zertifizierten Bildungsinstituten, Fachverbänden und -verlagen, über Präsenz- und Online-Veranstaltungen sowie per Fernstudium mit Lernkontrolle fortbilden oder auch Inhouse mit qualifizierten Dozenten. Das gesetzliche Spektrum umfasst aber auch als Fortbildung deklarierte Marketingveranstaltungen von

Unternehmen, Zusammenkünfte und Diskussionen ohne fachliche Leitung und Treffen, z. B. wenn in der Betriebskantine aus welchen Quellen auch immer branchenrelevante Neuigkeiten publik gemacht werden. Eine Erfolgskontrolle ist – außer beim selbstgesteuerten Lernen – nicht erforderlich, was Sinn und Nachhaltigkeit der Maßnahmen in Frage stellt.

Qualitätssicherung durch Zertifizierung und Evaluierung

Die Qualität der Weiterbildung dürfte aufgrund der geringen Anforderungen erheblich schwanken. Der DDIV mahnt daher in seiner Stellungnahme gegenüber dem Bundeswirtschaftsministerium das dringende Erfordernis einer stärkeren Normierung zur Qualitätssicherung der Bildungsangebote an. Wesentlich wären hier die Zertifizierung der Bildungsträger und die Entwicklung konkreter Regelungen zur Anrechnung absolvierter Fortbildungsmaßnahmen. Zudem bedarf es angemessener Lernerfolgskontrollen, differenziert strukturierter und bedarfsgerechter Weiterbildungsangebote, um fundiertes Fachwissen zu vermitteln, das nachhaltig und im Sinne des Verbraucherschutzes wirkt. Nicht zuletzt sollte aus Sicht des DDIV dringend darauf geachtet werden, die Umgehung der Fortbildungspflicht gesetzlich zu verhindern.

Unangemessen ist der bürokratische Aufwand der vorgesehenen Übermittlung der Weiterbildungsnachweise: Obwohl die angesetzten 20 Stunden Weiterbildung im Zeitraum von drei Jahren zu absolvieren sind, wird eine jährliche Mitteilung an die zuständige Behörde verlangt. Deren Informationsgehalt ist äußerst gering, da sich die Stunden nicht gleichmäßig auf drei Jahre verteilen müssen. Eine Meldung tatsächlich absolvierter Maßnahmen nach Ablauf des Dreijahreszeitraums wäre insofern unbedingt anzustreben.

Der DDIV trat im zurückliegenden Gesetzgebungsverfahren vehement für eine Evaluation des zu verabschiedenden Gesetzes ein, die

Lernerfolgskontrollen und **Zertifizierung** der Bildungsträger sind **unumgänglich.**



nun auch in einem Zeitraum von fünf Jahren erfolgen wird. So wird zeitnah festgestellt werden, inwieweit die Weiterbildungspflicht durchgesetzt wurde, was ggf. die Möglichkeit eröffnet, in Bezug auf den Sachkundenachweis gesetzgeberisch nachzujustieren.

Betriebshaftpflichtversicherung ist unverzichtbar

Über den Sachkundenachweis und die Fortbildung mit gesicherter Qualität hinaus ist auch die Versicherungspflicht für Wohnimmobilienverwalter im Sinne des Verbraucherschutzes entscheidend. Kommt die Berufshaftpflichtversicherung lediglich für reine Vermögensschäden auf, bleiben Sachschäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie Personenschäden ungedeckt. Insbesondere in Hinblick auf Vermögensfolgeschäden gehen Wohnimmobilienverwalter erhebliche Haftungsrisiken ein: Sehen sie beispielsweise einem Wasserschaden und seiner Ausweitung tatenlos zu, sperren bei Legionellenbefall die Wasserleitung nicht oder lassen die ausgefallene Treppenhausbeleuchtung nicht reparieren, entstehen zwar zunächst Sach- oder Personenschäden. Ihre Beseitigung oder Entschädigung aber löst Vermögensfolgeschäden aus, für die schlimmstenfalls die Gemeinschaft einstehen muss. Solche sogenannten unechten Vermögensschäden sollten daher unbe-

dingt Bestandteil der Pflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter sein.

Ähnlich wie in den Berufsordnungen für Ärzte und Architekten müsste die Pflichtversicherung des Wohnimmobilienverwalters insofern auch Personen- und Sachschäden bzw. in deren mittelbarer Folge ausgelöste Vermögensschäden, somit eine Betriebshaftpflichtversicherung umfassen. Zudem befürwortet der DDIV perspektivisch die Ausweitung der Versicherungspflicht auf Vertrauensschäden. Hierunter fallen reine Vermögensschäden aus deliktischen Handlungen wie Unterschlagung, Veruntreuung, Geheimnisverrat, Vertragsstrafen, Schäden durch Hacker-Angriffe und Fehlüberweisungen. Nur die Erweiterung der Versicherungspflicht auf Betriebshaftpflicht- und idealerweise auch Vertrauensschadenversicherung sichert Immobilienverwalter und Treugeber gleichermaßen hinreichend ab – unabhängig davon, ob Schäden aufgrund von Versäumnissen oder wegen mangelnder Sachkunde und Kompetenz entstehen.

Versäumnisse der Politik ausgleichen

Im aktuellen Verfahren hat der Gesetzgeber viele Möglichkeiten ungenutzt gelassen, die Professionalisierung der Branche und damit die Qualität der Dienstleistung im Sinne eines verbesserten Verbraucherschutzes voranzu-

treiben. Der DDIV wird sich daher weiterhin engagieren: für den Sachkundenachweis und die fundierte Evaluierung der Weiterbildung. Eine grundlegende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, die der DDIV bereits seit Längerem auf politischer Ebene forciert, könnte nicht nur verlässliche Grundlagen für die Arbeit von Immobilienverwaltungen schaffen, sondern auch die Versäumnisse der Gesetzgebung zur Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter partiell auffangen.

Vor dem Hintergrund der mit dem Gesetz nur bedingt umgesetzten angestrebten Ziele zeigt sich erneut: Für Immobilienverwaltungen gewinnt die Mitgliedschaft in den Landesverbänden des DDIV zunehmend an Relevanz. Das Anforderungsniveau an Sachkunde, Dienstleistungsqualität und Verbraucherschutz ist hier sehr viel höher als das gesetzlich verankerte. So etabliert sich die Mitgliedschaft zusehends als Qualitätsmerkmal, dem Eigentümer und Mieter zukünftig immer mehr vertrauen werden.

IM AUFTRAG DES DDIV

Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster, FU Berlin: Rechtsgutachten zur Weiterbildungspflicht sowie zur Pflicht-Haftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter; Stellungnahme zum Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter (BGBl. I S. 3562) unter Berücksichtigung des Referentenentwurfs des BMWi zur Änderung der MaBV mit Stand vom 19.10.2017.

Das Gutachten kann beim DDIV angefordert werden, ebenso die Stellungnahme des DDIV zum Referentenentwurf.

Die **Betriebshaftpflichtversicherung** muss verpflichtend **vorgeschrieben** werden.

Thesen der DDIV-DenkWERKSTATT

Serie

Folge 9: Vorschläge zur Änderung der Regelungen über die Beschlussfassung, §§ 23 – 25 WEG

Von Dr. David Greiner, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Vorschriften über die Eigentümerversammlung und Beschlussfassung (§§ 23 – 25 WEG) sind unvollständig und unstrukturiert. Sie gehören neu geordnet, ergänzt und modernisiert. Einige Änderungsvorschläge werden nachfolgend erläutert:

1. Einberufung der Versammlung: Textform (§ 126b BGB), wozu insbesondere E-Mail, Fax und andere Formen der elektronischen Kommunikation gehören, ist heute üblich und sollte an die Stelle der Schriftform, die gem. § 126 BGB die eigenhändige Unterschrift auf einem Papierdokument erfordert, treten.

2. Einberufungsverlangen bei Weigerung durch den Verwalter: Die Erzwingung der Einberufung erfordert eigentlich eine Klage gegen die Miteigentümer (zwecks „Ermächtigung des Wohnungseigentümers zur Einberufung“), was äußerst misslich ist. Die h. M. lässt deshalb auch eine Klage gegen den Verwalter zu; das ist aber dogmatisch fragwürdig (woraus soll der individuelle Anspruch gegen den Verwalter resultieren?) und praktisch wenig hilfreich, weil dann der Wohnungseigentümer immer noch nicht ohne Weiteres anstelle des Verwalters die Versammlung einberufen kann. Besser ist es, wenn sich ein Wohnungseigentümer im Wege einer Klage gegen die Gemeinschaft zur Einberufung ermächtigen lassen kann. Das entspricht der Regelung im Aktienrecht gem. den §§ 122 Abs. 3 AktG, 375 Nr. 3 FamFG.

3. Beschluss-Sammlung: Das von der WEG-Reform 2007 eingeführte Institut der Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 WEG) hat sich nicht bewährt und kann ersatzlos gestrichen werden. Die Beschluss-Sammlung hat einen erheblichen bürokratischen Aufwand zur Folge und kaum einen erkennbaren Nutzen. Von einer „übersichtlichen“ Information kann bei der vom Gesetz geforderten unterschiedslosen Sammlung aller Beschlüsse keine Rede sein: Die wenigen wichtigen Beschlüsse mit Dauerwirkung werden überlagert von der Vielzahl an Beschlüssen, die lediglich der laufenden Verwaltung dienen (z. B. Jahresabrechnung/ Wirtschaftsplan) und nach ihrem Vollzug kaum noch von Interesse sind. Komplettiert wird die Überfrachtung durch die Aufnahme des jeweils vollständigen Tenors von Zahlungsurteilen oder Vollstreckungsbescheiden. Die herkömmliche Sammlung der WEG-Protokolle war und ist für Miteigentümer und Kaufinteressenten nicht nur ausreichend (weil selbstverständlich der Wortlaut der gefassten Beschlüsse im Versammlungsprotokoll und in der Beschluss-Sammlung derselbe sein muss), sondern sogar aufschlussreicher als die Beschluss-Sammlung, weil das Protokoll ggf. auch über wichtige Hintergründe der Beschlussfassung informiert.

4. Stellvertretung: Die kaum noch überschaubaren Streitigkeiten über die Möglichkeit der Zurückweisung von Vertretern ohne schriftliche Vollmacht (analog § 174 BGB) sind für die Praxis belastend. Eine gesetzliche Regelung kann das Problem einfach beseitigen.

5. Verfahrensbeschlüsse (sog. Geschäftsordnungsbeschlüsse) und Grundsatz der Nichtöffentlichkeit: Die allgemein anerkannte Möglichkeit, dass die Versammlung den Ablauf des Verfahrens durch Mehrheitsbeschluss regeln kann, ist gesetzlich zu fundieren. Außerdem sollte es in die Kompetenz der Versammlung fallen, über die Zulassung von „Externen“ zu entscheiden; das entspricht dem Prinzip der Selbstorganisation der Gemeinschaft und einem Bedürfnis der Praxis, weil über diese Frage zunehmende Unsicherheit besteht.

6. Abstimmungen: Das Gesetz enthält bislang kaum Vorgaben zu den Modalitäten der Abstimmung. Zumindest für einen Teilbereich ist eine gesetzliche Regelung sinnvoll: die geheime Abstimmung. Es ist sinnvoll, dies auf Antrag einer qualifizierten Minderheit zu ermöglichen.

7. Beschlussinhalt und Protokoll: Bislang kennt das Gesetz kein Protokoll, sondern nur die „Niederschrift der gefassten Beschlüsse“ (§ 24 Abs. 6 WEG). Der Begriff „Protokoll“ hat sich aber in der Praxis durchgesetzt und ist sinnvoll, weil ein Protokoll weitere Informationen zur Versammlung enthalten kann (und sollte) als nur den Inhalt der gefassten Beschlüsse.

Derzeit ist ein Verwalter nicht zum Versand eines Protokolls an die Eigentümer verpflichtet; das ist zu ändern. Die Unterzeichnung des Protokolls durch einzelne Eigentümer kann entfallen; mit der Unterzeichnung verbindet die Praxis zu gern die (Fehl-) Vorstellung, der Inhalt der gefassten Beschlüsse

könne mit Zustimmung der Protokollunterzeichner nachträglich ausgeformt (also verändert) werden. Stattdessen sollte das Protokoll zeitnah allen Wohnungseigentümern übersandt werden. Bei Unstimmigkeiten kann und muss der richtige Beschlussinhalt binnen Monatsfrist gerichtlich geklärt werden.

Reformvorschläge

§ 23 WEG (Versammlung) und § 24 WEG (Einberufung, Vorsitz, Niederschrift) werden zusammengefasst wie folgt:

(1) Die Wohnungseigentümer können nur über solche Angelegenheiten Beschlüsse fassen, für die in diesem Gesetz oder in der Gemeinschaftsordnung eine Beschlusskompetenz begründet wird. Beschlüsse werden in einer Wohnungseigentümerversammlung gefasst. Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung in Textform erklären.

(2) Eine Versammlung ist vom Verwalter mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Sie muss vom Verwalter auch dann einberufen werden, wenn dies in Textform unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden. Auch können die Wohnungseigentümer, die erfolglos ein Einberufungsverlangen an den Verwalter gestellt haben, im Wege einer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu richtenden Klage gerichtlich zur Einberufung und Leitung der Versammlung ermächtigt werden; auf die Ermächtigung muss bei der Einberufung hingewiesen werden.

(4) Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.

(5) Der Gegenstand der Beschlussfassung ist bei der Einberufung der Versammlung anzukündigen.

(6) Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die Erschienenen mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Ist eine Versammlung nicht gemäß Satz 1 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.

(7) Eigentümer können sich in der Versammlung vertreten lassen. Der Vertreter muss sein Vertretungsrecht auf Verlangen des Versammlungsleiters oder der Versammlung durch Vollmacht in Textform nachweisen, sofern nicht der Vertretene den Versammlungsleiter zuvor von der Bevollmächtigung in Textform in Kenntnis gesetzt hat.

(8) Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, sofern die Versammlung nichts anderes beschließt. Die Versammlung kann mit Mehrheitsbeschluss den Ablauf der Versammlung regeln; diese Befugnis umfasst auch die Zulassung von Personen ohne eigenes Teilnahmerecht zur Versammlung.

Die Beschlussfassung wird neu geregelt in § 25 Mehrheitsbeschluss:

(1) Sofern die Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt, hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

(2) [Stimmrechtsausschluss: Die Regelung des § 25 Abs. 6 WEG kann hier unverändert bleiben.]

(3) Auf Antrag von mindestens einem Viertel der anwesenden stimmberechtigten Eigentümer sind die Abstimmungen geheim durchzuführen.

(4) Die in der Versammlung gefassten Beschlüsse sind in ein Protokoll aufzunehmen. Das Protokoll ist binnen einer Woche nach der Beschlussfassung in Textform an die Wohnungseigentümer zu versenden; dem Versand steht es gleich, wenn den Wohnungseigentümern die elektronische Einsichtnahme im Internet ermöglicht wird und sie

darüber in Textform informiert wurden. Ein Beschluss gilt als mit dem Inhalt zustande gekommen, der im Protokoll verlautbart wird. Gegen die Richtigkeit der Protokollierung ist eine Klage auf Feststellung des richtigen Beschlussergebnisses statthaft; diese ist binnen eines Monats nach Erhalt des Protokolls gegen die Gemeinschaft zu erheben.

(5) Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig. Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.

INFO

Der DDIV hatte im Juni 2016 ausgewiesene Praktiker und Wissenschaftler des Wohnungseigentumsrechts zur „DenkWERKSTATT WEG-Reform“ eingeladen und damit eine Diskussion eröffnet, um Inhalte und Zielrichtung einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auszuloten. Im Rahmen des zweitägigen Workshops wurde auf Grundlage einer umfangreichen Thesensammlung eine Reihe von Komplexen identifiziert und diskutiert. Auch die Bundesregierung hat zwischenzeitlich den Reformbedarf des Wohnungseigentumsrechts eingeräumt und dabei auf die kommende Legislaturperiode verwiesen (BT-Drs. 18/10256). Um die Denkanstöße nunmehr auch in die Öffentlichkeit zu tragen, werden die Thesenpapiere der Teilnehmer in loser Reihenfolge in **DDIVaktuell** veröffentlicht. Diskutieren Sie gerne mit! Richten Sie Ihre Ideen und Anmerkungen per E-Mail mit Betreff „WEG-Reform“ an info@ddiv.de

Werden Ladesäulen Pflicht?

EU-Parlament fordert Anschub für E-Mobilität.

Aus Brüssel kommen neue Pläne zur Förderung der Elektromobilität: Eigentümer von Gebäuden ohne Wohnungen sollen ab 2025 mindestens eine Ladesäule installieren müssen, sofern der Parkplatz mehr als zehn Stellplätze bietet. Setzt sich das Vorhaben durch, wäre der Einbau auf eigene Kosten in kommerziellen Nichtwohngebäuden wie Supermärkten, Hotels und Bürokomplexen künftig Pflicht – bei Neubau und umfassender Sanierung zumindest die vorbereitende Verkabelung. Die deutsche Wirtschaft ist angesichts der geschätzten Kosten der Umsetzung von rund 7,5 Mrd. Euro alarmiert und kündigt Widerstand an: Eine solche pauschale Verpflichtung führe zum Aufbau einer Infrastruktur, die teilweise ungenutzt bliebe, so der DIHK-Präsident in einer ersten Stellungnahme.

Verkehrswende scheitert an Mehrfamilienhäusern

Der DDIV begrüßt, dass die EU-Kommission das Potenzial der Immobilienwirtschaft ins Blickfeld nimmt, kritisiert allerdings, dass Wohnimmobilien dabei nicht auf der Agenda stehen. Zur Förderung der privaten Ladeinfrastruktur spricht sich der Verband daher weiterhin für ein Sofortprogramm über 100 Mio. Euro aus. In diesem Zusammenhang ist der Vorstoß der nordrhein-westfälischen Landesregierung in Sachen E-Mobilität beispielhaft: Ein Sofortprogramm in Höhe von 20 Mio. Euro unterstützt den Aufbau der Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern.

KfW-Analyse: genehmigt, aber nicht gebaut

In Deutschland werden genug neue Wohnungen genehmigt – sie müssen nur gebaut werden.

Eine aktuelle Analyse von KfW Research unter Beteiligung des Forschungsinstituts empirica belegt: Der anhaltende Trend der Urbanisierung und Zuwanderung erhöht den Neubaubedarf. Kein Engpass hingegen besteht bei den Baugenehmigungen: Über die letzten Jahre ist ein Überhang von 600 000 genehmigten, aber nicht gebauten Wohnobjekten entstanden. Nicht die häufig gescholtenen Kommunen sind schuld am Wohnungsmangel, sondern vielmehr dass Bauvorhaben oft nur verzögert oder gar nicht fertiggestellt werden, so die Studie. Die Gründe hierfür: Bauzeiten bei der Errichtung größerer Mehrfamilienhäuser von häufig mehr als zwei bis drei Jahren, Engpässe der im Zuge der anhaltenden Hochkonjunktur ausgelasteten Bauwirtschaft und auf Vorrat eingeholte Baugenehmigungen von Investoren, die vor der Umsetzung auf steigende Mieten und Immobilienpreise spekulieren. Der Abbau des bestehenden Überhangs würde die Wohnungsmärkte bereits erheblich entlasten.



Erfolgreicher Auftakt der DDIV-Erfa-Gruppen

Innovationsschmiede zur Zukunftssicherung

Mehr als 70 Immobilienverwalterinnen und -verwalter trafen sich Ende November in Frankfurt zum ersten unternehmerischen Erfahrungsaustausch. Die Initiative des DDIV versteht sich als Plattform für die gemeinsame Entwicklung erfolgreicher Zukunftsmodelle der Unternehmensführung in betriebswirtschaftlicher, strategischer und operativer Hinsicht. Offen, konstruktiv und innovativ gestaltete sich die erste Zusammenkunft. „Der Austausch innerhalb einer solchen Gruppe professioneller Unternehmer kann zugleich Innovationsschmiede und Erfolgsgarant für die Entwicklung eigener Zukunftsstrategien sein“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Zwei Vorträge teilnehmender Unternehmen und erste informelle Erfa-Gespräche mündeten direkt in konstruktive Fachdiskussionen – und in deren Verlauf zur verbindlichen Vereinbarung von Folgeterminen. „Die Erfa-Gruppen sind ein Format mit Zukunft“, so das einhellige Fazit. Für 2018 sind drei weitere Treffen der Gruppen geplant, in denen sich Vertreter von jeweils maximal 13 Unternehmen mit Herausforderungen und Chancen für die Verwalterbranche, aber auch ganz konkret mit unternehmerischen Kennzahlen kritisch auseinandersetzen werden – streng vertraulich, das gebietet der selbst auferlegte Verhaltenskodex. Für weitere Informationen und Anmeldungen schreiben Sie an: erfa@ddiv.de

Mit Energieberatung Potenziale heben

BMWi weitet Förderprogramme und Beraterkreis aus.

Rund 18 Millionen Wohngebäude in Deutschland bieten enormes Potenzial für Energieberatung und energetische Sanierung. Hinzu kommen Nichtwohngebäude und Anlagen mittelständischer Unternehmen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) hat deshalb zum 1. Dezember 2017 die Förderungen für die Energieberatung für Wohngebäude und mittelständische Unternehmen auf alle qualifizierten Fachleute ausgeweitet. Seitdem können Förderungen für „Energieberatung für Wohngebäude“ und „Energieberatung im Mittelstand“ von allen Handwerksbetrieben oder Energieversorgern wie Stadtwerken mit entsprechender Qualifikation beantragt werden. Eine Energieberatung und die energetische Sanierung dürfen fortan zudem vom selben Handwerks- oder Baubetrieb geleistet werden, wenn Kunden dies wünschen. Zuvor war



das nicht möglich. Lediglich ihrer beruflichen Tätigkeit nach unabhängige Energieberater ohne wirtschaftliches Eigeninteresse wie Architekten, Ingenieure oder Handwerker ohne eigenen Betrieb konnten einen Antrag auf staatlichen Zuschuss stellen.

•• VERANSTALTUNGEN •• ANKÜNDIGUNGEN •• VERANSTALTUNGEN •• ANKÜNDIGUNGEN •• VERANSTALTUNGEN ••

ÜBERSICHT DDIV UND LANDESVERBÄNDE

DDIV

> 7. DDIV-Wintertagung

Datum/Ort: 28.1. – 2.2.2018, Leogang, Österreich

Anmeldung: www.ddiv.de/wintertagung

> Forum Zukunft III

Datum/Ort: 20./21.3.2018, Weimar

Anmeldung: www.ddiv.de/forum-zukunft

VDIV HESSEN

> 15. Verwalterforum

WEG- und Mietverwaltung

Datum/Ort: 2.3.2018, Bad Homburg v. d. H.

Anmeldung: www.hausverwalter.de/verwalterforum

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

> 18. Mitteldeutsches Verwalterforum

Datum/Ort: 27.2.2018, Kaisersaal Erfurt

Anmeldung: www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de

VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

> 3. WEG-Verwalterforum Hannover

Datum/Ort: 15.2.2018, H4-Hotel Hannover Messe, Laatzen

Anmeldung: www.ddiv-service.de

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 14.3.2018, Frankenthal

Anmeldung: www.vdiv-rps.de oder
Tel.: +49 6238 98358-13

VDIV SACHSEN-ANHALT

> 38. Naumburgseminar

Mietrecht aktuell

Datum/Ort: 1./2.3.2018, Naumburg

Anmeldung: www.vdiv-sa.de

VNWI NORDRHEIN-WESTFALEN

> 19. Kölner Verwalterforum

Datum/Ort: 2./3.2.2018, Maternushaus Köln

Anmeldung: www.vnwi.de

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

Die Jahresabrechnung

Ordnungsgemäß, rechtssicher und effizient

DDIV ZUM THEMA

Wo die Tücke im Detail steckt

Neues Jahr, neues Glück: Mit dem Jahreswechsel rückt sie regelmäßig in den Fokus der Verwaltungen – die Jahresabrechnung für Eigentümer und Mieter. Nun ist es für professionelle Immobilienverwaltungen ja reine Routine, das Zahlenwerk in geordnete Form zu bringen, Kosten anteilig umzulegen und Geldflüsse den Tatsachen entsprechend darzustellen. Wo es aber zusätzlich um Kundenzufriedenheit, die WEG-Beschlussfassung über die Jahresabrechnung, Belegeinsicht und die Effizienz von Prozessstrukturen geht, wird das Thema selbst für „alte Hasen“ ziemlich komplex. Plötzlich hat man es mit Datenschutz, richterlichen Entscheidungen zu Detailfragen, betriebswirtschaftlichen Aspekten und vielen weiteren peripheren Einflussfaktoren zu tun, die ebenfalls beachtet werden wollen und müssen. Die gebührende Beachtung schenken wir diesem komplexen Thema auf den folgenden Seiten – auf dass Ihnen die Jahresabrechnungen sauber von der Hand gehen!



10 Tipps, um Abrechnungsfehler zu vermeiden

Die Abrechnung ist eine Herausforderung für den Verwalter. Sie heute rechtssicher zu erstellen, ist sehr schwierig. Aber auch für Kunden ist es oft nicht leicht, sie zu verstehen und die erforderlichen Daten zu finden. Mit den folgenden Tipps wollen wir beiden Seiten helfen.

Von Steffen Haase

1. MIETRECHT CONTRA WEG-RECHT

Wenn Sie eine WEG-Abrechnung erstellen, machen Sie's bitte nach den wohnungseigentumsrechtlichen Vorschriften. Nur so wird sie korrekt. Ja, für den vermietenden Eigentümer ist es dann schwierig, eine Mieterabrechnung zu fertigen. Dieses Problem kann er aber größtenteils durch einen guten Mietvertrag lösen. Eine „Mischabrechnung“ dagegen führt im Fall der Anfechtung zur Beschlussaufhebung.

3. SCHLÜSSIGKEIT

Die Abrechnung dient auch der Kontrolle des Verwalters: Ist er ordnungsgemäß mit den Geldern der Gemeinschaft umgegangen? Daher muss die Abrechnung gewisse Pflichtangaben enthalten. Hierzu gehören die Kontostände am Jahresanfang, die Einnahmen des Abrechnungsjahres, die Ausgaben und die Kontostände am Jahresende. Ebenso müssen die jahresübergreifenden Bewegungen – Auszahlung und Einzahlung der Abrechnungsergebnisse und Abgrenzungen aus der Heizkostenabrechnung – dargestellt werden. Nur so ist sie schlüssig und für den Eigentümer nachvollziehbar.

2. DAS PROBLEM DER ABGRENZUNG

Abgrenzungsbuchungen sind bei vielen sehr beliebt. Sie sind aber wohnungseigentumsrechtlich nur im Rahmen der Heizkosten gestattet. Sonst nicht. Leider, mögen Sie sagen. Die WEG-Abrechnung basiert aber auf dem Einnahmen- und Ausgabenprinzip: Es sind die Geldflüsse bis zum Ende des Kalenderjahres darzustellen. Mehr nicht. Wurde eine Zahlung 2017 zweimal geleistet, so ist sie auch zweimal in die Abrechnung aufzunehmen. Die Rückerstattung ist als Einnahme in die Abrechnung des Jahres aufzunehmen, in dem die Gutschrift erfolgte.

4. EINNAHMEN UND AUSGABEN DARSTELLEN

Verwenden Sie für gewisse Positionen je ein Einnahmen- und ein Ausgabenkonto. Gut aufzeigen lässt sich dies am Beispiel Versicherungsschäden. Hier benötigen Sie ein Ausgabenkonto für geleistete Zahlungen und ein Einnahmenkonto für Erstattungen der Versicherung. Die Saldierung auf einem Konto ist nicht zu empfehlen. So lässt sich auch erkennen, wie der Bearbeitungsstand im Abrechnungsjahr ist.

5. MEINE SOFTWARE MACHT DAS NICHT?

Das mag sein. Hilft aber nicht weiter. Wenn Sie eine schlechte Software im Einsatz haben, dann ist das Ihr Problem. Zur Not müssen Sie die Abrechnung durch Erläuterungen oder zusätzliche selbst erstellte Blätter ergänzen. Oder Sie suchen sich ein geeignetes Programm!?

6. KOSTENVERTEILERSCHLÜSSEL

Einmal in der EDV, immer in der EDV. Das ist bei Kostenverteilerschlüsseln häufig ein Problem, wenn sie nicht auf korrekte Art und Weise zustande gekommen sind oder nur angewendet werden, weil sie vermeintlich gerecht sind. § 16 Abs. 2 WEG definiert den gesetzlichen Schlüssel: Miteigentumsanteile. Abweichungen hiervon sind nur durch Vereinbarung (Gemeinschaftsordnung) oder Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG für Betriebskosten möglich. Sonst nicht. Erhebt ein Dritter, z. B. die Kabelgesellschaft, die Kosten seiner Leistungen nach Einheiten, so darf der Verwalter sie nicht automatisch auch nach Einheiten abrechnen. Es gilt der gesetzliche, vereinbarte oder beschlossene Schlüssel für diese Position.

7. KOSTENZUORDNUNG IN UMLAGEFÄHIG/NICHT UMLAGEFÄHIG

Kundenfreundlich, aber nicht gefordert und gefährlich. Sie kennen ja auch die individuellen Vereinbarungen der Eigentümer mit den Mietern nicht. Nehmen Sie daher in Ihre Abrechnung bitte einen entsprechenden Warnhinweis mit auf, z. B. „Wir haben nach der Betriebskostenverordnung gebucht – Was auf Ihren Mieter umlegbar ist, ist in Ihrem Mietvertrag geregelt“. Und: Schulen Sie Ihre Mitarbeiter, sodass sie Kosten exakt nach Betriebskostenverordnung zuordnen. Sonst ist dies eine riskante Fehlerquelle.

8. KOSTEN GERICHTLICHER VERFAHREN

Auch sie stellen eine Fehlerquelle dar. Insbesondere die Kosten von Beschlussanfechtungsverfahren. Sie sind nur auf alle Beklagten umzulegen. Die Kläger dürfen mit den Kosten nicht belastet werden. Verwenden Sie hier den Schlüssel Miteigentumsanteile ohne Miteigentumsanteile der Kläger.

9. KONTEN-DARSTELLUNG

Sie kennen die Fragen der Eigentümer: Was verbirgt sich hinter den Kosten der Instandhaltung? Was sind „Sonstige Kosten“? – alle sehr lästig!
Mein Tipp: Fügen Sie der Abrechnung interne Kontenauszüge bei. Dies erleichtert vieles und minimiert die Zahl der Rückfragen.

10. ABRECHNUNG IN DER EIGENTÜMER-VERSAMMLUNG

Fragen von Eigentümern zur Abrechnung können den Zeitrahmen der Eigentümerversammlung sprengen und die übrigen Miteigentümer langweilen. Versuchen Sie, solche Fragen vor der Versammlung zu klären. Nehmen Sie einen Hinweis in das Anschreiben zum Versand der Abrechnung mit auf: Fragen zur Abrechnung klären Sie bitte vor der Versammlung mit Herrn/Frau XY.



Die Jahresabrechnung im Spiegel der Gerichte

Eine Auswahl und Auswertung richtungsweisender Entscheidungen der jüngsten Zeit

Soll die Einzelabrechnung mit dem Abrechnungssaldo oder der Abrechnungsspitze enden?

Eine Rechtsfrage ist häufig Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen: Soll die Einzelabrechnung mit einem Abrechnungssaldo, also unter Berücksichtigung der Ist-Zahlungen, oder mit einer Abrechnungsspitze, also unter Berücksichtigung der Soll-Zahlungen gem. Wirtschaftsplan, enden? Im Fall von Zahlungsverzügen kann dies für Verwirrung sorgen. Dahinter steckt das Problem, dass der Zahlungsanspruch auf die Wohngeldvorauszahlung bereits im Wirtschaftsplan enthalten ist und die Jahresabrechnung einen neuen Zahlungsanspruch begründet. Würde man daher (nur) die tatsächlich gezahlten Wohngelder einstellen, käme es u. U. zu Doppelungen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich auch im Jahr 2017 noch nicht konkret zu dieser Problematik geäußert. In einem Beschluss vom 23.9.1999, V ZB 17/99, vertrat er die Meinung, dass die Ausweisung der tatsächlichen Beitragsrückstände, also des Abrechnungssaldos, in der Einzelabrechnung als eine Schuld des Wohnungseigentümers nur der Nachvollziehbarkeit der Abrechnung diene. Weiter hat sich der BGH in seinen Urteilen vom 9.3.2012 und 1.6.2012, V ZR 147/11 und V ZR 171/11, zur Abrechnungsspitze geäußert.

Im Gegensatz zum BGH hat sich das LG Dortmund (Beschluss v. 5.10.2016, 1 S 205/16) bereits für die Verwendung der Abrechnungsspitze ausgesprochen. Das

Gericht war der Ansicht, dass ohne Ausweisung der Soll-Vorauszahlungen auf Grundlage des Wirtschaftsplans die Einzelabrechnungen nichtig und keine taugliche Grundlage für eine Nachforderung seien. In die Jahresabrechnungen wären daher nicht die geleisteten tatsächlichen Ist-Vorauszahlungen einzustellen, sondern die Soll-Vorauszahlungen. Dies deshalb, weil nur bei Einstellung der Soll-Vorauszahlungen die Abrechnungsspitze mit anspruchsbegründender Wirkung zutreffend ausgewiesen werde.

Das LG München I (Urteil v. 19.4.2017, 1 S 6728/16) hält im Gegensatz zum LG Dortmund den Ausweis der Abrechnungsspitze in der Jahresabrechnung für nicht erforderlich. Es handele sich bei der Abrechnungsspitze um eine reine Rechengröße, die nicht Gegenstand der konstitutiven Beschlussfassung sei. Es sei daher ausreichend, wenn sich die Abrechnungsspitze durch den Vergleich der Einzelabrechnungen mit dem Einzelwirtschaftsplan berechnen ließe. Das LG München schließt sich damit der Literaturmeinung von Spielbauer an (Spielbauer/Then, 3. Auflage, 2017, WEG 28 Rn. 62a). Dieser geht sogar noch weiter und vertritt die Auffassung, dass der Abschluss der Jahresabrechnung mit der Abrechnungsspitze zur Nichtigkeit des Beschlusses über die Jahresabrechnung führe. Mit dieser Ansicht vertritt Spielbauer genau die entgegengesetzte Meinung zum LG Dortmund. Interessant sind aber auch die folgenden Entscheidungen zum Thema, die man kennen sollte:

Betriebskostenabrechnung ohne genehmigte Jahresabrechnung

Laut BGH-Beschluss vom 14.3.2017 (VIII ZR 5/16) kann der Vermieter einer Eigentumswohnung die

DIE AUTORINNEN



Bettina
Juli-Heptner



Maren
Hampel

**BETTINA JULI-HEPTNER
MAREN HAMPEL**
Fachanwältinnen für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der
Kanzlei KNH Rechtsanwälte
www.knh-rechtsanwaelte.de



Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter auch dann wirksam erstellen, wenn die zugrundeliegende Jahresabrechnung von den Wohnungseigentümern noch nicht per Beschluss genehmigt wurde. Der Mieter kann nicht darauf verweisen, dass die Betriebskosten ohne einen WEG-Beschluss über die Jahresabrechnung nicht abrechenbar sind und eine Nachforderung deshalb nicht zu zahlen ist. Zur Begründung führt der BGH aus: Ein Beschluss über die Jahresabrechnung ist keine Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten des Vermieters einer vermieteten Eigentumswohnung gegenüber seinem Mieter. Vielmehr muss der Vermieter einer Eigentumswohnung über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB abrechnen, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung des Verwalters noch nicht vorliegt. Soweit es allerdings später Änderungen zur Jahresabrechnung gibt, wären Ansprüche gegen Verwalter u. a. denkbar.

Betriebsstrom für die Heizung

In der Jahresabrechnung einer WEG müssen die Kosten des Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe der Heizkostenverordnung verteilt werden, nicht als Allgemiestrom, so der BGH mit Urteil vom 3.6.2016 (V ZR 166/15). Wird der Betriebsstrom nicht über einen Zwischenzähler, sondern über den allgemeinen Stromzähler erfasst, muss geschätzt werden, welcher Anteil am Allgemiestrom hierauf entfällt.

Kosten für Heizölvorrat

Hinsichtlich der Umlage bezahlter Kosten für angeschaffte, aber noch nicht verbrauchte Brennstoffe wie Heizöl enthält die Heizkostenverordnung keine Regelung. Diese Kosten sind daher zunächst nach dem allgemeinen, in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten, oder nach einem anderen Kostenschlüssel zu verteilen. Sie müssen im Jahr des Kaufs und nicht im Jahr des Verbrauchs in die Jahresabrechnung eingestellt werden. Der Vorrat ist nicht anzugeben, denn es handelt sich nicht um einen Geldfluss in dem betreffenden Jahr. Der Ölbestand soll für die Wohnungseigentümer aus

der Heizkostenabrechnung im Vergleich mit dem in der Gesamtabrechnung dargestellten Aufwand für den Einkauf von Brennstoffen erkennbar und damit nachvollziehbar sein (LG Köln, Urteil v. 27.10.2016, 29 S 91/16).

Geschuldete Jahresabrechnung bei Zwangsvollstreckung

Die Verurteilung eines WEG-Verwalters zur Erstellung einer Jahresabrechnung für Kalenderjahre, in denen er die Verwaltung geführt hat, ist durch Androhung von Zwangsmitteln gegen den Verwalter zu vollstrecken. Der Verwalter muss die Abrechnung selbst erstellen. Die Wohnungseigentümer können sich nicht ermächtigen lassen, die Abrechnung anderweitig erstellen zu lassen (BGH, Beschluss v. 23.6.2016, I ZB 5/16).

Bestimmtheitsgrundsatz

Beim Beschluss über die Jahresabrechnung bedarf es entweder einer Bezugnahme auf die dem Protokoll anliegende Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen oder die Abrechnung muss durch Datumsangabe präzise beschrieben werden. Fehlt beides und lautet der Beschluss lediglich, dass die (vorliegenden) Jahresabrechnungen genehmigt werden, ist dieser Beschluss mangels Gültigkeit anfechtbar (AG Dortmund, Urteil v. 29.10.2015, 514 C 40/15, bestätigt durch AG München, Urteil v. 21.12.2016, 485 C 9796/16).

Wegen der Bindung von Rechtsnachfolgern muss in einem Beschluss das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt sein, damit auch ein Rechtsnachfolger dem Beschluss entnehmen kann, welchen Inhalt er hat. Das bedeutet für die Jahresabrechnung: Die Gesamt- und Einzelabrechnungen sind dem Protokoll beizulegen oder aber zumindest nach dem Datum genau bezeichnet sein, damit der Beschluss für einen zukünftigen Erwerber nachvollziehbar ist. Hat der WEG-Verwalter mehrere Jahresabrechnungen für ein Jahr erstellt, sollte in dem Beschluss zur Vermeidung von Verstößen gegen den Bestimmtheitsgrundsatz zusätzlich das Erstelldatum aufgenommen werden.

Der Beschluss über die Jahresabrechnung ist keine Voraussetzung für die Mieterabrechnung.

Kosten für Brennstoff müssen im Jahr des Kaufs in die Abrechnung, nicht im Jahr des Verbrauchs.



Ihre Basis für den Karriereaufstieg - Erreichen Sie berufsbegleitend den anerkannten Abschluss zur/zum

Geprüfte/n Immobilienfachwirt/in (gtw) und (IHK)

nur 10 Wochenenden, nächster Lehrgangstart im Februar 2018
gtw-Teilnehmer mit bester Erfolgsquote der IHK München-Oberbayern!

gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

Infos zur IHK Zulassung und Beratung unter Tel.: 089-57 88 79, alle Lehrgang-Starttermine unter:

www.immobilienfachwirt-ihk.de



Belegkontrolle vor Datenschutz?

Was gilt für die Hausgeldabrechnung:
Wer darf Einsicht in wessen Unterlagen nehmen?



Sind Werte des Heizungs- und Wasserbrauchs überhaupt persönliche Daten?

Jeder, der Einnahmen und Ausgaben von einem anderen verwalten lässt, kann von diesem Rechenschaft darüber verlangen und muss nicht darauf vertrauen, dass schon alles seine Ordnung hat. Das gilt auch im Verhältnis des Wohnungseigentümers zum Verwalter. Viele Verwalter zögern allerdings, wenn es darum geht, einem Wohnungseigentümer die Abrechnungen anderer Miteigentümer vorzulegen oder die Ablesewerte aus der Heiz- und Wasserkostenabrechnung so zu offenbaren, dass der Eigentümer auch die Verbrauchswerte der anderen Eigentümer zu sehen bekommt. Sie fragen sich, ob sie damit gegen Datenschutzverpflichtungen verstoßen.

Was ist der Hintergrund der Datenschutzanforderungen?

Ursprung der Datenschutzbestimmungen ist das Recht auf informationelle Selbstbestimmung des Einzelnen, das im Grundgesetz zwar nicht ausdrücklich geregelt ist, aber als Ausprägung des von Art. 2 GG geschützten Rechts auf freie Entfaltung der Persönlichkeit entwickelt

DIE AUTORIN



DR. JULIA BETTINA SCHUMACHER

Die Rechtsanwältin ist in der Hamburger Kanzlei Kues tätig.
www.ra-kues.de

wurde. Der Umgang mit personenbezogenen Daten durch nicht-öffentliche Stellen, d. h. durch andere Stellen als Behörden, ist insbesondere in den §§ 28 und 29 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) geregelt. Das Gesetz gilt in der bestehenden Version noch bis zum 24. Mai 2018. Ab dem 25. Mai 2018 tritt – gleichzeitig mit der Europäischen Datenschutzgrundverordnung – eine geänderte Fassung in Kraft. Da jedoch das deutsche Datenschutzrecht im europäischen Vergleich bereits einen hohen Schutzzumfang bietet, wird sich durch die Neufassung inhaltlich nicht vieles ändern (wohl aber hinsichtlich formeller Anforderungen wie z. B. in Bezug auf Dokumentationspflichten).

Sind Abrechnungsdaten personenbezogene Daten?

Nach der gesetzlichen Definition (§ 3 Abs. 1 BDSG) sind personenbezogene Daten „Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse einer bestimmten oder bestimmbarer natürlichen Person“. Damit sind alle Informationen umfasst, die über eine Person etwas aussagen, z. B. Name, Adresse, E-Mailadresse, Bankverbindungen, die persönliche IP-Adresse etc. Einige der in den Wohngeldabrechnungen enthaltenen Angaben über die Miteigentümer, wie der vollständige Name und die Anschrift, sind den Miteigentümern ohnehin bekannt. Dies gilt auch für die Miteigentumsanteile und Flächenangaben zu jeder Wohnung.

Bezüglich der in jedem Jahr ermittelten Verbrauchswerte für Heizungs- und Wasserverbrauch könnte man sich durchaus die Frage stellen, ob es überhaupt personenbezogene Daten sind, zumindest, wenn in einer Wohnung ständig mehr als eine Person wohnt. Die Verbrauchs-

werte werden für die Wohnung erhoben; wer von vier Familienmitgliedern wann welchen Verbrauch verursacht hat, lässt sich rückblickend aus dem für das gesamte Jahr ermittelten Verbrauch, der in der Abrechnung nur mit einer Summe der Werte zusammengefasst ist, nicht zuordnen. Das Landgericht Dortmund hat im Jahr 2014 geurteilt, dass Verbrauchswerte zu den personenbezogenen Daten zählen, sich dabei aber nicht näher mit dieser Problematik auseinandergesetzt (LG Dortmund, WuM 2015, S.115). Im Folgenden wird jedoch unterstellt, dass es sich um personenbezogene Daten handelt.

Recht zur Weitergabe der Daten?

§ 28 BDSG regelt, dass das Erheben, Speichern, Verändern und Übermitteln personenbezogener Daten [...] zulässig ist, [...] wenn es der Zweckbestimmung eines Vertragsverhältnisses oder vertragsähnlichen Vertrauensverhältnisses mit dem Betroffenen dient.

Dies ist in Ansehung der Wohnungseigentümer untereinander gegeben. Die Wohnungseigentümer verbindet ein Vertragsverhältnis, das durch die Teilungserklärung und die ergänzenden gesetzlichen Regelungen ausgestaltet ist. Dazu zählt – unter anderem – die HeizkostenVO, die verlangt, dass auch in der Wohnungseigentümergeinschaft die Wärmekosten teilweise verbrauchsabhängig verteilt werden. Die Verbrauchseinheiten für jede Wohnung sind deshalb notwendiger Bestandteil jeder Abrechnung.

Um diese Rechnungslegung kontrollieren zu können, hat ein Wohnungseigentümer Anspruch auf Einsicht in die Buchungsunterlagen und die Saldenlisten bezüglich der Einnahmen und Ausgaben für den betreffenden Zeitraum (h. M.; BGH Wohnungseigentümer 2011, 61 – 63 BayObLG NJW-RR 2000, 1466; Merle in Bärmann/Pick/Merle § 28 Rn. 92 m.w.N.). Die Verpflichtung des Verwalters, Einsichtnahme zu gewähren, ergibt sich aus § 28 Abs. 3 WEG, §§ 675, 666 BGB in Verbindung mit § 259 BGB und dem Verwaltervertrag (OLG München ZMR 2006, 881 – 883). Die Heiz- und auch die Wasserkostenabrechnung ist – anders als die persönliche Stromrechnung, die als Tarifrechnung den individuellen Verbrauch nach vorher bekannten Tarifpreisen abrechnet – eine Verhältnisverteilung, bei welcher ein falscher

Wert für eine Wohnung die gesamte Kostenverteilung beeinflusst: Werden einer Wohnung zu geringe Kosten zugerechnet, wird der Fehlbetrag, da alle Kosten verteilt werden, zwangsläufig von den anderen getragen. Ohne Einsicht in die Einzelverbrauchsdaten der anderen kann der Eigentümer nicht prüfen, ob diese richtig addiert wurden oder ob sonstige Unregelmäßigkeiten vorliegen (LG Berlin, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2014, 28). Da die Einsichtnahme auch der Überprüfung der Verwaltungstätigkeit dient, besteht das Einsichtsrecht nach der bestandskräftigen Genehmigung der Abrechnung und nach der Entlastung des Verwalters fort. Die Grenze zieht hier nur das allgemeine Rechtsmissbrauchs- und Schikaneverbot, das es verbietet, eigene Rechte nur auszuüben, um anderen zu schaden. Dies wäre etwa gegeben, wenn ein Eigentümer ohne Grund mehrfach hintereinander Einsicht in dieselben Belege fordern würde.

Im Übrigen geht die Pflicht, Rechenschaft über abzurechnende Beträge zu geben, auch an anderer Stelle dem Datenschutz vor: Mieter oder Eigentümer können zum Beispiel auch den Dienstvertrag des Hauswirts einsehen, in dem dessen persönliche Daten wie z. B. Wohnort, Geburtsdatum und Höhe des Gehalts enthalten sind (LG Berlin, Grundeigentum 2006, 849).

Einsichtsrecht auch für den Mieter einer Eigentumswohnung?

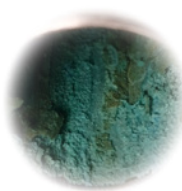
Die Betriebskosten „verwaltet“ der Vermieter – so wird es rechtlich gesehen – für seine Mieter, denn er darf mit der Betriebskostenumlage keine Erträge erwirtschaften und nur die Kosten verteilen, die ihm tatsächlich entstanden sind. Von der Rechtsprechung wird deshalb nach § 259 BGB auch dem Mieter in Bezug auf die Abrechnungsunterlagen für die Betriebskosten ein Prüfungsrecht zugestanden. Mehr noch: Der Mieter kann die meisten möglichen Einwendungen gegen die Abrechnung nicht mit Erfolg geltend machen, wenn er nicht zuvor von seinem Recht Gebrauch gemacht hat, die Abrechnungsunterlagen einzusehen. Ob dies zur Folge hat, dass auch der Mieter einer Eigentumswohnung die Einzelbelege der anderen Wohnungseigentümer einsehen dürfte, ist umstritten: Das LG Frankfurt/Main bejaht dies (WuM 1997, 52), gegensätzlich entschied das LG Mannheim (Urt. Vom 16.8.1995 – 4 S 47/95, siehe juris).

Ohne Einsicht in die Einzelverbrauchsdaten lässt sich die Richtigkeit der Abrechnung nicht überprüfen.

Das Einsichtsrecht besteht nach Genehmigung der Abrechnung und Entlastung des Verwalters fort.

INSTANDSETZUNG VON TRINKWASSER-INSTALLATIONEN | NACH DVGW ARBEITSBLATT W558

100 % mineralisch – ohne Epoxidharze, oder andere Kunststoffe/Keramik



- ▶ bei auftretenden
 - Rohrbrüchen
 - Inkrustationen
 - Verfärbungen

- ▶ für Stahl-Installationen
- ▶ für Kupfer-Installationen



Trinkwasser | Technologie | Service

Ihr persönlicher Ansprechpartner: Herr Ingo Burreh
Kontakt unter: 0800 27 99 700 / info@canexx.eu

Wer den Schaden zahlt ...

Wie man Schadenersatz-Ansprüche gegen einzelne Wohnungseigentümer in der Jahresabrechnung richtig abrechnet.



Keine Schranke zum Parkplatz, kein Rolltor zur Tiefgarage und keine Aufzugstür sind vor den Wohnungseigentümern sicher. Immer wieder muss der Verwalter Schäden beseitigen lassen, die einzelne Wohnungseigentümer am Gemeinschaftseigentum verursacht haben. In solchen Fällen haben die Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen den Schädiger auf Ersatz der Instandsetzungskosten. Es ist dann Aufgabe des Verwalters, diesen Anspruch für die Gemeinschaft durchzusetzen.

Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums trifft alle Wohnungseigentümer

Die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums ist – soweit die Wohnungseigentümer nichts Anderes vereinbart haben – Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft. Die entstehenden Kosten sind dem Verwaltungsvermögen zu entnehmen und in der Abrechnung auf die Wohnungseigentümer umzulegen, wobei dabei der vereinbarte, nach § 16 Abs. 4 WEG beschlossene oder der gesetzliche Verteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 WEG) gilt. Das bedeutet, dass der Verwalter bei der Aufstellung der Jahresabrechnung auch Instandsetzungskosten, die durch einen Wohnungseigentümer verursacht wurden, nicht ohne Weiteres in voller Höhe in der Einzelabrechnung diesem belasten oder gar ganz aus der Jahresabrechnung herausnehmen darf. Das gilt auch dann, wenn der Wohnungseigentümer den von ihm verursachten Schaden gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft beglichen hat. Seine Zahlungen sind vielmehr als Einnahmen ebenfalls nach

Miteigentumsanteilen auf die Wohnungseigentümer zu verteilen (§ 16 Abs. 1 S. 2 WEG).

Ausnahme bei Verursachung durch einen Wohnungseigentümer?

Die Verteilung der Kosten nach Miteigentumsanteilen wird von den Wohnungseigentümern bei Schäden, die von einem Miteigentümer verursacht wurden, als ungerecht empfunden. Nicht nur dieses Gerechtigkeitsgefühl, sondern auch praktische Erwägungen sprechen dafür, die Kosten in der Jahresabrechnung nur auf den verursachenden Wohnungseigentümer umzulegen. Werden die Kosten in der Jahresabrechnung dem Verursacher belastet, bedarf es keiner gesonderten außergerichtlichen oder gerichtlichen Durchsetzung des Ersatzanspruchs; es genügt ggf. die Abrechnungsspitze einzufordern. Ist der betroffene Wohnungseigentümer mit einer Umlage der Kosten auf ihn nicht einverstanden, ist es seine Sache, fristgerecht Anfechtungsklage gegen den Abrechnungsbeschluss zu erheben. Unterlässt er dies, erwächst der Beschluss in Bestandskraft und der Wohnungseigentümer ist mit sachlichen Einwendungen gegen seine Belastung mit den Kosten ausgeschlossen.

Früher hat die Rechtsprechung eine solche Einzelbelastung in der Abrechnung auch gebilligt, wobei aber teilweise verlangt wurde, dass der Anspruch „offensichtlich“ sein müsse (OLG Hamm, Beschl. vom 25.8.2009 – 15 Wx 16/09). Der Bundesgerichtshof hat sich aber 2011 dagegen entschieden und betont, dass für die Umlage immer der jeweils einschlägige Verteilungsschlüssel maßgeblich ist. Steht ein Ersatzanspruch gegen einen Wohnungseigentümer in Rede, rechtfertigt dies nach seiner Ansicht nur ausnahmsweise dann eine abweichende Kostenverteilung, wenn der Anspruch

Für Schäden entstehende Kosten sind dem Verwaltungsvermögen zu entnehmen und auf die Eigentümer umzulegen.

DER AUTOR



DR. HENDRIK SCHULTZY

Der Richter am Oberlandesgericht Nürnberg ist auch als Autor und Referent im Wohnungseigentumsrecht tätig.

tituliert ist oder sonst feststeht, z. B. weil er von dem betreffenden Wohnungseigentümer anerkannt worden ist (BGH, Urt. vom 4.3.2011 – V ZR 156/10). Damit ist in den allermeisten Fällen eine Einzelbelastung des verursachenden Wohnungseigentümers ausgeschlossen. Ein „feststehender“ Anspruch setzt mehr voraus, als dass er für die Wohnungseigentümer „offensichtlich“ ist oder der Schädiger gegen ihn keine Einwendungen vorgebracht hat – letztlich wird neben der Titulierung nur das Anerkenntnis durch den Wohnungseigentümer genügen. Denn nur so kann der Begründung des BGH für seine Rechtsauffassung Rechnung getragen werden, dass es nicht sachgerecht erscheint, das Verfahren über die Anfechtung von Beschlüssen über die Jahresabrechnung mit dem Streit über das Bestehen materiellrechtlicher Ersatzansprüche gegen Wohnungseigentümer zu befrachten.

„Feststehender“ Ersatzanspruch als Verteilungsschlüssel

Die vom BGH zugelassene Ausnahme eines „feststehenden“ Ersatzanspruchs ist nicht nur praktisch selten, sondern aus rechtsdogmatischer Sicht gleich doppelt zweifelhaft: Zum einen führt die Einzelbelastung in der Jahresabrechnung in allen Fällen zu einem Nebeneinander von zwei Ansprüchen, weil mit der Aufnahme in die Abrechnung der Ersatzanspruch nicht erlischt. Eine derartige Anspruchsverdoppelung soll nach der Rechtsprechung auch des BGH in der Jahresabrechnung aber gerade vermieden werden – so schließt es der BGH z. B. ausdrücklich aus, dass nicht erfüllte Vorschussansprüche nach dem Wirtschaftsplan in der Abrechnung erneut beschlossen werden (BGH, Urt. v. 4.4.2014 – V ZR 168/13). Zum anderen bedeutet die „Titulierung“ eines Anspruchs nicht, dass dieser außer Streit steht und eine Beschlussanfechtung deswegen unterbleiben wird. Eine „Titulierung“ liegt nämlich nicht nur bei einer rechtskräftigen Entscheidung, sondern auch dann vor, wenn im Mahnverfahren ein Vollstreckungsbescheid erwirkt wurde oder das Amtsgericht

erstinstanzlich ein vorläufig vollstreckbares Urteil erlassen hat (§ 794 Abs. 1 Nr. 4, § 704 ZPO).

Ausweg: Beschluss einer Einzelbelastung als Verteilungsschlüssel

In seinem Urteil vom 21.3.2016 hat der BGH wohl eher unbeabsichtigt einen Weg eröffnet, mit dem das von ihm begründete weitgehende Verbot der Einzelbelastung umgangen werden kann. Er hat dort anerkannt, dass die Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 7 WEG auch Verteilungsschlüssel für eine konkrete Zahlung wegen eines besonderen Verwaltungsaufwands beschließen können (BGH, Urt. v. 21.3.2016 – V ZR 75/15). Auch diese Entscheidung ist rechtsdogmatisch problematisch, hatte der Gesetzgeber doch eine andere Vorstellung vom Gegenstand der systematisch zu den Verwaltungs- und nicht zu den Kostenregelungen gehörenden Regelung des § 21 Abs. 3 WEG (vgl. BT-Drucks. 16/887, S. 27). Für die Verwalterpraxis bedeutet das Urteil aber eine deutliche Erleichterung: Es ermöglicht, die durch eine Schädigung des Gemeinschaftseigentums entstandenen Kosten im Einzelfall durch Mehrheitsbeschluss nach § 21 Abs. 7 WEG dem Verursacher aufzuerlegen, denn die Kosten für die Beseitigung eines Schadens sind ein „besonderer Verwaltungsaufwand“. Ein solcher soll nämlich bereits dann vorliegen, wenn das normale, übliche Maß bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums überschritten ist (BGH a.a.O.). Wie die Regelung des § 16 Abs. 3 WEG zeigt, entspricht dabei eine Belastung des Verursachers mit den Kosten auch regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung. Es ist daher möglich, vor dem Beschluss der Abrechnung einen entsprechenden gesonderten und ausdrücklichen Beschluss über die Einzelbelastung des Verursachers fassen zu lassen (Muster bei Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl., § 8 Rn. 89). Die Beschlussfassung muss in der Tagesordnung angekündigt werden. Beachtet der Verwalter dies, kann er den einleitend geschilderten Wunsch der Wohnungseigentümer doch noch rechtmäßig erfüllen.

Für die Umlage ist immer der der jeweils einschlägige Verteilungsschlüssel maßgeblich.

WISO Hausverwalter 2018

- Einfache Betriebskostenabrechnung
- Professionelle Immobilienverwaltung
- Umfangreiche Musterschreiben
- Rechtssichere Vertragsvorlagen
- Unterstützung von WEG

30%
RABATT*



Rabatt einlösen über: wiso-hausverwalter.de/ddiv118

* Gültig bis zum 31.03.2018

Der Verwalter ist **weg!**



Wer macht im Falle eines Verwalterwechsels die Jahresabrechnung, und wie wird der neue Verwalter dafür vergütet?

Kommt es zu einem Wechsel der Verwaltung, ergeben sich in der Folge oftmals nicht unerhebliche Unstimmigkeiten, wer denn die Erstellung der Jahresgesamtabrechnung und der daraus resultierenden Einzelabrechnungen für das zurückliegende und für das laufende Wirtschaftsjahr schuldet: der ausgeschiedene oder der neu bestellte Verwalter? Diese Frage wird umso kontroverser diskutiert, je heftiger die Auseinandersetzungen im Rahmen des Wechsels im Verwalteramt ausfallen.

Für die Verpflichtung des Verwalters zur Aufstellung der Jahresabrechnung ist in erster Linie eine Regelung maßgeblich, die in der Gemeinschaftsordnung oder in einem Nachtrag dazu getroffen worden ist. Hier vertritt die Rechtsprechung überwiegend die Auffassung, § 28 Abs. 3 WEG sei nicht zwingend, sondern abdingbar. Damit wären Regelungen in der Gemeinschaftsordnung oder in einer Nachtragsvereinbarung zu dieser Frage zu beachten, auch wenn der Verwalter selbst nicht Partei der Vereinbarung ist. Derartige Regelungen kommen in der Praxis aber äußerst selten vor.

Unterjähriger Verwalterwechsel

Wechselt der Inhaber des Verwalteramts unterjährig, ist der ausgeschiedene Verwalter nach herrschender Meinung nicht mehr dazu verpflichtet, für dieses laufende Wirtschaftsjahr eine Abrechnung zu erstellen. Er wird aber in der Regel dazu verpflichtet sein, noch nicht erstellte Abrechnungen für ein oder mehrere vorangegangene Wirtschaftsjahre, in denen er das Amt innehatte, nachzuliefern.

DER AUTOR



MARCO J. SCHWARZ

Der Rechtsanwalt ist Vorstandsvorsitzender und Justiziar des VDIV Bayern und in der Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen in München tätig.
www.ra-schwarz-thoenebe.de

Wechsel zum Ultimo des Wirtschaftsjahres

Scheidet ein Verwalter mit Ablauf des Ultimo des abzurechnenden Wirtschaftszeitraums, regelmäßig zum 31. Dezember eines Jahres, aus, endet damit auch seine Verpflichtung zur Erbringung von Abrechnungsleistungen.

Nach herrschender Meinung hat der neue Verwalter, der sein Amt zum 1. Januar und damit nach Ablauf des abzurechnenden Wirtschaftsjahres antritt, die Jahresgesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen zu erstellen. Diese Verpflichtung trifft ihn auch, wenn er später aus dem Verwalteramt wieder ausscheidet. Dies gilt selbst dann, wenn der Genehmigungsbeschluss in Hinblick auf die vom Verwalter einmal erstellte und von den Eigentümern beschlossene Jahresabrechnung auf Anfechtung hin durch das Gericht rechtskräftig für ungültig erklärt wurde und der Verwalter zum Zeitpunkt der Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung gar nicht mehr Verwalter war.

Eine Mindermeinung hält dem entgegen, der ausgeschiedene Verwalter sei zur Abrechnung für das letzte Wirtschaftsjahr verpflichtet, weil er hierfür im Rahmen des Verwalterhonorars auch bereits vergütet wurde. Die herrschende Meinung dagegen fordert, dass bei Beendigung des Verwalteramts der ausgeschiedene Verwalter Rechnung über seine Tätigkeit im vergangenen Wirtschaftsjahr legt. Hierzu gehört auch die Aufstellung und Übergabe eines Vermögensstatus sowie der gebuchten Sachkonten mit Kontoauszügen, Rechnungen und sonstigen Belegen, alles jeweils in geordneter Form. Die Rechnungslegung durch den ausgeschiedenen Verwalter ist dabei verbindliche Grundlage für die Tätigkeit des neu bestellten Verwalters. Sie muss die Kontostände zum Anfang und zum Ende des abzurechnenden Zeitraums enthalten und für den einzelnen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen verständlich und nachvollziehbar sein. Im Grundsatz beinhaltet die Rechnungslegung die Jahresgesamtabrechnung der Gemeinschaft, also die geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten und Gesamteinnahmen sowie die Mitteilung der Entwicklung der Bankkontostände. Ihre Richtigkeit muss auf Wunsch der Gemeinschaft an Eides statt versichert werden. Dies kommt in der Praxis aber kaum vor.

Wechselt der Verwalter unterjährig, ist er zur Abrechnung fürs laufende Jahr nicht verpflichtet.



Regelmäßig wird vertreten, dass der Verwalter darüber hinaus auch die Erstellung eines Status zum Jahresultimo schuldet, da über die Einnahmen und Ausgaben nebst Kontoständen hinaus Informationen darüber zu erteilen sind,

welche Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft beim Verwalterwechsel bestehen. Nur wenn der neu bestellte Verwalter diese Auskünfte zeitnah vom ausgeschiedenen Verwalter erhält, ist ein reibungsloser Übergang des Verwalteramtes gewährleistet; dies insbesondere auch in Hinblick auf die Verfolgung von Ansprüchen der Gemeinschaft gegen eigene Mitglieder (z. B. wegen Beitragsrückständen) und gegenüber Dritten (z. B. wegen noch ausstehender Versicherungsleistungen). Kommt der ausgeschiedene Verwalter seiner Rechenschaftspflicht ordnungsgemäß nach, kann der neue Verwalter mittels der übergebenen Unterlagen ohne Weiteres die Jahresgesamtabrechnung und die vom ausgeschiedenen Verwalter nicht mehr geschuldeten Einzelabrechnungen auf Basis der übergebenen Buchhaltung erstellen. Ebenso ist dann die Liquidität

der Gemeinschaft regelmäßig gesichert, da es zu keiner Unterbrechung der Verfolgung von Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft kommt.

Was, wenn er sich weigert?

Erfüllt der ausgeschiedene Verwalter seine Rechnungslegungspflicht nicht oder nicht hinreichend, wäre er im Zweifel gerichtlich auf Erfüllung in Anspruch zu nehmen. Hier ist aber im Vorfeld schon darauf zu achten, etwa bereits übergebene, für die Erfüllung der Rechenschaftspflicht notwendige, Unterlagen dem ausgeschiedenen Verwalter zur Erstellung der Rechenschaftslegung anzubieten. Ist der alte Verwalter noch zur Erstellung der Jahresabrechnung verpflichtet, da er beispielsweise unterjährig ausgeschieden ist, ohne die von ihm geschuldete Abrechnung des Vorjahres zu erstellen und vorzulegen, so handelt es sich hier laut einer aktuellen Entscheidung des BGH (BGH NZM 2016,770) um eine nicht vertretbare Handlung, da der alte Verwalter die Richtigkeit seiner Angaben im Zweifel ja an Eides statt versichern muss. Er wäre also in der Zwangsvollstreckung eines Urteils auf Erstellung der Jahresabrechnung durch Zwangsmittel (Zwangsgeld, Zwangsgeld) zur Erfüllung einer Verpflichtung anzuhalten.

Die Erfüllung der Rechnungslegungspflicht ist im Zweifel gerichtlich durchzusetzen.

HAUFE.

**VERSTÄNDLICHE
WEG-JAHRES-
ABRECHNUNGEN,
DIE ANSPRUCHSVOLLE
EIGENTÜMER ÜBERZEUGEN**

»Haufe PowerHaus gibt uns trotz nicht immer einfachen Vorgaben der Rechtsprechung die Möglichkeit, die Jahresabrechnung für unsere Kunden übersichtlich und nachvollziehbar zu gestalten.«



„Die Buchführung der Verwaltung ist einschließlich der erstellten Jahresabrechnung wie immer übersichtlich, professionell und jederzeit nachvollziehbar“ – solche Worte im Bericht des Verwaltungsbeirats hört man als Verwalter gerne!

Gottfried Bock
Hausverwaltung BOCK GmbH, Metzingen

 **HAUFE
POWERHAUS**

www.powerhaus.de

Kein Zurück mehr!

Um das Für und Wider von Cloud-Lösungen sollte es an dieser Stelle gehen – Schnee von gestern. Die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft ist längst schon sehr viel weiter!



**Zahlreiche
Insellösungen,
aber der
Blick fürs große
Ganze fehlt
bislang.**

Die Digitalisierung erreicht allen pessimistischen Prognosen zum Trotz aus einem ganz einfachen Grund die Verwaltungsbranche: Nach Erhebungen des Branchenverbands Bitkom nutzt fast jeder Deutsche im Alter zwischen 14 und 49 Jahren (94 Prozent) ein Smartphone. Nicht nur Eigentümer und Mieter leben die Digitalisierung also schon, sondern auch Verwalter – nur eben nicht im geschäftlichen Umfeld. Warum? Es gibt bislang noch keine Programme, die die Vorteile der Digitalisierung konsequent nutzen. Zwar automatisieren einzelne Tools Teilprozesse partiell, aber keine Lösung hat bisher das große Ganze im Blick. Den Bedarf an Automation von Prozessen in der Immobilienbranche belegt aber der Hype um Prop-Tech-Unternehmen. Dabei handelt es sich aber um Insellösungen, die an Systeme angedockt werden, die für solche Anwendungen nicht ausgelegt sind. Deshalb wird bei aller Funktionalität ein solches System schnell an seine Grenzen stoßen.

DER AUTOR



DOMINIC HOCHMUTH

Der Spezialist für immobilienwirtschaftliche Verwaltungs-Software ist Business Development Manager in der Sykosch AG.
www.sykosch.de

Neues verdrängt Altes

Mit der Digitalisierung einher geht die Disruption, das Verdrängen einer bisherigen Technologie durch Innovationen. Durch die Erfindung von Diesellokomotiven wurde der Beruf des Heizers abgeschafft. Ähnliches, nur in viel größerem Ausmaß, geschieht durch die Digitalisierung. Die Technik hat inzwischen einen Stand erreicht, bei dem viele Tätigkeiten automatisiert werden können. Telefonverkäufer werden durch Chat-Bots ersetzt, Schreibkräfte und Rechtsanwaltsgehilfen durch Programme mit intelligenter Spracherkennung und bald auch Taxifahrer durch selbstfahrende Taxen. Was heißt das für die Tätigkeit von Immobilienverwaltern, deren Kernprozesse regelmäßig wiederkehrende Routinen erfordern?

Über die private Nutzung ihrer vernetzten Geräte haben Eigentümer und Mieter heute andere Ansprüche: „Wenn Amazon in der Lage ist, eine Online-Bestellung innerhalb von zwei Stunden bei mir abzuliefern, wird mein Verwalter doch wohl in der Lage sein, innerhalb eines Tages eine E-Mail-Anfrage zu beantworten.“ Deshalb kommt man als Verwalter mit telefonischen Sprechzeiten heute auch nicht mehr weit. Der Kunde möchte seine Meldung dann abgeben, wenn er Zeit dazu hat – und er erwartet eine schnelle Antwort.

Den Anschluss nicht verlieren

Angesichts der heutigen Möglichkeiten fragt sich mancher Verwalter, was soll ich denn noch alles leisten für das bisschen Vergütung? Aus meiner Sicht müsste der

Ansatz anders lauten: „Wie kann ich meine Prozesse so verbessern, dass sie meine Kunden und Mitarbeiter zufriedenstellen, mich entlasten und ich wettbewerbsfähig bleibe?“ Es geht nicht allein darum, dass sich Kunden Informationen von einem Service-Portal holen können. Das gesamte System muss proaktiv arbeiten, also selbst entscheiden, was es wem meldet und was zu tun ist. Wenn zum Beispiel bei der automatischen Buchung fünf Zahlungseingänge nicht zugeordnet werden können, muss das der Buchhalter wissen. Das gilt für alle Rollen im Unternehmen: Der Posteingang wird eingescannt, das System erkennt, was eine Rechnung, was ein Angebot etc. ist, und sortiert die Post. Die Eingänge werden rechtssicher archiviert und anschließend digital verteilt. Sobald ein Kunde anruft, poppen beim Sachbearbeiter automatisch alle letzten Infos auf: „Kunde hat vor fünf Tagen seine Abrechnung bekommen, das letzte Hausgeld steht noch aus.“ So kann der Mitarbeiter am Telefon direkt nachfassen. Durch diese Arbeitsweise wird das Herrschaftswissen Einzelner zum geteilten Unternehmenswissen. Dadurch können Mitarbeiter entlastet und Tätigkeiten effektiv skaliert werden, sodass der Empfangsmitarbeiter zu Spitzenzeiten auch Daten erfasst oder bei offenen Servicetickets Handwerker beauftragt. Das System macht durch Prozessintegration jederzeit transparent, wo man in welchem Prozess steht und was der nächste Arbeitsschritt ist. Und es entscheidet aufgrund vorher definierter Parameter eigenständig, welcher Mitarbeiter welche Aufgaben erledigen kann. Hinzu kommt die sich selbst überwachende technische Gebäudeausrüstung, die ihren Zustand (z. B. Rauchwarnmelder defekt, Wartung nötig etc.) automatisch an den Hausverwalter oder gleich an den Vertragshandwerker und den Mieter weiterleitet.

Wirklich innovative Systeme fehlen bislang

Die Technik dafür existiert bereits und wird in anderen Branchen auch seit Jahren eingesetzt. Deshalb ist es nur eine Frage der Zeit, bis die Software-Hersteller wirklich innovative Systeme entwickeln, die das Arbeiten erheblich effizienter machen und aufgrund ständig überwachter Prozesse die Qualität der Leistung steigern werden.

Um die Möglichkeiten der Digitalisierung konsequent zu nutzen, muss auch bei uns Software-Anbietern ein Umdenken stattfinden. Wir müssen ein nutzerzentriertes Anforderungsmanagement betreiben. Dann geht es plötzlich nicht mehr darum, was ein einzelner Kunde haben will, sondern um die Bedürfnisse einer ganzen Branche. Wenn ein Verwalter eine neue Software sucht, geht es ihm im Kern nicht um die Software selbst, sondern zum Beispiel darum, Arbeitszeit einzusparen, eine höhere Servicequalität und Kundenbindung zu erreichen

oder Umsatz und Gewinn zu steigern, um nachhaltig erfolgreich zu bleiben. Der wesentliche Unterschied bei der Entwicklung von Software zu früher besteht darin, nicht mehr nur den Geschäftsführer als Kunden zu definieren, sondern zu schauen, welche Rollen im Unternehmen besetzt sind; das bedeutet, die unterschiedlichen Benutzer der Software im Fokus zu haben. Um die tieferen Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzer kennenzulernen, haben das Team und ich viele Gespräche auf der operativen Ebene geführt. Dabei konnten wir sehr schnell erkennen, welche Aufgaben im Tagesgeschäft besonders arbeitsintensiv sind, wo Software erklärungsbedürftig ist, nicht optimal unterstützt und welche Hilfsmittel zusätzlich zur Software eingesetzt werden. In Zukunft müssen Programme weitgehend selbsterklärend und intuitiv bedienbar sein, auch wenn die Komplexität zunimmt. Das ist eine große Herausforderung. Unsere Kunden – und dazu gehören neben dem Geschäftsführer im Wesentlichen alle Nutzer, die mit der Software arbeiten – sind von Beginn an Dreh- und Angelpunkt.

Im Dialog mit den Anwendern Neues entwickeln

Wie modernes, nutzerorientiertes Anforderungsmanagement funktioniert, zeigt Apple mit seinem Medienprogramm iTunes. Auf dem Desktop ist das ein sehr umfangreiches und komplexes Programm. Auf dem Mobiltelefon hat es gerade einmal fünf Knöpfe und liefert alles, was man unterwegs braucht. Unsere Erfahrung zeigt, dass der Schlüssel in der vollständigen Betrachtung der Geschäftsprozesse liegt. Der ganzheitliche Blick erweitert somit die Analyse auf Bereiche außerhalb von Software. Bei näherer Betrachtung stellt man fest, dass sie sowohl geräte- als auch medienübergreifend sind, zeitlich variabel und oft von verschiedenen Nutzern bearbeitet werden. Software stellt bisher eher einen Ausschnitt der gesamten Welt dar. Ohne aber das große Ganze verstanden zu haben, also wie Nutzer ihre Arbeit heute in Gänze erledigen und woran sie den Erfolg messen, wird eine neue Software nicht besser akzeptiert als die Bestehende. Wo braucht man Informationen, wo gibt man Daten ein, und welche auf welchem Gerät? Niemand wird sein Smartphone nutzen, um Kontoauszüge zu suchen oder ein Dutzend Überweisungen zu tätigen. Aber vielleicht um Konto-stand oder die letzten Transaktionen zu checken. Entsprechend muss auch Verwaltungs-Software für mobile Endgeräte wie Tablet und Smartphone gestaltet werden. Das ist ein aufwendiger Prozess und nicht ganz einfach, aber dahin geht die moderne Softwareentwicklung, die den intensiven Dialog mit denjenigen erfordert, die mit den Programmen arbeiten werden – da gibt es kein Zurück.

Es geht nicht um den Bedarf einzelner Kunden, sondern um die Effizienz ganzheitlicher Prozesse.

Fehlerhafte Abrechnungsbeschlüsse

Sind fehlerfreie, anfechtungssichere Abrechnungsbeschlüsse überhaupt machbar? Ja! Welche häufigen Fehler leicht vermieden werden können – und was die Folgen einer gerichtlichen (Teil-) Ungültigerklärung sind:

Wenn eine Abrechnung nicht beschlussreif ist, muss der Beschluss auf einer weiteren Versammlung nachgeholt werden.

Nicht um die selbstverständliche Einhaltung der Formalia jeder Beschlussfassung soll es hier gehen, sondern um das Gebot der Bestimmtheit von Beschlüssen. Dagegen wird bei Abrechnungsbeschlüssen häufig auf zweierlei Weise verstoßen. Die erste Variante: Beschlüsse mit Korrekturvorbereitung. So lautete bspw. der Beschluss in einem vom LG München I entschiedenen Fall (Urt. v. 27.10.2015 – Az. 36 S 22442/15, ZMR 2017, 8): „Die Jahresabrechnung 2015 wird beschlossen; ggf. noch vorzunehmende Korrekturen sind in der Jahresabrechnung 2016 vorzunehmen.“ Worum es bei den „vorzunehmenden Korrekturen“ geht, bleibt bei einem solchen Beschluss offen; aufgrund des Korrekturvorbereits

ist deshalb eine durchführbare Regelung nicht mehr erkennbar, mit der Folge, dass der ganze Beschluss (und nicht nur der Korrekturvorbereitung) anfechtbar bzw. nichtig ist. Denn weder der Korrekturvorbereitung noch die Genehmigung einer sehenden Auges – wenn auch nur in kleineren Punkten – falschen Jahresabrechnung entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Aus dem gleichen Grund ist auch der Beschluss einer Jahresabrechnung unter einer Bedingung, z. B. „vorbehaltlich einer Prüfung durch den Verwaltungsbeirat“, anfechtbar. Durch Bedingungen wird stets eine mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung unvereinbare Unsicherheit über den Inhalt und die Wirksamkeit des Abrechnungsbeschlusses begründet. Deshalb gilt: Wenn eine Abrechnung nicht beschlussreif ist, muss ihr die Genehmigung versagt und der Beschluss auf einer weiteren Versammlung nachgeholt werden.

DER AUTOR



DR. DAVID GREINER

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht in Tübingen.
www.greiner.one

Varianten der Unbestimmtheit

Eine zweite Variante besteht darin, die zu beschließende Jahresabrechnung ungenau zu bezeichnen. Oft lautet der Beschluss nur: „Die Jahresabrechnung 2016 wird genehmigt.“ Ob die Jahresabrechnung damit ausreichend genau bezeichnet ist, ist allerdings umstritten. Das LG Dortmund hatte im Urteil vom 30.6.2017

Immoware24 ist die professionelle **Online-Verwaltungssoftware** für die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung.



NEU!

Service-Portal für Mieter und Eigentümer

Ressourcen schonen, Kommunikation verbessern, Kundenbindung erhöhen

- ✓ **Objektübergreifende Statistiken mit grafischer Auswertung**
- ✓ **Übersicht und Details zu den monatlichen Zahlungen für Mieter und Eigentümer**
- ✓ **Online-Formulare für Schadensmeldungen, Schlüsselverlust, Adressänderungen**
- ✓ **Schwarzes Brett mit Ankündigungen, Terminen etc.**
- ✓ **Einfache Freigabe von Dokumenten**
- ✓ **Anpassung an Ihr Corporate Design (Farben, Logo)**

Immoware24 Produkthighlights +++ NEU: Service-Portal für Mieter und Eigentümer +++ Komplette integriertes Onlinebanking +++ DATEV +++ Postausgang mit E-POSTBRIEF +++ E-Mail-Client +++ Komfortable Buchungsassistenten +++ Übersichtliche Pläne und Abrechnungen +++ Dokumentenmanagementsystem +++ Eigentümerversammlungen, Umlaufbeschlüsse und Beschluss-Sammlung +++ u.v.m

(Az. 17 S 232/16, ZMR 2017, 759) dagegen keine Einwände, weil – was ja der Normalfall ist – die betreffende Abrechnung bereits mit der Einladung verschickt worden war. Aber es gibt auch strengere Meinungen, und jedenfalls dann, wenn mehrere Versionen der Abrechnung kursieren, muss die beschlossene Version genauer bezeichnet werden. Das ist ohnehin generell zu empfehlen, zumal es einfach zu bewerkstelligen ist; der Beschluss kann bspw. lauten: „Die mit der Einladung zur Versammlung versandte Jahresabrechnung 2016, Druckdatum 17.5.2017, wird beschlossen.“ Die meisten Musterformulare sehen darüber hinaus vor, im Beschluss nicht nur von der „Jahresabrechnung“, sondern ausdrücklich von „Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen“ zu sprechen; das verlangte auch einmal das LG Gera (Urteil vom 16.2.2015 – 5 S 23/14, ZMR 2015, 481, wobei allerdings der dem Fall zugrunde liegende Beschlusstext nicht mitgeteilt wird). Die Formulierung „Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen“ ist zwar unschädlich, aber überflüssig, denn die Jahresabrechnung hat zwingend mehrere Bestandteile. Zu dem mit der Einladung verschickten „Rechenwerk Jahresabrechnung“ gehören außer der Gesamtabrechnung und den Einzelabrechnungen bekanntlich auch der Kontenabgleich, die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage und (nicht obligatorisch) häufig auch noch ein Vermögensstatus. Diese Bestandteile müssen nicht einzeln genannt werden, denn wenn „die Jahresabrechnung“ beschlossen wird, sind die Einzelabrechnungen „automatisch“ umfasst.

Mangelnde Schlüssigkeit

Zum Inhalt der Abrechnung: Der häufigste „materielle“ Grund, aus dem heraus Gerichte Jahresabrechnungsbeschlüsse für ungültig erklären, ist der, dass es der Abrechnung an der Nachvollziehbarkeit bzw. an der rechnerischen Schlüssigkeit fehlt. Dabei ist auch diesem seit Jahrzehnten unverändert geltenden Erfordernis ganz einfach Genüge getan: Es muss eine Gesamtabrechnung der Einnahmen und Ausgaben (nach dem Zu- und Abflussprinzip) geben, und die Kontenstände zum Anfang und zum Ende des Abrechnungsjahres sind auszuweisen. Liegt dies vor, lässt sich der zum Nachweis der Schlüssigkeit erforderliche Kontenabgleich nach der Formel „Anfangsbestand plus Einnahmen minus Ausgaben gleich Endbestand“ ohne Weiteres darstellen. Die Musterabrechnung 2.0 des vnwi (erhältlich über den DDIV-Shop) macht vor, wie's geht! Dass an dieser Stelle keine (mit dem Zu- und Abflussprinzip unvereinbaren) Abgrenzungen auftauchen dürfen, liegt auf der Hand. Fehlen die Gesamtabrechnung oder die Kontenstände, ist die Abrechnung nicht prüfbar und wird zur Gänze – also auch in Bezug auf die Einzelabrechnungen – für ungültig erklärt. Der früher ins Spiel gebrachte „Ergän-

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

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

Geschäftsstelle Nord
Channel 8
Harburger Schloßstraße 30
21079 Hamburg

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



Wird ein Abrechnungsbeschluss nur teilweise für ungültig erklärt, kommt zwangsläufig auch das Ergebnis der Einzelabrechnungen in Wegfall.

zungsanspruch“ spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle mehr, denn heute ist anerkannt, dass es nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, eine unvollständige oder nicht prüfbare Abrechnung zu beschließen (vgl. nur LG Rostock, Urteil vom 30.6.2017 – 1 S 143/16, ZMR 2017, 835).

Gründe für Teilungültigkeit

Selbstverständlich sind in den Einzelabrechnungen die richtigen Verteilerschlüssel zu verwenden. Wird aber einmal ein falscher Schlüssel eingesetzt, hat dies im Normalfall keine drastischen Auswirkungen; im Falle der Anfechtung wird regelmäßig nur eine Teilungültigerklärung die Folge sein, die keinen hohen Streitwert hat. Nach ständiger Rechtsprechung müssen materielle Mängel der Jahresabrechnung nämlich nicht zwangsläufig zur Ungültigerklärung des (ganzen) Genehmigungsbeschlusses führen. Vielmehr kann die Anfechtung und die Ungültigerklärung auf einzelne Positionen beschränkt werden, wenn es sich um einen rechnerisch selbstständigen und abgrenzbaren Teil der Abrechnung handelt und wenn der Abrechnungsfehler keine Auswirkung auf andere Rechnungspositionen hat (BGH, Urteil vom 3.6.2016 – V ZR 166/15, ZWE 2017, 43). Trotzdem kommt es immer wieder vor, dass Miteigentümer, die nur einen Teilaspekt der Abrechnung monieren (z. B. die fehlerhafte Verteilung der Heizkosten), den Abrechnungsbeschluss unbeschränkt anfechten, also ohne im Klageantrag deutlich zu machen, dass es sich um eine Teilanfechtung handelt. Wenn eine solche Klage hinsichtlich des beanstandeten Teils der Abrechnung Erfolg hat, müssen die Kläger trotzdem den Großteil der Prozesskosten tragen. Denn für den Streitwert der Klage ist der (unbeschränkte) Antrag und nicht die Begründung maßgeblich; und soweit die Kläger gegenüber der beantragten Gesamtungültigerklärung verlieren, sind ihnen die Verfahrenskosten entsprechend anteilig aufzuerlegen (so z. B. LG Berlin, Beschluss vom 8.4.2016 – 53 T 9/16, ZMR 2016, 557).

Wird ein Abrechnungsbeschluss nur teilweise für ungültig erklärt, bspw. indem einzelne Positionen der Einzelabrechnungen wegen fehlerhafter Verteilerschlüssel aufgehoben werden, kommt dadurch zwangsläufig auch das Ergebnis der Einzelabrechnungen in Wegfall. Man kann das Ergebnis nicht nachträglich an die weggefallenen Positionen anpassen. Nach dem LG Frankfurt/M. (Urteil vom 17.2.2016 – 13 S 225/13, ZMR 2016, 559) muss eine gerichtliche Entscheidung den Wegfall der Ergebnisse sogar ausdrücklich erwähnen, z. B. wie folgt: „Der unter TOP 1 auf der Eigentümerversammlung vom 20.3.2013 gefasste Beschluss über die Hausgeldabrechnung 2012 wird hinsichtlich der Ergebnisse der Einzelabrechnungen („Abrechnungsspitze“) für ungültig erklärt. Die Einzelabrechnungen werden hinsichtlich der Positionen ... für ungültig erklärt.“ Die meisten Gerichte begnügen sich aber damit, im Urteil die für ungültig erklärten Teile der Abrechnung aufzuführen und sprechen den Wegfall der Ergebnisse nicht besonders aus. Praktisch wirkt sich der Wegfall der Ergebnisse der Einzelabrechnungen übrigens kaum aus, denn bis das Urteil ergeht, werden alle Eigentümer bereits (freiwillig oder zwangsweise) etwaige Nachzahlungen geleistet haben. Hier ist zu beachten, dass eine Anfechtung – ob ganz oder teilweise – kein Grund dafür ist, von der Beitreibung abzusehen: Die Anfechtung hat keine aufschiebende Wirkung; Hausgeldzahlungen gemäß beschlossener Abrechnung sind zu leisten (und einzutreiben), solange der Abrechnungsbeschluss nicht (ganz oder teilweise) für ungültig erklärt wurde (LG Düsseldorf, Urteil vom 31.5.2017 – 25 S 52/16, ZWE 2017, 319). Unabhängig davon ist es ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung, nach einem gerichtlichen Urteil über die (ganz oder teilweise für ungültig erklärte) Jahresabrechnung erneut zu beschließen. Der Verwalter hat sie neu aufzustellen; und damit er aus dieser Pflicht nicht entlassen wird, ist auch eine etwaige beschlossene Entlastung (sofern angefochten) für ungültig zu erklären.

Die **Wohngeld**abrechnung

Logik, Aufbau und Struktur nach der Musterabrechnung des VNWI



Warum wohl ist fast 70 Jahre nach Einführung des Wohnungseigentumsgesetzes noch immer eine Abrechnungsrealität verbreitet, die mit seinem Finanzierungssystem und der Rechtsprechung des BGH nicht vereinbar ist, fehlen Gesamtabrechnungen, die eine Schlüssigkeitsprüfung der Jahresabrechnung zulassen, ist der Abrechnungssaldo als Beschlussgegenstand der Jahresabrechnung unsterblich, wird fast durchgehend noch abgegrenzt und bei Eigentümerwechseln oft nur getrennt abgerechnet? – Weil Wohnungseigentümer es so wollen: Möglichst kurz und verständlich soll die Jahresabrechnung sein, abschließend beantworten, ob noch etwas zu zahlen ist oder erstattet wird. Diese Men-

talität führt zur Fokussierung auf die Einzelabrechnung, hinsichtlich deren Gestaltung die Vorstellungen einfach sind: Die ermittelten Kosten sind gerecht zu verteilen, daraus resultierende Anteile den tatsächlich geleisteten Zahlungen gegenüberzustellen, und der Ist-Saldo

Wohnungseigentümer zeigen in Bezug auf die Jahresabrechnung eine mieterrähnliche Mentalität.

DIE AUTOREN



**DR. MICHAEL CASSER
ASTRID SCHULTHEIS**

Die beiden Vorstandsmitglieder des VNWI e.V. sind Verfasser der vom VNWI herausgegebenen WEG-Musterabrechnung.

Foto: © Marie Maerz / Shutterstock.com

KARTHAGO  **CLOUD**
Onlinebasierte Hausverwaltungsoftware

sicher
flexibel
einfach

 
www.karthago.de



Die Jahresabrechnung dient nicht der Ermittlung des Beitragsanspruchs, sondern der Anpassung der Vorschüsse auf die tatsächlichen Kosten.

zu errechnen, um das Abrechnungsjahr abzuschließen. Bei Eigentümerwechseln während des Abrechnungsjahres sind getrennte Einzelabrechnungen zu erstellen. Die Ausgaben sind als Kostenpositionen periodengerecht aufzuführen, damit die Einzelabrechnung ggf. auch als Mieterabrechnung verwendbar ist.

Diese – durchaus nachvollziehbare – Erwartungshaltung wurde und wird naturgemäß bedient: von den Verwaltern für ihre Kunden, somit auch von deren Software-Anbietern.

Der BGH aber fordert eine Gesamtabrechnung, deren Darstellung der tatsächlichen Geldflüsse ohne Weiteres die Überprüfung der rechnerischen Richtigkeit der Abrechnung ermöglicht. Er verbietet – auf Ebene der Gesamtabrechnung – jegliche Abgrenzung von Ausgaben und Einnahmen und verlangt auch die Umlage von Überzahlungen an Energieversorger bzw. Kosten der Anschaffung nicht verbrauchter Brennstoffe (BGH, Urteil v. 17.2.2012, V ZR 251/10), formuliert das Primat des Wirtschaftsplans und stellt klar, dass Gegenstand der Jahresabrechnung die Ermittlung der Abrechnungsspitze und nicht des Abrechnungssaldos ist (BGH, Urteile v. 9.3.2012 und 1.6.2012, V ZR 147/11 und V ZR 171/11). Seine Fälligkeitstheorie versagt die Möglichkeit einer verursachergerechten Zuordnung der Kosten (BGH, Beschluss v. 21.4.1988, V ZB 10/87), Wohnungseigentümer müssen zudem aus der Jahresabrechnung die tatsächliche Vermögenslage der Eigentümergemeinschaft erkennen (BGH, Urteil v. 4.12.2009, V ZR 44/09).

Der BGH hat Recht: Das Finanzierungssystem einer Wohnungseigentümergeinschaft, deren Finanzbedarf an erster Stelle steht, erfordert es so. Der Verband der Wohnungseigentümer ist durch seine Mitglieder mit den notwendigen finanziellen Mitteln auszustatten: „Die Jahresabrechnung dient nicht der Ermittlung des ‚eigentlichen‘ Beitragsanspruchs, sondern nur der Anpassung der laufend zu erbringenden Vorschüsse auf die tatsächlichen Kosten“ (BGH, Urteil v. 1.6.2012, V ZR 171/11). Sie beinhaltet auch die Rechnungslegung des Verwalters und muss die Kontrolle seiner Amtsführung ermöglichen – ist also viel mehr als eine Einzelabrechnung. Wie die bereits 2011 veröffentlichte erste Musterabrechnung unternimmt die Musterabrechnung 2.0 den Versuch, alle Interessen zu vereinen:

In einem Anschreiben, das nicht Gegenstand der Abrechnung selbst ist, wird für den nur am individuellen

Ergebnis der Einzelabrechnung interessierten Wohnungseigentümer die für sein Wohnungseigentum in der nachfolgenden Jahresabrechnung ermittelte Abrechnungsspitze vorangestellt und durch die zusätzliche Auskunft über die tatsächlichen Hausgeldzahlungen auch nachrichtlich der Abrechnungssaldo angegeben.

Gesamtabrechnung über den Wirtschaftsplan

Als 1. Teil der Abrechnung folgt die „Gesamtabrechnung über den Wirtschaftsplan“. Ausgehend von den Anfangsbeständen der Bankkonten und Kassen listet sie alle Einnahmen und Ausgaben unter Benennung der Buchungskonten und mit schlagwortartiger Bezeichnung der jeweiligen Einnahmen und Kostenart auf, führt somit zum Endbestand der Bankkonten und Kassen. Die Auszüge auf der folgenden Seite machen deutlich, was wo steht. Hier die Erläuterung: Alle Anfangsbestände der Kassen und Bankkonten werden in Abweichung zur ersten Musterabrechnung übersichtlicher untereinander aufgelistet und zum Gesamtbestand addiert (Zeilen 1 – 5). Die Nachzahlungen auf die Vorjahresabrechnung (Zeile 10) werden nur in Spalte 4 ausgewiesen, verteilungsrelevant sind sie nicht. Auch Kosten und Erstattungen aus Leitungswasserschäden im Jahr der Zahlung werden umgelegt (Zeilen 13 + 14), es erfolgt keine Abgrenzung. In den Zeilen 18 + 19 fließen in Spalte 4 nur die tatsächlich bezahlten Heizkosten in die Gesamtabrechnung ein. Die Messgebühren, gezahlt im Folgejahr, werden erst in Spalte 5 zur Ermittlung der verteilungsrelevanten Beträge dazu addiert. Auch die Überzahlung an den Gasversorger muss im Jahr der Zahlung auf die Eigentümer umgelegt werden (Zeile 25). Da es sich nicht um Heizkosten handelt, gilt der allgemeine Verteilungsschlüssel. Bei Erstattung im Folgejahr wird diese Einnahme zurück verteilt. In Zeile 30 werden die Kosten der Dachsanierung in Spalte 4 ausgewiesen, da sie aber gemäß Beschluss aus der Instandhaltungsrückstellung finanziert werden, sind sie nicht verteilungsrelevant und somit in Spalte 5 nicht enthalten. Die Aufnahme des Wirtschaftsplans ab Zeile 39, Spalte 3 erfolgt nur nachrichtlich und ist fakultativ. Sie ist systematisch sinnvoll, da sich die Jahresabrechnung laut BGH als Abrechnung über den Wirtschaftsplan versteht, und sie bedient das Informationsinteresse der Wohnungseigentümer. Die unmittelbare Anbindung der Einzelabrechnung (gelbe Spalten 6 – 9) verdeutlicht die direkte Ableitung aus der Gesamtabrechnung, ist aber nicht zwingend. Sie kann in Hinblick auf die Gewohnheiten der Eigentümer oder aus Software-bedingten Gründen auch getrennt erfolgen.

1. Gesamtabrechnung über den Wirtschaftsplan inklusive Einzelabrechnung für das Kalenderjahr 01.01.20xx bis 31.12.20xx

Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zeile	Konto		Wirtschaftsplan	Gesamtabrechnung Gesamtkontostände Anfangsbestände zzgl. Einnahmen abzgl. Ausgaben = Gesamtkontostände	verteilungsrelevante Beträge	VTS	Gesamt- VTS	Anteil Whg	Einzelabrechnung Wohnung
1		Geldkonten Anfangsbestand							
2	100	Kasse		500,00 €					
3	1200	Girokonto Nr. 1111		2.500,00 €					
4	3100	Termingeldkonto Nr. 2222		32.000,00 €					
5		Gesamtkontostände per 01.01.20xx		35.000,00 €					
6		Einnahmen							
8	8000	Hausgeldzahlungen auf Bewirtschaftungskosten		19.600,10 €					
9	8100	Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung		4.899,90 €					
10	8200	Nachzahlungen aus Abrechnung Vorjahr		1.000,00 €					
13	5300	Erstattung Leitungswasserschaden Vorjahr		100,00 €	100,00 €	MEA	10000	1200	12,00 €
14		Summe Einnahmen		26.500,00 €	100,00 €				12,00 €
15		Ausgaben							
16		<u>umlagefähige Beträge</u>							
18	4110	Heizkosten nach HeizkostenV, bestehend aus:							
		Gaskosten		6.000,--€					
		Heizungswartung		300,--€					
		Heizungsstrom		100,--€					
		gesamt		6.400,--€					
19		zzgl. Messdienstgebühren zu zahlen im Folgejahr		100,--€					
		Heizkosten gesamt 20xx	-6.000,00 €	-6.400,00 €	-6.500,00 €	Verbrauch	gem. Anlage		-580,00 €
20	4060	Hausmeister	-2.300,00 €	-2.500,00 €	-2.500,00 €	MEA	10000	1200	-300,00 €
21	4600	Gebäudeversicherungsprämie	-3.200,00 €	-3.000,00 €	-3.000,00 €	MEA	10000	1200	-360,00 €
22		Summe umlagefähige Beträge	-14.500,00 €	-14.900,00 €	-15.000,00 €				-1.600,00 €
23		<u>nicht umlagefähige Beträge</u>							
24	4010	Verwaltergebühr	-3.000,00 €	-3.000,00 €	-3.000,00 €	Einheiten	8	1	-375,00 €
25	4940	Überzahlung an Gasversorger		-900,00 €	-900,00 €	MEA	10000	1200	-108,00 €
29	1810	Heizkosten (Messdienstleister) abgerechnet im Vorjahr		-200,00 €					
30	4940	Dachsanieerung aus Instandhaltungsrückstellung		-10.000,00 €					
31	4930	Instandhaltung (laufende)	-2.500,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	MEA	10000	1200	-240,00 €
32	4990	Leitungswasserschaden (Ausgleich Folgejahr)		-1.000,00 €	-1.000,00 €	MEA	10000	1200	-120,00 €
33	4980	durchlaufende Posten (Irrläufer) im Abrechnungsjahr neutralisiert (objektfremde Handwerkerrechnung)		-500,00 €					
34	4991	Abgeltungssteuer/Soli		-50,00 €					
35		Summe nicht umlagefähige Beträge		-18.100,00 €	-7.100,00 €				-867,00 €
36		Summe verteilungsrelevante Beträge			-22.000,00 €				-2.455,00 €
37		Ermittlung der Abrechnungssumme							
38	4950	Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung	-5.000,00 €		-5.000,00 €	MEA	10000	1200	-600,00 €
39		Wirtschaftsplansumme/ Abrechnungssumme	-25.000,00 €		-27.000,00 €				-3.055,00 €
40		Berechnung Abrechnungsspitze durch Vergleich Abrechnungssumme mit Vorschussverpflichtung gem. Wirtschaftsplan			25.000,00 €				3.012,00 €
41		Abrechnungsspitze			-2.000,00 €				-43,00 €
42		Gesamtkontostände per 31.12.20xx		28.500,00 €					
43		Kontrolle Geldkonten Endbestand							
44	100	Kasse		300,00 €					
45	1200	Girokonto Nr. 1111		3.200,00 €					
46	3100	Termingeldkonto Nr. 2222		25.000,00 €					



Die Abbildung der „Ist-Rückstellung“ entfällt. Der Begriff ist missverständlich, der dort ermittelte Betrag nicht verfügbar.

TIPP:
Ausführlich erläutert wird die Musterabrechnung 2.0 im ZMR-Sonderheft 1/17, erhältlich über:
www.VNWI.de
www.DDIV.de

Darstellung der Instandhaltungsrücklage

Der 2. Teil der Abrechnung umfasst die Darstellung der Instandhaltungsrückstellung einschließlich des Nachweises der Vermögenslage, stets ausgehend von der Entwicklung der Soll-Instandhaltungsrückstellung, weil sich buchhalterisch Rückstände der Eigentümer nur durch Abgleich der tatsächlichen Zahlungen mit diesen Soll-Zahlen ermitteln lassen, Abb. 1.

Die Musterabrechnung 2.0 weicht im Unterschied zur ersten Fassung von der Abbildung der „Ist-Rückstellung“ ab. Die Verfügbarkeit der Instandhaltungsrückstellung wird auch durch Rückstände auf die Bewirtschaftungskosten, jede Überschreitung des Wirtschaftsplans und jeden anderen Einnahmeausfall gemindert, unabhängig davon, ob eine Beschlussfassung vorliegt, die solche Anleihen genehmigt. Somit wird jede beschlussgemäße oder faktische Zwischenfinanzierung deutlich. Der Ausweis der „verfügbaren Instandhaltungsrückstellung“ erfüllt das Anliegen des BGH, Wohnungseigentümern

mit der Abrechnung die Vermögenslage ihrer Gemeinschaft erkennbar zu machen (BGH 44/09), Abb. 2.

Im Abgleich mit der verfügbaren Instandhaltungsrückstellung dürfen die auf Bankkonten bzw. in Kassen verfügbaren Geldmittel niemals geringer sein; sie sind entweder identisch oder höher, wenn Verbindlichkeiten (durch Hausgeldüberzahlungen, Überdeckung des Wirtschaftsplans oder nicht geleistete, aber gemäß HeizkVO bereits umgelegte Zahlungen) bestehen, Abb. 3.

Da nach Aussage des BGH ein Vermögensstatus nicht Bestandteil der Jahresabrechnung ist, ist er auch in der Musterabrechnung 2.0 nicht mehr enthalten. Ihr dritter Bestandteil ist eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Eigentumseinheiten. Sie wird von der Rechtsprechung nicht gefordert, befriedigt aber nicht nur die Neugier vieler Eigentümer, sondern erlaubt auch die umfassende Schlüssigkeitskontrolle der Jahresabrechnung.

Abb. 1

2. Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung inklusive Nachweis der Vermögenslage	
Instandhaltungsrückstellung (Soll) per 01.01.20xx	39.550,00 €
zzgl. Beitragsverpflichtung laut Wirtschaftsplan	5.000,00 €
Zinsen netto an Instandhaltungsrückstellung	150,00 €
abzgl. Entnahme aus Instandhaltungsrückstellung für Dachsanierung	- 10.000,00 €
Instandhaltungsrückstellung (Soll) per 31.12.20xx	34.700,00 €
<i>= Summe aller beschlossenen Zuweisungen abzgl. Entnahmen</i>	
abzgl. rückständige Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung:	
Rückstand Vorjahre	- 1.000,00 €
Rückstand Abrechnungsjahr	- 100,10 €

Abb. 2

abzgl. Beträge, die aus der Instandhaltungsrückstellung zwischenfinanziert werden:	
Hausgeldrückstand Eigentümer auf Bewirtschaftungskosten aus Abrechnungsjahr	- 399,90 €
Hausgeldrückstand Alteigentümer auf Bewirtschaftungskosten Whg 2 aus 2015	- 3.000,00 €
Unterdeckung aus Wirtschaftsplan Abrechnungsjahr	- 2.000,00 €
Verfügbare Instandhaltungsrückstellung	28.200,00 €

Abb. 3

Nachweis der Vermögenslage zum 31.12.20xx:	
Ausweis der Geldmittel:	
<i>Hauskasse</i>	300,00 €
<i>Girokonto Sparkasse NN Nr. 1111</i>	3.200,00 €
<i>Festgeld Sparkasse NN Nr. 2222</i>	25.000,00 €
	<u>28.500,00 €</u>
Differenzbetrag zwischen der verfügbaren Instandhaltungsrückstellung und den verfügbaren Geldmitteln:	300,00 €
<i>Diese Differenz setzt sich zusammen aus:</i>	
sonstigem Vermögen (Verbindlichkeiten zum Abrechnungsstichtag)	
Heizkosten gemäß HeizkostenV zu zahlen im Folgejahr	- 100,00 €
Hausgeldüberzahlungen gesamt	- 200,00 €
Kontrollsumme	0,00 €

Bestellen Sie jetzt – die 4. Ausgabe für Ihre Beiräte

www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat



Einlagensicherung

Hausordnung

**JETZT
bestellen!**

**EXPERTEN-
TIPPS**

Rund um Verwaltung,
Vermietung, Sanierung,
Modernisierung,
Recht, Finanzen und
Versicherung Ihres
Eigentums.

WEG-Recht

**Individualisierung
mit farbigem
Firmeneindruck
möglich**

Heizungssanierung

Jahresabrechnung



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

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

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht?
Fordern Sie Ihr kostenloses Muster-
exemplar der vierten Ausgabe an:
redaktion@ddivaktuell.de

Neue Perspektiven?!

Submetering, Funkauslesung von Verbrauchserfassungsgeräten, digitale Datenverarbeitung – alles vernetzt, und trotzdem steht beim Wechsel des Messdienstleisters noch immer der Geräte austausch an, oder?

Von Andrea Körner



Die individuelle Verschlüsselung aller Funkgeräte verhindert die Kommunikation untereinander.

Digitalisierung und Energiewende erfordern viele Veränderungen in der Immobilien- und Energiewirtschaft – gleichzeitig eröffnen sie beiden Seiten auch viele neue Möglichkeiten. Erste Anzeichen hierfür sind bereits sichtbar: Das Messwesen für Strom, Erdgas und Submetering ist liberalisiert und unterliegt dem freien Wettbewerb. Obwohl die eingesetzten Technologien nicht identisch sind, können sie grundsätzlich gemeinsam zum Einsatz kommen. Eine Bündelung von Smart Metering und Submetering ist also bereits möglich. Auch die Stromzähler der einzelnen Verbraucher können zukünftig in das Bündelangebot aufgenommen werden. Dennoch gibt es noch einiges zu tun: Gerade beim Anbieterwechsel mit fernauslesbarer Funktechnologie sind die Unternehmen der Immobilienwirtschaft noch weit von einer Lösung entfernt, die es Verwal-

tungen ermöglicht, den Dienstleister unkompliziert zu wechseln. Das liegt daran, dass die frühe Entwicklung keinen einheitlichen Standard vorsah, sodass die Systeme nicht miteinander kompatibel waren. Die individuelle Verschlüsselung aller Funkgeräte verhindert die Kommunikation untereinander. Bei einem Dienstleisterwechsel müssen sie ausgetauscht werden, weil der jeweilige Verschlüsselungscode nicht weitergegeben werden kann. Sonst wäre in Kauf zu nehmen, dass alle Liegenschaften, die mit diesen Geräten ausgestattet sind, auslesbar wären. Auch der Kc-Faktor zur Erfassung der Wärmeabgabe von Heizkörpern bleibt in der Regel „Dienstgeheimnis“ und muss mit zusätzlichem Aufwand neu ermittelt werden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Messdienstleister sich nicht so recht aus der Deckung wagen: Wer seine Systeme als erstes öffnet, läuft Gefahr, Wettbewerbsnachteile in Kauf nehmen zu müssen. Dennoch tut sich bereits was:

Vernetzung macht Daten verfügbar

KALO beispielsweise setzt sich dafür ein, Immobilien klimaintelligent zu steuern. Die Unternehmensgruppe setzt dabei auf Lösungen, deren digitale Infrastrukturen und Datenauswertung einen Beitrag zur Energieeinsparung in Immobilien leisten, somit den CO₂-Ausstoß mindern. Als Teil der noventic Gruppe nutzt KALO dabei die Kernkompetenzen der anderen selbstständig agierenden Unternehmen. Eine zentrale Position nimmt hier der Hersteller des vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) zertifizierten Smart Meter Gateways ein. Es ermöglicht den sicheren Versand und Empfang von Daten sowie die Übermittlung vom Messstellenbetreiber an berechnete Dritte. Über eine intelligente Datenplattform, die alle Gebäude- und Nutzerdaten zusammenführt, können auch unterschiedlichste Geräte standardisiert kommunizieren und für Dienstleistungen darauf zugreifen – z. B. die KALO Heizkostenabrechnungen. Die Datenhoheit verbleibt beim Liegenschafts- oder Objekteigentümer, der selbst entscheidet, wem Daten in welcher Form zur weiteren Verwendung zur Verfügung gestellt werden.

Interoperabilität ist möglich

Einen weiteren Baustein der klimaintelligenten Steuerung von Immobilien stellen die interoperablen Geräte im Gebäude dar, Geräte also, die auf demselben Standard kommunizieren. Qundis deckt als führender Geräteelieferant für viele Messdienste diesen Bereich ab: Heizkostenverteiler, Wasserzähler, Wärmemengenzähler, Rauchwarnmelder, weitere Sensorikanwendungen und Funksysteme zur Fernauslesung, u.a. auch mit zertifizierten OMS-Heizkostenverteilern. So steht es Eigentümern zukünftig frei zu entscheiden, welche Geräte in einer Immobilie eingesetzt werden sollen.

Der herstellerübergreifende Standard

Zusammen mit mehr als 50 anderen Unternehmen und Verbänden arbeitet Techem seit einigen Jahren in der OMS Group an einem gemeinsamen, europaweiten Standard für die Funkauslesung von Erfassungsgeräten. U. a. Messdienstleister sowie Hersteller von Zählern oder Heizkostenverteilern haben mit der „Open Metering System Specification“ einen offenen, herstellerübergreifenden Standard für Kommunikationsschnittstellen und die Basisanforderungen an Geräte entwickelt. Die neueste Generation der Techem Heizkostenverteiler und ein großer Teil der neu verbauten Wasser- und Wärmezähler entspricht bereits diesem Standard. Bei Neuausstattungen oder dem Austausch alter Geräte werden im Techem-Service nun OMS-fähige Geräte verbaut. Sie bieten trotz der erwähnten Inkompatibilität der Systeme mehr Flexibilität. Im Falle eines Anbieterwechsels sind sie mit entsprechenden Ablesegeräten und sofern der individuelle Geräteschlüssel vorliegt auch von anderen Messdienstleistern auslesbar. Datenschutz und Datensicherheit sollten dabei auf allen Seiten oberste Priorität haben.



..... Vernetzung mit Perspektive
aufs Upgrade Living.
Mit Minol Connect

Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftsfähig – mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect. Vernetzen Sie intelligente Sensorik mit Menschen und Prozessen über das Internet. Mehr Transparenz, Effizienz und Flexibilität. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.
minol.de/connect

 **Minol**
Alles, was zählt.

Ausgerechnet!

Zeit für die Heizkostenabrechnung – in vielen Verwaltungen beginnt damit eine lange Kette fehleranfälliger Medienbrüche. Dabei geht's auch konsistent digital: Integrierte Abrechnung, drei Beispiele.

Von Andrea Körner



Mehrfach manuelle Dateneingaben und der Postversand machen die Heizkostenabrechnung zu einem aufwendigen, langwierigen und irgendwie unzeitgemäßen Unterfangen. Dabei nutzen die meisten Unternehmen der Wohnungswirtschaft bereits Software, die den digitalen Datenaustausch ermöglicht. Der ist zudem zwischen Wohnungsunternehmen und Wärmemessdiensten dank des sogenannten ARGE-Standards weitestgehend vereinheitlicht und wird

bereits von vielen Softwareanbietern unterstützt. Entweder sind die Datenaustauschmodule in den Systemen bereits freigeschaltet oder können zumindest unkompliziert aktiviert werden. Die technischen Voraussetzungen liegen also oft bereits vor. Somit können das Senden der abrechnungsrelevanten Kosten- und Nutzerdaten sowie das Übertragen der Abrechnung mittels digitalem Datenaustausch unkompliziert und, je nach Software, mit wenigen Mausklicks durchgeführt werden. Eine einmalige Abstimmung und Einrichtung in beiden Systemen ist zwar notwendig, erfolgt inzwischen aber auch sehr routiniert

in Absprache mit den Wärmemessdiensten. Ein kurzer Überblick, wie Brunata, KALO und Techem die Heizkostenabrechnung effizienter gestalten:

Brunata – Abrechnungsservice INTAS

Der Integrierte Abrechnungsservice INTAS automatisiert Prozesse überall dort, wo professionelle Verwaltersoftware den elektronischen Datentransfer auf SSL-Webserver unterstützt. Die Heizkostenabrechnung wird automatisch mit der Betriebskostenabrechnung zusammengeführt, alle Abrechnungsdaten stehen schnell und fehlerfrei in der

Verwaltersoftware zur Verfügung. Dafür bietet das Unternehmen drei bedarfsgerechte Lösungen an:

INTAS Basis dient dem Datenaustausch als Grundlage der Prozessoptimierung durch Automatisierung. Nutzer- und Liegenschaftsdaten sowie Brennstoffkosten werden elektronisch an Brunata-Metrona übertragen. Die Ergebnissätze der daraus erstellten Abrechnung werden zur automatisierten Übernahme in die Verwaltersoftware ebenfalls elektronisch übermittelt. INTAS Standard basiert auf dem ARGE-Standard und nutzt das Satzformat E898, sodass die Heizkostenabrechnung bereits als PDF oder TIF-Datei in die Verwaltersoftware eingestellt und auch die Verbrauchsanalyse integriert werden kann. INTAS Individual wurde für wohnungswirtschaftliche Software-Systeme wie GES, Wodis Sigma und SAP (inkl. Blue Eagle) entwickelt. So werden erstellte Abrechnungen via E-Satz und im Volldatenaustausch übermittelt und erscheinen im Verwaltersystem bereits im jeweiligen Design der Betriebskostenabrechnung – fertig zum Ausdruck als Gesamtdokument.

KALO – bedarfsgerechte Module

Auch KALO bietet verschiedene Modelle der integrierten Abrechnung an: Die einfachste Variante richtet sich an jene, die Betriebskostenabrechnungen am Ende selbst erstellen, und dafür die Heizkostenabrechnung als digitalen Datensatz im System benötigen. Mittels E898-Standard werden auch hier PDF- oder TIF-Dateien übermittelt, die direkt ins System eingespeist werden. Einen Schritt weiter geht die automatische Über-

tragung des E898-Satzes per Webservice, die die Heizkostenabrechnung einfach ins Verwaltersystem einstellt, als Grundlage für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung – auf Wunsch mit zusätzlicher manueller Überprüfung der Daten durch KALO. Zudem gibt es als Full-Service die Erstellung der gesamten Betriebskostenabrechnung: Per Log-in in Verwaltungs-Software wie Wodis Sigma wird der Vorgang extern gesteuert und ausgeführt, die erstellten Abrechnungen dann an die Empfänger übermittelt – per Post oder über Mieterportale wie z. B. etg24.

Techem – Flexibilität aus der Cloud

Techem wird nach eigenen Aussagen den Abrechnungsprozess noch flexibler gestalten als bisher: Wohnungsunternehmen und Abrechnungsdienstleister legen erforderliche Daten unabhängig voneinander in der Cloud ab, sodass beide zeit- und ortsunabhängig auf sie zugreifen können. Beide Systeme sind sicher entkoppelt, greifen aber über den externen Cloud-Speicher auf dieselben Daten zu, die so ohne Synchronisation immer aktuell sind. Server innerhalb der EU gewährleisten, dass strengste Anforderungen an Datenschutz und -sicherheit erfüllt sind. Neben dem Zugriff auf die Cloud über die nativen Schnittstellen gibt es mit „Techem CSI“ (Cloud Storage Interface)

Die Software der meisten Wohnungsunternehmen ermöglicht den digitalen Datenaustausch bereits.

einen Web-Service als Alternative für den reinen Up- und Download der Daten in der Cloud. So erübrigen sich Anpassungen am ERP-System, wenn sich Parameter der nativen Schnittstellen ändern. „Techem CSI“ wird auf einem externen Cloud-Speicher gehostet und läuft unabhängig, getrennt von den Servern des Energiedienstleisters.

Je nachdem welches ERP-System genutzt wird, bietet Techem drei digitale Abrechnungsservices (DAS): Die Grundlage bildet DAS Datenaustausch, der alle notwendigen Abrechnungsdaten direkt und ohne Umweg aus der Verwaltungssoftware an den Abrechnungsdienstleister übermittelt. Darauf setzt DAS Integration auf, das Einzelabrechnungen als TIF- oder PDF-Datei direkt ins ERP-System einspeist und die Dokumente den Empfängern automatisch zuordnet. Ein Statusmonitor zeigt an, welche Datensätze ausgetauscht wurden, ob es Fehler gab und welche Abrechnung bereits erstellt wurde. DAS bautec geht noch einen Schritt weiter: Das Servicepaket umfasst nicht nur alle Basisleistungen, sondern zusätzlich auch den Datenaustausch und Plausibilitätsprüfungen. Mit dem elektronischen Rechnungsservice werden Dienstleistungs- und Geräterechnungen elektronisch in das Rechnungseingangsbuch des jeweiligen ERP-Systems übertragen und papierlos archiviert.

Digital ins neue Jahr starten.

Mit der Cloud-Plattform für die digitale Immobilienverwaltung.

casavi 



Eigenes Onlineportal mit Service-App für Mieter und Wohnungseigentümer



Bis zu 60% Portokosten einsparen durch elektronischen Briefversand



Digitales Vorgangsmanagement unter Einbeziehung von Dienstleistern & Kunden



Einfache Anbindung an vorhandene Verwaltungs- und CRM-Software



www.casavi.de

Jetzt unverbindlich anmelden und testen!

Rohrsanierung

Die Sanierung von Abwasserleitungen ist in Skandinavien ein Standardgeschäft. Zum Einsatz kommt häufig das Schlauchliningverfahren. So wird's gemacht.

Wie die elektrische Haustechnik in Deutschland werden in Skandinavien Abwasserleitungen in festen Zeitintervallen – nach Ablauf einer betriebsüblichen Nutzungsdauer – vollständig renoviert, häufig mit Schlauchlinern, bei Rohrweiten kleiner DN 50 im Spray-Verfahren. Da in der Regel bewohnte Gebäude saniert werden, kommt es umso mehr auf einen möglichst störungsfreien Ablauf der komplexen Maßnahme an.

Das finnische Unternehmen Picote Service Oy Ltd. mit Sitz in Porvoo saniert bereits seit über zehn Jahren Abwasserleitungen innerhalb von Gebäuden, kann somit bei Planung, Organisation und Durchführung auf umfassende Erfahrung zurückgreifen. Planung und zugleich Kalkulation laufen nach einem grundsätzlich ähnlichen Schema ab, wobei vorhandene Bestandspläne zugrunde liegen. Die eingehende Inspektion des Entwässerungssystems im Vorfeld wird somit verzichtbar, was deutlich effizienter ist. Wichtige Faktoren für die Planung und Kalkulation sind:

- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- Anzahl der Etagen im Haus
- Anzahl der Falleleitungen

DER AUTOR



DIPL.-ING. SEBASTIAN
BECK
www.brawoliner.com

- Anzahl der Abzweige und Anschlüsse
- Länge der Entwässerungsleitungen (Fall-, Anschlussleitungen)
- Umfang der Gesamtmaßnahme (erforderliche Mannzahl vor Ort)
- Personalkosten
- Distanz zum Einsatzort
- Ergänzende Aufbruch- und Stemmarbeiten bei Bedarf
- erforderliche sanitärtechnische Arbeiten

Die Durchmesser der Leitungen spielen hingegen nur eine untergeordnete Rolle. Erfahrungsgemäß bewegen sie sich bei horizontalen Anschlussleitungen zwischen DN 50 und DN 70, bei vertikalen Falleleitungen zwischen DN 100 und DN 150. Komplexe Leitungsverläufe können lokale Stemm- und Aufbrucharbeiten erfordern, die – soweit möglich – schon in der Planungsphase berücksichtigt werden. Der Bauablauf erfolgt in der Regel so:

Vorbereitende Maßnahmen

Alle benötigten Materialien und technisches Equipment werden an der Baustelle gelagert, bei größeren Objekten mit 15 bis 60 Wohneinheiten in einem Baucontainer, der auch als Anlaufstelle für Bewohner fungiert. Bevor Hausflure und Wohnungen zum Schutz u. a. mit Pappe und Papier abgedeckt werden, werden vorherige Schäden und Auffälligkeiten fotografisch dokumentiert, im Anschluss sämtliche Entwässerungsgegenstände außer Betrieb gesetzt, abgedeckt und für Reinigung, Inspektion und Sanierung zugänglich gemacht.

Reinigung des Entwässerungssystems

Zur Reinigung der Leitungen werden je nach Werkstoff und Zustand geeignete

Werkzeuge eingesetzt: Für Gussleitungen beispielsweise Ketten und die Hochdruckspülung, für Kunststoffleitungen, z. B. aus PVC, gibt es schonendere Verfahren. Diese Arbeiten werden in der Regel von den unteren Geschossen nach oben ausgeführt, um tiefer liegende Leitungen nicht durch herausgespülte Sedimente zu blockieren. Damit der Hausanschlusskanal nicht verstopft, werden die Leitungen im Kellerbereich gekappt und die Abwässer während der Reinigung in große Fässer geleitet. Feststoffe setzen sich dabei unten im Behälter ab, das Abwasser oberhalb wird Richtung Anschlusskanal gepumpt.

TV-Inspektion

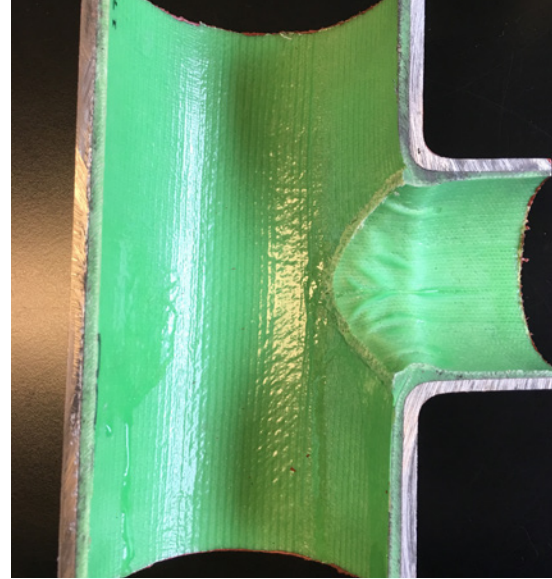
Beim Befahren sämtlicher Leitungen mit einer Kamera werden die tatsächlichen Durchmesser und Längen der Leitungen sowie die Zahl und Positionen von Zuläufen und Abzweigen ermittelt. Die TV-Inspektion dient darüber hinaus der Erfassung möglicher Besonderheiten, z. B. starker Verwindungen, nicht sanierbarer Schäden und Abzweige, um das weitere Verfahren darauf abzustimmen, u. U. notwendige Stemm- und Aufbrucharbeiten direkt einzuplanen.

Sanierung und Öffnung der Abzweige und Zuläufe

Den Bauablauf optimierend, werden die Schlauchliner vor dem Einbau bereits im Werk in Porvoo abgelängt und vorbereitet. Damit beginnt die Sanierung grundsätzlich an den Falleleitungen vom Dach bis zum Keller. Die Liner werden inversiert, unter Druckluft beaufschlagt und anschließend mit einem Druckdeckel verschlossen. Die Aushärtung erfolgt in der Regel unter Umgebungstemperatur. Hierzu wird die Druckluft über Nacht im Liner belassen. Ein eigens konstruiertes Überwachungsgerät misst permanent den Luftdruck. Es



Der Schlauchliner wird vom Dach in die Fallleitung bis in den Keller eingebracht.



Mit Schlauchliner ausgekleidetes saniertes Rohr

ist per App an ein Smartphone der ausführenden Kolonne gekoppelt, sodass im Falle einer Störung Mitarbeiter vor Ort sie schnell lokalisieren und beheben können.

Am nächsten Tag erfolgt die Öffnung der Abzweige und Zuläufe, standardmäßig zulaufseitig mit dem Vortex-Cutter zunächst mit einem Bohrkopf aufgefräst, danach mit Schleifpanels plangefräst.

Die Sanierung der horizontalen Anschlussleitungen erfolgt im nächsten Arbeitsgang, zunächst die horizontalen Leitungen zur Fallleitung, dann – falls vorhanden – die noch kleineren horizontalen Leitungen der Entwässerungsgegenstände. Die Liner-Inversion in den kleinen Seitenleitungen erfolgt auf Picote-Baustellen mit einer eigens entwickelten „Linerkanone“ im Openend-Verfahren. Die Linerenden sind mit einer speziell

entwickelten Kappe vorgeklebt, die nach vollständiger Aushärtung mittels eines Halteseils gezogen wird.

Für den Übergang bzw. die Anbindung oder Sanierung der Abzweige und Zuläufe gibt es prinzipiell drei verschiedene Möglichkeiten: den überlappenden Einbau, den plangefrästen Übergang oder die Verwendung einer BRAWOLINER-Anschlussmanschette. Befinden sich an den seitlichen Anschlussleitungen weitere Anschlüsse und Anschlussleitungen, wiederholen sich die oben beschriebenen Prozesse.

Wiederanschluss, Bauabnahme und Qualitätssicherung

Letzter Schritt der Sanierung ist der Wiederanschluss der Entwässerungsgegenstände an die Abwasserleitungen, sodass sie wieder in

Betrieb genommen werden können. Zudem werden aber auch die Hausanschluss- und Grundleitungen sozusagen als Nebengeschäft mit saniert, da sie in Bezug auf Länge und technische Anforderungen im Vergleich zu den Leitungen im Gebäude im Rahmen der Gesamtmaßnahme nur eine untergeordnete Rolle spielen. Zur abschließenden Bauabnahme und Qualitätssicherung werden alle sanierten Leitungen erneut der TV-Inspektion unterzogen, die Videos dem Auftraggeber überlassen. Die reine Bauzeit betrug für die beschriebene Maßnahme in einem Gebäude mit 42 Wohnungen in Helsinki zwei Wochen. Bei weniger komplexen Objekten ist in der Regel eine Woche zu veranschlagen – in der den Bewohnern sanitäre Anlagen nicht zur Verfügung stehen, weshalb durchdachte Planung und reibungslose Abläufe immens wichtig sind.

Foto: BRAWOLINER und Picote Solutions

DIE UMWELTORIENTIERTE INNOVATION IN DER FASSADENREINIGUNG IN BERLIN UND BRANDENBURG

Etwa 90% der Fassadenverschmutzung beruhen auf Algenbefall.

Unsere Vorteile:

- 100% ALGENENTFERNUNG IM SYSTEM**
- CA. 70% GÜNSTIGER ALS EIN NEUANSTRICH**
- DIE INNOVATION IM UMWELTSCHUTZ**
- KOSTENLOSE PROBEFLÄCHE**
- IMMER OHNE GERÜST**
- +5 JAHRE GARANTIE**

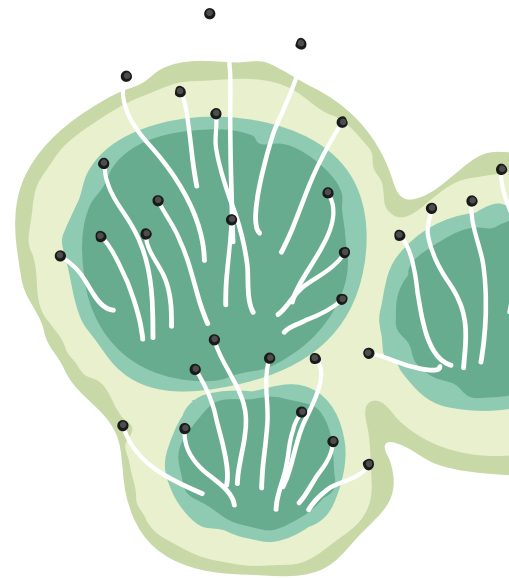


Die Fassadenreiniger

033731 34 39 40
www.fassadenreiniger.berlin

Auf dem Weg zum Mikrobiologen?

Was der neue Schimmelleitfaden des Umweltbundesamtes von Verwaltungen verlangt.



Da sind wir wieder, mitten in der kalten, feuchten Jahreszeit – und in der saisonalen Auseinandersetzung mit dem verstärkten Auftreten von Schimmelpilzschäden in Gebäuden. Die vielen Facetten dieses Themas und die stetig wiederkehrende Diskussion um das richtige Vorgehen im Schadenfall haben auf Seiten der Verwalter merklich zur Bildung von Grundwissen und zur Sensibilisierung geführt.

In den Medien gibt es deutlich weniger spektakuläre Berichte und Dokumentationen, als noch vor wenigen Jahren – sicherlich auch das Ergebnis intensiver Informationsarbeit von Arbeitskreisen, Verbraucherzentralen und Fachverbänden. Sie alle waren stets darum bemüht, mit einer allgemeingültigen Regelung übertriebenen und schnell sehr kostenintensiven Maßnahmen im Schadenfall vorzubeugen.

Licht ins Richtliniendickicht

Das Umweltbundesamt (UBA) hat seit dem Erscheinen der ersten Richtlinienpublikation

DER AUTOR



DR. ERNST J. BAUMANN

Der Mitinhaber der AllTroSan Baumann + Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co. KG wirkte als Mitglied in Arbeitskreisen

des GDV u. a. an den Richtlinien zur Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden (VdS 3151) mit.

zum Thema im Jahr 2002 versucht, eine – in der zugegebenermaßen nicht einfachen Gemengelage zu berücksichtigender Faktoren und Interessen – verbindliche Plattform zu schaffen. Aus heutiger Sicht sind die bestehenden Richtlinien des UBA in die Jahre gekommen:

- Umwelt Bundes Amt, Leitfaden zur Vorbeugung, Untersuchung, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzwachstum in Innenräumen, 2002
- Umwelt Bundes Amt, Leitfaden zur Ursachensuche und Sanierung von Schimmelpilzwachstum in Innenräumen, 2005.

Gleichzeitig hat der verbreitete Wunsch nach branchenspezifischen Konkretisierungen und Detaillierungen zusätzliche Richtlinien einzelner Branchenverbände hervorgebracht:

- Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (b.v.s.); Netzwerk Schimmel e.V.: Richtlinie zum sachgerechten Umgang mit Schimmelpilzschäden in Gebäuden – Erkennen, Bewerten und Instandsetzen, 2014
- Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV), VdS 3151: Richtlinie zur Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden, 2014

- WTA-Merkblatt Schimmelpilzschäden: Ziele und Kontrolle von Schimmelpilzschadensanierungen in Innenräumen (E-4-12-2015), 2015

Eine zwischenzeitlich entworfene „Handlungsempfehlung zur Beurteilung von Feuchteschäden in Fußböden“ konnte sich wegen inhaltlicher Probleme nicht durchsetzen.

Der endlose Werdegang

Bereits 2016 wurde der neue „UBA-Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden“ vorgelegt. Er richtet sich nach UBA-Aussage „an Sachverständigenbüros, Handwerksunternehmen, mikrobiologische Labore und alle diejenigen, die Schimmel erkennen, bewerten und Sanierungskonzepte erarbeiten sollen. Sanierungsfirmen finden wichtige Hinweise, werden für Detailausführungen aber auf die Empfehlungen der Verbände verwiesen. Der Leitfaden bietet Hilfestellung auch für Wohnungsunternehmen und örtliche Behörden, die Schimmelsanierungen begleiten oder überwachen und den Sanierungserfolg kontrollieren wollen. Schließlich werden auch betroffene Gebäudenutzer wertvolle Hinweise finden.“ Ersetzen wird er die bisherigen Richtlinien aus den Jahren 2002 und 2005, die mit dem Erscheinen ihre Gültigkeit verlieren. In die endgültige Version sollen auch die überarbeiteten Inhalte der Handlungsempfehlungen zur Beurteilung von Feuchteschäden in Fußböden eingearbeitet sein. Im Rahmen eines öffentlichen Konsultationsverfahrens wurde der Entwurf des Leitfadens für einige Monate im



Internet zur Diskussion gestellt. Verbände, Institutionen und alle diejenigen, die Schimmel erkennen, bewerten und Sanierungskonzepte erarbeiten sollen, konnten bis 30. Juni 2016 in bereitgestellte Kommentartabellen Wünsche und Änderungen eintragen. Nach Abschluss dieser öffentlichen Diskussion wurden die eingereichten Kommentare vom UBA sorgfältig geprüft – allen Einsendern sollte mitgeteilt werden, inwiefern ihre Anmerkungen und Kommentare berücksichtigt wurden. Ganze eineinhalb Jahre vergingen, bis der neue Leitfaden in der aus Sicht des UBA finalen Fassung Anfang Dezember 2017 vorgelegt wurde. Solange hatten die alten Richtlinien noch ihre Gültigkeit – und all diejenigen Institutionen, Organisationen und Personen können nun auch erst in gedruckter Form nachlesen, ob und inwiefern ihre Anmerkungen und Einwände zur Neufassung berücksichtigt wurden.

Verwalter, was nun?

Für Immobilienverwaltungen hat sich im Schadenfall somit noch nichts grundsätzlich Neues ergeben. Die Diskussion um Forderungskataloge, Bewertungen von Laborergebnissen und Grenzwerte ist noch immer nicht beendet. Im Schadenfall geht es weiterhin um die Frage, ob Zielvorgaben aufgrund von vermeintlichen Hintergrundbelastungen („Soll“-Zustand) oder aus Gründen gesundheitlicher Vorsorge erfolgen und welcher mikrobiell-hygienische Status geschuldet bzw. notwendig ist. Überhaupt ist für die Schadensbewertung, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und die Abnahme der erbrachten Leistungen noch kein einheitliches Regelwerk in Sicht. Selbst unter Fachleuten wird die Diskussion, welche verfügbaren Trocknungs- und Sanierungsverfahren für die Erreichung der Zielvorgaben in Bezug auf „Rückbau, Trocknung, Desinfektion und

Reinigung“ geeignet sind, längst nicht als abgeschlossen betrachtet.

Zwar finden sich im neuen Leitfaden vielfach schlüssige und detaillierte Handlungsanweisungen, die Ausführungen lassen aber oft zu große Interpretationsspielräume, um eindeutige und einzig richtige Vorgehensweisen daraus abzuleiten. Zu erwarten ist hier also ein Meinungsstreit, bis hin zu juristischen Auseinandersetzungen.

Definitionen ohne Inhalt

Ist dies ohnehin schon verwirrend, setzt der neue Leitfaden noch eine Besonderheit drauf: In der Vergangenheit outete man sich mit falscher Terminologie als geneigter Laie, wenn man von Schimmel sprach. Aus berufenem Munde hieß es dann: Wir reden über Schimmelpilze, nicht über Schimmel. Denn das ist ein weißes Pferd. Dies mühsam erlernt, setzt der neue Leitfaden nun auf eine neue Sprachregelung: „Das mit bloßem Auge sichtbare Wachstum von Mikroorganismen an Inventar, Wänden oder anderen Bauteilen wird üblicherweise Schimmel (Englisch: mould) genannt. Der Begriff Schimmel bezeichnet aber nicht nur Schimmelpilze! Bei Schimmelbefall treten in dem feuchten Material in den meisten Fällen auch Bakterien, Milben und Protozoen auf. Dies muss bei der Bewertung von Feuchteschäden und Schimmelbefall berücksichtigt werden.“

Die Ausführungen des Leitfadens zu dieser Begriffserweiterung lassen im Detail erkennen, dass auch für die neue Definition bei Weitem noch nicht alle erforderlichen wissenschaftlichen Erkenntnisse vorliegen – Verwalter können sich aber schon mal mit diesen neuen biologischen Aspekten vertraut machen.

Unfertiges treibt erste Blüten

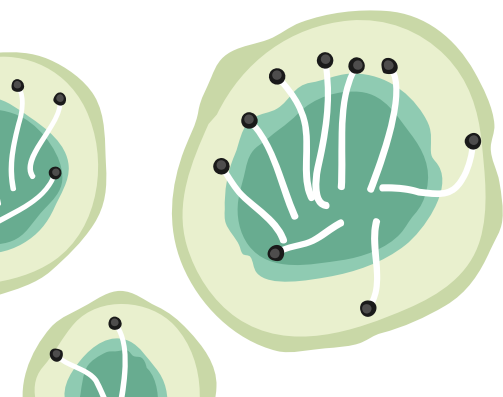
Ein Scherz? Beileibe nicht! Schon jetzt zeigt sich in ersten Fällen, dass keine Schädigung durch Schimmelpilze festgestellt wurde, dennoch umfangreiche Sanierungen wegen erhöhten bakteriellen Befalls vorgenommen wurden. Zukünftigen juristischen Auseinandersetzungen eröffnen sich so wahrscheinlich neue Felder. Die Ungeduld „Schimmelinteressierter“ führt auch dazu, dass die bisher lediglich als Entwürfe vorliegenden Richtlinien bereits als gegeben

angewandt und im Schadenfall als gesetzt betrachtet werden. Zugleich zeigt sich ein steigendes Interesse einzelner Versicherungsgesellschaften, juristisch prüfen zu lassen, ob Schimmelpilze in den Policen generell ausgeschlossen werden können, wie es beim „echten Hausschwamm“ längst Gang und Gäbe ist. Ein entsprechendes BGH-Urteil dazu steht derzeit noch aus.

Die zentrale Frage aber, wie gesellschaftlicher Konsens darüber gefunden werden kann, ob die Sanierung von Schimmelpilzschäden auf Basis wissenschaftlicher Erkenntnisse oder nach gesundem Menschenverstand erfolgen soll, wird nicht eindeutig beantwortet. Erst dann aber können Kommunikation und Handhabung im gesellschaftlichen Rahmen erfolgreich und nachhaltig wirken. Vorerst verharrt nun alles im magischen Dreieck von notwendig, technisch machbar und ökonomisch vertretbar – und alle, die Immobilien betreiben und nutzen, sind aufgefordert, sich in die Diskussion mit einzubringen. Aus meiner Sicht eine drängende Aufgabe für die Immobilienverbände: Machen Sie mobil, damit aus Leitfäden keine Leidfäden werden!

DA IST ER!

Der neue Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden. Das knapp 200-seitige Dokument steht zum kostenlosen Download auf der Internetseite des Umweltbundesamtes unter Publikationen.
www.umweltbundesamt.de



Reine Ansichts- sache!?

Etwa 90 Prozent aller Verschmutzungen an heimischen Fassaden sind auf das Wachstum von Algen und Schimmel zurückzuführen. Oftmals werden diese Fassaden neu gestrichen, obwohl der Putz an sich noch einwandfrei ist.



Vorher, nachher: typische organische Verschmutzung einer WDVS-Fassade vor und nach der Reinigung.

Die Gebäudefassade ist ein Alleskönner mit besonderen Eigenschaften. Aus dem lateinischen „facies“ abgeleitet bedeutet Fassade Gesicht/Angesicht und ist als Außenhaut von Gebäuden gleichermaßen schützende Hülle und gestalterisches Bauteil. Dabei hat sie auch funktionell eine besondere Bedeutung: Sie ist unterschiedlichen äußeren Beanspruchungen (Witterung) ausgesetzt und übernimmt vielfältige Schutz- und Regulierungsaufgaben. Die Hausfassade ist maßgeblich für die Energiebilanz des Gebäudes verantwortlich, und nicht zuletzt soll sie den Bewohnern ein behagliches Raumklima gewährleisten.

DER AUTOR



THOMAS SCHMOLT
Kundenbetreuer von Die Fassadenreiniger GmbH.

Architektonisch wird Sie auch als „Visitenkarte“ oder „Aushängeschild“ des Hauses wahrgenommen, Miet- wie Kaufinteressenten, Investoren oder auch Passanten ziehen beim Anblick der Fassade Rückschlüsse auf die Bewohner, die Verwaltung oder den Instandhaltungszustand des Gebäudes. Damit eine Immobilie nicht an Wert verliert, muss ihre Fassade – wie alle anderen Bauteile auch – regelmäßig gewartet und gepflegt werden. Dies sichert ihr repräsentatives Erscheinungsbild und verhindert den Verlust ihrer Schutzfunktion.

Fassadenarten

Man unterscheidet im Wesentlichen die Warmfassade von der Kalfassade. Als einschalige tragende Außenwand ausgebildet, übernimmt die Warmfassade sowohl den Witterungs- als auch den Wärmeschutz. Dazu gehören bsp. Massivbauweisen aus Mauerwerk, Natur- oder Kunststein und Beton sowie Wärmedämmverbundsysteme (WDVS).

Die Kalfassade ist als mehrschalige Außenwand aufgebaut, wobei die wärmedämmende Schicht durch eine Luftschicht von der Witterungsschutz-Schicht getrennt ist, z. B. durch vorgesetzte Klinker.

HÄUFIGSTE FASSADENARTEN

- Putz: verputztes Mauerwerk
- WDVS: mehrschichtige, gedämmte Gebäudefassade
- zweischaliges Mauerwerk: Ziegel/Dämmung, Naturstein/Klinker
- VHF: vorgehängte hinterlüftete Fassade aus Holz, Kunststoff, Schindeln etc.
- Sonderformen: Fachwerk, Grünfassaden, Energie-, Glasfassaden

Ursachen und Arten der Verschmutzung

Durch die natürliche Bewitterung verschmutzen alle Fassaden im Laufe der Zeit, altern und bilden eine (Edel-) Patina. Wärmedämmte Fassaden sind auf Grund ihrer Bauphysik im Zusammenspiel mit den Umweltbedingungen und Lagekriterien des



Wärme gedämmte Fassaden sind besonders anfällig für Verschmutzungen.

zusätzlich anorganische Verschmutzungen wie schädliche Aerosole (Schwermetalle, Ruß) ab.

Graffiti mögen Kunst oder Vandalismus sein, Rank- und Kletterpflanzen vielleicht optisch ansprechend – beides lässt sich nur schwer und für die Fassadenoberfläche oft nicht beschädigungsfrei entfernen. Eine fachgerechte Reinigung ist daher exakt auf die Art der Fassade und ihren Zustand abzustimmen. Jede Fassadenart bedarf einer entsprechenden fachmännischen Behandlung, wobei der Rat eines Experten oder eines spezialisierten Fachbetriebes eingeholt werden sollte, um Beschädigungen durch unsachgemäße Reinigung zu vermeiden.

Putzoberflächen bleiben meistens leichte Schatten sichtbar, hier hilft nur ein Anstrich, zur Vorbeugung ein Graffiti-Schutz.

Rank- und Kletterpflanzen sind an jeder Fassade ein heikles Thema, insbesondere wenn es sich um Selbstklimmer handelt, deren Haftwurzeln eine feste Verbindung mit dem Untergrund eingehen. Trockeneisstrahlen kann alternativ angewendet werden, ist jedoch zeitaufwendig und teuer. Vorbeugend sollten Rankpflanzen besser nicht an der Fassade angesetzt werden.

Mikrobielle Verschmutzungen an WDVS-Fassaden

Seit den 60er Jahren werden WDVS-Fassaden an Gebäuden am häufigsten verbaut. Ihren guten Dämmeigenschaften stehen als Negativfaktoren die Investitionskosten sowie die Anfälligkeit für organische Verschmutzungen durch Algenbildung gegenüber. Der Befall durch Algen, Pilze, Flechten, Moose lässt sich je nach Untergrund mit chemischen Reinigungsmitteln am besten entfernen. Dabei werden auch die abgelagerten anorganischen Verschmutzungen entfernt. Ein Neubewuchs kann weder durch eine gründliche Reinigung noch durch einen Neuanstrich auf Dauer verhindert, sondern nur zeitlich verzögert werden.

Der Umgang mit dem Schmutzwasser

Da bei Fassadenreinigungen in der Regel ein Hochdruckreiniger zum Einsatz kommt, wobei Abwasser anfällt, ist dessen Ableitung und Entsorgung meist äußerst problematisch. Auf keinen Fall darf es ins Erdreich oder unbehandelt in die Kanalisation gelangen. Durch Farbreste und Schmutzpartikel ist es stark belastet, was eine aufwendige Vorbehandlung erforderlich macht. Zur Erfüllung der Auflagen für den Umweltschutz sind laut Merkblatt DWA-M 370 auch Auftraggeber verpflichtet. Vor Beginn der Reinigungsarbeiten ist daher eine Einleitgenehmigung einzuholen, was zu den Aufgaben des beauftragten Unternehmens gehört.

Gebäudes besonders anfällig für mikrobiellen Bewuchs. Wegen der guten Dämmeigenschaften und sehr dünner Oberputze bleibt die Fassadenoberfläche oft kühl und feucht. Taupunktverschiebung und Kondenswasserbildung bieten optimale Bedingungen für das Wachstum von Mikroorganismen wie Algen, Pilze, Flechten und Moose, die ab dem ersten Befall unaufhaltsam wachsen, bis sie die gesamte Fassade bedecken. Begünstigt wird dies noch durch die Verbesserung der Luftqualität, mildere Witterungsbedingungen sowie geringe Dachüberstände, die mehr Regenwassereintrag mit sich bringen. Neben Schmutzpartikeln hinterlassen diese organischen Verschmutzungen unansehnliche Spuren, die vorerst als grünlich-graue, teils schwarze Schleier, z. B. über Fenstern in Dauerkippstellung, als optischer Mangel auffallen, später jedoch substanzzerstörend die Fassadenoberflächen angreifen. Vor allem im innerstädtischen Raum lagern sich

GÄNGIGE REINIGUNGSVERFAHREN

- mechanisch: Wasserhochdruck ab 200 bar (kalt/warm); Trockeneisstrahlen; Sandstrahlen; Abbürsten; Abflammen
- chemisch: Auftragen entsprechender Reinigungsmittel
- kombinierte Verfahren: mechanisch/chemisch
- Sonderformen: Fachwerk, Grünfassaden, Energie-, Glasfassaden

Graffiti lassen sich auf robusten Untergründen mit Heißwasserhochdruck entfernen, auf sensibleren Untergründen mit schonenden Sand- und Trockeneisstrahlverfahren. Ebenso können je nach Oberfläche chemische Abbeizmittel zum Einsatz kommen. Auf

Chemische Reinigungsmittel bringen

WDVS-Fassaden meist wieder zum **Strahlen**.

Flugs inspiziert

Drohnen können zur Objektkontrolle von Wohn- und Gewerbegebäuden professionell eingesetzt werden – ein Erfahrungsbericht.



Objektkontrolle im Fluge: Professionelle Drohne für den Einsatz in schwierigen Fällen.

Für Laien mag das Manövrieren einer Drohne als technische Spielerei erscheinen. Dem technischen Mitarbeiter einer Haus- und Mietverwaltungsgesellschaft bietet es aber handfeste wirtschaftliche Vorteile. Allein bei der Inaugenscheinnahme von Wohn- und Gewerbeobjekten sowie Grundstücken können mit dem Drohneinsatz mittelfristig Kosten eingespart werden, da aufwendige Begehungen, Stellung von Gerüsten, Absperrungen von Gebäuden etc. entfallen.

Die Vegis Unternehmensgruppe in Neu-Isenburg setzt seit Mitte 2017 zur Unterstützung der hauseigenen technischen Abteilung, die aus bauvorlageberechtigten Architekten und Bauingenieuren besteht, insbesondere bei der Begutachtung und Prüfung von Grundstücken, Gebäuden, Dächern, Dachrinnen, Fassaden und Balkonen etc. Drohnen ein. Dies ist zwar den Medien zufolge derzeit heftig umstritten, bietet aber erhebliche Vorteile und Erleichterung, wenn es um schwer zugängliche Gebäudeteile geht. Je eine Profi-Drohne der Vegis Unternehmensgruppe ist in den Geschäftsstellen Berlin und Neu-Isenburg für solche Zwecke am Start. Zwei Mitarbeiter der technischen Abteilung wurden

für den Umgang und die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften geschult und zertifiziert. Konventionelle Kameras und Ferngläser sind seitdem passé. Für Kunden und Auftraggeber lassen sich Mängel an Gebäuden oder Gebäudeteilen nun noch schneller und effizienter identifizieren und letztlich auch beheben. Speziell die Begehung von Balkonen war zuvor häufig eher problematisch, weil Bewohner nicht anwesend oder Termine mit ihnen nur schwer zu vereinbaren waren. All das umgeht die innovative Technologie – mit erheblicher Zeitersparnis und geringeren Kosten.

Das ist zu beachten

Die Auflagen für die Nutzung von Drohnen oder Multikoptern sind allerdings streng und strikt zu beachten. Schon zu Beginn der Ausbildung, die zur Nutzung berechtigt, und erst recht vor dem Start eines solchen Flugobjekts ist eine gesonderte Luftfahrzeug-Haftpflichtversicherung abzuschließen. Des Weiteren müssen Drohnen mit Namen und Adresse ihres Eigentümers versehen sein, Nachtbetrieb ist nur in Ausnahmefällen und mit Genehmigung der jeweils zuständigen Luftfahrtbehörde erlaubt, und besondere Bestimmungen für Flughöhen, Bereiche von Flughäfen und Hubschrauberlandeplätzen sowie für Parks und Grüngürtel sind zwingend einzuhalten. Zudem dürfen Drohnen im Innern von Gebäuden nur fliegen, wenn diese leerstehen, müssen bei Fotoaufnah-

men Diskreziionsabstand halten, Personen abzulichten, ist gar nicht gestattet. Wer diese Regeln missachtet, kann mit einer Geldstrafe von bis zu 50.000 Euro wegen des Verstoßes gegen das Luftverkehrsgesetz belegt werden. Verhält man sich regelkonform, kommt man bei technischen Objektprüfungen und Mängelfeststellungen in den Genuss vieler Vorteile.

Das Interesse steigt mit den Drohnen

Schon jetzt zeigt sich, dass Immobilieneigentümern das Verfahren überzeugt. Grund

genug für die Vegis, den Drohnenflug zu Inspektionszwecken als bedarfsgerechte Dienstleistung anzubieten: Der Drohneinsatz inklusive des erforderlichen Equipments wird mit einem Pauschalsatz abgerechnet, etwaig anfallende Gebühren für Sondergenehmigungen der zuständigen Behörden für die Flugerelaubnis zusätzlich nach Aufwand. Im Angebot enthalten ist der Ein-

satz einer Drohne für max. eine Stunde in Begleitung eines sachkundigen Drohnenführers, die Dokumentation und Auswertung der Aufnahmen samt Protokoll und Empfehlungen für die Beseitigung von Mängeln sowie die An- und Abfahrtskosten. Jede weitere Stunde wird gesondert abgerechnet. Auftraggeber erhalten abschließend eine genaue Beschreibung ggf. identifizierter Mängel, fotografisch und filmisch dokumentiert sowie eine ausführliche schriftliche Empfehlung zum weiteren Vorgehen.

Innovatives
Vorgehen mit
erheblicher
Zeitersparnis
und geringeren
Kosten bei der
Objektkontrolle

DER AUTOR



LUTZ DAMMASCHK
Geschäftsführer der Vegis
Unternehmensgruppe



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

30 JAHRE DDIV

30 JAHRE eine starke Gemeinschaft

30 JAHRE eine kraftvolle Stimme

30 JAHRE Innovation, Tatkraft und Leidenschaft – für Sie!

Feiern Sie mit uns diesen Meilenstein beim **größten** und **wichtigsten** Fachkongress der Branche:

26. DEUTSCHER VERWALTERTAG am 6. und 7. SEPTEMBER 2018

UNSER JUBILÄUMSKONGRESS

- Hochkarätiges Tagungsprogramm mit spannenden Referenten
- Größte Fachmesse Deutschlands mit zahlreichen neuen Ausstellern
- Exklusiver Festabend mit erstklassigem Rahmenprogramm und faszinierenden Stars
- Erstmals in der Convention Hall – 3000 m² Platz für Ideen, Austausch und Innovationen



STARGAST: PAUL POTTS

der Tenor der Herzen, das Stimmphänomen aus England, der vom Handyverkäufer zum Superstar wurde

NEUGIERIG GEWORDEN?

Sichern Sie sich bereits heute Ihr Hotelzimmer im Estrel Berlin unter www.deutscher-verwaltertag.de.
Alle Informationen zum Programm und die Anmeldung finden Sie ab Frühjahr 2018 auf www.ddiv.de.

 #26VT

Aktuelle Urteile

Wie ist bei Beschlüssen zur Erhebung von Sonderumlagen vorzugehen, und was ist erlaubt im Teileigentum? So entschieden die Gerichte:

ERHEBUNG EINER SONDERUMLAGE

(LG Koblenz, Urteil vom 24.4.2017 – Az.: 2 S 58/15 WEG)

► DAS THEMA:

Das Landgericht Koblenz beschäftigt sich in der hiesigen Entscheidung mit den Voraussetzungen eines Beschlusses zur Erhebung einer Sonderumlage. Soll eine Sonderumlage erhoben werden, dann muss diese normalerweise betragsmäßig festgesetzt werden. Auf die Festsetzung der Höhe der Sonderumlage kann nur dann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die von den Wohnungseigentümern geschuldeten Einzelbeträge nach objektiven Maßstäben eindeutig bestimmbar sind und die Einzelbeträge von den Eigentümern selbst, z. B. per Taschenrechner, ausgerechnet werden können.

► DER FALL:

Eine aus insgesamt zwölf Einheiten bestehende Wohnungseigentümergeinschaft

stritt bereits seit geraumer Zeit über die Sanierung von schadhafte Türen im Keller und die für diese Sanierung erforderlichen Kosten. Der Beklagte ist Eigentümer von acht der zwölf Einheiten und hält insgesamt 66,06 von 100 Miteigentumsanteilen. Bereits im Jahr 2012 fand eine Eigentümerversammlung statt, auf der ein Beschluss über die Sanierung der beschädigten Kellertüren gefasst werden sollte. Der Beklagte stimmte gegen diesen Beschluss, weshalb dieser nicht zustande kam. Daraufhin erhoben die übrigen Wohnungseigentümer eine negative Anfechtungsklage, die zugunsten der übrigen Wohnungseigentümer ausging. Im Wege der Beschlussersetzung erging folgendes Versäumnisurteil:

„Die Wohnungseigentümer beschließen, im Haus 37 alle Kellertüren und die Kellerzwischenwände/-trennwände aus Holz durch Kellertüren und Zwischenwände aus einem anderen Material

(z. B. Kunststoff/Metall o. Ä. in Leichtbauweise) zu ersetzen. Der Verwalter soll drei Angebote von Fachfirmen einholen und den Auftrag an den kostengünstigsten Anbieter vergeben. Die Kosten tragen die Wohnungseigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile. Der Verwalter wird

beauftragt, eine Sonderumlage in Höhe des Auftragswertes und entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile von den Wohnungseigentümern zu erheben und den Auftrag erst nach vollständigen Gutschriften zu erteilen.“

Dieses Versäumnisurteil ist rechtskräftig geworden, woraufhin die Verwalterin drei Angebote einholte. Den Betrag des günstigsten Angebotes teilte die Verwalterin entsprechend dem Beschluss nach dem vereinbarten Umlageschlüssel „Miteigentumsanteile“ auf und stellte dem Beklagten seinen Anteil in Rechnung. Weil der Beklagte seinen Anteil nicht bezahlte und auf das Anschreiben der Verwalterin nicht reagierte, erhob die Eigentümergemeinschaft nach entsprechender Beschlussfassung Zahlungsklage. Während das Amtsgericht in erster Instanz den Beklagten tatsächlich zur Zahlung des geforderten Betrages verurteilte, hob die zweite Instanz dieses Urteil auf.

Nach Ansicht des Landgerichts ist der zugrundeliegende Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage nichtig. Ein Anspruch auf Zahlung einer Sonderumlage kann sich aus § 16 Abs. 2 WEG i. V. m. einem Mehrheitsbeschluss über die Erhebung der Sonder-



DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEBER

Die Fachwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der ARNECKE SIBETH Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB.



CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei ARNECKE SIBETH schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.

WEG-RECHT

umlage ergeben. Dabei muss der Eigentümerbeschluss sowohl den Gesamtbetrag der Umlage als auch dessen betragsmäßige Verteilung auf die einzelnen Wohnungseigentümer benennen. Ein solcher Beschluss existiert hier nicht. Der im Wege der Beschlussersetzung ergangene „Beschluss“ aus dem Versäumnisurteil gibt betragsmäßig überhaupt keine Höhe der Sonderumlage an. Den Grund dafür sieht das Landgericht darin, dass das Amtsgericht bei der Beschlussersetzung die gesamte Beschlussfassung zu den Sanierungsarbeiten in einem einzigen Beschluss zusammengefasst hatte. Dieser umfasste sowohl den Beschluss zur Durchführung der Arbeiten an sich, als auch die Ermächtigung des Verwalters zur Einholung von drei Angeboten, als auch die Verpflichtung des Verwalters, den Auftrag an den günstigsten Anbieter zu vergeben, als auch die Ermäch-

tigung zur Erhebung einer Sonderumlage. Zum Zeitpunkt der Beschlussersetzung gab es keinerlei Anhaltspunkt für die Höhe der Sonderumlage, da die drei Vergleichsangebote noch nicht einmal vorlagen. Da bei der Erhebung einer Sonderumlage eine betrags-

mäßige Festsetzung nur ganz ausnahmsweise fehlen darf, wenn die geschuldeten Einzelbeträge eindeutig bestimmbar sind und von den Wohnungseigentümern selbst errechnet werden können, hält das Landgericht den Beschluss für nichtig.

VERWALTERSTRATEGIE

Die Entscheidung zeigt letztlich, dass Sanierungsmaßnahmen in der Regel ein schrittweises Vorgehen erfordern. Eine Sonderumlage zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen kann nur dann beschlossen werden, wenn den Wohnungseigentümern der Betrag der Sonderumlage genannt werden kann. Es ist grundsätzlich möglich, sich für die Höhe der Sonderumlage am geschätzten Finanzierungsbedarf zu orientieren. Die dafür notwendige Prognose der Kosten darf auch großzügig gehandhabt werden. Wenn eine Prognose jedoch noch gar nicht abgegeben werden kann, sollten zunächst Vergleichsangebote eingeholt werden, um den Finanzbedarf abschätzen zu können.

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des DDIV für einen zuverlässigen 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 2017
WEG-Musterabrechnung 2.0
€ 18,50 (zzgl. MwSt.)



DDIV-Kompodium
Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften
3., überarbeitete Auflage
September 2017, € 4,63 (zzgl. MwSt.)

DDIV-Branchenbarometer



5. DDIV-Branchenbarometer
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2017
kostenfrei

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand Februar 2016)

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



NUTZUNG EINER TEILEIGENTUMSEINHEIT ALS FLÜCHTLINGSUNTERKUNFT

(BGH, Urteil vom 27.10.2017 – V ZR 193/16)

► DAS THEMA

Nicht immer ist eindeutig, ob die beabsichtigte Nutzung einer Miteigentumseinheit als Wohnnutzung einzustufen ist oder nicht. Bereits entschieden hat der BGH, dass auch die Vermietung an wechselnde Feriengäste als „Wohnnutzung“ zu qualifizieren ist, die damit in einer als „Wohnungseigentumseinheit“ bezeichneten Sondereigentum zulässig sein muss (BGH, Urteil vom 12.11.2010 – V ZR 78/10). Dagegen soll grundsätzlich eine Nutzung als Heim oder heimähnliche Einrichtung keine „Wohnnutzung“ sein und deshalb in einer Teileigentumseinheit möglich sein. Problematisch sind insbesondere die Fälle in der Grauzone, bei denen nicht ganz klar ist, ob es sich tendenziell um eine eher heimartige Nutzung handelt oder um eine Nutzung, die zwar wechselnde Bewohner vorsieht, aber dennoch dem „klassischen Wohnen“ zuzuordnen ist. Mit dieser Entscheidung stellt der BGH recht klare Kriterien dafür auf, was eine Nutzung als „Heim“ kennzeichnen soll.

► DER FALL

Die streitende Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus zwei Einheiten, von denen die Einheit der Klägerin (Nr. 2) als Arztpraxis betrieben wird, die andere (Nr. 1) beherbergte über viele Jahre ein Altenheim und steht seit dem Jahr 2003 leer. In der Teilungserklärung findet sich folgende Regelung:

„Herr XY teilt hiermit das Eigentum [...] in der Weise in Miteigentumsanteile auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden wird.“

Der Eigentümer der Einheit Nr. 1 beabsichtigt nunmehr, dort ein Arbeiterwohnheim

einzurichten, alternativ eine Unterkunft für Asylbewerber oder Flüchtlinge. Die Klägerin erhob dagegen Unterlassungsklage mit dem Ziel, der Beklagten zu untersagen, im Teileigentum Nr. 1 eine Unterkunft für „Arbeiter, Asylbewerber, Flüchtlinge oder sonstige in den Raum München Zugezogene oder Gestrandete zu betreiben oder von Dritten betreiben zu lassen.“ Während die Klage in den ersten beiden Instanzen erfolgreich war, wies der BGH sie ab.

Er führte in seiner Entscheidung zunächst aus, dass sich die Grundtypen der Nutzungsbefugnis gem. § 1 WEG grundsätzlich (wenn in der Teilungserklärung nichts anderes vereinbart ist) ausschließen. In einer Wohnungseigentumseinheit soll jede Art der Wohnnutzung zulässig sein, während eine Teileigentumseinheit jedem Nutzungszweck dienen soll, der nicht dem Wohnen zuzuordnen ist. Den Begriff „Wohnen“ will der BGH weit verstehen, entscheidend ist jedenfalls, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet. Eine Nutzung als Heim ordnet das oberste Zivilgericht nicht mehr der Wohnnutzung zu. Ob eine Nutzung als Heim vorliegt, soll nach den vom BGH entwickelten Kriterien dadurch gekennzeichnet sein, dass

die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt. Die Grenze einer Wohnnutzung ist dann überschritten, wenn die Nutzung nicht durch eine schlichte Unterkunft, sondern durch die von der Einrichtung vorgegebene Organisationsstruktur und durch Dienst- oder Pflegeleistungen oder durch Überwachung/Kontrolle geprägt wird.

Diese Kriterien sieht der BGH für die hier beabsichtigte Nutzung als Arbeiter- oder Flüchtlingsunterkunft als gegeben an, weil die Unterbringung nicht in separaten Wohnungen erfolgen soll, sondern in einer Gemeinschaftsunterkunft. Entscheidend ist dabei einerseits die bauliche Beschaffenheit der Teileigentumseinheit Nr. 1 (ehemaliges Altenheim), andererseits aber auch die Unterbringung in Mehrbettzimmern mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Sanitäranlagen und die Aufstellung von Verhaltensregeln etwa in Hinblick auf Ruhezeiten, Nutzung der Gemeinschaftsanlagen oder auch Schlichtung von Konflikten unter den Bewohnern.

VERWALTERSTRATEGIE

Der BGH hat mit dieser Entscheidung nunmehr relativ klare Kriterien aufgestellt, die bei einem Streit in der Eigentümergeinschaft über die Zulässigkeit einer beabsichtigten Nutzung weiterhelfen können. Neben den gesetzlichen Regelungen sind aber stets auch die Vereinbarungen zu berücksichtigen, die in der Eigentümergeinschaft gelten, etwa in der Teilungserklärung. Betont wird in dieser Entscheidung auch nochmals, dass die Nutzung als Ferienwohnung in einer Wohnungseigentumseinheit nach der gesetzlichen Regelung zulässig ist und dass umgekehrt jede „heimartige“ Nutzung nur in einer Teileigentumseinheit stattfinden kann.

Aktuelle Urteile

Mietrückstände und unerlaubte Untervermietung – hier urteilten die Gerichte vermietetfreundlich.

KÜNDIGUNGSAUSSCHLUSS NUR BEI VOLLSTÄNDIGER ZAHLUNG ALLER RÜCKSTÄNDE!

(BGH, Urteil vom 27.9.2017, Az.: VIII ZR 193/169)



► DER FALL:

Die Mieterin hatte zunächst wegen angeblicher Mängel (schadhafter Teppichboden und unangemessenes Verhalten von Nachbarn) die Miete gemindert. Innerhalb von sechs Monaten erreichte der Rückstand eine Höhe, die den Vermieter zu einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs veranlasste. Nach Zugang der Kündigung erfolgte innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 BGB eine Teilzahlung. Weiter berücksichtigte das Landgericht eine nach seiner Auffassung berechnete Mietminderung von 5 Prozent wegen des Teppichbodens. Damit lag am Tag des Zugangs der Kündigung nur noch ein Rückstand vor, der die Grenzen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB (mehr als eine Monatsmiete bzw. zwei Monatsmieten) bei Weitem nicht erreichte, sondern nur ca. 100 Euro betrug und damit weit unter einer Monatsmiete lag. Das Landgericht gab daher der Mieterin recht.

► DAS THEMA:

Die Kündigung des Mietvertrags wegen Zahlungsverzugs ist ein scharfes Schwert, weshalb der Gesetzgeber dem Mieter gem. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB die Möglichkeit eingeräumt hat, eine Kündigung auszuschließen, wenn der Vermieter vor Zugang der Kündigung beim Mieter befriedigt wird. Ein Zahlungsrückstand gibt daher nicht dauerhaft ein Kündigungsrecht, sondern nur bis zum Zugang der Kündigung; eine Nachzahlung des Mieters und die Versendung sowie der Postlauf der Kündigung können sich daher auch überschneiden. Der BGH hat nun entschieden, dass es nicht genügt, wenn die Nachzahlung

des Mieters den ausstehenden Betrag unter die Grenzen von zwei Monatsmieten bzw. einer Monatsmiete drückt, die § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorsieht, und dass der Vermieter in voller Höhe aller Rückstände befriedigt werden muss. Dies entsprach zwar schon der bisher herrschenden Meinung, wurde von einigen Landgerichten und Teilen der Literatur jedoch anders gesehen. Darüber hinaus – und dies ist tatsächlich neu an der Entscheidung – ist auch eine berechnete Mietminderung für diese Berechnung nicht relevant, vielmehr wird für die Bezugsgröße ausschließlich die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete zugrunde gelegt.

Diese Argumentation verwirft der BGH jedoch. Er betont, dass das Recht zur Kündigung nur ausgeschlossen wird, wenn der Rückstand vor Zugang der Kündigung vollständig bezahlt wird. Ist aber zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung auch ein noch so geringer Rückstand offen, ist der Wortlaut des Gesetzes, wonach der Vermieter „vorher befriedigt“ werden muss, nicht erfüllt. Es ist daher nicht notwendig, dass die Kündigungsvoraussetzungen nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB (Rückstand mit mindestens einer Monatsmiete) noch im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung

MIETRECHT

vorliegen. Hat ein kündigungsrelevanter Rückstand einmal vorgelegen, so genügt jeder noch so kleine bestehend bleibende Rückstand bei Zugang der Kündigung, damit diese wirksam ist. (Eine weitere Ausnahme ist die Möglichkeit der Aufrechnung seitens des Mieters, die hier jedoch nicht weiter thematisiert werden soll.) Dieser Teil der Entscheidung ist keine Überraschung, da der BGH dies bereits in früherer Rechtsprechung, insbesondere in seinen jüngsten Entscheidungen zur Schonfristzahlung (Urteil vom 17.6.2015, Az.: VIII ZR 19/149) entschieden hat und die Fortsetzung dieser Entscheidung bei der Grund-Vorschrift des § 543 BGB daher zu erwarten war.

Besonders interessant für den Vermieter, der wegen der – seiner Meinung nach – unberechtigten Mietminderungen des Mieters kündigt, sind jedoch die Ausführungen des BGH zu der Frage, welche Mierte bei der Bemessung des kündigungsrelevanten Rückstands zugrunde zu legen ist: Bezugsgröße für den kündigungsrelevanten Rückstand ist nicht die geminderte Mierte, sondern die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete. Ist also durch Minderungen des Mieters ein kündigungsrelevanter Rückstand erreicht,

so bleibt dem Mieter nur, hierauf unter Vorbehalt Nachzahlungen zu leisten, und im Falle einer Kündigung den Vermieter rechtzeitig und in voller Höhe zu befriedi-

gen, um – wenigstens im Wohnraummietrecht – die Schonfrist ausnutzen zu können. Mängel und Minderung müssen dann in einem separaten Prozess geklärt werden.

VERWALTERSTRATEGIE

Auch dieses Urteil zeigt wieder, dass mit einer Kündigung bei Mietrückständen nicht allzu lange gewartet werden sollte. Auch wenn eine Kündigung den vorhandenen Mietvertrag ein für alle Mal beendet, steht es den Parteien doch frei, einen neuen Mietvertrag mit dem Inhalt des bisherigen Mietvertrags oder gegebenenfalls abgeändertem Inhalt zu vereinbaren, wenn sie sich nach der Kündigung doch einigen sollten. Eine Kündigung sollte jedenfalls ausgesprochen werden, bevor der Mieter Gelegenheit hat, den Vermieter vollständig zu befriedigen. Sowohl bei der Berechnung des kündigungsrelevanten Rückstands als auch bei der Berechnung der Höhe einer Nachzahlung oder der Schonfristzahlung muss der Vermieter nun nicht mehr eine mögliche Mietminderung einpreisen und Minderungsquoten abschätzen, die richtigerweise nur von den Gerichten, oft mit Hilfe von Sachverständigen, beurteilt werden können. Für die Kündigung und alle Nachzahlungsmöglichkeiten spielt tatsächlich nur noch die ungeminderte Mierte in der vertraglich vereinbarten Höhe eine Rolle. Umgekehrt kann der Mieter eine Kündigung nur vermeiden und gleichzeitig seine Mängelrechte und sein Recht auf Mietminderung wahren, wenn er den rückständigen Betrag vollständig „unter Vorbehalt“ zahlt und auf „Rückzahlung der unter Vorbehalt gezahlten Mieten“ klagt; spätestens in diesem Prozess können dann Mängel und Minderungsquoten geklärt werden.

UNTERLASSUNGSVERFÜGUNG STOPPT UNTERMETER-KARUSSELL

(OLG München, Beschluss vom 4.9.2017, Az.: 7 W 1375/17)

► DAS THEMA:

Soll die Räumung eines Mietobjekts aufgrund eines Räumungsurteils per Gerichtsvollzieher durchgesetzt werden, ist es zwingend erforderlich, dass gegen alle Nutzer/Bewohner des Mietobjekts ein Räumungstitel vorliegt. Überlässt der Mieter – wenn auch nach Mietvertrag unzulässig – das Objekt an einen Untermieter oder an andere Mitbewohner, muss auch gegen diese ein Räumungstitel erwirkt werden, bevor die Zwangsräumung

erfolgt. Aufgrund der Verfahrensdauer eines Räumungsverfahrens besteht das große Risiko, dass nach einigen Monaten, wenn der Vermieter den Räumungstitel gegen den unberechtigten Untermieter/Mitbenutzer erstritten hat, dieser schon wieder ausgewechselt wurde und im nächsten Räumungstermin ein neuer Untermieter präsentiert wird, wodurch eine Räumungsvollstreckung auf längere Zeit verhindert werden kann. Der Gesetzgeber hat diesem

„Untermieterkarussell“ im Wohnraummietrecht durch § 940 Abs. 2 ZPO einen Riegel vorgeschoben, indem er ein Eilverfahren eingeführt hat, das dem Vermieter ermöglicht, einen Räumungstitel gegen unberechtigte Wohnraumnutzer binnen weniger Wochen zu erstreiten und damit das Untermieterkarussell zu erschweren bzw. unmöglich zu machen. Dieses Eilverfahren kann jedoch im gewerblichen Mietrecht nach inzwischen fast einhelliger Ansicht aller Oberlandesgerichte

gerade nicht angewendet werden, da der Gesetzgeber es auf Wohnraummietverträge beschränkt hat. Das OLG München hat nun einen Weg aufgezeigt, wie ein solches Untermieterkarussell auch bei der Vermietung von Gewerberäumen mit großer Wahrscheinlichkeit beendet werden kann.

► DER FALL:

Der Vermieter wollte aus einem erstinstanzlichen Räumungsurteil gegen den Mieter vollstrecken. Bei diesem Vollstreckungsversuch stellte die Gerichtsvollzieherin fest, dass die Räume untervermietet sind. Der Vermieter hält den angeblichen Untermietvertrag aus dem Jahr 2015 für rückdatiert und trägt vor, dass im erstinstanzlichen Räumungsverfahren seitens des Mieters eine solche Untervermietung nie vorgetragen wurde; außerdem wurde festgestellt, dass der Untermieter erst im Jahr 2017 eine Gewerbeerlaubnis zum Betrieb des in den Mieträumen befindlichen Restaurants beantragt hat, so dass er, wenn das Datum des Untermietvertrags richtig wäre, die Gaststätte über eineinhalb Jahre ohne behördliche Erlaubnis betrieben hätte. Der Vermieter hat nun zum einen einen Räumungsprozess gegen den Untermieter im ordentlichen Verfahren angestrengt. Zum anderen hat der Vermieter jedoch gegen den bisherigen Mieter zusätzlich zum Räumungsurteil eine einstweilige Verfügung auf Unterlassen beantragt, mit der er dem (ehemaligen) Hauptmieter verbieten möchte, die Mieträume an Dritte unterzuvermieten oder sie sonst in irgendeiner Form Dritten zu überlassen.

Das Landgericht hat diesen Eilantrag noch abgelehnt und den Vermieter auf das Verfahren der Klauselumschreibung, einen vollstreckungsrechtlichen Rechtsbehelf, verwiesen. Mit diesem Verfahren könnte der Vermieter das Räumungsurteil auf den aktuellen Untermieter umschreiben lassen. Das Oberlandesgericht hat dem Unterlassungsantrag des Vermieters jedoch stattgegeben. Es hält das Klauselumschreibungsverfahren nicht für geeignet, um das Ziel des Vermieters zu

erreichen. Es wäre nur erfolgreich, wenn der Vermieter durch öffentliche Urkunden, zum Beispiel ein anderes Gerichtsurteil oder einen Notarvertrag, nachweisen könnte, dass der Untermieter im Besitz der Räume ist. Darüber hinaus funktioniert auch das Klauselumschreibungsverfahren nur gegenüber dem jetzigen Untermieter und ermöglicht es dem Vermieter nicht, eine weitere oder erneute Untervermietung schon im Ansatz zu verhindern. Nur die Unterlassungsverfügung ermöglicht es dem Vermieter, dem Mieter die weitere Übertragung des Mietobjekts bei Androhung von Ordnungsgeld oder sogar Ordnungshaft zu untersagen.

Darüber hinaus prüft das Gericht den Verfügungsanspruch, also die Grundlage, auf die der Vermieter seinen Unterlassungsanspruch stützen kann. Dabei muss der Vermieter zunächst glaubhaft machen, dass das Mietverhältnis tatsächlich beendet ist. Dies gelang hier durch Vorlage des erstinstanzlichen, wenn auch noch nicht rechtskräftigen



Urteils; das Berufungsverfahren war beim gleichen Senat des OLG anhängig. Darüber hinaus muss der Vermieter eine Wiederholungsfahr geltend machen; es muss also zu befürchten sein, dass der Mieter nach Beendigung des Mietvertrags unzulässig untervermietet bzw. die Räume Dritten überlässt und diese Dritten auswechselt. Da der Mieter bereits einmal unzulässig über die Räume verfügt hat, womit ein Erstverstoß vorlag, ist die Wiederholungsfahr glaubhaft gemacht. Der Senat hat daher die entsprechende Unterlassungsverfügung gegen den Mieter erlassen. Sollte der Mieter im Laufe des Räumungsverfahrens erneut dagegen verstoßen, wird er zu erheblichem Ordnungsgeld bzw. sogar Ordnungshaft herangezogen.

VERWALTERSTRATEGIE

Im Falle eines „Untermieterkarussells“ ist eine solche Unterlassungsverfügung wohl ein erhebliches Druckmittel gegenüber dem vertragsuntreuen Mieter angesichts der hohen Ordnungsgelder, die festgesetzt werden können (auch wenn diese nicht dem Vermieter, sondern der Staatskasse zufließen). Gleichzeitig ist dies im Gewerberaummietrecht allerdings auch das einzige dem Vermieter zustehende Mittel, da das Eilverfahren zur Räumung von Wohnraum nach der herrschenden Rechtsprechung nicht auf Gewerberaumverhältnisse anwendbar ist und vom Gesetzgeber auch noch nicht entsprechend ausgedehnt wurde. Nur mit einer solchen Unterlassungsverfügung kann daher versucht werden, den vertragsuntreuen Mieter daran zu hindern, während eines laufenden Räumungsverfahrens gegen den ersten Untermieter diesen auszutauschen und bis zum Räumungstermin einen neuen Untermieter ins Objekt zu nehmen.



Zum Jahresbeginn 2018

Steuerliche Hinweise für Arbeitnehmer und Unternehmer

Zunächst ein Blick zurück ins Jahr 2017: Bereits Ende Mai 2017 lief die gesetzliche Frist für die Einreichung von Einkommensteuererklärungen für das Jahr 2016 ab. Wer steuerlich vertreten ist, konnte sich auf die Fristverlängerung für die steuerberatenden Berufe zurückziehen, die meist bis zum 31.12.2017 reicht, in einigen Bundesländern sogar bis zum 28.2.2018.

Erstattungsansprüche wahrnehmen

Für Arbeitnehmer, die nicht zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet waren, konnte bis 31.12.2017 noch rückwirkend bis zum Steuerjahr 2013 eine Veranlagung beantragt werden; in 2018 rückwärts bis 2014. Mögliche Erstattungsansprüche wer-

den vom Finanzamt zum Teil mit 6 Prozent lukrativ verzinst. Da Erstattungen in den vergangenen Jahren durchschnittlich bei 900 Euro lagen, lohnt es sich für viele Arbeitnehmer, eine Steuererklärung einzureichen, auch wenn keine Pflicht besteht.

Mit der Wahl der Steuerklassen können Arbeitnehmer ihre Steuerlast oft im Voraus beeinflussen. Gerade bei unterschiedlichen Einkünften können Eheleute oder eingetragene Partnerschaften für den Besserverdienenden die Steuerklasse III, für den Partner die Steuerklasse V wählen. Bei unterjährig Veränderungen können sich aber auch Nachforderungen des Finanzamtes nach Jahresabschluss ergeben. Eine recht präzise Form der Steuerklassenwahl ist das Faktorverfahren, bei dem nach den Verhältnissen der Bezüge zueinander ein Faktor errechnet wird, der dann für den Lohnsteuerabzug gilt.

Beim Bezug von Lohnersatzleistungen kann sich die umgekehrte steuerliche Gestaltung lohnen, weil Elterngeld oder andere Lohnersatzleistungen an die Netto-Bezüge anknüpfen. Bei höherem Netto fallen die Lohnersatzleistungen höher aus. Zwar muss der weiterhin Verdienende mit der ungünstigeren Steuerklasse höhere Steuerabzüge hinnehmen, die höheren Lohnersatzleistungen bleiben aber, wobei die höheren

Steuerabzüge des anderen Partners durch die Steuerveranlagung weitgehend wieder zurückfließen.

Das ist zu berücksichtigen

Bei Steuererklärungen für 2017 sollte nicht vergessen werden, dass ausländische Banken seit 2017 Informationen über Auslandskonten dem Bundeszentralamt für Steuern zur Weiterleitung an die Wohnsitzfinanzämter der Kapitalanleger weitergeleitet haben; auch Konto- bzw. Depotbestände werden übermittelt. Damit ist das Bankgeheimnis sozusagen aufgelöst.

Beitragsrückerstattungen der Krankenversicherungen mindern zum Zeitpunkt der Gutschrift den Abzug der sonst voll abziehbaren Krankenversicherungsbasisbeiträge. Für Bonuszahlungen gilt dies aber nicht, da sie nicht als Beitragserstattungen gelten.

Durch die Rechtsprechung haben sich die Grundlagen für die Anerkennung eines häuslichen Arbeitszimmers geändert. Grundsätzlich können Aufwendungen dafür als Betriebsausgaben oder Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen oder beruflichen Tätigkeit darstellt. In diesem Fall sind die Kosten in voller Höhe abzugsfähig. Ist es nicht Mittelpunkt der Tätigkeit,

DER AUTOR



WOLFGANG WAWRO

Der geschäftsführende Gründungsgesellschafter der Wawro Steuerberatungsgesellschaft mbH ist Pressesprecher des Steuerberaterverbandes Berlin-Brandenburg und ehrenamtlicher Richter am LG Berlin.
www.wawro-online.de

steht aber kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, z. B. bei Lehrern, sind Aufwendungen bis zu 1.250 Euro im Jahr absetzbar. Hierzu ist das BMF-Schreiben vom 6.10.2017 heranzuziehen, das im Zweifel Antwort gibt und auf alle noch offenen Fälle anzuwenden ist.

Unverzinsliche Angehörigen-Darlehen im Unternehmensbereich sind abzuzinsen, wenn der Darlehensvertrag steuerrechtlich im Fremdvergleich anzuerkennen ist (BFH-Urteil vom 13.7.2017 – VI R 62/15).

Was gibt's Neues für 2018?

Die allgemeine Frist zur Abgabe der Steuererklärungen wird um zwei Monate verlängert, aber erst für Besteuerungszeiträume nach dem 31.12.2017! Dann gilt der 31.7. des Folgejahres, bei Vertretung durch steuerliche Berater der 28.2. des Zweitfolgejahres. Für Besteuerungszeiträume nach Ablauf des Jahres 2017 wird ein Verspätungszuschlag automatisch festgesetzt, wenn eine Steuererklärung nicht binnen 14 Monaten nach Ablauf des Kalenderjahrs oder des Besteuerungszeitpunkts eingereicht wurde. Für jeden angefangenen Monat werden 0,25 Prozent der um Vorauszahlungen und anzurechnende Steuerabzugsbeträge bereinigten Steuer berechnet, mindestens jeweils 25 Euro.

Dokumentation der Buchführung

Ab 2018 müssen Unternehmer eine Verfahrensdokumentation über ihre organisatorische und technische Buchführungsverwaltung vorlegen können. Grundlegend gelten das HGB und die Grundsätze ordnungsgemäßer DV-gestützter Buchführungssysteme (GoBS). Ergänzend gelten die Grundsätze zum Datenzugriff und zur Prüfbarkeit digitaler Unterlagen (GDPdU), denen die Abgabenordnung zu Grunde

liegt. Digitale Registrierkassen müssen diesen Grundsätzen gerecht werden. Kleinunternehmer, die nur eine offene Ladenkasse führen, müssen aber nicht auf ein elektronisches Kassensystem wechseln.

Ab 2.1.2018 wird eine sog. Kassen-Nachschau eingeführt. Sie erfolgt unangekündigt! Bei Feststellung von Mängeln kann ohne Prüfungsanordnung unmittelbar zu einer Außenprüfung übergegangen werden. Insbesondere Bargeld-intensive Betriebe sollten damit rechnen, dass sich vorab ein Finanzbeamter im Geschäftsraum unauffällig einen Überblick verschafft. Gründe für eine Kassen-Nachschau können z. B. sein: Kontrollmitteilungen, Branchenerfahrungen oder sogar Testkäufe, die zu Auffälligkeiten führen. Neben Kassensystemen oder Waagen mit Registrierkassenfunktion können auch Geldspielgeräte, Taxameter und Wegstreckenzähler einbezogen werden.

Abschreibungen

Die Sofortabschreibung sog. geringfügiger Wirtschaftsgüter (GWG) wird für Anschaffungen ab 2018 von 410 auf 800 Euro erhöht. Zugleich ist auch die Wertgrenze für die Bildung eines Sammelpostens von 150 auf 250 Euro angehoben worden. Die steuerlichen Aufzeichnungspflichten wurden in diesem Zusammenhang auch auf 250 Euro erhöht.

Erträge aus Investmentfonds

Investmentfonds führen mit Ausnahme der Rentenfonds 15 Prozent Körperschaftsteuer ab. Ausschüttungen und Gewinne aus dem Verkauf von Fondsanteilen unterliegen beim Anleger der Abgeltungsteuer. Je nach Art des Fonds mindert sich die Bemessung der Abgeltungsteuer um 30 Prozent bei Aktienfonds, um 15 Prozent bei Mischfonds und bei Immobilienfonds um 60 Prozent bzw.

bei überwiegend ausländischen Immobilien sogar um 80 Prozent.

Zusammenveranlagung

Ab 2018 werden Ehegatten und eingetragene Lebenspartner bei Erfüllung der Voraussetzungen zur Zusammenveranlagung automatisch in die Steuerklasse IV eingeordnet. Auf gemeinsamen Antrag können sie die Steuerklassen III/V erhalten. Für einen Wechsel in die Steuerklasse IV genügt der Antrag eines Ehegatten.

STEUERLICHE ENTLASTUNGEN AB 2018:

- Erhöhung des Grundfreibetrags auf 9.000 Euro
- Anhebung des Kinderfreibetrags auf 4.788 Euro
- Erhöhung des monatlichen Kindergeldes für das 1. und 2. Kind auf 194 Euro, für das 3. Kind auf 200 Euro, für das 4. und jedes weitere Kind auf 225 Euro
- Erhöhung des Unterhalts-höchstbetrags entsprechend der Anhebung des Grundfreibetrags
- Ausgleich der „kalten Progression“ durch Verschiebung der übrigen Tarifeckwerte: 2018 um die geschätzte Inflationsrate des Jahres 2017 von 1,65 Prozent

Dr. Adams Consulting
Ihre Nachfolge – unser Auftrag

Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG
www.adamsconsulting.de
Tel. +49 6196 400 108

HAUS- UND WOHNUNGSVERWALTUNGSUNTERNEHMEN GESUCHT für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten. Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

UNSER AUFTRAG IN 3 SCHRITTEN:

- 1 Ihr Lebenswerk bewerten.
- 2 Die Ermittlung eines bonitätsstarken und für Sie passenden Käufers.
- 3 Moderation und Begleitung der Verhandlungsprozesse.

Informieren Sie sich vertraulich und unverbindlich unter Tel.: +49 6196 400 108



Kooperationspartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Das Einmaleins der **Aufteilung**

Wie man eine Teilung nach WEG möglichst schnell erwirkt.

Warum es für Eigentümer von Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in Berlin zu empfehlen ist, frühzeitig die Aufteilung einer Immobilie zu erwägen, wurde in **DDIVaktuell 8/17** ausführlich erläutert. Kurz gesagt geht es darum, den Werterhalt einer Immobilie bei einer möglichen Veräußerung unter den Bedingungen der sozialen Erhaltungsordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (UmwandV) zu gewährleisten. Auch wenn die Einstufung als soziales Erhaltungsgebiet bereits angekündigt ist, kann durch schnelles Handeln in vielen Fällen noch eine Teilung umgesetzt werden.

Im Rahmen der Akquisition von Objekten ist häufig festzustellen, dass Eigentümer über die Notwendigkeit und das Prozedere einer Aufteilung nicht hinreichend informiert sind. Deshalb werden hier die drei erforderlichen Schritte zur Erwirkung einer grundbuchlich vollzogenen Aufteilung nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erläutert.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung: Wohneigentum und Teileigentum

Wichtigste Voraussetzung, um die Teilung einer Immobilie in die Wege zu leiten, ist die Segmentierung aller Flächen des Objekts auf Basis der einzelnen Geschosspläne, unter Berücksichtigung der Kategorisierung in Wohneigentum, also Flächen, die reinen Wohnzwecken dienen, und Teileigentum,

DIE AUTORIN



JANINE DEMBOWSKI
Leiterin Ankauf und Akquisition, FORTIS Real Estate Investment GmbH, Berlin

TEIL 3 DER SERIE ZUR WERTENTWICKLUNG VON IMMOBILIEN.



also Flächen, die nicht der wohnwirtschaftlichen Nutzung dienen. Mit den Geschossplänen, Schnitten und Ansichten sowie den eindeutig zur entsprechenden Nutzung ausgewiesenen Flächen wird bei der Bauaufsichtsbehörde die Abgeschlossenheitsbescheinigung (AB) beantragt.

Was heißt das praktisch? Zunächst bedarf es der Geschosspläne der einzelnen Etagen eines Objektes, vom Keller bis zum Dach. Darauf aufbauend wird den Flächen die jeweilige Nutzung zugewiesen. Sind die Flächen zu Wohnzwecken nutzbar und erfüllen auch die Anforderungen für Wohnraum, werden sie fortlaufend nummeriert: im Erdgeschoss mit „1“ beginnend, in aufsteigender Reihe bis zum obersten Geschoss. Liegen noch keine Geschosspläne vor, muss dafür zunächst ein Vermesser mit der Erstellung eines Aufmaßes beauftragt werden. Wichtig ist hierbei, dass auch die Dachgeschossflächen bei

der Nummerierung berücksichtigt werden, selbst wenn es sich um einen noch nicht ausgebauten Dachstuhl handelt. Nachträge können sich hier als äußerst langwierig erweisen.

Die Flächen müssen dabei nicht bis ins Detail vermaßt sein, aber die Strukturen der Geschosse und die Abgrenzungen der gebildeten Wohn- und Teileigentumseinheiten zueinander müssen dargestellt werden. Diese zusammengestellten Daten sowie der Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nach WEG sind bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Zuständig ist in der Regel das jeweilige Bezirksamt, Abteilung Stadtentwicklung, Bereich Bau und Wohnungsaufsicht. Den Antrag erhält der Eigentümer gestempelt zurück, die Bearbeitungsdauer beträgt bei Richtigkeit und Vollständigkeit des Antrages im Schnitt vier bis zwölf Wochen, je nach Kapazität des zuständigen Amtes.

Die Neuauflage der beliebten
Musterabrechnung: verlässliche Grundlage
für Ihre Jahresabrechnungen

- Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung
- Kompakte Gesamtabrechnung inkl. Einzelabrechnung
- Klare Darstellung der Abrechnungsspitze für Eigentümer
- Vermögenslage der WEG nachvollziehbar aufgeschlüsselt

Bestellen Sie sich Ihr Exemplar der Musterabrechnung 2.0 für 18,50 Euro (zzgl. MwSt.) unter www.ddiv-service.de oder per E-Mail an bestellung@ddiv.de.



Die Teilungserklärung:

Miteigentumsanteile im Verhältnis zur Gesamtfläche

Die formelle Teilungserklärung beinhaltet die Einteilung der Fläche in Miteigentumsanteile (MEA) und setzt diese ins Verhältnis zur Gesamtfläche. Wie groß die jeweiligen Miteigentumsanteile sein sollen, ist nirgends gesetzlich geregelt. Ideal ist eine Aufteilung nach Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche. Zwingend vorgeschrieben ist lediglich, dass das Wohnungseigentum immer mit einem Miteigentumsanteil an den gemeinschaftlichen Flächen verbunden ist.

Die Teilungserklärung muss von einem Notar beurkundet werden. Anschließend wird sie beim Grundbuchamt eingereicht. Um Zeit zu sparen, ist es sinnvoll, diesen Prozess parallel zur Beantragung der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu vollziehen. Die abgestempelte AB kann später im Grundbuchamt nachgereicht werden. Sind die Unterlagen vollständig, wird die Teilung der Liegenschaft nach Prüfung grundbuchlich vollzogen, indem das Globalgrundbuch des Hauses gelöscht wird und die gebildeten Einheiten jeweils ein separates Grundbuchblatt erhalten.

Möglich ist es, zu diesem Zeitpunkt auch bereits die Miteigentümer- oder Gemeinschaftsordnung einzureichen. Doch das ist nicht immer empfehlenswert. Denn diese Ordnung ist anfällig für formelle oder inhaltliche Fehler, da sie Bestimmungen enthalten darf, die vom WEG abweichen. Korrekturschleifen zwischen Behörde und einreichendem Eigentümer kosten in diesen Fällen Zeit und können den Prozess der Teilung verzögern oder gar ausbremsen. Dies gilt insbesondere für Quartiere, die bereits als Beobachtungsgebiet für Milieuschutz ausgewiesen wurden oder schon vor der offiziellen Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung stehen. Die Miteigentümerordnung kann nachgereicht werden, nachdem die Teilung vollzogen wurde. Sie wird spätestens dann gebraucht, wenn einzelne Einheiten veräußert werden sollen.

Grundbuchblätter für jede Wohnung

Die Teilung ist abgeschlossen, wenn für jede Wohn- bzw. Teileigentumseinheit

ein Grundbuchblatt angelegt wurde, die sogenannten Wohnungsgrundbücher. Jedes Grundbuchblatt gibt Auskunft über den Bruchteil des Miteigentums am Grundstück und das zum Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum. Außerdem ist dort die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondernutzungsrechte niedergelegt.

Die Teilung nach § 8 WEG ist dann aktenkundig und rechtswirksam abgeschlossen, wenn:

- die von der Bauaufsichtsbehörde abgestempelte Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt,
- die Teilung im Grundbuch vollzogen wurde und
- für jede Einheit ein Grundbuchblatt in das Grundbuch eingetragen wurde.

Für Eigentümer, die kurz- oder mittelfristig den Verkauf ihrer Immobilie erwägen, kann eine professionelle Beratung bereits im Stadium des Teilungsprozesses durchaus ratsam sein.

Wie der Teilungsprozesses in der Praxis konkret abläuft, wird im abschließenden Teil dieser Beitragsreihe auch anhand einer zusammenfassenden Aufwands-Nutzen-Abwägung erläutert.

PRAXISTIPP

- Die Teilungserklärung zunächst ohne Miteigentümer-/Gemeinschaftsordnung beantragen, um den Teilungsprozess zu beschleunigen
- Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung gleichzeitig einreichen, das spart Zeit



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

VERPASSEN
SIE NICHTS!



FOLGEN SIE
DEM DDIV AUF
TWITTER UNTER
[@verwalterstimme](https://twitter.com/verwalterstimme)

DDIV – eine starke
Gemeinschaft

Nicht auf die leichte Schulter nehmen!

Datenschutz: die E-Privacy-Richtlinie und ihre Auswirkungen auf Web-Auftritte

Am 25.5.2018 tritt EU-weit die E-Privacy-Richtlinie in Kraft. Auch wenn die neue Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) bestehende Regelungen fort-schreibt, sollten Unternehmen die neuen Pflichten nicht unterschätzen. Speziell bei Web-Auftritten besteht bei vielen Immobilienverwaltungen noch Nachholbedarf.

Im Fokus stehen sämtliche Daten, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare Person beziehen. Das neue Gebot der Datensicherheit bei der Verarbeitung (Art. 32 DSGVO) ist unmittelbar relevant, wenn Geschäftsprozesse über die Website abgewickelt werden und es eine Verbindung in ein CRM-/ERP-System gibt.

Nutzer müssen über Erhebung und Verarbeitung von Daten informiert werden und aktiv zustimmen. Dazu sind sie über Art, Umfang und Zweck der Datenerhebung und -verwendung zu unterrichten, ebenso über die Möglichkeit des Widerrufs. Bei Formularen, die über das einfache Kontaktformular hinausgehen, gelten erweiterte Zustimmungsregeln, etwa zu Speicherdauer und Kontaktaufnahme. Dies muss nicht nur explizit abgefragt werden,

ein Unternehmen muss die Zustimmung auch rechtssicher dokumentieren.

Cookies und Cookie-Hinweis

Die neue Verordnung erlaubt die Erstellung von Nutzerprofilen nur noch nach ausdrücklicher Zustimmung. Gleichzeitig entfällt die Unterscheidung zwischen personenbezogenem und pseudonymem Tracking. Das „Cookie-Banner“ auf der Website wird so vielfach Pflicht – aber nicht immer: Der Hinweis ist unnötig, wenn Cookies „für die Nutzung eines ausdrücklich verlangten Dienstes technisch notwendig“ sind (Art. 8 Abs. 1 b DSGVO). Ebenfalls nicht hingewiesen werden muss auf Session-Cookies, die nur während des Besuchs gelten (Art. 8 Abs. 2).

Google Maps, Facebook & Co.

Datenschutzrechtliche Implikationen gängiger Services werden oft übersehen. Integrierte Google Maps übertragen Daten an Google – und der Seitenbetreiber muss darauf hinweisen. Mit Google Fonts lassen sich Schriften passend zur CI eines Unternehmens darstellen. Jedoch wird damit beim Seitenaufbau eine Verbindung zu Google aufgebaut. Wer nicht auf Google Fonts verzichten will, muss seine Besucher auf die Einbindung hinweisen – oder man nutzt nur solche, deren Lizenz das Hosten auf eigenen Servern erlaubt.

Bei Social-Media-Plugins, die ohne Nutzerinteraktion aktiv sind, ist der Datenschutzhinweis ein Muss, etwa beim Like-Button

von Facebook. Nicht nötig ist er dagegen z. B. bei einem Share-Button, der erst auf Klick zu Facebook wechselt. Youtube bietet komfortable Optionen zum Einbetten von Videos. Im Standardmodus werden bereits beim Aufruf der Seite Daten an Youtube übertragen. Der optionale „erweiterte Datenschutzmodus“ überträgt Daten erst ab dem Start des Videos. Ein Hinweis ist dennoch erforderlich, wenn der Besucher das Video als Teil der Website wahrnimmt.

Aktive Verpflichtung

Das Gebot der Datensicherheit bei der Verarbeitung hat technische und organisatorische Aspekte: Daten, die ein Nutzer auf der Website eingibt, müssen per SSL verschlüsselt werden. Mitarbeiter müssen über die neuen Unterrichts- und Löschpflichten informiert

Viele neue Hinweise und Nutzerzustimmungen werden Pflicht.

sein und dürfen nur auf die für ihre Arbeit nötigen Daten Zugriff haben. Unternehmen müssen zudem Verträge zur Auftragsdatenverarbeitung mit Dienstleistern und Geschäftspartnern schließen, die Zugriff auf Kunden- oder Beschäftigtendaten haben.

Unternehmen sollten die neue Richtlinie nicht auf die leichte Schulter nehmen: Bei Verstößen drohen Geldbußen von bis zu 20 Mio. Euro oder vier Prozent des Jahresumsatzes. Eine Ordnungswidrigkeit ist es auch, wenn keine geeigneten und angemessenen technischen und organisatorischen Maßnahmen zum Schutz personenbezogener Daten ergriffen werden.

DER AUTOR



MARTIN HERBATY
Redakteur und Projektleiter,
Auctores GmbH
www.auctores.de



Prozesskostenauflegung nach „falsch“ verkündeten Beschlüssen: Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt zeigt Auswege.

VNWI Nordrhein-Westfalen

10. Bielefelder **Verwalterforum**

Über 100 Teilnehmer waren am 18.10.2017 zum VNWI-Seminar „Aktuelles Recht und Praxis für Hausverwalter“ gekommen. Die bereits 10. Veranstaltung gab Anlass, das Jubiläum zu feiern – mit je einem VNWI-Willkommenspaket für die Teilnehmer. VNWI-Vorstand Hubert Lambernd begrüßte die Teilnehmer, Aussteller und hochkarätigen Referenten.

Prozesskostenauflegung umgehen

Zum Auftakt widmete sich der Hamburger Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt mit seinem Vortrag der Frage „Wie schützt sich der Verwalter vor einer Prozesskostenauflegung nach § 49 Abs. 2 WEG und wie kann er sich dagegen wehren?“. Im Fokus: die Eigentümerversammlung, wo die Grundlage für das spätere Haftungsrisiko geschaffen werde, wenn Verwalter in grob fahrlässiger Weise „falsche“ Beschlüsse verkündeten – dargestellt anhand von Praxisfällen, u. a. zu Neubestellung des Verwalters, Vergleichsangeboten, Parteiverrat und unwirksamem Stimmrechtsentzug nach der Teilungserklärung. Komme es zur Prozesskostenauflegung, so könnten Verwalter mit dem Rechtsbehelf der Sofortigen Beschwerde innerhalb von 14 Tagen dagegen vorgehen.

Systematik der WEG-Abrechnung

Im Anschluss ging es in medias res der täglichen Verwalterarbeit: Dieter Bachmann, Hausgrund Köln, legte die Grundlagen der „WEG-Abrechnungssystematik“ anhand der richtungsgebenden Rechtsprechung dar: Gefordert werde eine geordnete und übersichtliche Einnahmen-Ausgabenrechnung, die darüber hinaus für Wohnungseigentümer ohne Hinzuziehung von Hilfe verständlich sein müsse. Abgrenzungen würden in der Abrechnung vom BGH nicht akzeptiert, da das Einnahmen-Ausgabenprinzip diese nicht zulasse. Eine Nachzahlung auf Rückstände der Vorjahre stelle daher eine Einnahme dar, so Bachmann. Behandelt wurden auch der Eigentümerwechsel und das damit verbundene Abrechnungssplitting, die Verbrauchsabrechnung nach HeizKV und der Vermögensstatus. Tatsächlich gäbe es nicht vier, sondern fünf Grundrechenarten, so Bachmanns Fazit: Verwalter müssten zusätzlich immer auch noch mit den Entscheidungen der Justiz rechnen!

Aktuelles zum Miet- und WEG-Recht

Nach der Mittagspause erläuterte Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter die „Aktuelle Rechtsprechung des BGH im Mietrecht und die Umsetzung durch den Verwalter“ – in drei thematischen Blöcken, unterlegt mit

aktuellen Gerichtsentscheidungen: Schriftformklauseln, Betriebskostenabrechnung und Beendigung des Mietvertrags. Sein Rat: auf bekannte Mängel, z. B. an Schallschutz, Elektroinstallation, Belüftung, schon bei der Vermietung hinzuweisen. Bei Kinderlärm gelte grundsätzlich erhöhte Toleranz, bevor ein Mietmangel vorläge. Weitere Aspekte waren die Nachberechnung bei nachträglicher Anpassung der Grundsteuer, Mieterhöhung bei streitiger Wohnfläche, Widerruf der Mieterhöhungszustimmung und Kündigungsgründe.

Die „Aktuelle Rechtsprechung des BGH im Wohnungseigentumsrecht“ behandelte abschließend Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, insbesondere die als „Aufzugurteil“ bekannte Entscheidung des BGH zur Barrierefreiheit: Trotz Kostenübernahme und Rückbauverpflichtung eines Wohnungseigentümers besteht kein Anspruch auf Einbau eines Aufzugs, da er im Gemeinschaftseigentum stehend mit den Verkehrssicherungspflichten massive Auswirkungen für die Miteigentümer hätte.

Rege Diskussionen führten bei allen Vorträgen zum gelungenen Dialog zwischen Referenten und Teilnehmern. Das 11. Bielefelder Verwalterforum des VNWI wird am 10.10.2018 stattfinden.

Jahresabschlussveranstaltung

Zur Jahresabschlussveranstaltung lud der VDIV Bayern e.V. am 14. Dezember erstmalig in den Augustiner Schützengarten, und mehr als 220 Mitglieder fanden sich ein, um sich in Vorträgen über aktuelle Themen zu informieren und 2017 in gemütlicher Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Die vorab mit einem deftigen Weißwurstfrühstück gestärkten Anwesenden wurden zunächst vom geschäftsführenden Verbandsvorstand Walter Plank und der Geschäftsführerin der VDIV Service GmbH Carmen Fröhlich begrüßt und mit Aktuellem aus dem Verband versorgt.

Praxisnahe Wissenvermittlung

Stefan Schäd, Technischer Berater der Sto SE & Co., referierte im Anschluss zum Thema „Brennende Fassade und das Wärmeverbundsystem“. Der Vortrag der 089 Immo-

bilienmanagement GmbH widmete sich unter dem Titel „Der Hausmeister und der Spielplatz“ den Anforderungen und Auflagen der Spielplatzverordnung sowie ihrer Umsetzung und damit verbundenen Haftungsfragen. Gespannt verfolgt wurden auch Carmen Fröhlichs Ausführungen zur Digitalisierung in der Immobilienverwaltung sowie der Beitrag zum Thema Verwaltervergütung in Bayern. Vorgestellt wurden hierbei sowohl die Ergebnisse der Mitgliederbefragung des VDIV Bayern zum Thema als auch ein Onlinetool, mit dem Verbandsmitglieder die in ihrer Region üblichen Durchschnittsvergütungen ermitteln und in einem personalisierten PDF ausgeben können, um es Bewerbungen um Verwaltungskunden beizulegen.



Geselligkeit ist ein wesentlicher Aspekt einer solchen Veranstaltung, und so versammelten sich die Teilnehmer in der letzten Pause bei herzhaften Snacks ums Buffet – bevor Rechtsanwalt Marco J. Schwarz, Justiziar und Vorsitzender des Landesverbandes, zu seinem mit Spannung erwarteten Vortrag über die aktuelle Rechtsprechung anhub.

So ging ein wieder erfolgreiches Jahr zu Ende. Auf ein Neues in diesem, für das bereits ebenso inspirierende Veranstaltungen auf der Agenda stehen. Herzlich willkommen, die Teilnahme lohnt.



Münchener Immobilienforum

Am 10. und 11. November 2017 fand das jährliche Münchener Immobilienforum des VDIV Bayern im Künstlerhaus am Lenbachplatz statt. Mehr als 500 Teilnehmer machten sich an diesem Wochenende auf den Weg, um sich von renommierten Referenten über aktuelle Themen auf Stand bringen zu lassen.

Das Fachforum für Verwalter

Den Auftakt am Freitag machte RiAG München Christian Stadt mit seinem Vortrag über „Die Anfechtung eines Beschlusses vor Gericht“. Im Anschluss referierte Klaus Gütermann, Montana Energieversorgung, zum Thema Elektroauto in der Tiefgarage. Eines der Highlights an diesem Tag: die Podiumsdiskussion mit dem Titel „Novellierung Wohnungseigentumsgesetz – die wich-



2

tigsten Forderungen aus Verwaltersicht“. Kompetent besetzt war die Runde mit den Verwalterkollegen Robert Heinloth und Andreas Reich sowie den Juristen Stadt und Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, die in gewohnter Weise unterhaltsam von Rechtsanwalt Marco J. Schwarz, dem Vorstandsvorsitzenden des Landesverbandes, moderiert wurde. Unterschiedliche Aspekte für den Novellierungsbedarf kamen dabei zur Sprache: Es sei problematisch, in einer Eigentümergemeinschaft überhaupt drei Beiräte zu finden, und man könne froh sein, wenn sich wenigstens einer bereit erkläre, die Zeit aufzubringen, um das Amt zu übernehmen, so Reich zur damit verbundenen Frage, ob die Regelung, dass ein Beirat aus drei Mitgliedern zu bestehen habe, noch zeitgemäß ist. Für die Rechnungs- und Belegprüfung könne man auch einen externen Rechnungsprüfer heranziehen, wenn sich kein vollständiger Beirat findet, so der Tipp von Prof. Dr. Bub, der zudem davor warnte, hier gleich nach der Gesetzgebung zu rufen. Dieses Problem könne in der Praxis meist selbst gelöst werden. Lebhaft diskutiert wurde die mit der Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge im Gebäudebestand einhergehende Problematik: Eine solche bauliche Veränderung erfordert bislang den einstimmigen WEG-Beschluss, was gesetzlich geändert werden müsse. Des Weiteren befasste sich die Runde mit dem Altersgerechten

Wohnen, der Beschlussammlung und mit der Jahresabrechnung.

Das Programm des Tages beschlossen die Vorträge von Prof. Dr. Bub zu aktuellen mietrechtlichen Gerichtsentscheidungen und zu Aktuellem aus dem WEG-Recht von Verbandsjustiziar Marco J. Schwarz.

Der Tag für Verwaltungsbeiräte

Volles Haus auch am Samstag: Am zweiten Tag waren die Verwaltungsbeiräte ins Künstlerhaus geladen. Mehr als 300 Interessierte kamen, um sich in Vorträgen und der Fachausstellung von 20 Unternehmen zu informieren. Den Anfang machte Rechtsanwalt Michael Koch, Haus- und Grundbesitzverein München und Umgebung e.V., der über Verwaltervertrag und Verwaltervergütung referierte. Es folgten Ausführungen der Sto SE & Co. über Fassadenbrände und Wärmeverbundsysteme sowie zum Thema „Der Hausmeister und der Spielplatz“, praxisnah erläutert von Gunter Maisch, Geschäftsführer der 089 Immobilienmanagement GmbH.

Die Pausen gaben den Teilnehmern Gelegenheit, sich in der Fachausstellung umzusehen und Kontakte zu den Vertretern der Unternehmen zu knüpfen – in gewohnt



3

entspannter Atmosphäre, die an beiden Tagen das kommunikative Miteinander von Teilnehmern, Referenten und Ausstellern förderte.

Dem Münchner Immobilienforum folgte eine Woche später das Nürnberger Immobilienforum, zu dem mehr als 200 Verwalter und Beiräte an beiden Tagen begrüßt werden konnten.

- 1 Volles Haus beim Münchner Immobilienforum
- 2 Kompetent besetzte Podiumsdiskussion: (v. l.) RiAG Christian Stadt, Robert Heinloth, Rechtsanwalt Marco J. Schwarz, Andreas Reich, Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
- 3 Kommunikatives Miteinander in der Fachausstellung

8. Berlin-Brandenburger **Verwalterforum**

Auch in seinem 8. Jahr war das Berlin-Brandenburger Verwalterforum Anziehungspunkt für mehr als 170 regionale Immobilienverwalter, Fachanwälte und Dienstleister. Dem Vorstand war es erneut gelungen, hochkompetente Referenten für aktuelle Verwaltungsthemen zu gewinnen. Traditionell fand das Forum am 7.11.2017 auch diesmal unweit des Berliner Zoologischen Gartens im Ludwig-Ehrhard-Haus statt.

Einleitend begrüßte Sylvia Pruß, Vorstandsvorsitzende des VDIV, die Teilnehmer und erläuterte wesentliche Ergebnisse des 5. DDIV-Branchenbarometers. So seien die Verwaltervergütungen zwar insgesamt etwas gestiegen, jedoch spiegelten sie bei Weitem noch nicht das notwendige Maß an Professionalität auf höchstem Qualitätsniveau wider. Mit großer Sorge betrachtete sie in diesem Zusammenhang die weitere Verschärfung des Fachkräftemangels in der Branche, den der parallel einsetzende Mangel an verfügbaren, professionellen Handwerksfirmen noch verstärken könnte. Abschließend dankte Sie DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler, der sich hiernach mit einem kurzen Grußwort an das Forum wandte, für dessen unermüdlichen Einsatz zur gelungenen gesetzlichen Umsetzung der Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter.

Was das Tagesgeschäft bestimmt

Wie bereits in den letzten Jahren eröffnete Rechtsanwalt Uwe Wanderer die Reihe der Fachvorträge. Über die aktuelle Rechtsprechung des BGH hinaus widmete er sich u. a. der Verpflichtung von WEG, im Rahmen der Entwicklung des altersgerechten Wohnens den Einbau von Fahrstühlen zu dulden. Dipl.-Ing. Mathias Milchmeyer ging in seinem Referat auf die aktuelle Thematik der Rohrbrüche und Wasserschäden ein und zeigte effiziente Wege der fachgerechten Sanierung auf. Leider, so auch die Meinung vieler Teilnehmer, wird dieses Thema eine zunehmende Bedeutung im Tagesgeschäft der Verwalter einnehmen.

Expertenrunde Rauchwarnmelder

Erstmals wurde in diesem Jahr im Rahmen des Verwalterforums eine Expertenrunde etabliert, die von Bernd Schneider, stellv. Vorstandsvorsitzender des VDIV-BB, moderiert wurde. Da die Länder Berlin und Brandenburg als nunmehr letzte in die bundesweit geltende Verpflichtung zur Installation von Rauchwarnmeldern eintreten, wurde intensiv über versicherungsrechtliche Fragen und Anforderungen an die WEG diskutiert. Fachvertreter von Brunata und Kalorimeta erläuterten die Vorgehensweise bei der praktischen Umsetzung und der späteren Überwachung.

Mit besonderer Freude begrüßten die Organisatoren Rechtsanwältin Ruth Breiholdt, die vor allem mietrechtliche Fragen auseinandersetzte. Schwerpunkt ihrer Ausführungen waren diesmal die Zusammenhänge von Zahlungsfristen und Wohnungskündigungen unter besonderer Beachtung der Vorgaben des Mietvertrages. Jan Schaumann beschäf-

tigte sich mit korrekten Formulierungen in E-Mails, die im Zeitalter von „social media“ immer größere Bedeutung bekommen. Traditionell beendete Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht, mit seinem beliebten „Allerlei“ die Veranstaltung. Exemplarisch sei auf seine Ausführungen zu den zehn wichtigsten Punkten bei der Formulierung von WEG-Beschlüssen hingewiesen.

Auch die Aussteller nahmen teil

Eine Besonderheit dieses Verwalterforums ist die Form der Integration der Aussteller, die mit einer kurzen Vorstellung ihrer Unternehmen direkt an der Veranstaltung teilnehmen. In diesem Jahr fanden zwei dieser in den Programmablauf eingebetteten, kurzweiligen und informativen Präsentationen statt. Roswitha Pihan-Schmitt, geschäftsführender Vorstand des VDIV, lobte in ihrem Schlusswort die gelungene Veranstaltung und informierte über die Fortsetzung im kommenden Jahr.



1 Premiere: die Expertenrunde zur Rauchwarnmelderpflicht

2 Rechtsanwältin Ruth Breiholdt: Zahlungsfristen, Kündigung und Mietvertrag

Wolfgang D. Heckeler,
Vorstandsvorsitzender
des Landesverbandes



27. Verwalter-Workshop 2017

Unter dem Titel „Knackpunkte in der Wohnungseigentumsverwaltung“ lud der VDIV am 30.11./1.12.2017 mittlerweile zum 27. Mal zu seiner erfolgreichen Workshop-Reihe im Kronenzentrum Bietigheim-Bissingen.

Alljährlich geht es dabei darum, Verwaltungen ein Update zu geben, um die vielschichtigen Anforderungen der heutigen Immobilienverwaltung unter Beachtung von mehr als 60 Gesetzen und Verordnungen sowie der aktuellen Rechtsprechung gekonnt zu erfüllen. Die dazu eingeladenen Fachreferenten aus der Praxis brachten die rund 200 Teilnehmer auch in diesem Jahr auf den aktuellen Stand.

Nach einleitenden Worten des VDIV-Vorstandsvorsitzenden Wolfgang D. Heckeler richtete der Oberbürgermeister der Stadt Bietigheim-Bissingen Jürgen Kessing sein persönliches Grußwort an die Teilnehmer, bevor es in die Workshops ging:

Unter Leitung des Münchener Rechtsanwalts Horst Müller ging es um „Das Kreuz

mit baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum – ein Gebot für richtiges Verwalterhandeln“. Rechtsanwalt Dr. A. Olrik Vogel, München, behandelte in seiner Gruppe ausführlich die Abnahme von Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum. Das Thema des Workshops von Rechtsanwalt Stephan Volpp, Stuttgart, lautete: „Von der Bestellung bis zur Beendigung durch Abberufung/Ablauf der Bestelldauer des Verwalters“.

Die begleitende Fachausstellung mit Partnern des VDIV bot den Teilnehmern neueste Informationen über Leistungen und Produkte für die Immobilienbewirtschaftung, aber auch Gelegenheit zu Netzwerkpflanze und Erfahrungsaustausch untereinander. Am Abend lud der VDIV Mitglieder und Partner zu einer Zeitreise ins Jahr 1736 ein: Das exzellente Abendessen wurde begleitet von Erzählungen der Wilhelmine von Grävenitz über das Leben bei Hofe – ein kulinarischer Abend mit spannenden Geschichten und Geheimnissen.

Fortbildungszertifikate 2017 übergeben

Der Qualitätsanspruch des VDIV findet seit vielen Jahren Umsetzung in konkreten Maßnahmen. Nach dem Prinzip der freiwilligen Selbstkontrolle wird der Besuch von Fortbildungsveranstaltungen des Landesverbandes und des DDIV mit Punkten honoriert. Ab 100 Punkten im Kalenderjahr gibt es ein Fortbildungszertifikat. Auch im vergangenen Jahr waren die Veranstaltungen durchweg gut besucht – 146 Mitglieder haben mindestens 100 Punkte erreicht, sich damit als besonders gewissenhaft erwiesen und erhielten nun ihr Fortbildungszertifikat als Auszeichnung.



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 Endgeräte** optimiert
- übersichtlich, aktuell** und **nützlich** für Ihren Alltag

Über 14 000 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.



Verwalterfrühstück „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“

Die Digitalisierungsumfrage des DDIV im Sommer 2016 hat Immobilienverwaltungen bereits großen Nachholbedarf bei der Nutzung digitaler Technologien attestiert. Obwohl die Digitalisierung insbesondere in der Kommunikation viele Arbeitsprozesse erleichtert und bares Geld sparen kann, ist sie speziell in kleinen Immobilienverwaltungen noch wenig fortgeschritten. Umso erfreulicher: der rege Zulauf zum Verwalterfrühstück „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ am 16.11.2017 in Frankfurt. Mit insgesamt 50 Personen war der Veranstaltungsraum bis auf den letzten Platz besetzt. Zuvor stärkten sich die Verwalterkollegen beim reichhaltigen Frühstücksbuffet für die Weiterbildung, bei der sich viele Gelegenheiten zum Austausch untereinander boten. Moderiert wurde die Veranstaltung von Fanny Göpel, Mitglied des VdIVH-Vorstands, die zur Begrüßung auch auf die Vorteile der Verbandsmitgliedschaft einging.

Zum Tagesgeschäft des Immobilienverwalters gehört die Kommunikation mit Eigentümern. Ihr widmete sich auch Bernhard Preißer, Geschäftsführer etg24 GmbH, mit seinem Vortrag „Die Digitalisierung und der Wohnungseigentümer – Was kommt auf Verwalter zu?“. Das Kundenportal sieht er als „Kommunikationszentrale“, die Eigentümern Informationen bietet, Abläufe transparent macht und damit den Service der Immobilienverwaltung verbessert.

Anschließend erläuterte Thomas Kode, Referent Digitale Lösungen bei der Kalo-



Zufrieden mit der ausgebuchten Veranstaltung: die Veranstalter Bernhard Preißer, etg24; Sabine Leipziger, VDIV-INCON; Fanny Göpel, VdIVH; Thomas Kode, KALO (v.l.)

rimeta AG & Co. KG, wie Verwalter den Abrechnungsprozess vereinfachen können, und stellte dazu das KALO-Kundenportal und den Datenaustausch vor. Allein das Sammeln einzelner Rechnungen – bspw. von Energielieferanten, Schornsteinfegern etc. – und das anschließende manuelle Verbuchen sei enorm zeitaufwendig und zugleich sehr fehleranfällig. Durch den Datenaustausch über entsprechende Schnittstellen lässt sich dies optimieren, die Erstellung von Abrechnungen zudem beschleunigen.

Auch im Bereich der Versicherungen gibt es Veränderungen durch die Digitalisierung, und Sabine Leipziger, Geschäftsführerin VDIV-INCON Versicherungsmakler GmbH, stellte dazu die provokante Frage: „Gewinn oder Risiko für den Verwalter?“. Sie zeigte auf, welche Aufgaben im Falle eines Schadens auf Verwalter zukommen

und welche das Schadensmanagement der VDIV-INCON ihm abnehmen kann. Die Nutzung des etg24-Portals ermöglicht es sogar, relevante Dokumente direkt einzustellen – transparent für alle Eigentümer.

Über den ganzen Vormittag stand immer wieder ein Aspekt im Fokus der Referenten: die Kommunikation mit Eigentümern. Deutlich wurde, dass die Erwartungen der Kunden an ihre Verwaltung stetig steigen. Mit den drei präsentierten Lösungen können Verwalter punkten: durch transparente Abläufe, dauerhaft und ständig verfügbare Dokumente und die gleichzeitige Arbeitsentlastung für Verwalter.

Der VdIVH dankt etg24, KALO und VDIV-INCON für die interessanten Vorträge und ihre Unterstützung bei der Durchführung des Verwalterfrühstücks!

Weiterhin auf Wachstumskurs

In der zweiten Jahreshälfte 2017 konnte der Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. wieder starken Zulauf verzeichnen und 13 neue Mitglieder begrüßen: Haus- und Grundstücksverwaltung Schwilk, Ventura Immobilien e.K., Erdmann-Hausverwaltung, Phil-

ipp Günter Hausverwaltungen und -service, ASH-Andreas Schmidt Hausverwaltungen, Hausverwaltung Schäfer, Sabia GmbH, COMPACT Haus- und Liegenschaftsverwaltung GmbH, Hausverwaltung Sabine Woywod-Resch, Immobilienverwaltung Mundelsee, FIS – Förster-Immobilien-Service, KRIMAG GmbH, Immobilienverwaltung

Ankündigung: 15. Verwalterforum in Bad Homburg v. d. H.

Der Verband der Immobilienverwalter Hessen lädt am 2.3.2018 zum 15. Verwalterforum nach Bad Homburg v. d. H. – wieder mit thematisch großer Bandbreite: Verwaltervergütung, Eigentümerversammlung, Vertragsgemäßer Gebrauch von Mietsachen, Verfolgung von Mängelrechten und Abgrenzungsfragen zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum bei technischen Einrichtungen stehen auf dem Programm. Die VdIVH freut sich auf bekannte Refe-

renten: Rechtsanwältin Ruth Breiholdt, Dr. Michael Casser, Wolfgang Dötsch, Dr. Andreas Ott und Rechtsanwalt Stephan Volpp. Zur Podiumsdiskussion werden sich ein Sachverständiger, ein Projektmanager und ein Dachdecker damit befassen, worauf es bei einer Dachsanierung ankommt – breitgefächertes Wissen, auf das es in Zeiten steigender Professionalisierung der Branche wesentlich ankommt, um im Sinne der Eigentümer rechtssicher zu agieren und wachsende Anforderungen

zu erfüllen. Flankiert wird das überregional bekannte Forum von einer Fachausstellung mit rund 40 Unternehmen rund um die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Am drauf folgenden Samstag, dem 3.3.2018, findet wie üblich das Beiratsseminar statt, zu dem erneut 500 interessierte Eigentümer erwartet werden.

Weitere Informationen finden sich im Flyer zur Veranstaltung:

www.hausverwalter.de/verwalterforum

VDIV Mitteldeutschland

Jahresabschluss 2017



Dieser Jahresabschluss machte Appetit auf mehr: Am 5.12.2017 trafen sich die Kollegen des Mitteldeutschen Landesverbandes in Leipzig, um ein erfolgreiches Jahr gemeinsam gebührend abzuschließen – mit einer nach allen Regeln der Kunst arrangierten Küchenparty. Der Abend begann mit einer kurzweilig geführten Besichtigung des Bundesverwaltungsgerichtes. Das imposante Gebäude beeindruckte mit sei-

ner langen Geschichte: 1895 als Reichsgericht eröffnet, zwischenzeitlich u. a. als Museum genutzt, wurde es nach vierjähriger Umbauzeit 2002 in seiner heutigen Pracht wiedereröffnet und der neuen Bestimmung übergeben – höchst interessant und sehr empfehlenswert.

Danach ging es zu Fuß in die benachbarte Koch-Event Location „LukullusT“. Die besten Partys finden ja bekanntlich

in der Küche statt. Und so waren auch die Teilnehmer der Jahresabschlussveranstaltung herzlich dazu eingeladen, sich selbst am Herd auszuprobieren oder nur zuzuschauen. So oder so gelang das gesellige Miteinander bei Lounge-Musik und in ungezwungener Atmosphäre – ein kommunikativer Abend, bei dem kulinarische Köstlichkeiten alle verwöhnten, kurz: eine Party der besonderen Art zum Jahresausklang.

Verwalterforum in Frankenthal

Um „Aktuelles zum Wohnungseigentumsrecht“ drehte sich das letzte Verwalterforum des Jahres 2017 für Immobilienbesitzer und Hausverwalter aus der Rhein-Neckar-Region und Vorderpfalz im Congressforum Frankenthal. Als Referent beleuchtete Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, zahlreiche Fälle, mit denen sich deutsche Gerichte in diesem Jahr wohnungseigentumsrechtlich befasst hatten, und stellte sie praxisrelevant dar. In mehreren Fachvorträgen thematisierte er u. a. rechtliche Stolperfallen in der Eigentümerversammlung, Sanierung im Bestand und die Verantwortung einer Wohnungseigentümergeinschaft für den Brandschutz. Dieser war angesichts der jüngsten Brandkatastrophen auch Thema von Rolf Strobel. Der Stuttgarter Berufsfeuerwehrmann und Berater der ETC Emergency Training Consulting informierte ausführlich über Brandschutz in Wohnanlagen und die drohenden Gefahren bei Nichteinhaltung der Auflagen.

Wie jedes der Foren bot auch dieses den rund 100 Besuchern zwischen den Vorträgen hinreichend Gelegenheit, sich in der Fachausstellung über Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft zu informieren und mit Branchenkollegen auszutauschen. Für Wolfgang Ries, Mitglied im Vorstand des Landesverbandes, alles in allem eine runde Sache: „Das Forum war ein tolles Finale im



Aktuelle WEG-rechtliche Gerichtsentscheide: Prof. Dr. Florian Jacoby

Jahr unseres 20. Verbandsjubiläums. Auch 2018 bekommt die Fortbildung unserer Mitglieder eine zentrale Rolle – mit vier Ver-

walterforen, zahlreichen Tages-Workshops und den neu initiierten Lehrgängen zum zertifizierten Wohnimmobilienverwalter.“

Neue Fortbildungslehrgänge

Der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland legt in Zusammenarbeit mit der Hochschule Mainz im kommenden Jahr zwei Fortbildungslehrgänge zum „zertifizierten Wohnimmobilienverwalter“ (HZW/VDIV-RPS) auf. Sie vermitteln wesentliche Grundlagen sowie vertiefende Kenntnisse für die Verwaltung von Wohnimmobilien und richten sich an Personen mit technischen, betriebswirtschaftlichen oder juristischen Vorkenntnissen. In 60 Unterrichtsstunden an sieben Wochenenden erlernen die Teilnehmer im Studiengang „Wohnimmobilienverwalter (Basis)“ unter anderem die Grundlagen der Wohn- und Immobilienwirtschaft, der Bautechnik für die Wohnungseigentums- und Mietverwaltung, Basiskennnisse des Rechts in der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie das professionelle Management von Immobilienverwaltungen. Nach erfolgreicher Prüfung erhalten die Teilnehmer ein Zertifikat. In Kombination mit der Vertiefungsveranstaltung „Wohnimmobilienverwalter (Speziell)“ werden Absolventen zum geprüften „Wohnimmobilienverwalter“ (HZW/VDIV-RPS) zertifiziert.

Die Lehrgänge starten im März (Wohnimmobilienverwalter Speziell) bzw. Oktober (Wohnimmobilienverwalter Basis) 2018. Anmeldung: Hochschulzentrum für Weiterbildung (HWZ), Mainz, und über den Landesverband, 06238/98358-13, office@vdiv-rps.de

Save the Date: Verwalterforum „Mietrecht“ in Frankenthal



Am 14. März 2018 findet das erste Verwalterforum dieses Jahres zum Mietrecht statt. Der Landesverband lädt ins Congressforum zu Fachvorträgen u. a. von Thomas Hannemann, Fachanwalt für Immobilienrecht, Karlsruhe. Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen



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. 089-5998845-0
info@vdiv-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

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Gneisenastraße 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.

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-51835040
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 Rothert

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

Geschäftsstelle Halle:
Willy-Brandt-Straße 65 • 06110 Halle
Hauptgeschäftsstelle 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
Redaktionsleitung:	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe:	Dr. Ernst J. Baumann, Sebastian Beck, Dr. Michael Casser, Lutz Dammaschk, Janine Dembowski, Dr. David Greiner, Steffen Haase, Maren Hampel, Martin Herbaty, Bettina Juli-Heptner, Dominic Hochmuth, Martin Kaßler, Andrea Körner, Claudia Ottlo, Dr. Susanne Schießler, Thomas Schmolt, Astrid Schultheis, Dr. Hendrik Schultzky, Dr. Julia Bettina Schumacher, Marco J. Schwarz, Wolfgang Wawro
Anzeigenleitung:	Susanne Meier Tel.: +49 89 419694-82 smeier@avr-verlag.de
Mediaberatung:	Hans-Lothar Tjardes Tel.: +49 89 419694-66 hltjardes@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Lex
Grafik:	Anna Spinnen-Riemath, Simone Wilms
Composing:	Stefan Samabor
Titelbild:	© ISOVECTOR / 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 Redaktions- material übernimmt der Verlag keine Haftung. © AVR GmbH 2017



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

DDIVaktuell 2/18

erscheint am **6. März** mit dem Titel
Eigentümerversammlung und u. a.
folgenden Themen:

- Schadenssanierung
- Medienversorgung
- Trinkwasserprüfung
- Aufzugtechnik



Vorfall des Monats

Anfang Dezember erreichte mich der Brief einer Kollegin. Sie bat darum, mich um ihren Verwaltungsbestand zu kümmern. Sie sei ihren Verpflichtungen nicht mehr nachgekommen und hätte auch die Abrechnung 2016 noch nicht erstellt. Weiter schrieb sie: „Wenn Sie diese Zeilen lesen, werde ich nicht mehr am Leben sein. Die Schmach, ja, auch die Schande, meinen Verpflichtungen in diesem Jahr nicht nachgekommen zu sein, ist unerträglich.“ Dieser Brief hat mich tief erschüttert.

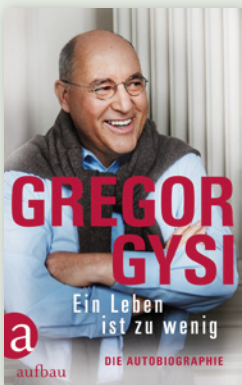
Ich wünsche Ihnen für 2018, dass Sie die beruflichen Herausforderungen meistern und wir Verwalter im Verband zusammenhalten und Probleme jeder Art gemeinsam lösen.



BUCHTIPP

Ein Leben ist zu wenig: die Autobiographie von Gregor Gysi

Kaum ein deutscher Politiker wurde so geschmäht, kaum einer schlug sich so erfolgreich durchs Gestrüpp der Anfeindungen – hin zu einer anerkannten Prominenz: In seiner Autobiographie erzählt Gregor Gysi von seiner Kindheit und Jugend, schildert seinen Weg zum Rechtsanwalt, gibt Einblicke in sein Verhältnis zu Dissidenten („Bahro war mein spannendster Fall“) und in die Spannungsfelder an der Spitze von Partei und Bundestagsfraktion. Vor allem aber berichtet er von der erstaunlichen Wendung, die sein



Leben mit dem Herbst 1989 nahm: Der Jurist wird Politiker. „Einfach wegrennen, das wollte ich nie“, sagt Gysi und trifft damit einen Kern seines Wesens: Widersprüche aushalten. Ein Leben und eine Familiengeschichte, die von Russland bis Rhodesien führt, in einen Gerichtsalltag mit Mördern und Dieben und zu der ein Lob Lenins und die Nobelpreisträgerin Doris Lessing gehören.

Gregor Gysi hat linkes Denken geprägt und wurde zu einem seiner wichtigsten Protagonisten. Seine Autobiographie ist ein Geschichts-Buch, das die Erschütterungen und Extreme, die Entwürfe und Enttäuschungen des 20. Jahrhunderts auf sehr persönliche Weise erlebbar macht.

Gregor Gysi: Ein Leben ist zu wenig • Aufbau Verlag 2017
583 Seiten gebunden • ISBN: 978-3-351-03684-3 • 24 Euro



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

DDIV Partnernetzwerk

www.ddiv.de

DDIV-Premiumpartner



DDIV-Bildungspartner



DDIV-Kooperationspartner





KALO

einfach persönlicher.



„Mit dem KALO Full-Service Immobilien rechtssicher, fristgerecht und effizient abrechnen – dafür sorgen wir persönlich.“

Frederick von Hafe, einer Ihrer persönlichen Ansprechpartner bei KALO

Regional für Sie deutschlandweit im Einsatz

Vernetzte Geräteinfrastruktur:

Modernste Funktechnologie „Made in Germany“

Fullservice:

Montage, Wartung, Abrechnung, Portal, Druck- und Versandservice

- » über 80 verschiedene Softwarelösungen im digitalen Datenaustausch
- » weitere Dienstleistungen: Legionellenprüfung des Trinkwassers, Rauchwarnmelderservice, Wartung von Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung, Erstellung von Energieausweisen

Seit über 60 Jahren mittelständisch geführt und am Markt etabliert

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing



Sprechen Sie mit uns persönlich! Tel. 040 – 23 77 50

KALORIMETA AG & Co. KG · info@kalo.de · www.kalo.de

DDIV *aktuell*

Beileger



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e. V.

2. DDIV SOMMER AKADEMIE

6.-11.
MAI 2018
MALLORCA

Hotel Riu Palace Bonanza Playa ****



HERZLICH WILLKOMMEN ZUR 2. DDIV-SOMMERAKADEMIE

SOMMER, SONNE UND WEITERBILDUNG MIT ME(E)HRWERT

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,
LIEBE IMMOBILIENVERWALTERINNEN UND -VERWALTER,

Erfolg liegt oftmals abseits bekannter Pfade. Bestreiten Sie mit uns neue Wege – im Rahmen der 2. DDIV-Sommerakademie. Wir begrüßen Sie auf der Baleareninsel Mallorca zu Sommer, Sonne und Weiterbildung mit Me(e)hrwert. In sportlich-entspannter Atmosphäre lernen Sie innovative Wege für eine erfolgreiche Verwaltertätigkeit kennen und profitieren von einem starken Netzwerk und erfahrene Referenten. Zwischen den Vorträgen können Sie die vielseitige und wandlungsfähige Insel hautnah erleben: zu Fuß, auf dem Quad oder auf den schönsten Golfplätzen.

Weiterbildung mit Mehrwert

Inspirierend, informativ und praxisbezogen: Unsere Fachvorträge bieten Mehrwert für Ihre anspruchsvolle Verwaltertätigkeit, damit Sie im (manchmal) turbulenten Alltag rechtssicher und souverän agieren. Werfen Sie gemeinsam mit uns einen Blick auf das neue Datenschutzrecht, denn nicht alles, was online möglich ist, ist auch erlaubt. Wir lüften bisher rätselhaftes zur Entstehung von Eigentümergemeinschaften aus Sicht des Verwalters und diskutieren mögliche Reformansätze des Wohnungseigentumsgesetzes. Auch Teilungserklärungen sind oftmals nebulös. Wir veranschaulichen praxisnahe Lösungsmöglichkeiten, damit Sie zwischen der Vielzahl typischer Klauseln den Durchblick behalten. Kommen Sie mit ausgewählten Partnern des DDIV ins Gespräch und erfahren Sie, wie Sie Dienstleister gewinnbringend in Ihre Arbeit einbinden und stellen Sie Ihr Netzwerk neu auf.

Mallorca hautnah: ausgesuchtes Rahmenprogramm für Sport- und Kulturgebeisterter

Wir empfangen Sie im erstklassigen 4-Sterne-Hotel Riu Palace Bonanza Playa in unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Inselhauptstadt Palma. Alle Zimmer verfügen über einen Meerblick und haben einen Balkon. Das Haus überzeugt mit direktem Zugang zum Meer sowie exklusiver Küche und ist ein idealer Ausgangspunkt, um die vielfältige Insel (neu) zu entdecken. Golfen Sie auf ausgesuchten Plätzen, erkunden Sie Land und Leute mit „High Speed“ auf dem Quad oder genießen Sie ruhige Stunden in der Natur auf einer unserer Wandertouren.

Wir sehen uns auf Mallorca!



Ihr Wolfgang D. Heckeler
Präsident



Ihr Martin Kaßler
Geschäftsführer

PROGRAMM

6.-11. MAI 2018

SONNTAG, 6. MAI 2018

Individuelle Anreise nach Mallorca
(Zimmerkontingent ab 5. Mai verfügbar)

18:45 Uhr

Begrüßungsaperitif und Empfang zur 2. DDIV Sommerakademie

Begrüßung: Wolfgang D. Heckeler und Martin Kaßler, DDIV, Berlin

Im exklusiven Ambiente des Hotels Riu Palace Bonanza Playa**** werden Sie von DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler und Geschäftsführer Martin Kaßler zu einem Begrüßungsaperitif empfangen. In entspannter Atmosphäre erhalten Sie wertvolle Hinweise zum Fachprogramm und dem abwechslungsreichen Freizeit- und Kulturangebot der kommenden Tage.



19:00 Uhr

Mallorca, die etwas andere Insel

Bernd Jogalla, Chefredakteur Mallorca Magazin, Palma de Mallorca

Mehr als vier Millionen Deutsche besuchen Jahr für Jahr die kleine Insel im Mittelmeer. Doch was macht Mallorca so anziehend? Wie kommen die Einheimischen mit der alljährlichen Touristenflut zurecht? Und wie ist die Situation der Deutschen, die sich entschließen, ganz nach Mallorca zu ziehen? Inselkenner Bernd Jogalla, der seit 25 Jahren auf Mallorca lebt und arbeitet, erklärt anschaulich, wie der Deutschen liebste Insel „tickt“. Freuen Sie sich auf lebendige Eindrücke von einem, der Land und Leute wie kein Zweiter kennt.

MONTAG, 7. MAI 2018

8:30 Uhr

Teil 1 Das modernisierte Datenschutzrecht in der Praxis: neue Haftungsrisiken für Wohnimmobilienverwalter?

Prof. Niko Härting, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

Am 25. Mai 2018 tritt das neue europäische Datenschutzrecht in Kraft. Die Regelung sieht für Datenpannen und Rechtsverstöße Bußgelder in Höhe von bis zu 20 Mio. Euro vor. In seinem Vortrag beleuchtet der erfahrene Datenschutzrechtler, wie sich Verwalter dagegen schützen können, ins Visier der Datenschutzbehörden zu gelangen und wie sie souverän auf Beschwerden einzelner Mieter und Eigentümer reagieren.

18:00 Uhr

Teil 2 Die digitalisierte Plattform für Eigentümer und Mieter: Alles in der Cloud?

Prof. Niko Härting, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

Die Digitalisierung macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. So ermöglichen Online-Plattformen den Austausch von Daten und Informationen mit Mietern, Eigentümern und Dienstleistern. Doch hier ist Vorsicht geboten! Im zweiten Teil seines Vortrages erläutert Prof. Härting, welche Regeln für die Nutzung solcher Plattformen gelten und wie sich Unternehmen effektiv gegen Datenverluste und Datenpannen schützen können.



DIENSTAG, 8. MAI 2018

8:30 Uhr

Rätselhaftes zur Entstehung der Gemeinschaft aus Sicht des Erstverwalters

Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck

Blickt man in das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), kann man den Eindruck bekommen, Wohnungseigentümergeinschaften fielen vom Himmel. Die Verwaltung in der Begründungsphase wird dort mit keinem Wort erwähnt. Für den Erstverwalter ist das eine enorme Herausforderung, weil die Regelungen des WEG erst zur Anwendung gelangen, wenn die (zumindest werdende) Gemeinschaft entstanden ist. Prof. Dr. Häublein erläutert die vielfach auftretenden Probleme, zeigt Lösungsansätze auf und verdeutlicht, warum eine Reform des WEG unumgänglich ist.



18:00 Uhr

Podiumsdiskussion:

Dienstleister als Garanten wirtschaftlichen Erfolges

Moderation: Martin Kaßler, DDIV-Geschäftsführer, Berlin

Auf das Netzwerk kommt es an! Die Tätigkeit der Immobilienverwaltung ist komplex, die Aufgaben anspruchsvoll und die Verantwortung groß. Immobilienverwalter sind daher heute mehr denn je auf verlässliche Partner und Dienstleister angewiesen. Doch wie können externe Unternehmen erfolgreich in das unternehmerische Handeln eingebunden werden und welche Tätigkeiten bleiben besser in eigener Hand? Kommen Sie mit ausgesuchten Partnern des DDIV ins Gespräch, erfahren Sie, worauf eine erfolgreiche Netzwerkarbeit basiert und diskutieren Sie mit Kollegen.

MITTWOCH, 9. MAI 2018

8:30 Uhr

Teil 1 Der Umgang mit der Teilungserklärung

Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld

Anhand einer Vielzahl typischer Klauseln veranschaulicht Prof. Dr. Jacoby die Schwierigkeiten beim Umgang mit Teilungserklärungen. Die Klauseln entstammen dabei ganz unterschiedlichen Regelungsbereichen und heben u. a. auf Eigentüerversammlung (Stimmkraft), bauliche Maßnahmen (Kostentragung, Insolvenzsetzungsverantwortlichkeit) oder Öffnungsklauseln ab.

18:00 Uhr

Teil 2 Der Umgang mit der Teilungserklärung

Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld

Der zweite Teil des Vortrages systematisiert die im ersten Seminarteil erarbeiteten Lösungen. Im Vordergrund stehen hier beispielsweise das Erkennen von Wirksamkeitsgrenzen, die Auslegung von Teilungserklärungen und der Umgang mit unklaren Bestimmungen.

DONNERSTAG, 10. MAI 2018

8:30 Uhr

Unter der Lupe: Mietkautionen für Mietverwalter

Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck

Der Umgang mit der vom Mieter bei Vertragsbeginn gestellten Mietkaution ist oft Sache des Verwalters. Kautionsfragen beschäftigen auch den Bundesgerichtshof (BGH) immer wieder. Prof. Dr. Häublein erläutert in seinem Vortrag sowohl die rechtlichen Hintergründe als auch die Urteile der Instanzgerichte. Zudem gibt er hilfreiche Empfehlungen für den Verwalteralltag.

FREITAG, 11. MAI 2018

Individuelle Heimreise oder eigenständiger, verlängerter Aufenthalt (Zimmerkontingent bis 13. Mai verfügbar, buchbar über die DDIVservice GmbH).

🗣️ Durch das Programm führt Steffen Haase, Geschäftsführer der Immobilienverwaltungsgesellschaft Haase & Partner, Augsburg.

REFERENTEN



PROF. NIKO HÄRTING

Prof. Niko Härting studierte an der Freien Universität Berlin, 1996 gründete er HÄRTING Rechtsanwälte. Er ist u. a. Mitglied im Informationsrechtsausschuss des Deutschen Anwaltvereins und ständiger Mitarbeiter der Zeitschriften IT- und IP-Rechtsberater sowie Kommunikation & Recht. Seit 2012 ist er Honorarprofessor an der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin, an der er seit 1991 Lehrbeauftragter ist. Auch als Autor zahlreicher Publikationen, u. a. Internetrecht, 6. Auflage 2017, und Datenschutz-Grundverordnung, 1. Auflage 2016, hat er sich einen Namen gemacht.



PROF. DR. FLORIAN JACOBY

Prof. Dr. Florian Jacoby stammt aus Hamburg und wurde an der Universität Hamburg bei Reinhard Bork promoviert und habilitiert. Jacoby ist an der Universität Bielefeld Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht und Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht. Er hat zahlreiche Veröffentlichungen zum Privat- und Verfahrensrecht verfasst. Ein wesentlicher Forschungsschwerpunkt liegt im Wohnungseigentumsrecht. Zudem ist er Mitautor des Staudinger-Bandes zum WEG. Auf Tagungen nimmt er bundesweit zu aktuellen Fragen des Wohnungseigentumsrechts Stellung.



STEFFEN HAASE 🗣️

Steffen Haase ist Immobilienverwalter mit langjähriger Praxiserfahrung. Der Vizepräsident des DDIV e. V. gründete 1993 eine erfolgreiche Immobilienverwaltungsgesellschaft in Augsburg. Haase ist zudem stellvertretender Vorsitzender des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern und gefragter Referent und Buchautor.



PROF. DR. MARTIN HÄUBLEIN

Prof. Dr. Martin Häublein ist Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck. Zuvor war er bis Oktober 2009 an der Freien Universität Berlin tätig. Bis Ende 2003 war er Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Immobilienrecht in der Kanzlei Müller Radack in Berlin, die er nach wie vor berät. Praktische Erfahrungen sammelte er als Berater, Gutachter, Schiedsrichter und Vortragender. Er ist Vizepräsident des eid (Evangelischer Immobilienverband Deutschland) und Mitglied im wissenschaftlichen Beirat des Deutschen Notarinstituts sowie des ZIA (Zentraler Immobilienausschuss).



BERND JOGALLA

Bernd Jogalla ist Direktor und Chefredakteur der deutschen Wochenzeitung Mallorca Magazin. Der gebürtige Schwarzwälder kam 1993 nach Mallorca. Zuvor war er Redakteur beim Schwarzwälder Boten und dem Offenburger Tageblatt. 1998 wurde er zum MM-Chefredakteur ernannt, seit 2009 ist er zudem Direktor der Zeitung. Jogalla wohnt mit seiner (mallorquinischen) Lebensgefährtin und dem gemeinsamen Sohn in Palma.



MARTIN KABLER

Nach Berufsausbildung zum Maschinenbauer und Abitur auf dem zweiten Bildungsweg studierte Martin Kabler 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. Anschließend wechselte er zum Deutschen Bundestag als Büroleiter und Fraktionsreferent. Später verantwortete er in zwei Verbänden der Medienwirtschaft und der Verkehrsbranche die Bereiche Kommunikation, Marketing und Public Affairs. Seit 2010 ist Martin Kabler Geschäftsführer vom DDIV e.V. und der DDIVservice GmbH.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V

ORGANISATION

Die DDIVservice GmbH im Auftrag des
Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

DDIVservice GmbH
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon +49 30 300 96 79 - 0
Fax +49 30 300 96 79 - 21
E-Mail info@ddiv.de
Web www.ddiv.de

TAGUNGSHOTEL

Hotel Riu Palace Bonanza Playa
Paseo de Illetas s/n
Illetas - Mallorca

Telefon +43 971 40 11 12
Web www.riu.com

TAGUNGSORT

Illetas ist ein ruhiger und eleganter Vorort Palmas. Das Hotel
verfügt über einen eigenen Zugang zum Meer und einen
Bootssteg. Bis ins Zentrum von Palma sind es nur 7 km.



WIR DANKEN UNSEREN PARTNERN FÜR DIE
FREUNDLICHE UNTERSTÜTZUNG

GOLDSPONSOREN:

SILBERSPONSOREN:

Ihre Experten für
Gebäudeversicherungen



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

SOMMER
AKADEMIE
MIT
ME(E)HRWERT

RAHMEN
PROGRAMM



RAHMENPROGRAMM

6.-11. MAI 2018

SONNTAG, 6. MAI 2018

20:15 Uhr

Abendessen im Hotel Riu Palace Bonanza Playa

Bereits beim ersten Abendessen können Sie in die Lebenswelt Mallorcas eintauchen. Freuen Sie sich auf ein exklusives Buffet mit Show Cooking, und lernen Sie die Vielfalt der mallorquinischen Küche kennen.

MONTAG, 7. MAI 2018

10:00 Uhr

Golf, Golfclub Arabella Son Muntaner | HCP: 36

Der Golfclub liegt eingebettet zwischen den Hügeln von Son Vida und der Inselhauptstadt Palma. Der Platz erfüllt höchste sportliche Ansprüche und gilt als einer der schönsten der Insel. Vom Clubhaus im mallorquinischen Stil hat man einen wunderbaren Blick auf den Großteil der Fairways. Weite und abwechslungsreiche Spielbahnen mit stark geneigten Greens, die dezent angelegten Wasserhindernisse und ein hervorragender Service machen Son Muntaner zu einer der Top-Golfanlagen Mallorcas.

11:30 Uhr

Quadtour Ses Fontanelles

Sie mögen es rasanter? Mit der Sightseeing-Quadtour können Sie die Insel auf vier Rädern erkunden. Die Tour führt von Andratx zur malerischen Küstenstraße C710, die es locker mit den grenzenlosen Highways Amerikas aufnehmen kann. Überwinden Sie tiefe Schluchten, fahren Sie durch mächtige Felsen und auf schmalen Serpentin, von denen Sie eindrucksvolle Ausblicke auf das Mittelmeer genießen können. *Führerschein nicht vergessen! Begrenzte Teilnehmerzahl.*

Alternativ: Palma individuell entdecken

Entdecken Sie die pulsierende Inselhauptstadt auf eigene Faust. Schlendern Sie über die Kopfsteinpflastergassen der Altstadt, spazieren Sie zur Kathedrale von Palma und verweilen Sie in einem der zahlreichen Restaurants oder Cafés auf der Calle Apuntadores. Den Nachmittag können Sie auf der schattigen Paseo del Borne verbringen, die mit zahlreichen Geschäften zum Shoppen einlädt. Lassen Sie den Tag in einer der Tapasbars oder bei einem Glas Wein ausklingen. *An- und Abreise erfolgt individuell.*



20:15 Uhr

Abendessen im Restaurant Can Costa Valdemossa

Das urige Restaurant im Grünen ist der ideale Ort, um den ereignisreichen Tag ausklingen zu lassen. Bereits 1276 wurde das stolze Anwesen erstmals urkundlich erwähnt. Die alte Olivenpresse am Ofen zeugt ebenfalls von der langen Geschichte des Hauses. Serviert wird typisch mallorquinische Küche.

DIENSTAG, 8. MAI 2018

10:00 Uhr

Golf, Golfplatz Arabella Son Vida | HCP: 54

Der älteste Golfplatz der Insel ist legendär. Als zweimalige Spielstätte der European Tour ist er Golfern aus ganz Europa ein Begriff. Der alte Baumbestand und die atemberaubende Aussicht über die Bucht von Palma sind spektakulär. Die technische Gestaltung des Platzes mit Fairways entlang der eindrucksvollen Villen von Son Vida ist anspruchsvoll und erfordert viel Strategie und Geschick.

10:30 Uhr

Wanderung: Sa Trapa (mittelschwer)

Ziehen Sie Ihre Wanderschuhe an und erkunden Sie entlegene Pfade der Insel im Rahmen unserer vierstündigen Wanderung. Wir starten direkt an der Küste im Badeort Sant Elm. Die Rundtour führt an der Küste entlang zum altherwürdigen Trappistenkloster Sa Trapa. Unterwegs eröffnen sich wundervolle Ausblicke auf die vorgelagerte Insel Dragonera und das azurblaue Mittelmeer. *Verpflegung nicht vergessen! Wasser wird vor Ort gereicht.*



10:45 Uhr

Halbtagesausflug: Auf den Spuren von Wein und Olivenöl

Steigen Sie ein in unseren Weinexpress und erleben Sie eine Abenteuerfahrt durch das Landesinnere. Das Abenteuer beginnt auf dem Weingut Bodega Macia Batlé und führt zunächst auf die traditionellen Weinfelder und zu den mehr als 100 Jahre alten Olivenbäumen. Im Rahmen einer Verkostung lernen Sie verschiedene Weine, Olivenöle und hausgemachten Essig sowie Dessertweine und mallorquinische Tapas kennen.

20:15 Uhr

Abendessen im Yachthafen Portal Nous, Restaurant Flanigan

Am Yachthafen von Portal Nous kommen Sie ins Schwärmen. Dort liegen eindrucksvolle Superyachten vor Anker. Schlendern Sie über die Uferpromenade und werfen Sie einen Blick auf die eindrucksvollen und luxuriös ausgestatteten Boote. Zum Abendessen lädt das charakteristische Restaurant Flanigan – eines der besten Restaurants der Insel, das vor allem mit erlesenen Fischspezialitäten besticht. Die überdachte Terrasse bietet einen tollen Blick auf den Hafen.



MITTWOCH, 9. MAI 2018

10:30 Uhr

Golf, Golfplatz Camp de Mar | HCP: Männer 28, Frauen 36

In traumhafter Lage, inmitten von Bergen und der Bucht von Camp de Mar, befindet sich einer der modernsten Golfplätze Mallorcas. Der 18-Loch-Championship-Course gehört spielerisch wie gestalterisch zu den herausragendsten und schwierigsten Plätzen am Mittelmeer. So ist das „Green Monster“ (Loch 6, Par 5) mit 609 m das längste Loch Spaniens und das absolute Highlight für ambitionierte Golfer. Auf dem anspruchsvollen und hügeligen Platz ist ein Buggy empfohlen.

11:30 Uhr

Quadtour San Telmo

Quaddeln Sie los! Die rasante Off-Road-Tour startet in Andratx und führt über S'arraco nach San Telmo. Abseits der regulären Straßen lernen Sie die Insel von einer neuen Seite kennen. Langweilig wird es dabei nicht, denn die individuelle Tour wird ganz auf die Gäste zugeschnitten und bietet ausreichend Gelegenheit, den Westen Mallorcas zu entdecken. *Führerschein nicht vergessen! Begrenzte Teilnehmerzahl.*

11:30 Uhr

Wanderung: Na Burguesa zum Mirador de N'Alzamora (leicht)

Wanderfreunde kommen heute noch einmal auf ihre Kosten. Die etwa dreistündige leichte Wanderung führt durch die Serra de na Burguesa nordwestlich von Palma. Im Schatten der Bäume schlängelt sich der Weg bis zum Mirador de n'Alzamora, wo man eine tolle Aussicht auf Calvià und dessen Umland genießen kann. Ein professioneller Wanderguide zeigt Ihnen dabei versteckte Perlen abseits des touristischen Trubels. *Verpflegung nicht vergessen! Wasser wird vor Ort gereicht.*

20:15 Uhr

Abendessen im Mood Beach Club

Am Abend wird es exklusiv! Der luxuriöse Mood Beach Club empfängt Sie mit einem einmaligen Ausblick auf die Hafeneinfahrt von Portals Nous. Das angeschlossene Restaurant überzeugt mit ausgesuchter und regionaler Küche. Unbedingt probieren sollten Sie einen der hervorragenden Cocktails des Hauses.

DONNERSTAG, 10. MAI 2018

10:00 Uhr

Golf, Golfclub Real Bendinat | HCP: 36

Lust auf eine erneute Partie Golf? Der landschaftlich außerordentlich schön gelegene Golfplatz Bendinat – übersetzt „der Königliche“ – besticht durch seine Hanglagen und atemberaubenden Ausblicke auf die Bucht von Palma und die Insel Cabera. Die engen Spielbahnen erfordern ein präzises Spiel und höchste Konzentration.

10:00 Uhr

Ganztagesausflug: Ses Salines und Botanicactus

Werden Sie Zeuge einer jahrhundertealten Tradition und erfahren Sie alles über das „weiße Gold“ Mallorcas. Die Salinen von Es Trenc sind berühmt für Natursalz von exzellenter Qualität, das in reiner Handarbeit geerntet und veredelt wird. Am Nachmittag können Sie im größten botanischen Garten der Insel mit Flora und Fauna auf Tuchfühlung gehen. Im „Botanicactus“ wachsen mehr als 400 Pflanzen- und 10.000 Kakteenarten. Der Tagesausflug beinhaltet auch einen Mittagslunch. *Ab 30 Teilnehmern.*

19:15 Uhr

Abschlussabend:

Aperitif und Abendessen im Grand Hotel Son Net in Puigpunyent

Den letzten Abend unter spanischer Sonne verbringen wir im altherwürdigen Herrenhaus des Grand Hotel Son Net. Das einzigartige Haus mit ausgesuchter Küche verbindet klassische Eleganz und rustikales Ambiente.



Über weitere Details informieren wir Sie vor Ort.

Aus rechtlichen Gründen weisen wir darauf hin, dass Änderungen einzelner Programmpunkte möglich und gestattet sind, soweit sie nicht erheblich sind. Bei Rücktritt von der Reise sind wir berechtigt, unseren Ausfallschaden in Rechnung zu stellen. Die vermittelten Freizeitangebote sind Fremdleistungen, für deren Durchführung wir nicht haften. Außerdem haften wir nicht für Schäden im Rahmen der angegebenen Freizeitaktivitäten.

ANMELDUNG 6.-11. MAI 2018, MALLORCA

Hotel Riu Palace Bonanza Playa****

Anmeldung bitte per Fax an 030 300 96 79 - 22, per E-Mail an sommerakademie@ddiv.de oder melden Sie sich online unter www.ddiv.de/sommerakademie an.

Teilnehmer 1 (Vor-/Nachname)	Teilnehmer 2 (Vor-/Nachname)
Unternehmen	
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon	E-Mail

Kategorie - bitte ordnen Sie Ihr Unternehmen zu:

- Immobilienverwaltung - Mitglied im DDIIV-Landesverband (LV) : _____
 Immobilienverwaltung - kein Mitglied in einem DDIIV-LV Dienstleister für die Immobilienwirtschaft

PREISE & ZIMMER

	Mitglied im DDIIV-LV	Verwalter/Nichtmitglied	Dienstleister
Einzelzimmer	<input type="checkbox"/> 1.390,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.590,- Euro	<input type="checkbox"/> 2.990,- Euro
Doppelzimmer (ab 2 Personen)	<input type="checkbox"/> 990,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.190,- Euro	<input type="checkbox"/> 2.290,- Euro
Verlängerung des Aufenthalts (auf eigene Kosten): von _____ bis _____			

Preise verstehen sich pro Person zzgl. 19% gesetzlicher Umsatzsteuer, inkl. 5 Übernachtungen mit Frühstück, allen im Rahmenprogramm angebotenen Abendessen und Transfers sowie Teilnahme am Fachprogramm. Verlängerung des Aufenthaltes im Hotel Riu Palace Bonanza Playa**** ab 5. Mai und bis 13. Mai 2018 auf eigene Kosten und nach Verfügbarkeit: 155,- Euro pro Person/Nacht im Einzelzimmer und 95,- Euro pro Person/Nacht im Doppelzimmer inkl. Frühstück. Die Abrechnung erfolgt über die DDIIVservice GmbH. Die Touristensteuer ist vor Ort zu zahlen.

FREIZEITPROGRAMM Preise pro Person zzgl. 19% gesetzlicher Umsatzsteuer (begrenzte Teilnehmerzahl, vorbehaltlich Verfügbarkeit)

MO: Golf, Golfclub Arabella Son Muntaner (zzgl. 130,- Euro pro Person inkl. Transfer und Greenfee)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Quadtour Ses Fontanelles (zzgl. 130,- Euro Fahrer bzw. 50,- Beifahrer inkl. Transfer nach Andratx und zurück)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1 <input type="checkbox"/> Beifahrer <input type="checkbox"/> Fahrer	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2 <input type="checkbox"/> Beifahrer <input type="checkbox"/> Fahrer
DI: Golf, Golfplatz Arabella Son Vida (zzgl. 100,- Euro pro Person inkl. Transfer und Greenfee)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Wanderung: Sa Trapa (mittelschwer) (zzgl. 35,- Euro pro Person inkl. Transfer, Wasser und Wanderguide)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Halbtagesausflug: Auf den Spuren von Wein und Olivenöl (zzgl. 80,- Euro pro Person inkl. Transfer, Verkostung von Wein, Essig, Öl und Tapas, min. 30/max. 50 Teilnehmer)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
MI: Golf, Golfplatz Camp de Mar (zzgl. 95,- Euro pro Person inkl. Transfer und Greenfee)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Quadtour San Telmo (zzgl. 130,- Euro Fahrer bzw. 50,- Beifahrer inkl. Transfer nach Andratx und zurück)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1 <input type="checkbox"/> Beifahrer <input type="checkbox"/> Fahrer	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2 <input type="checkbox"/> Beifahrer <input type="checkbox"/> Fahrer
Wanderung: Na Burguesa zum Mirador de N'Alzamora (leicht) (zzgl. 35,- Euro pro Person inkl. Transfer, Wasser und Wanderguide)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
DO: Golf, Golfclub Real Bendinat (zzgl. 80,- Euro pro Person inkl. Transfer und Greenfee)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2
Ganztagesausflug: Ses Salines und Botanicactus (zzgl. 125,- Euro pro Person inkl. Transfer, Reiseleitung und Mittagessen, min. 30/max. 50 Teilnehmer)	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 1	<input type="checkbox"/> Teilnehmer 2

Für Golfteilnehmer:

Heimatclub (Teilnehmer 1) _____ HCP _____ Heimatclub (Teilnehmer 2) _____ HCP _____

***Hiermit erkenne ich die Teilnahme- und Stornierungsbedingungen an:**

Anmeldeschluss ist der 31.03.2018. Ihre Anmeldung ist verbindlich. Bitte beachten Sie die begrenzte Teilnehmerzahl. Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Sie erhalten vorbehaltlich Verfügbarkeit eine Buchungsbestätigung durch den Veranstalter. Die Teilnehmergebühr ist spätestens 4 Wochen vor Beginn und nach Rechnungsstellung durch den Vertragspartner, die DDIIVservice GmbH, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin, fällig. Bei Absage durch den Teilnehmer fallen folgende Stornierungskosten an: Bis 31.01.2018 ist eine Stornierung kostenfrei, bis 28.02.2018 fallen 50% des Teilnehmerpreises an, bis 31.03.2018 75%. Bei einem Rücktritt nach dem 31.03.2018 ist die Teilnahmegebühr in voller Höhe zu entrichten. Stornierungen nehmen wir ausschließlich per Post, Fax oder E-Mail entgegen. Die DDIIVservice GmbH wurde mit der Organisation und Durchführung der Veranstaltung beauftragt. Das Angebot richtet sich ausschließlich an Firmenkunden.
Veranstalter: DDIIVservice GmbH | Leipziger Platz 9, 10117 Berlin | 030 300 96 79 - 0 | info@ddiv-service.de | www.ddiv-service.de

Mit der Anmeldung geben Sie Ihr Einverständnis, dass etwaige Fotoaufnahmen, auf denen Sie erkennbar sind, von uns für die Veröffentlichungen uneingeschränkt genutzt werden dürfen. Es wird darüber hinaus ein Teilnehmerverzeichnis mit Firmenname, Name, Vorname und Ort erstellt. Mit der Anmeldung geben Sie Ihr Einverständnis zur Aufnahme ins Teilnehmerverzeichnis.

Ort, Datum

Unterschrift*

the first two years of life. The first year of life is the most critical period for the development of the brain.

The second year of life is the most critical period for the development of the brain.

The third year of life is the most critical period for the development of the brain.

The fourth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The fifth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The sixth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The seventh year of life is the most critical period for the development of the brain.

The eighth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The ninth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The tenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The eleventh year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twelfth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The thirteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The fourteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The fifteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The sixteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The seventeenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The eighteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The nineteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twentieth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-first year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-second year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-third year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-fourth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-fifth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-sixth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-seventh year of life is the most critical period for the development of the brain.

the same time, the fact that the number of species is not affected by the number of individuals is not surprising.

It is not clear why the number of species is not affected by the number of individuals. One possible explanation is that the number of species is determined by the number of individuals of the most abundant species. In other words, the number of species is determined by the number of individuals of the species that has the highest abundance. This is possible because the number of individuals of the most abundant species is much larger than the number of individuals of the other species. For example, in a community with 100 individuals, if one species has 80 individuals, the number of species is determined by the number of individuals of that species. This is because the number of individuals of the other species is small compared to the number of individuals of the most abundant species.

Another possible explanation is that the number of species is determined by the number of individuals of the least abundant species. In other words, the number of species is determined by the number of individuals of the species that has the lowest abundance. This is possible because the number of individuals of the least abundant species is much smaller than the number of individuals of the other species.

It is also possible that the number of species is determined by the number of individuals of the most abundant species and the number of individuals of the least abundant species. In other words, the number of species is determined by the number of individuals of the species that has the highest abundance and the number of individuals of the species that has the lowest abundance.

Finally, it is possible that the number of species is determined by the number of individuals of all species. In other words, the number of species is determined by the number of individuals of all species. This is possible because the number of individuals of all species is much larger than the number of individuals of any one species.

It is clear that the number of species is not affected by the number of individuals. This is because the number of species is determined by the number of individuals of the most abundant species, the number of individuals of the least abundant species, the number of individuals of the most abundant species and the number of individuals of the least abundant species, and the number of individuals of all species.

It is also clear that the number of species is not affected by the number of individuals. This is because the number of species is determined by the number of individuals of the most abundant species, the number of individuals of the least abundant species, the number of individuals of the most abundant species and the number of individuals of the least abundant species, and the number of individuals of all species.

It is also clear that the number of species is not affected by the number of individuals. This is because the number of species is determined by the number of individuals of the most abundant species, the number of individuals of the least abundant species, the number of individuals of the most abundant species and the number of individuals of the least abundant species, and the number of individuals of all species.

It is also clear that the number of species is not affected by the number of individuals. This is because the number of species is determined by the number of individuals of the most abundant species, the number of individuals of the least abundant species, the number of individuals of the most abundant species and the number of individuals of the least abundant species, and the number of individuals of all species.

It is also clear that the number of species is not affected by the number of individuals. This is because the number of species is determined by the number of individuals of the most abundant species, the number of individuals of the least abundant species, the number of individuals of the most abundant species and the number of individuals of the least abundant species, and the number of individuals of all species.

It is also clear that the number of species is not affected by the number of individuals. This is because the number of species is determined by the number of individuals of the most abundant species, the number of individuals of the least abundant species, the number of individuals of the most abundant species and the number of individuals of the least abundant species, and the number of individuals of all species.

It is also clear that the number of species is not affected by the number of individuals. This is because the number of species is determined by the number of individuals of the most abundant species, the number of individuals of the least abundant species, the number of individuals of the most abundant species and the number of individuals of the least abundant species, and the number of individuals of all species.



6. DDIV-BRANCHENBAROMETER 2018

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Immobilienverwalterinnen und -verwalter,

unser Branchenbarometer hat sich in den letzten Jahren zum wichtigsten Indikator der wirtschaftlichen Entwicklung von Immobilienverwaltungen entwickelt und ist Basis für zahlreiche Fachbeiträge und weiterführende Analysen. Vor allem dient die jährliche Erhebung dazu, Ihnen einen branchenspezifischen Vergleich zu ermöglichen. Je mehr Verwaltungsunternehmen teilnehmen, umso größer ist unser Gehör als Branche in Politik, Medien und Wirtschaft.

Mit dem 6. Branchenbarometer bitten wir wieder um Ihre Unterstützung! Bitte nehmen Sie sich 15 Minuten Zeit, um die nachstehenden Fragen zu beantworten. Gern können Sie dies auch online unter www.ddiv.de/branchenbarometer vornehmen.

Sollten Sie weitere und tiefergehende Fragestellungen zu betriebswirtschaftlichen Kennzahlen interessieren und an einem intensiven Austausch interessiert sein, so empfehlen wir Ihnen die neue DDIV-Plattform der „Erfahrungsaustausch-Gruppen“, kurz „ERFA-Gruppen“ genannt, die sich Ende 2017 gegründet haben. Näheres dazu erfahren Sie in der DDIV-Geschäftsstelle.

Ihr Martin Kaßler
Geschäftsführer

Ihre Daten werden anonymisiert erhoben und ausschließlich im Rahmen des 6. Branchenbarometers ausgewertet. Sofern Sie Mitglied in einer der Erfahrungsaustauschgruppen sind, ist die Teilnahme am Branchenbarometer obligatorisch. Die Fragen können Sie online unter www.ddiv.de/branchenbarometer oder nachfolgend bearbeiten. Den händisch ausgefüllten Fragebogen übermitteln Sie bitte bis zum 26. März 2018 per Fax (030 3009679 - 22), E-Mail (info@ddiv.de) oder postalisch (DDIV, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin).

Der DDIV und seine Landesverbände stehen für eine starke Gemeinschaft! Wir vertreten ausschließlich die Interessen professioneller Immobilienverwaltungen – das macht uns authentisch, glaubwürdig und kompetent. Weitere Informationen finden Sie unter www.ddiv.de.

ALLGEMEINE FRAGEN

Welche Rechtsform hat Ihr Unternehmen?

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <input type="radio"/> Einzelunternehmen | <input type="radio"/> AG |
| <input type="radio"/> Personengesellschaft | <input type="radio"/> Genossenschaft |
| <input type="radio"/> GmbH | <input type="radio"/> Sonstige _____ |

Ist Ihr Unternehmen Teil einer Firmengruppe?

- | | |
|--|----------------------------|
| <input type="radio"/> ja, Mutterunternehmen | <input type="radio"/> nein |
| <input type="radio"/> ja, Tochterunternehmen | |

Über wie viele Standorte verfügt Ihr Unternehmen?

_____ Standorte

In welchem Bundesland liegt Ihr Hauptsitz?

- | | |
|--|---|
| <input type="radio"/> Baden-Württemberg | <input type="radio"/> Niedersachsen |
| <input type="radio"/> Bayern | <input type="radio"/> Nordrhein-Westfalen |
| <input type="radio"/> Berlin | <input type="radio"/> Rheinland-Pfalz |
| <input type="radio"/> Brandenburg | <input type="radio"/> Saarland |
| <input type="radio"/> Bremen | <input type="radio"/> Sachsen |
| <input type="radio"/> Hamburg | <input type="radio"/> Sachsen-Anhalt |
| <input type="radio"/> Hessen | <input type="radio"/> Schleswig-Holstein |
| <input type="radio"/> Mecklenburg-Vorpommern | <input type="radio"/> Thüringen |

In welcher Siedlungsstruktur liegt der Großteil Ihrer verwalteten Einheiten?

- Agglomerationsraum (Region mit mind. 300.000 Einwohnern)
- Verstädterter Raum (Region mit mind. 100.000 Einwohnern)
- Ländlicher Raum (ländliche Region mit < 100.000 Einwohnern)

Was ist/sind Ihr/e Tätigkeitsfeld/er?

(Mehrfachantworten möglich)

- | | |
|---|--|
| <input type="radio"/> WEG-Verwaltung | <input type="radio"/> Zwangs-/Insolvenzverwaltung |
| <input type="radio"/> Miethausverwaltung | <input type="radio"/> Vermögensverwaltung |
| <input type="radio"/> Sondereigentumsverwaltung | <input type="radio"/> Baubetreuung/ Bauträgersgeschäft |
| <input type="radio"/> Gewerbeverwaltung | <input type="radio"/> Facility Management |
| <input type="radio"/> Vermittlung/Maklertätigkeit | |
| <input type="radio"/> Sachverständigentätigkeit | |
| <input type="radio"/> sonstige, nämlich: _____ | |

Sind Sie Mitglied in einem der DDIV-Landesverbände?

- | | |
|--|---|
| <input type="radio"/> in keinem Landesverband | <input type="radio"/> VDIV Niedersachsen/Bremen |
| <input type="radio"/> VDIV Baden-Württemberg | <input type="radio"/> VNWI Nordrhein-Westfalen |
| <input type="radio"/> VDIV Bayern | <input type="radio"/> VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland |
| <input type="radio"/> VDIV Berlin-Brandenburg | <input type="radio"/> VDIV Mitteldeutschland |
| <input type="radio"/> VDIV Hessen | <input type="radio"/> VDIV Sachsen-Anhalt |
| <input type="radio"/> VDIV Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern | |

Sind Sie in anderen Interessenverbänden organisiert?

(Mehrfachantworten möglich)

- | | |
|--|---------------------------|
| <input type="radio"/> Nein | <input type="radio"/> GdW |
| <input type="radio"/> Haus & Grund | <input type="radio"/> IVD |
| <input type="radio"/> BFW | |
| <input type="radio"/> sonstige, nämlich: _____ | |

Sind Sie Teilnehmer einer ERFA-Gruppe des DDIV oder der AGgU des DDIV?

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| <input type="radio"/> ja | <input type="radio"/> nein |
|--------------------------|----------------------------|
- wenn ja, bitte geben Sie Ihre ERFA-/AGgU-Kennung an: _____

FRAGEN ZUM VERWALTUNGSBESTAND

Wie viele Einheiten verwaltete Ihr Unternehmen 2017?

(ohne Garagen/Stellplätze/Gemeinschaftsräume/Grundstücke)

_____ Einheiten gesamt in _____ Objekten

davon:

_____ Einheiten WEG-Verwaltung in _____ WEG

_____ Einheiten Miethausverwaltung in _____ Objekten

_____ Einheiten SE-Verwaltung in _____ WEG

_____ Einheiten Gewerbeverwaltung in _____ Objekten

zusätzlich:

_____ Einheiten Sonstige Verwaltung*

*Garagen/Stellplätze/Gemeinschaftsräume/Grundstücke

Wie veränderte sich 2017 die Netto-Anzahl Ihrer verwalteten Einheiten im Vergleich zu 2016?

WEG-Verwaltung _____ Einheiten

Miethausverwaltung _____ Einheiten

SE-Verwaltung _____ Einheiten

Gewerbeverwaltung _____ Einheiten

Sonstige Verwaltung* _____ Einheiten

*Garagen/Stellplätze/Gemeinschaftsräume/Grundstücke

FRAGEN ZU UMSATZ UND BETRIEBSERGEBNIS

Welchen Jahresumsatz hat Ihr Unternehmen insgesamt im Jahr 2017 realisiert?

_____ Euro Jahresumsatz (netto) 2017

Wie teilt sich dieser Jahresumsatz 2017 auf die einzelnen Geschäftssegmente auf?

_____ % WEG-Verwaltung (ohne Sonderleistungen)

_____ % Miethausverwaltung (ohne Sonderleistungen)

_____ % Sondereigentumsverwaltung (ohne Sonderleistungen)

_____ % Gewerbeverwaltung (ohne Sonderleistungen)

_____ % Sonstige Verwaltung* (ohne Sonderleistungen)

_____ % Maklertätigkeit

_____ % Facility Management

*Garagen/Stellplätze/Gemeinschaftsräume/Grundstücke

Mit welchen Umsatzänderungen rechnen Sie für 2018 im Vergleich zu 2017? (Bitte geben Sie die Veränderungen in Prozent an, z.B.: 5% = 5% Wachstum;

-3,5% = dreieinhalbprozentiger Rückgang)

Veränderung Jahresumsatz Verwaltung gesamt _____ %

Veränderung Jahresumsatz WEG-Verwaltung* _____ %

Veränderung Jahresumsatz Miethausverwaltung* _____ %

Veränderung Jahresumsatz SE-Verwaltung* _____ %

Veränderung Jahresumsatz Gewerbe-Verwaltung* _____ %

Veränderung Jahresumsatz Sonstige Verwaltung* _____ %

Veränderung Jahresumsatz Maklertätigkeit _____ %

Veränderung Jahresumsatz Facility Management _____ %

*ohne Sonderleistungen

Welches Betriebsergebnis (= Ergebnis vor Steuern und Zinsen) hat Ihr Unternehmen insgesamt im Jahr 2017 realisiert? (Verluste bitte als negative Werte ausweisen)

_____ Euro netto 2017

Wie schätzen Sie Ihr Betriebsergebnis 2017 (= Ergebnis vor Steuern und Zinsen) im Vergleich zu 2016 ein? (Bitte geben Sie die Veränderungen in Prozent an, z.B.: 5% = 5% Wachstum; -3,5% = dreieinhalbprozentiger Rückgang)

Realisierte Betriebsergebnisveränderung 2017 zu 2016: _____ %

erwartete Betriebsergebnisveränderung 2018 zu 2017: _____ %

FRAGEN ZUR VERGÜTUNG ALLGEMEIN

Wie und wann führen Sie Preisanpassungen in Ihren Beständen durch?

(Mehrfachantworten möglich)

 bei Vertragsverlängerung bei laufendem Vertrag vertraglich geregelt durch Staffelung vertraglich geregelt durch Indexbindung

Wie hoch fiel Ihre letzte Preiserhöhung in Ihren Beständen durchschnittlich aus?

 Bei Vertragsverlängerung: _____ % Bei _____ : _____ %

Planen Sie 2018 eine Preisanpassung der Vergütungssätze in Ihren Bestandsobjekten?

 nein ja, bei Vertragsverlängerung um: _____ % ja, bei anderem Anlass, nämlich: _____ um _____ %

Planen Sie 2018 gegenüber 2017 eine Erhöhung der Vergütungssätze in neu akquirierten Objekten?

 ja, um durchschnittlich _____ % nein

FRAGEN ZUR WEG-VERWALTERVERGÜTUNG

Wie hoch ist Ihr monatlicher (Netto-)Regelsatz bei der WEG-Verwaltung in Ihren Beständen aktuell im Durchschnitt?

_____ Euro/Einheit für WEG mit ≤ 10 WE

_____ Euro/Einheit für WEG mit 11 - 29 WE

_____ Euro/Einheit für WEG mit 30 - 49 WE

_____ Euro/Einheit für WEG mit 50 - 99 WE

_____ Euro/Einheit für WEG mit ≥ 100 WE

_____ Euro/Einheit für Garagen im TE

_____ Euro/Einheit für Stellplätze im TE

Welchen monatlichen (Netto-)Regelsatz setzen Sie bei der Bewerbung um neue Objekte an?

_____ Euro/Einheit für WEG mit ≤ 10 WE

_____ Euro/Einheit für WEG mit 11 - 29 WE

_____ Euro/Einheit für WEG mit 30 - 49 WE

_____ Euro/Einheit für WEG mit 50 - 99 WE

_____ Euro/Einheit für WEG mit ≥ 100 WE

Wie hoch ist Ihre (Netto-)Vergütung von Sonderleistungen?

(Wenn Sie bestimmte Sonderleistungen nicht anbieten oder ausgelagert haben, bitte Antwort freilassen.)

Außerordentliche Eigentümerversammlung:

 im Regelsatz/Grundvergütung enthalten nach Aufwand in Stunden mit durchschnittlich _____ Euro/Stunde oder

_____ Euro pauschal oder

_____ Euro/Einheit oder

_____ % der monatlichen Grundvergütung

Erhebung von Sonderumlagen:

 im Regelsatz/Grundvergütung enthalten nach Aufwand in Stunden mit durchschnittlich _____ Euro/Stunde oder

_____ Euro pauschal oder

_____ Euro/Einheit oder

_____ % des Sonderumlagebetrages

Regulierung von Versicherungsschäden:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand in Stunden mit durchschnittlich ____Euro/Stunde oder
 ____ Euro pauschal oder
 ____ Euro/Einheit oder
 ____ % der Schadenssumme

Lohnabrechnung je Angestellte (z. B. Hausmeister) im Monat:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand in Stunden mit durchschnittlich ____Euro/Stunde oder
 ____ Euro pauschal

Erstellung unterjähriger Jahresabrechnungen bei Eigentümerwechsel:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand in Stunden mit durchschnittlich ____Euro/Stunde oder
 ____ Euro pauschal

Begleitung von Gerichtsverfahren:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand in Stunden mit durchschnittlich ____Euro/Stunde oder
 ____ % der Anwaltskosten

Verfolgung von Gewährleistungsmängeln:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand in Stunden mit durchschnittlich ____Euro/Stunde oder
 ____ Euro pauschal

Verwalterzustimmung (zum Verkauf):

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand in Stunden mit durchschnittlich ____Euro/Stunde oder
 ____ Euro pauschal bzw. pro Einheit oder
 ____ % der der monatlichen Grundvergütung

Eigentümerwechsel:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand in Stunden mit durchschnittlich ____Euro/Stunde oder
 ____ Euro pauschal bzw. pro Einheit oder
 ____ % der der monatlichen Grundvergütung

FRAGEN ZUR MIETHAUSVERWALTERVERGÜTUNG

Wie wird Ihre Verwaltungsleistung bei der Miethausverwaltung in der Regel vergütet?

- pauschal pro Einheit/Objekt
- prozentual (gekoppelt an Miete)

Wenn Sie Ihre Vergütung pauschal berechnen, wie hoch ist durchschnittlich Ihr monatlicher (Netto-)Regelsatz bei der Miethausverwaltung in Ihren Beständen?

- ____ Euro/Einheit für Wohnhaus mit ≤ 10 Mietwohnungen
- ____ Euro/Einheit für Wohnhaus mit 11–29 Mietwohnungen
- ____ Euro/Einheit für Wohnhaus mit 30–49 Mietwohnungen
- ____ Euro/Einheit für Wohnhaus mit 50–99 Mietwohnungen
- ____ Euro/Einheit für Wohnhaus mit ≥ 100 Mietwohnungen
- ____ Euro/Monat für Garagen
- ____ Euro/Monat für Stellplätze

Wenn Sie Ihre Vergütung prozentual berechnen, wie hoch ist durchschnittlich Ihre monatliche (Netto-)Vergütung in Ihren Beständen?

- ____ % der Brutto-Soll-Miete ____ % der Netto-Soll-Miete
- ____ % der Brutto-Ist-Miete ____ % der Netto-Ist-Miete

Verlangen Sie neben der prozentualen Vergütung einen pauschalen Mindestsatz?

- nein ja, mindestens _____ Euro

Wenn Sie Ihre Vergütung pauschal berechnen, welchen monatlichen (Netto-)Regelsatz setzen Sie bei der Bewerbung um neue Miet-Objekte an?

- ____ Euro/Einheit für Wohnhaus mit ≤ 10 Mietwohnungen
- ____ Euro/Einheit für Wohnhaus mit 11–29 Mietwohnungen
- ____ Euro/Einheit für Wohnhaus mit 30–49 Mietwohnungen
- ____ Euro/Einheit für Wohnhaus mit 50–99 Mietwohnungen
- ____ Euro/Einheit für Wohnhaus mit ≥ 100 Mietwohnungen
- ____ Euro/Monat für Garagen
- ____ Euro/Monat für Stellplätze

Wenn Sie Ihre Vergütung prozentual berechnen, welche monatliche prozentuale Vergütung setzen Sie bei der Bewerbung um neue Miet-Objekte an?

- ____ % der Brutto-Soll-Miete ____ % der Netto-Soll-Miete
- ____ % der Brutto-Ist-Miete ____ % der Netto-Ist-Miete

FRAGEN ZUR SE-VERWALTERVERGÜTUNG

Wie wird Ihre Verwaltungsleistung bei der Sondereigentumsverwaltung vergütet?

- pauschal pro Einheit/Objekt
- prozentual (gekoppelt an Miete)

Wenn Sie Ihre Vergütung pauschal berechnen, wie hoch ist durchschnittlich Ihr monatlicher (Netto-)Regelsatz bei der Sondereigentumsverwaltung?

- ____ Euro/SE bei gleichzeitiger WEG-Verwaltung
- ____ Euro/SE ohne gleichzeitige WEG-Verwaltung

Wenn Sie Ihre Vergütung prozentual berechnen, wie hoch ist durchschnittlich Ihre prozentuale (Netto-)Vergütung der Verwaltungsleistung bei der SE-Verwaltung?Bei gleichzeitiger WEG-Verwaltung:

- ____ % der Brutto-Soll-Miete ____ % der Netto-Soll-Miete
- ____ % der Brutto-Ist-Miete ____ % der Netto-Ist-Miete

MIETHAUS- UND SE-VERWALTERVERGÜTUNG

Wie hoch ist Ihre (Netto-)Vergütung von Sonderleistungen?

(Wenn Sie bestimmte Sonderleistungen nicht anbieten oder ausgelagert haben, bitte Antwort freilassen.)

Vermietungsleistung (inkl. Exposé-Erstellung, Vermarktung, Besichtigung):

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand in Stunden mit durchschnittlich ____ Euro/Stunde oder
 ____ Euro pauschal oder
 ____ % der Mieteinnahmen oder
 das ____-fache der monatlichen Kaltmiete

Mieterwechsel (inkl. Vertragserstellung, -abschluss, Übergabe):

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand in Stunden mit durchschnittlich ____ Euro/Stunde oder
 ____ Euro pauschal oder
 ____ % der Mieteinnahmen

Durchführung Mieterhöhung (inkl. Abgleich Mietspiegel):

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand in Stunden mit durchschnittlich ____ Euro/Stunde oder ____ Euro pauschal oder ____ % der Mieterhöhung

Unterjährige Betriebskostenabrechnung:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand in Stunden mit durchschnittlich ____ Euro/Stunde oder ____ Euro pauschal

FRAGEN ZUR GEWERBE-VERWALTERVERGÜTUNG

Wenn Sie Ihre Vergütung prozentual berechnen, wie hoch ist durchschnittlich Ihre monatliche (Netto-)Vergütung bei der Gewerbeverwaltung?

____ % der Brutto-Soll-Miete ____ % der Netto-Soll-Miete
 ____ % der Brutto-Ist-Miete ____ % der Netto-Ist-Miete

Wenn Sie Ihre Vergütung mit einem Pauschalbetrag berechnen, wie hoch ist durchschnittlich Ihr monatlicher (Netto-)Regelsatz bei der Gewerbeverwaltung?

- der gleiche Preis wie bei WEG-Einheiten
- ____ Euro/Einheit für Gewerbeobjekt innerhalb einer WEG mit gleichzeitiger WEG-Verwaltung
- ____ Euro/Einheit für Gewerbeobjekt mit ≤ 10 Einheiten
- ____ Euro/Einheit für Gewerbeobjekt mit 11–20 Einheiten
- ____ Euro/Einheit für Gewerbeobjekt mit ≥ 21 Einheiten

Wenn Sie Ihre Vergütungssätze nach Quadratmetern berechnen, wie hoch ist Ihr monatlicher (Netto-)Regelsatz bei der Gewerbeverwaltung?

____ Euro je qm

BERECHNUNG VON ZUSATZLEISTUNGEN

Wie hoch sind Ihre (Netto-)Stundensätze zur Vergütung sonstiger Zusatzleistungen im Durchschnitt, die Sie gegenüber Eigentümern abrechnen?

____ Euro/Stunde für Geschäftsführer/Inhaber

____ Euro/Stunde für Prokurist

____ Euro/Stunde für Sachbearbeiter Verwaltung

____ Euro/Stunde für Buchhalter

____ Euro/Stunde für Ingenieur

____ Euro/Stunde für Techniker

____ Euro/Stunde für Hausmeister

____ Euro/Stunde für Sekretariat

____ Euro/Stunde Einheitspreis für alle Mitarbeiter

FRAGEN ZU MAßNAHMEN IN OBJEKTEN

Haben Sie als Verwalter/in im Jahr 2017 energetische Sanierungsmaßnahmen begleitet?

- ja, in ____ Objekten nein

Haben Sie bereits in Ihren verwalteten Objekten Mieterstromprojekte durch Photovoltaikanlagen umgesetzt?

- ja, in ____ Objekten nein

Werden Sie in absehbarer Zeit Mieterstromprojekte in Ihren verwalteten Objekten umsetzen?

- ja, in ____ Objekten nein

Besteht in Ihren verwalteten Objekten Interesse an dem Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge?

- ja, in ____ Objekten weiß nicht nein

Haben Sie in Ihren verwalteten Objekten den Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge umgesetzt?

- ja, in ____ Objekten nein

Haben Sie 2017 altersgerechte Umbauten begleitet?

- ja, in ____ % der verwalteten Objekte nein

Wenn Sie altersgerechte Umbauten begleitet haben, wo wurden diese umgesetzt?

- im Sondereigentum in ____ Objekten
- im Gemeinschaftseigentum in ____ Objekten

FRAGEN ZUR MITARBEITERENTWICKLUNG

Wie viele Mitarbeiter beschäftigte Ihr Unternehmen 2017 im Durchschnitt? (Teilzeitkräfte anteilig berücksichtigen, z.B. Halbtageskraft = 0,5 Personen)

____ Personen, davon ____ Auszubildende

Wie viele Mitarbeiter davon sind ausschließlich mit der Verwaltungstätigkeit (Objektbetreuung) beschäftigt? (Teilzeitkräfte anteilig berücksichtigen, z.B. Halbtageskraft = 0,5 Personen)

____ Personen

Über welche Ausbildung verfügen die beschäftigten Objektbetreuer?

- Immobilienfachliche Ausbildung/Studium: ____ Personen
- Quereinsteiger (zu Beginn ohne Branchenerfahrung): ____ Personen
- Sonstige: ____ : ____ Personen

Wie hat sich die Zahl der Mitarbeiter 2017 im Vergleich zu 2016 entwickelt? (Teilzeitkräfte anteilig berücksichtigen, z.B. Halbtageskraft = 0,5 Personen)

- gestiegen, um ____ Stellen (ohne Azubis)
- gleich geblieben (ohne Azubis)
- gesunken, um ____ Stellen (ohne Azubis)

Wie wird sich die Zahl der Mitarbeiter 2018 voraussichtlich entwickeln?

- steigen, um ____ Stellen
- bleiben gleich
- sinken, um ____ Stellen

Bilden Sie in Ihrem Betrieb aus?

- Ja, ____ Auszubildende, davon ____ weibliche Auszubildende
- Nein

ÜBER DIE/DEN BEFRAGTE/N

Persönliche Angaben:

Alter: ____ Jahre

Geschlecht: weiblich männlich

Wie lange sind Sie in der Immobilienverwaltung bereits tätig?

____ Jahre

Über welche Ausbildung verfügt die/der Befragte?

- Immobilienfachliche Ausbildung/Studium
- Quereinsteiger (zu Beginn ohne Branchenerfahrung)
- Sonstige: _____

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Table 1. Summary of the results of the 1998–2000 survey of 1000 young people in the UK. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems

Problem	Percentage of young people
None	60.0
Minor	22.0
Major	11.0
Severe	7.0

of young people with mental health problems. The results are shown in Table 1.

Of the 1000 young people surveyed, 60% had no mental health problems, 22% had minor mental health problems, 11% had major mental health problems, and 7% had severe mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 2. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 3. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 4. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 5. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 6. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 7. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 8. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 9. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 10. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 11. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 12. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 13. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 14. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 15. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 16. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 17. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 18. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 19. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

The results of the survey are shown in Table 20. The table shows the percentage of young people who were in each of the four categories of mental health problems.

Forum Zukunft III



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

HERAUSFORDERUNG ZUKUNFT: MIT NEUEN STRATEGIEN GESCHÄFTSFELDER OPTIMIEREN UND ERSCHLIESSEN

20.-21. März 2018, Weimar



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE IMMOBILIENVERWALTER/INNEN,

„Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen“ – egal ob es Mark Twain oder Winston Churchill war, der diese Worte sprach, zutreffend sind sie allemal. Sicher ist aber, dass die Zukunft für Immobilienverwaltungen zahlreiche Herausforderungen bereithält.

Hierunter fallen nicht nur die verschiedenen externen Faktoren wie neue Gesetze und höhere Ansprüche an die Verwaltungsleistung. Viele Herausforderungen entstehen aus dem Unternehmen heraus – und hier warten auch große Potenziale, die es zu heben gilt.

Ein dabei viel diskutiertes Thema – auch durch die jüngste Rechtsprechung – sind der Verwaltervertrag und die Verwaltervergütung. Neue Wertschöpfungsmöglichkeiten und verschiedene Ertragsmodelle für Immobilienverwalter bieten spannende Optionen, zusätzliche Einnahmen zu generieren und das Geschäftsmodell zu erweitern.

Die Zukunft der Immobilienverwaltung prägt zudem die Digitalisierung. Doch so viele Chancen sie bietet, so viele Herausforderungen birgt sie auch. Um Mehrwerte für den Verwalter und die Branche zu generieren, muss sie konsequent umgesetzt werden. So kann sie sich durchaus als Erfolgsmodell für Immobilienverwalter etablieren.

Entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen ist nicht zuletzt das Personal. Mitarbeiter zu halten und fortzubilden erhöht durch deren wachsenden Erfahrungsschatz die Effizienz und Leistungsfähigkeit. Solche Mitarbeiter langfristig zu binden erfordert immer stärker ein angenehmes Arbeitsumfeld und moderne Arbeits(zeit)modelle, die sich den verschiedenen Bedürfnissen anpassen lassen.

Unbestritten: Die Bandbreite an Themen ist groß. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter hat daher das Forum Zukunft III unter das Oberthema „Herausforderung Zukunft“ gestellt. Profitieren Sie von Erfahrungen aus der Praxis, erfahren Sie neue Denkanstöße, diskutieren Sie mit Experten und lernen Sie von erprobten Erfolgsmodellen – und erlangen Sie das Rüstzeug, um Ihr Unternehmen langfristig erfolgreich auszurichten.

Sichern Sie sich Ihren Informationsvorsprung!

Wir freuen uns, Sie am 20. und 21. März in Weimar zu begrüßen.



Wolfgang D. Heckeler
Präsident



Martin Kaßler
Geschäftsführer

DIENSTAG, 20. MÄRZ 2018

11:00 Uhr

Geführter Rundgang durch den Goethepark

13:00 Uhr

Mittagsempfang und Registrierung

14:00 Uhr

Herausforderung Zukunft: Mit neuen Strategien Geschäftsfelder optimieren und erschließen
Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV e. V., Berlin

14:30 Uhr

Die digitale Datenplattform der Zukunft – Mehrwert für die Immobilienbranche

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, Mainz

15:00 Uhr

Für immo? – fit für die Zukunft der Immobilienvermarktung

Nils Höhme, Team Leader Sales, Immowelt AG, Nürnberg

15:30 Uhr – Kaffeepause

16:00 Uhr

Ertragsmodelle für Immobilienverwalter: Innenansichten und Erfahrungswerte

Dr. Stefan Adams, Geschäftsführer der Adams Consulting GmbH, Eschborn

16:45 Uhr

Diskussionsrunde (inkl. Auditorium)

Dr. Stefan Adams, Dr. Manfred Alflen, Steffen Haase, Martin Kaßler, Nils Höhme

19:00 Uhr

Abendveranstaltung im Felsenkeller, Gasthausbrauerei, Humboldtstraße 37, Weimar

MITTWOCH, 21. MÄRZ 2018

BLOCK I – Recht & Vergütung

09:30 Uhr

Sind Verwalterverträge noch rechtssicher? Zum Verhältnis von Grund- und Sondervergütung vor dem Hintergrund von Rechtsprechung und Verwalterpraxis

Prof. Dr. Florian Jacoby, Lehrstuhlinhaber für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht, Universität Bielefeld

10:30 Uhr

Die Verwaltervergütung – neue Denkansätze

Gottfried Bock, Geschäftsführer der Hausverwaltung BOCK GmbH, Metzingen

11:00 Uhr – Diskussion

11:30 Uhr – Kaffeepause

BLOCK II – Digitalisierung & Ertrag

12:00 Uhr

Womit verdienen wir künftig unser Geld? Neue Wertschöpfungspotenziale in Immobilienunternehmen

Oliver Helms, Geschäftsführer der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, Braunschweig

12:45 Uhr

Die Digitalisierung in der Praxis

Slaven Grizelj, Geschäftsführer der inteligy GmbH, Köln

13:15 Uhr

Die Digitalisierung als Erfolgsmodell für Immobilienverwalter?

Oliver Martin, Geschäftsführer der Seibel Haus- und Mietverwaltungs GmbH, Worms

13:45 Uhr – Mittagsempfang

Block III – Zukunft & Arbeitswelt

14:45 Uhr

Anforderungen an mobiles Arbeiten. Rechtliche Rahmenbedingungen des Arbeits- und Datenschutzes

Fachanwalt für Arbeitsrecht Ivalo Ziegenhagen, Ihde & Partner Rechtsanwälte, Berlin

15:30 Uhr


Herausforderung Personal:

Finden – Halten – Fördern. Strategien

Dr. Angelika Eichenlaub, Dr. Eichenlaub & Willkomm GbR, Stade

16:30 Uhr

Ausklang bei Kaffee und Kuchen

 Durch das Programm führt Steffen Haase, Geschäftsführer der Immobilienverwaltungsgesellschaft Haase & Partner, Augsburg.

ÜBERNACHTUNG

Unter dem Stichwort „DDIV“ steht Ihnen im Hotel Park Inn ein begrenztes Zimmerkontingent zur Verfügung. Dieses können Sie per E-Mail an info.weimar@rezidorparkinn.com oder telefonisch unter 0800 10 10 88 0 abrufen.

Das Hotel hält Zimmer zu folgenden Konditionen für Sie vor:

Standardeinzelzimmer	73,00 € pro Zimmer/Nacht
Standarddoppelzimmer	83,50 € pro Zimmer/Nacht

Die nächsthöhere Zimmerkategorie auf Anfrage und nach Verfügbarkeit:

Superior-Zimmer	zzgl. 10,00 € pro Zimmer/Nacht
Business-Zimmer	zzgl. 20,00 € pro Zimmer/Nacht

ANMELDUNG

DDIVservice GmbH
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon 030 300 96 79 - 0
Fax 030 300 96 79 - 22
E-Mail info@ddiv.de
Web www.ddiv.de

Die DDIVservice GmbH wurde mit der Durchführung der Veranstaltung beauftragt.

Bitte beachten Sie, dass die Teilnehmerzahl begrenzt ist.
Wir empfehlen eine frühzeitige Anmeldung.

VERANSTALTUNGSORT

Hotel Park Inn Weimar
Kastanienallee 1, 99428 Weimar
www.parkinn.de/hotel-weimar



Mit freundlicher Unterstützung durch:



immo erst zu
immowelt.de

