

# vdiv aktuell

vdiv

Das offizielle Organ des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V. und seiner Landesverbände

## Auf Zeit

Mietverhältnisse vertraglich auf eine solide Basis stellen: Tipps und Informationen rund um die Mietverwaltung.



■ E-Mobilität  
Rund um die  
Ladestation

■ Datenschutz  
Wichtig im  
Vermietungsprozess

■ Alternativen  
Die Eigentümer-  
versammlung

# Digitalisierungsstrategien in der Immobilienverwaltung: Erfolgreich am Markt behaupten

24.-25. September 2020, Weimar

### Donnerstag, 24. September 2020

11:15 Uhr

#### Was bringt die WEG-Reform für unseren Berufsstand?

Martin Kaßler, Geschäftsführer, VDIV Deutschland

11:30 Uhr

#### Die Reform des Wohnungseigentumsrecht: Ziele des Gesetzgebungsverfahrens

Dr. Felix Wobst, Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz

12:00 Uhr

#### Diskussion zur WEG-Reform

Gottfried Bock, Hausverwaltung BOCK GmbH; Andre Jahns, Hausverwaltung Harte GmbH & Co. KG; Martin Kaßler; Dr. Oliver Martin, SEIBEL Haus- und Mietverwaltungs GmbH; Dr. Felix Wobst

13:00 Uhr – Mittagsempfang

14:00 Uhr

#### Die Digitalisierungsfalle: Weshalb die meisten Unternehmen mit IT Geld verbrennen und wie IT wirklich erfolgreich macht

Prof. Dr. Nicole Jekel, Professorin für Controlling, Beuth Hochschule für Technik Berlin

14:45 Uhr

#### Big Data, KI, Google und Co – Was ist möglich in Smart City und welche Player wollen Platzhirsch sein?

Jens Hansen, Geschäftsführer, Jens Hansen Consulting GmbH

15:30 Uhr – Kaffeepause

16:00 Uhr

#### Digitalisierung und Immobilienverwaltung: Ein Scheitern in drei Akten

Sebastian Niesen, Geschäftsführer, Niesen Hausverwaltungen e. K.

16:45 Uhr

#### Betriebswirtschaftliche Erfolge durch digitalisiertes Controlling

Ralf Michels, Geschäftsführer, A. S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH

17:30 Uhr

#### Diskussion im Plenum

19:00 Uhr

#### Abendveranstaltung im Felsenkeller

Gasthausbrauerei, Humboldtstraße 37, Weimar

### Freitag, 25. September 2020

09:00 Uhr

#### Die Zukunft des Managements im digitalen Zeitalter

Prof. Dr. Leif Erik Wollenweber, Professor für Business Administration, FOM Hochschule für Ökonomie und Management

10:00 Uhr

#### Arbeitsrecht 4.0: New Work – Agile Transformation

Dr. Daniel Ludwig, Fachanwalt für Arbeitsrecht und Partner, CMS Deutschland

10:45 Uhr

#### Digitales Zeitalter: Neue Anforderungen an das Arbeitsrecht und Datenschutz

Markus Schliess, Fachanwalt für Arbeitsrecht und IT-Recht, Kanzlei SRLN

11:30 Uhr

#### Hoffnung ist keine Strategie! Plattformökonomie in der Immobilienwirtschaft

Hamidreza Hosseini, Founder & CEO, ECODYNAMICS GmbH

12:15 Uhr

#### Die digitale Zukunft: Worauf muss sich die Branche einstellen? Und wer partizipiert an neuen Lösungen?

Slaven Grizelj, inteligy GmbH; Stephan Kiermeyer, KALORIMETA GmbH; Stephanie Kreuzpaintner, DOMUS Software AG; Ralf Michels; Bernhard Preißer, etg24 GmbH; Alf Tomalla, Aareon AG

13:15 Uhr – Mittagsempfang

14:15 Uhr

#### Mit Kommunikation zum Erfolg: Messbarkeit und Nutzen für Verwaltungen

Frederike Hanke, Leiterin Strategie, Lugalux GmbH

15:00 Uhr

#### Marketing in der Immobilienverwaltung: Braucht man das?

Tobias Danker, Geschäftsführer, Property Branders GmbH

15:45 Uhr – Ausklang bei Kaffee und Kuchen

Jetzt anmelden und Zukunft sichern unter:  
[www.vdiv.de/forum-zukunft](http://www.vdiv.de/forum-zukunft)

# Zukunftsweisende Reformen, aufschlussreiche Umfragen und politisches Engagement



Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

öffentliches und privates Leben, Medien und Politik werden seit Wochen vom Corona-Virus dominiert, für über zehn Millionen Arbeitnehmer wurde bis Ende April Kurzarbeit angemeldet – ein trauriger Rekord. Auch Immobilienverwaltungen spüren die Auswirkungen der Pandemie

in ihrem Tagesgeschäft, Kurzarbeit ist hier allerdings die große Ausnahme. Das zeigt unsere **Umfrage zu den Auswirkungen des Virus auf die Immobilienverwaltungsbranche**. An ihr haben rund 1 100 Verwaltungsunternehmen teilgenommen. Die wichtigsten Ergebnisse stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe vor.

Viele Unternehmen haben in den vergangenen Wochen Möglichkeiten für die **Arbeit im Homeoffice** entwickelt – die auch in unserer Branche fortschreitende Digitalisierung schafft hier für viele Prozesse die Voraussetzungen. Unverzichtbar, aber vom heimischen Arbeitsplatz aus nicht zu realisieren sind allerdings die regelmäßigen Begehungen der verwalteten Bestände. Damit Schäden nicht lange unerkannt bleiben und so zu höheren Kosten bei der Beseitigung führen, setzt sich der VDIV Deutschland nachdrücklich dafür ein, dass die **Tätigkeit des Immobilienverwalters als systemrelevant eingestuft** wird und Begehungen bei künftigen Verschärfungen im üblichen Umfang durchgeführt werden können.

Mit viel Nachdruck und Erfolg haben wir in den vergangenen Wochen, Monaten und Jahren **auf die umfassende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes hingewirkt**. Inzwischen ist der Gesetzgebungsprozess auf der Zielgeraden – und unser Engagement hat nicht nachgelassen. Denn der vorliegende Gesetzentwurf bietet noch viel Potenzial. Deswegen haben wir sowohl im Vorfeld als auch im Nachgang zur ersten Lesung im Bundestag in zahlreichen persönlichen Gesprächen und im schriftlichen Austausch fraktionsübergreifend darauf gedrängt, **den Rahmen für Online-Eigentümerversammlungen rechtssicher auszugestalten** und das Quorum für Umlaufbeschlüsse auf eine

praktikable 2/3-Mehrheit abzusenken. Diese Aspekte sind für den demokratischen Willensbildungsprozess in Eigentümergemeinschaften und ein zukunftssicher ausgerichtetes WEG unverzichtbar. Zudem haben wir **in einer bemerkenswerten Aktion branchenübergreifend zahlreiche Verbände vereint**, um zu erreichen, dass zeitgleich zur WEG-Reform endlich der zwingend erforderliche Sachkundenachweis für Immobilienverwalter gesetzlich verankert wird. Nach derzeitiger Planung dürfte das reformierte WEG rund drei Wochen nach Erscheinen dieser Ausgabe im Bundestag verabschiedet werden, und auch diese Zeit werden wir im Sinne unserer Branche nutzen und weiter für Ihre Interessen eintreten.

Da immer mehr Immobilienverwaltungen auch **in der Mietverwaltung aktiv** sind, widmen wir uns in Ausgabe 4 traditionell diesem wichtigen Themenspektrum. Wir sortieren für Sie die neuesten Trends, Hintergründe und Gerichtsurteile, schauen auf den deutschlandweit aufsehenerregenden Berliner Mietendeckel und widmen uns den geplanten Erschwerungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Übrigens: Nach der großen positiven Resonanz im vergangenen Jahr bieten wir auch beim **28. Deutschen Verwaltertag** am 3. und 4. September in Berlin ein spezialisiertes Panel zum Thema Mietrecht an. Angesichts der beginnenden Rückkehr zu einer gewissen Normalität hoffen wir, dass das Branchenevent des Jahres stattfinden kann. Das vollständige Programm der Vorträge, Fachforen und Panelbeiträge liegt diesem Heft bei, ebenso die Ausschreibungen für den Immobilienverwalter des Jahres und unser Stipendienprogramm. Ich bin gespannt auf Ihre Bewerbungen und wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Herzlichst Ihr

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident

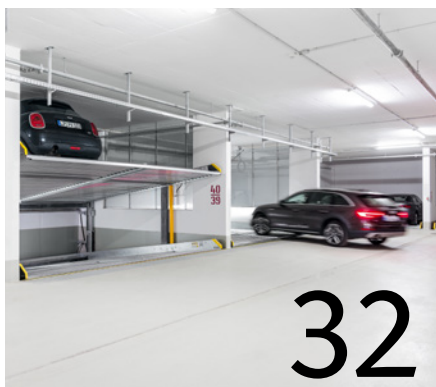
## Top aktuell!

Das vollständige Programm für den 28. Deutschen Verwaltertag und die Ausschreibungen „Immobilienverwalter des Jahres“ sowie für die Stipendien.

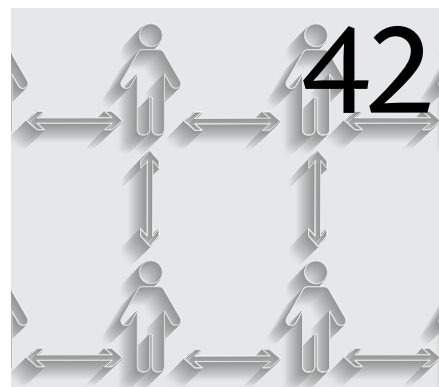
# INHALT



**30**  
Aufzuganlagen:  
Betreiberpflichten und Haftungsrisiken



**32**  
Schön gemacht:  
Wenn alle mitdenken, wird's effizient.



**42**  
Abstand halten:  
Eigentümerversammlungen in Krisenzeiten.

## POLITIK & AKTUELLES

- 4 Kennzahlen:**  
Ergebnisse der VDIV-Corona-Umfrage
- 5 Neue Pflichten:**  
der Berliner Mietendeckel
- 6 28. Deutscher Verwaltungstag:**  
Themen & Referenten
- 8 Aktuelle Meldungen**
- 10 Veranstaltungen**

## TITELTHEMA

- 11 Mietverwaltung**
- 12 12 Tipps:**  
die rechtssichere Vertragsgestaltung
- 15 Wohnraum & Gewerbe:**  
mietvertragliche Unterschiede
- 18 Komplett digital:**  
kontaktlos zum Mietvertrag
- 19 Datenschutz:**  
Das gilt im Vermietungsprozess.
- 22 Neuer Service:**  
Verwaltung & DSGVO

- 24 Neuregelung:**  
Weniger Wohneigentum  
in den Städten?
- 26 Mit Abstand:**  
digitale Immobilienvermarktung

- 28 Mietkaution:**  
Das empfehlen Fachleute.

## GEBÄUDE & TECHNIK

- 30 Aufzuganlagen:**  
Was Verwalter wissen müssen.
- 32 Tiefgaragen:**  
Beton und Parksyste<sup>m</sup>e  
wirtschaftlich sanieren
- 34 Richtig planen:**  
Ladestationen  
im Gebäudebestand

## RECHT & STEUERN

- 36 Aktuelle Urteile** rund um  
WEG- und Mietrecht

## VERWALTUNG & FINANZEN

- 42 Krisenwegweiser:**  
Tipps für die  
Eigentümerversammlung

## VDIV AKTUELL

- 45 Niedersachsen/Bremen**
- 46 Partner des VDIV Deutschland**
- 47 Die VDIV-Landesverbände**
- 47 Impressum**
- 48 Die letzte Seite**



ab Seite

**11**

Rund um die  
Mietverwaltung

# vdiv aktuell im Mehrfachabo!

Sie haben bereits ein vdiv aktuell-Abo und möchten auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben, zeitnah und aktuell das Wichtigste aus der Branche zu lesen?



Dann erwerben Sie einfach weitere Exemplare von **vdiv aktuell** zu Sonderkonditionen im Abonnement:

■ Ab dem 2. Abonnement bis zum 9. Abonnement:  
jährlich 39,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

■ Ab dem 10. Abonnement:  
jährlich 32,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

(Das Angebot gilt nur in Verbindung mit einem Einzelabo.)

[www.vdivaktuell.de](http://www.vdivaktuell.de)

# Auswirkungen des Corona-Virus auf Immobilienverwaltungen

## Die Ergebnisse der VDIV-Umfrage im Überblick

Von Eva Kafke, Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des VDIV Deutschland

**W**ie konkret hat sich die Corona-Pandemie bislang auf die Unternehmensstruktur und die verschiedenen Arbeitsbereiche von Immobilienverwaltungen ausgewirkt? Das hat der VDIV Deutschland vom 1. bis 22. April in einer Online-Umfrage erhoben, an der sich rund 1 100 Immobilienverwaltungen beteiligt haben.

### Wenig Kurzarbeit und viel Homeoffice

Im Vergleich zu anderen Branchen sind Immobilienverwaltungen wenig von Kurzarbeit betroffen: 89,9 Prozent aller Verwaltungen haben für keinen ihrer Mitarbeiter Kurzarbeit angeordnet. Dank Digitalisierung haben 60 Prozent aller Immobilienverwaltungen im Zuge der Corona-Pandemie Homeoffice-Lösungen geschaffen – und sind damit offensichtlich zufrieden. Denn mehr als zwei Drittel von ihnen (68,6 Prozent) wollen diese Form der Arbeitsplatzgestaltung auch nach dem Abklingen der Pandemie beibehalten.

### Anträge auf Mietstundung vor allem von gewerblichen Mietern

61,2 Prozent der Unternehmen, die in der Gewerbeverwaltung tätig sind, verzeichnen aktuell verstärkt Anfragen zu Mietstundungen durch gewerbliche Mieter. In der Wohnimmobilienverwaltung ist dieser Anteil mit 29,4 Prozent erheblich niedriger. 10,9 Prozent der Verwaltungen von Woh-

nungseigentümergeinschaften registrieren derzeit verstärkt Verzögerungen oder das Ausbleiben von Hausgeldzahlungen, und 19,2 Prozent erwarten Probleme bei Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen von Krediten.

### Eingeschränkte Begehungen und Verzögerungen bei Baumaßnahmen

Die allermeisten Befragten (88,1 Prozent) haben Begehungen der von ihnen verwalteten Bestände eingeschränkt. Potenzielle Schäden können dadurch unter Umständen nicht erkannt werden – es drohen höhere Kosten in der Beseitigung. Bei der Umsetzung von Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungsprojekten erwarten 88,9 Prozent der Befragten Verzögerungen. 44 Prozent haben festgestellt, dass Handwerksfirmen keine Notdienste oder Reparaturen mehr im gewohnten Umfang ausführen. Derzeit müssen zudem 63 Prozent der Verwaltungen einen erhöhten Aufwand bei der Einholung von Handwerkerangeboten erbringen. Hier stellt sich zudem die Frage, ob es zukünftig trotz obergerichtlicher Rechtsprechung überhaupt möglich ist, drei Angebote vorzulegen.

### Online-Versammlungen als neues Format der Willensbildung

Mit 2,7 Prozent wurde bis zum Ende der Umfrage nur ein minimaler Teil der Eigentümerversammlungen wie geplant durchgeführt. Je länger die Corona-Pandemie andauert, umso größer wird die Gefahr, dass verschobene Versammlungen in diesem Jahr gar nicht mehr stattfinden können. Das zeichnet sich heute bereits in 41,8

Prozent aller Eigentümergeinschaften ab, denn die Verwaltungen erwarten Probleme in der Terminfindung mit den Eigentümern (82,5 Prozent) sowie personelle Engpässe (48,1 Prozent).

### Beschlussfassung im Umlaufverfahren

Um trotz aller Einschränkungen handlungsfähig zu sein und unaufschiebbare Entscheidungen treffen zu können, bieten sich Umlaufbeschlüsse an. Allerdings ist das im Gesetzentwurf zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) geforderte einstimmige Quorum aus Sicht von 94 Prozent der befragten Verwaltungen nicht praktikabel. Sie befürworten im Mittel eine Absenkung auf eine 2/3-Mehrheit. Darüber hinaus zeigt sich gerade in der aktuellen Krisensituation: Mit einer Ladungsfrist von zwei Wochen können Verwalter gut auch auf geänderte Bedingungen reagieren. 85,2 Prozent der Befragten vertreten daher die Auffassung, dass diese Frist so beibehalten und nicht – wie im aktuellen Gesetzentwurf zur WEG-Reform vorgesehen – auf vier Wochen verlängert werden sollte.

### Große Mehrheit für Zensus-Verschiebung

Angesichts der immensen Herausforderungen geraten Immobilienverwaltungen mit der Vorbereitung des Zensus 2021 an den Rand ihrer Kapazitäten. Drei von vier Verwaltungen (74,3 Prozent) befürworten deshalb eine Verschiebung auf das Jahr 2022, für die sich der VDIV Deutschland nachdrücklich einsetzt.

# Der Berliner Mietendeckel

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin zieht zahlreiche Pflichten für Vermieter nach sich. Bei Verstößen gegen Informationspflichten drohen zum Teil hohe Bußgelder.

Von Rechtsanwältin Babette Albrecht-Metzger, Referentin Recht des VDIV Deutschland

**D**as Berliner Mietendeckel-Gesetz ist seit dem 23. Februar 2020 in Kraft und friert die Mieten für 1,5 Millionen Wohnungen in Berlin für fünf Jahre auf dem Niveau vom 18. Juni 2019 ein. Vermieter sind laut § 6 Abs. 4 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen Berlin (MietenWoG Bln) verpflichtet, ihren Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. Diese Frist endete bereits am 23. April 2020. Viele Vermieter sind dieser ersten wichtigen Hinweispflicht auch fristgerecht nachgekommen, obwohl der Berliner Senat aufgrund der Corona-Krise bereits im März beschlossen hatte, dass Vermieter bei Verstößen zunächst keine Sanktionen zu befürchten haben.

Neue Mieter müssen Vermieter vor Vertragsabschluss über die Höhe der zulässigen Miete informieren und sich bei der Festlegung an Obergrenzen halten. Konkret bedeutet dies, dass die höchstzulässige Miete zum festgelegten Stichtag am 18. Juni 2019 anhand der Tabelle des § 6 zu ermitteln und den (potenziellen) Mietern mitzuteilen ist. Nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes ist

eine Miete dann überhöht, wenn sie die in den §§ 6 und 7 bestimmten Mietobergrenzen um mehr als 20 Prozent überschreitet. Die ebenfalls mitzuteilende Berechnungsgrundlage für die jeweilige Wohnung (u. a. Baujahr, Sammelheizung und Bad, moderne Ausstattung) ist § 6 Abs. 1 und Abs. 3 zu entnehmen.

### Anzeige- und Mitwirkungspflichten gegenüber öffentlichen Stellen

Sowohl Mieter als auch Vermieter werden nach § 2 Abs. 3 verpflichtet, der zuständigen Senatsverwaltung und den jeweiligen Bezirksamtern, die die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes überwachen, jederzeit auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. Für Vermieter gilt darüber hinaus gemäß § 7 eine rechtzeitige Anzeigepflicht gegenüber der Investitionsbank Berlin, wenn nach einer durchgeführten Modernisierung eine Mieterhöhung geplant ist. Die zulässige Miete darf sich dabei um nicht mehr als einen Euro pro Quadratmeter erhöhen. Vermieter können aber in besonderen Härtefällen bei der Investitionsbank Berlin einen Antrag auf eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete stellen, die dann zu genehmigen ist. Eine unbillige Härte liegt insbesondere dann vor, wenn die nach diesem Gesetz zulässigen Mieten auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter

oder zur Substanzgefährdung des Mietobjektes führen würde.

### Pflichtverstöße begründen Ordnungswidrigkeit

Ein wichtiger Aspekt für Vermieter: Die Missachtung der aufgeführten Pflichten begründet laut § 11 Abs. 2 eine Ordnungswidrigkeit. So kann bei einem vorsätzlichen oder fahrlässigen Verstoß gegen eine oder mehrere dieser Pflichten eine Geldbuße von bis zu 500.000 Euro drohen.

Mitte April 2020 hat der Berliner Senat die konkreten Bußgeldvorschriften veröffentlicht. Danach müssen Vermieter, die z. B. ihre Auskunftspflicht gegenüber Bestandsmietern oder Interessenten bei Neuvermietung verletzen, mit einer Geldbuße von 250 Euro bis 1.500 Euro rechnen. Gleiches gilt bei falschen Angaben gegenüber einer Behörde.

Zuvor waren die gegen diese Bußgeldvorschriften von Wohnungsvermietern eingereichten Eilanträge auf vorläufige Außerkraftsetzung vom Bundesverfassungsgericht (Az. 1 BvQ 15/20) abgelehnt worden. Das Gericht hat darauf hingewiesen, dass die Nachteile, die sich aus einer vorläufigen Anwendung der Bußgeldvorschriften ergeben, nicht überwiegen, sollte sich das Gesetz im Nachhinein als verfassungswidrig erweisen.

28.  
DEUTSCHER VERWALTERTAG  
3 | 4 SEPTEMBER 2020  
BERLIN

MEHR ALS EIN KONGRESS.  
WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

GELD-ZURÜCK-GARANTIE BEI AUSFALL

# Immobilienverwaltung optimieren!

Wertvolle Strategien, Tipps und Tricks – beim 28. Deutschen Verwaltertag teilen renommierte Referenten ihr Expertenwissen. Die Teilnahme am 3. und 4. September lohnt: ein kurzer Einblick vorab.

## ZENSUS 2021 LEICHT GEMACHT: UMSETZUNG UND STRATEGIEN FÜR MIET- UND WEG-VERWALTUNGEN

Beim anstehenden Zensus sollen auch Gebäude- und Wohnungsdaten erfasst werden. Hierfür haben die Statistischen Landesämter bereits Anfragen zu Bestandslisten an verschiedene Verwaltungen verschickt. Wieder einmal sollen die Immobilienverwalter als „Auskunftei der Nation“ herhalten. Mit welchem Aufwand dies für Verwaltungen verbunden ist, hat der Gesetzgeber nicht berücksichtigt. Neben der Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen stellt sich sogleich die Frage, ob der Verwalter für diesen zusätzlichen Aufwand eine Vergütung verlangen kann – und wenn ja, in welcher Höhe?

Daten zum Gebäude hat der WEG-Verwalter. Allerdings werden beim Zensus 2021 auch Namen und Zahl der Bewohner abgefragt sowie die Zahl der Räume und die Höhe der Nettokaltmiete. Diese Daten braucht der WEG-Verwalter für seine Arbeit nicht, und er hat sie daher auch nicht. Muss er sich diese Daten besorgen? Wenn ja, wie? Zudem stellen sich weitere Fragen: Die elektronische Übermittlung der Daten erfordert ein bestimmtes Format. Kann ich davon abweichen, gibt es Softwarelösungen, und was kosten diese? Viele Immobilienverwalter haben sofort einzelne WEG vor Augen, bei denen Widerstand absehbar ist und ein zusätzliches Honorar buchstäblich erkämpft werden muss. Wie sollte hier vorgegangen werden? Weitere Daten bedeuten zusätzlichen Aufwand und Probleme mit dem Datenschutz. Ist das alles zwingend, oder gibt es Wege, wie der Immobilienverwalter seinen Aufwand reduzieren und an andere Beteiligte abgeben kann? Rechtsanwalt Steffen Groß wird Möglichkeiten zur Vorgehensweise vorstellen und Entscheidungshilfen geben. Außerdem erläutert er, wie man den Aufwand kalkulieren sollte, um das zusätzliche Honorar zu verhandeln.

**VORTRAG: 4. SEPTEMBER, 12:00 UHR**



**Steffen Groß**

Rechtsanwalt und Inhaber,  
Groß Rechtsanwälte, Berlin

## KÜNDIGUNG MIETRAUM-VERTRAG: TIPPS UND TRICKS

Die Materie der Mietverwaltung ist hochkomplex. Nicht nur politische Instrumente wie Mietpreisbremse und Mietendeckel führen zu zahlreichen Fragen und Herausforderungen für Immobilienverwaltungen, auch das wichtige Themengebiet der Kündigung von Mietverhältnissen birgt zahlreiche Fallstricke.

Rechtsanwalt Frank Weißborn erörtert Praktikern des Wohnraummietrechts anhand von Fallbeispielen illustrativ rechtliche Probleme und Stolpersteine. Die Fälle bedienen unterschiedliche Vorkenntnisse und entstammen überwiegend dem Wohnraummietrecht, aber auch Beispiele aus dem Gewerberaummietrecht werden behandelt – mit aktuellem Bezug und hoher Praxisrelevanz.

Welche Auswirkungen hat die Rechtsprechung des XII. Zivilsenates des BGH zur Kündigung wegen öffentlich-rechtlicher Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen im Rahmen des Corona-Shutdowns? Welche Rechtsfolgen hat das Gesetz zur Abfederung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht im Mietverhältnis? Wie haben sich ständige Mietrechtsreformen auf ordentliche und außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgewirkt? Was ist bei Mischmietverhältnissen zu beachten? Welche Möglichkeiten bestehen bei der vertraglichen Beschränkung des Minderungsrechts? Wie verhält es sich mit der doppelten Vollmachtsrüge (§ 174 BGB) und der materiellen Berechtigung zur Vertretung des Kündigenden? Was gilt bei einstweiliger Verfügung auf Räumung und Herausgabe? Wie sind Kündigungsadressat im Verbraucherinsolvenzverfahren und Kündigungsrückstand in der Insolvenz (112 InsO/Freigabe nach § 109 I 2 InsO) zu behandeln? Antworten auf diese und weitere Fragen gibt es beim 28. Deutschen Verwaltertag.

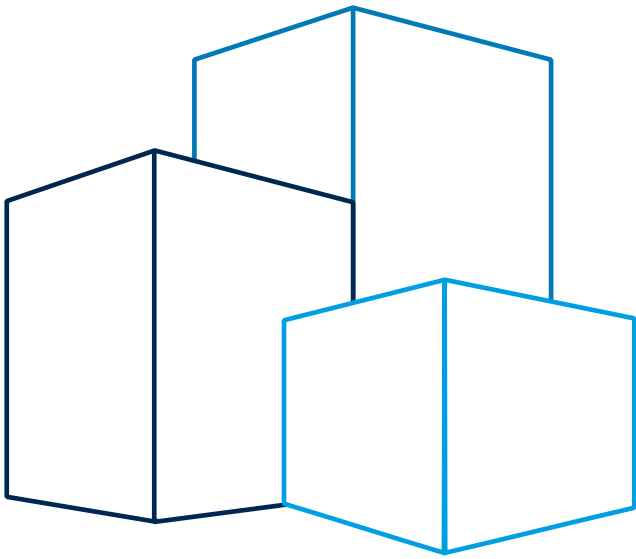
**VORTRAG: 3. SEPTEMBER, 14:30 UHR,  
PANEL MIETRECHT**



**Frank Weißborn**

Rechtsanwalt, Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Kanzlei Wanderer und Partner, Berlin





## OPTIMALES MIETERHÖHUNGS-ENGINEERING: DIE RICHTIGE KOMBINATION DER ANHEBUNG AUF DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE UND DER ERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG

Vor fast 50 Jahren wurden für Vermieter von Wohnraum zum Ausgleich für das Verbot von Änderungskündigungen zum Zwecke der Mieterhöhung (§ 573 Abs. 1 S. 2 BGB) gesetzliche Ansprüche auf Mieterhöhung auch ohne entsprechende (nach wie vor zulässige) vertragliche Vereinbarungen geschaffen: die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen

Vergleichsmiete nach den §§ 558 ff. BGB und die nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß §§ 559 ff. BGB.

Erstere gibt dem Vermieter bei Vorliegen der gesetzlich normierten formellen und inhaltlichen Voraussetzungen gegenüber dem Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Bleibt diese aus, muss er ihn auf Abgabe einer Willenserklärung, also die Zustimmung zur Mieterhöhung, verklagen, und die Zustimmungserklärung wird durch ein der Klage stattgebendes Urteil ersetzt. Der Anspruch auf Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen setzt demgegenüber voraus, dass der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. BGB ergriffen hat, und gibt dem Vermieter bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen sogleich einen Anspruch auf Zahlung einer höheren Miete.

Hat der Vermieter modernisiert, stehen ihm grundsätzlich beide Mieterhöhungsmöglichkeiten zur Verfügung: Er kann die Miete nach den §§ 559 ff. BGB erhöhen oder vom Mieter verlangen, dass dieser einer Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete für entsprechend modernisierten Wohnraum zustimmt. Der Vortrag zeigt auf, welche zulässigen Kombinationsmöglichkeiten zur Optimierung der Miethöhe bestehen und welche Reihenfolge dabei zu beachten ist – vor dem Hintergrund, dass sogenannte kumulative Mieterhöhungen unzulässig sind.

**VORTRAG: 3. SEPTEMBER, 13:45 UHR,  
PANEL MIETRECHT**



**Thomas Hannemann**

Rechtsanwalt, Kanzlei Hannemann,  
Eckl & Moersch, Karlsruhe

**MEHR ALS EIN KONGRESS.**  
[WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE](http://WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE)

DEM WETTBEWERB EINEN SCHRITT VORAUS!

INSPIRATIONEN FINDEN · WEITERBILDUNG SICHERN · WISSENSVORSPRUNG  
NUTZEN · KONTAKTE KNÜPFEN · HERAUSFORDERUNGEN MEISTERN · FESTE FEIERN

NOCH MEHR NETZWERKEN BEI UNSERER EXKLUSIVEN WARM-UP-PARTY AM  
2. SEPTEMBER IM SPREESPEICHER

**28. DEUTSCHER  
VERWALTERTAG**  
3 | 4  
SEPTEMBER 2020  
BERLIN

## Zensus 2021

**Drei von vier Immobilienverwaltungen befürworten eine Verschiebung.**

Die Immobilienverwaltungen sind durch die Corona-Pandemie in solch erheblichem Ausmaß gefordert, dass sie mit der Vorbereitung des Zensus 2021 an den Rand ihrer Kapazitäten geraten. Drei von vier Verwaltungen befürworten deshalb eine Verschiebung auf das Jahr 2022. Das hat eine aktuelle Online-Umfrage des VDIV Deutschland unter rund 1 100 Verwaltungen ergeben. Bund und Länder hatten sich zwar bereits am 30. März darauf geeinigt, bei der Europäischen Union auf eine Verschiebung des Zensus 2021 hinzuwirken. Doch solange darüber keine Entscheidung getroffen ist, „sind die aktuellen Rechtsgrundlagen weiterhin bindend“, so das Statistische Landesamt Baden-Württemberg in einem Schreiben an den VDIV-Landesverband Baden-Württemberg.

### Schwebezustand nicht länger zumutbar

Auch der VDIV Deutschland plädiert dafür, die Erhebung zu verschieben. „Für alle am Zensus Beteiligten – Eigentümer und Verwalter, Kommunen und Statistische Landesämter – ist dieser Schwebezustand nicht länger zumutbar. Es wird Zeit für eine verlässliche Aussage“, betont VDIV-Deutschland-Präsident Wolfgang D. Heckeler.

Für Wohnungswirtschaft und Behörden ist der Zensus mit umfangreichen Vorbereitungen verbunden, die nach momentaner Rechtslage ausgerechnet in den Wochen des allgemeinen Ausnahmezustandes zu erbringen sind. „Verwalter müssen sich intensiv mit der Datenschutzgrundverordnung auseinandersetzen, die nun erstmals zur Anwendung kommt. Kommunen investieren viel Zeit und Kraft, um ihre Erhebungsstellen zu besetzen“, erläutert Verbandschef Heckeler. „Hier wird viel Energie und auch Geld in ein Projekt gesteckt, über dessen Verschiebung die Politik seit Wochen laut nachdenkt. Das ist nicht nachvollziehbar – diese Energie brauchen die Beteiligten angesichts der Corona-Pandemie dringend an anderen Stellen. Eine klare Entscheidung seitens der Politik würde eine erhebliche Entlastung bedeuten.“



## Grundsteuerreform

**Erste Bundesländer wählen ihr Berechnungsmodell.**

Nach der Reform der Grundsteuer, die im November vergangenen Jahres beschlossen wurde, ist es nun an den Bundesländern, sich entweder für das wertbasierte Bundesmodell zu entscheiden oder für ein eigenes Berechnungsmodell. Im Gesetzgebungsverfahren war eine Öffnungsklausel durchgesetzt worden, die den Ländern freistellt, das von Finanzminister Olaf Scholz entwickelte Modell anzuwenden oder eine eigene Berechnungsmethode. Das Bundesmodell basiert auf dem Wert und der Fläche einer Immobilie, auch die im Objekt durchschnittlich erzielten Mieten fließen mit ein. Ab 2022 müssen deutschlandweit alle Grundstücke auf diese Weise neu bewertet werden und danach erneut alle sieben Jahre. Bis zum 31. Dezember 2024 müssen die Bundesländer die neue Regelung umgesetzt haben, denn ab Januar 2025 wird die neue Grundsteuer erhoben.

Auf das Bundesmodell hat sich bislang lediglich die Landesregierung von Schleswig-Holstein geeinigt. Bayern, Baden-Württemberg und Hessen werden von der Öffnungsklausel Gebrauch machen. Schon während des Gesetzgebungsverfahrens hatte der Freistaat angekündigt, das sogenannte Flächenmodell als Berechnungsgrundlage einzuführen, für das unabhängig vom Grundstückswert allein die Fläche einer Immobilie herangezogen wird. Uneinigkeit herrscht noch in Baden-Württemberg. Zur Debatte steht derzeit ein modifiziertes Bodenwertmodell, das sowohl die Grundstücksfläche als auch den Bodenrichtwert berücksichtigt. Zudem soll es in diesem Modell den Kommunen überlassen sein, unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Gewerbeflächen festzulegen. Hessen tendiert zum eigenen Flächen-Faktor-Modell, das auch die Lage berücksichtigt.

Derzeit haben Immobilieneigentümer die Möglichkeit, die von ihnen zu zahlende Grundsteuer auf Wohnungsmieter abzuwälzen. Für eine Streichung dieser Umlagefähigkeit setzen sich in Schleswig-Holstein die Grünen ein. Bei Anwendung des Bundesmodells könne es zu höheren Belastungen für Mieter kommen, weil hohe Mieten in der wertbasierten Berechnung auch zu höheren Grundsteuersätzen führen.

**In vdiv<sup>aktuell</sup> 3 | 20 haben wir uns vertippt.**

**Das auf Seite 38 zitierte BGH-Urteil zur Verwaltervergütung trägt das Aktenzeichen V ZR 278/17 – Entschuldigung!**

## Rettungsschirm erweitern

Schwerwiegende Folgen für gewerbliche Mieter und Vermieter verhindern.

Die Zahlungsfähigkeit von gewerblichen Mietern ist in weit größerem Maße beeinträchtigt als die von privaten Wohnungsmietern und Eigentümern. Immobilienverwaltungen müssen Begehungen ihrer Bestände erheblich einschränken und können die Früherkennung von Schäden nicht mehr gewährleisten. Das sind zwei zentrale Ergebnisse einer vom 1. bis 22. April durchgeführten Online-Umfrage des VDIV Deutschland unter bundesweit rund 1 100 Immobilienverwaltungen.

61,2 Prozent der in der Gewerberaumverwaltung tätigen Unternehmen werden aktuell von Mietern verstärkt um Mietstundungen gebeten. In der Wohnimmobilienverwaltung ist dieser Anteil mit 29,4 Prozent erheblich niedriger. Noch geringer ist derzeit die Zahl der privaten Wohnungseigentümer, die in finanzielle

Bedrängnis geraten: Nur 10,9 Prozent der befragten WEG-Verwaltungen registrieren verstärkt verzögerte oder ausbleibende Hausgeldzahlungen. 19,2 Prozent erwarten allerdings Probleme bei der Bedienung von Krediten. Aus Sicht des Spitzenverbandes muss die Politik in den kommenden Wochen neben den Gewerbetreibenden auch die gewerblichen und privaten Vermieter stärker in den Fokus rücken: „Die aktuell diskutierte Ausweitung des Rettungsschirms ist unbedingt notwendig“, so VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler.

### Immobilienverwalter als systemrelevant einstufen

88,1 Prozent der Befragten gaben an, Objektbegehungen in ihren Beständen einzuschränken. So können entstehende Schäden nicht frühzeitig erkannt wer-



den, was die Kosten für die Behebung steigert. „Der VDIV Deutschland setzt sich im Interesse von Eigentümern und Bewohnern nachdrücklich dafür ein, dass die Tätigkeit des Immobilienverwalters als systemrelevant eingestuft wird, damit Begehungen im üblichen Umfang durchgeführt werden können“, betont Kaßler.

**MEHR ALS EIN KONGRESS.**  
[WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE](http://WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE)

**JETZT ANMELDEN ZUM GRÖßTEN BRANCHENEVENT DES JAHRES  
 DEM WETTBEWERB EINEN SCHRITT VORAUS!**

BEWEGENDE UND INNOVATIVE THEMEN · IMPULSE FÜR DIE UNTERNEHMERISCHE ZUKUNFT · ERSTKLASSIG NETZWERKEN · FESTABEND MIT COMEDIAN OLAF SCHUBERT · EXKLUSIVE WARM-UP-PARTY AM 2. SEPTEMBER IM SPREESPEICHER

**28.  
 DEUTSCHER  
 VERWALTERTAG  
 3 | 4  
 SEPTEMBER 2020  
 BERLIN**

**GELD-ZURÜCK-GARANTIE  
 BEI AUSFALL DER VERANSTALTUNG**



## WEG-Reform im Deutschen Bundestag

Der VDIV fordert Nachbesserungen.

Die WEG-Reform bietet Gelegenheit, das Miteinander in Eigentümergemeinschaften auf eine zukunftsfähige, solide Basis zu stellen. „Der vorliegende Gesetzentwurf ist dafür ein entscheidender Schritt“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland, anlässlich der ersten Lesung am 6. Mai im Bundestag. Allerdings sollte der Entwurf in einigen Details präzisiert und ergänzt werden: „Der Rahmen für Online-Versammlungen sollte rechtssicher ausgestaltet, das Quorum für Umlaufbeschlüsse auf eine praktikable 2/3-Mehrheit reduziert und die Ladungsfrist von zwei Wochen beibehalten werden. Ebenso ist die Einführung eines Sachkundenachweises notwendig.“

Online-Versammlungen sind bereits in vielen gesellschaftlichen Bereichen als modernes Willensbildungsorgan etabliert. Das Aktienrecht und das Vereinsrecht sehen sie vor. Im Betriebsverfassungsgesetz sollen sie künftig ermöglicht werden, sogar Online-Gerichtsverhandlungen sind im Gespräch. „Dort, wo in Eigentümergemeinschaften Online-Versammlungen stattgefunden haben, war die Beteiligung deutlich höher als bei klassischen Präsenz-Veranstaltungen der Vergangenheit.“ Kaßler zufolge ist damit dieses in der Corona-Pandemie verstärkte eingesetzte Format ein wichtiger Beitrag zur demokratischen Willensbildung in Eigentümergemeinschaften.

Begrüßenswert ist, dass der Gesetzentwurf Umlaufbeschlüsse in Textform vorsieht. Das verringert den Aufwand gegenüber der bislang erforderlichen Schriftform. Umlaufverfahren erhöhen die Abstimmungsmöglichkeiten im digitalen Zeitalter und sind besonders hilfreich, um schnelle Entscheidungen herbeizuführen, ohne eine Eigentümerversammlung einberufen zu müssen. Das im Gesetzentwurf geforderte einstimmige Quorum wird jedoch als nicht praktikabel angesehen. Ohne die Absenkung auf eine 2/3-Mehrheit wird von diesem Instrument in der Praxis wohl kein Gebrauch gemacht werden.

Kaßler stützt sich dabei auf die jüngst durchgeführte Umfrage zu den Auswirkungen der Corona-Krise unter 1 100 Immobilienverwaltungen. Derzufolge wird auch die im Gesetzentwurf nicht enthaltene Einführung eines Sachkundenachweises mehrheitlich befürwortet. „Der Sachkundenachweis ist als gelebter Verbraucherschutz unverzichtbar.“

## Versammlungsverbot

VDIV Deutschland stellt Tipps zur Gestaltung von Online-Eigentümerversammlungen zur Verfügung

Um die jährliche Eigentümerversammlung nicht wegen der Corona-Pandemie absagen oder verschieben zu müssen, setzen etliche WEG-Verwaltungen auf Online-Versammlungen. Nach derzeitiger Gesetzeslage ist es zwingend notwendig, dass die Eigentümer ihr Stimmrecht entweder persönlich ausüben oder per Vollmacht übertragen – etwa auf die Verwaltung. Darauf weist der VDIV Deutschland hin. Wie auch bei Präsenzveranstaltungen gilt, dass mehr als 50 Prozent der Miteigentumsanteile vertreten sein müssen, um beschlussfähig zu sein.

Für Mitgliedsunternehmen hat der VDIV Deutschland einen mehrseitigen Flyer mit zahlreichen Praxistipps rund um Online-Versammlungen zusammengestellt. Mitglieder der Landesverbände können den Flyer im Intranet des VDIV Deutschland herunterladen. Für Eigentümer ist er bei den Verwaltungen erhältlich.

### VERANSTALTUNGEN ••• ANKÜNDIGUNGEN ••• VERANSTALTUNGEN

## VDIV DEUTSCHLAND

### > 5. VDIV-Golf-Cup

**Datum/Ort:** 18.6.2020, Spa & Golf Resort  
Weimarer Land, Blankenhain

**Anmeldung:** [www.vdiv-management.de/golf](http://www.vdiv-management.de/golf)

### > 28. Deutscher Verwaltertag

**Datum/Ort:** 3./4.9.2020, Estrel Berlin

**Anmeldung:** [www.deutscher-verwaltertag.de](http://www.deutscher-verwaltertag.de)

### > 2. VDIV-Golf-Cup NORD

**Datum/Ort:** 10.9.2020, Golfanlage Warnemünde

**Anmeldung:** [www.vdiv-management.de/golf-nord](http://www.vdiv-management.de/golf-nord)

### > Forum Zukunft V

**Datum/Ort:** 24./25.9.2020, Hotel Elephant, Weimar

**Anmeldung:** [www.vdiv.de/forum-zukunft](http://www.vdiv.de/forum-zukunft)

### > E-MMOBILIA 2020

**Datum/Ort:** 8./9.12.2020, Vienna House Adel's Berlin

**Anmeldung:** [www.vdiv.de/e-mmobilia](http://www.vdiv.de/e-mmobilia)

Detaillierte Informationen und weitere Veranstaltungen sind auf den Internetseiten der jeweiligen Landesverbände zu finden: siehe Seite 47.

# Mietverwaltung

Wie man das Wohnen auf Zeit vertraglich einwandfrei regelt.

## VDIV ZUM THEMA

### *Die Rechtssicherheit erhöhen*

*In den aktuell bewegten Zeiten muss man in vielen Bereichen umdenken. Wesentlich für die Mietverwaltung: Wohnungsbesichtigungen vor Ort und mit vielen Interessenten sind zumindest vorübergehend kein Thema. Entsprechend wächst der Innovationsdruck auf die Branche. Digitale Lösungen und Einfallstreue sind gefragt. Sie werden die Transformation der Branche deutlich vorantreiben – und über die Zeit der verordneten Beschränkungen hinaus vielleicht sogar Chancen eröffnen. Zudem gilt es, den rechtlichen Rahmen für die Gestaltung von Mietverträgen zu kennen. Im Vergleich mit dem, was uns derzeit sonst umtreibt, ein geradezu erfreulich solider Themenkomplex, bei dem es eigentlich nur darum geht, sich auszukennen. Wissenswertes für Mietverwalter finden Sie auf den folgenden Seiten.*



# 12 TIPPS

## ZUM ABSCHLUSS VON MIETVERTRÄGEN

Es lohnt sich, genau hinzuschauen und wesentliche Details zu beachten.

Von Klaus Eichhorn, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Essen

### 1

#### Das richtige Vertragsmuster

Vertragsformulare gibt es überall – im Schreibwarenhandel, bei privaten Anbietern, Mietervereinen, Verbänden etc. Wichtig ist, dass Sie das Formular ohne Bedenken nutzen können und dass es der aktuellen Rechtslage entspricht. Zu empfehlen ist die Verwendung nur solcher Vertragsmuster, deren Herkunft ebenso eindeutig geklärt ist wie die aktuelle rechtliche Prüfung durch Fachleute, z. B. bei den Verbänden.

mularen enthaltene anpassbare Varianten und Optionen geregelt werden. Aber es gibt auch grundsätzlichere Abweichungen, z. B. im Gewerbemietrecht, die ein eigens dafür vorgesehenes Vertragsformular erfordern. Für Wohnräume sind diese ungeeignet und werden vor Gericht leicht als Versuch angesehen, zwingende Vorschriften zu umgehen. Im Zweifel empfiehlt es sich, im Einzelfall für die Erstellung bzw. Vereinbarung eines Mietvertrages Hilfe und Unterstützung durch einen Fachanwalt zu suchen.

deren konkrete Vertretung aufzunehmen. Auf Mieterseite sind alle regulär in das Mietobjekt einziehenden Personen mit vollständigem Namen aufzuführen. Bitten Sie die Mieter darum, Ihnen den Personalausweis vorzulegen, um sicher zu sein, dass Sie es tatsächlich mit dem künftigen Vertragspartner zu tun haben. Das Einverständnis vorausgesetzt, könnten Sie den Ausweis auch kopieren und weitere Daten der Mieter wie Geburtsdatum, Personalausweisnummer, Beruf, bisherige Meldeadresse etc. aufnehmen.

### 2

#### Der passende Vertrag zur Immobilie

Es kommt darauf an, dass die Besonderheiten einer zu vermietenden Immobilie im Vertragsformular hinreichend geregelt werden können. Bei unterschiedlichen Objekten, z. B. einem Ein- oder Mehrfamilienhaus bzw. einer Eigentumswohnung, ergeben sich Abweichungen bei der Abrechnung der Betriebskosten oder auch in anderen Fragen. Manches kann über in Vertragsfor-

### 3

#### Die Bezeichnung der Vertragsparteien

Bezeichnen Sie die Parteien im Vertrag so genau und vollständig wie möglich und nötig. Auf Vermieterseite wird normalerweise der Eigentümer des Mietobjektes oder im Einzelfall die Person benannt, die über das Objekt verfügen kann (z. B. aufgrund eines Nießbrauches). Zu nennen ist der vollständige Name der Person oder Personengruppe. Bei juristischen Personen ist außer der korrekten Bezeichnung, ggf. inklusive Handelsregisternummer, auch

### 4

#### Die Mindestangaben im Mietvertrag

Nehmen Sie in den Mietvertrag über die Angaben zu den Vertragsparteien hinaus die genaue Anschrift und Lage der Wohnung, die Miethöhe, aufgeschlüsselt nach Kaltmiete und Nebenkosten, sowie ggf. zusätzlich vermietete Räume wie Keller, Dachboden, Garten, Garage usw. auf. Auch wichtig: Vertragsbeginn und -dauer, Vereinbarungen zu Tierhaltung, Mieterhöhungen, Sicherheitsleistungen und Untervermietung.

## 5

### Widersprüche vermeiden

Gibt das Formular anpassungsfähige Alternativen vor, lassen Sie die von Ihnen gewählte Variante nicht offen, sondern füllen Sie sie aus oder kreuzen Sie sie an. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten nicht passende Varianten gestrichen werden. Enthält der Mietvertrag Klauseln, die Ihren Fall nicht betreffen, sollten Sie dies deutlich machen. Wollen Sie z. B. einen Mietvertrag mit auf Dauer fest vereinbarter Miete abschließen, ist die im Vertrag vorgesehene Regelung zur Staffelmiete überflüssig. Beim Ausfüllen sollten sie das Unzutreffende streichen, um Klarheit zu schaffen. Sonst wissen die Vertragspartner oder ein Rechtsnachfolger später nicht genau, was überhaupt vereinbart wurde.

## 6

### Zusätzliche Absprachen

Reicht das Vertragsformular für besondere, individuelle Absprachen nicht aus, werden oft eigene Ergänzungen hinzugefügt. Sind diese formularmäßig vorgedruckt und werden mehr als einmal verwendet, gelten sie als Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) und unterliegen besonderen Beschränkungen, weil sie z. B. den Vertragspartner nicht unangemessen benachteiligen dürfen. Individualvertraglich ausgehandelt ist alles, was die beiden Vertragspartner selbst in gleichberechtigter Form ausgehandelt und vereinbart haben, sodass die Einschränkungen für AGB nicht gelten. Ist eine Vertragsklausel

handschriftlich hinzugefügt, gilt dies als Indiz für eine individuelle Vereinbarung. Sie sollte dem Vertrag bei Abschluss dauerhaft hinzugefügt und von beiden Vertragspartnern gesondert mit Ort und Datum unterschrieben werden. Eine ausgedruckte Zusatzvereinbarung wird vor Gericht häufig als AGB angesehen, sodass ebensolche rechtlichen Einschränkungen gelten wie bei der Verwendung in mehreren Verträgen. Die Gerichte prüfen hier jeden Einzelfall, was durchaus zu Streit führen kann.

## 7

### Die Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind ein Teil der Instandhaltung des

Digitalen Vorsprung erleben.

# HOMEOFFICE ANGEORDNET?

Mit Haufe axera kein Problem dank einfachem Zugriff per Webbrowser von jedem Endgerät – auch ohne Firmenrechner!

[www.axera.de](http://www.axera.de)



Das cloudbasierte ERP-System Haufe axera ermöglicht Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen, flexibel auf unvorhergesehene Ereignisse zu reagieren.

Ob im Büro, unterwegs oder im Homeoffice: Ohne umständliche VPN-Verbindungen können Mitarbeiter von jedem internetfähigem Endgerät aus alle Funktionen nutzen. So bleibt Ihr Unternehmen immer voll arbeitsfähig.

Mehr Informationen unter: [www.axera.de](http://www.axera.de)

Haufe  
**axera**

Mietobjekts, zu der der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist. Vertraglich können Mieter in begrenztem Umfang hieran beteiligt werden, soweit die Abnutzung über den normalen durch die Miete abgegoltenen Verschleiß hinausgeht. Über das zulässige Maß gibt es unterschiedliche Auffassungen, zumal diese sich im Laufe der Jahre auch geändert haben. Sind die Klauseln aufgrund der Rechtsprechung des BGH unwirksam, müssen Mieter keine Schönheitsreparaturen durchführen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Regelung formularmäßig oder individuell vereinbart wurde. So müssen Mieter ihre Wohnung während des Mietverhältnisses z. B. nicht nach starren Fristen renovieren, und wenn die Wohnung unrenoviert übernommen wurde, auch beim Auszug nicht.

Zudem kann am Ende keine bestimmte farbliche Gestaltung verlangt werden, Anstriche müssen lediglich hell und zumutbar sein. Irrelevant für das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter sind des Weiteren Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter, nach denen der neue Mieter die Renovierungspflicht des alten Mieters übernimmt. Wurde die Wohnung unrenoviert übergeben, können somit keine Schönheitsreparaturen verlangt werden (BGH, Urteil vom 22.8.2018 – Az. VIII ZR 277//16)

## 8

### Die Hausordnung

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben der Bewohner im Haus. Sie schreibt Ruhezeiten vor, regelt die Nutzung der Gemeinschaftsräume, das Abstellen von Fahrrädern oder Kinderwagen und in vielen Fällen auch die Treppenhausreinigung durch die Mieter. Eine Hausordnung

sollte unbedingt von Beginn an Teil des Mietvertrages sein. Deshalb muss sie in den Mietvertrag einbezogen oder zumindest als dessen Anhang gestaltet sein. Außerhalb des Mietvertrages, z. B. bei Aushang im Treppenhaus, kann der Vermieter den Mietern zusätzliche Pflichten nicht wirksam auferlegen. Der Mieter muss bei Vertragsschluss von der Hausordnung Kenntnis nehmen – vorzugsweise, indem er sie mit unterschreibt. Klauseln im Mietvertrag, nach denen die Hausordnung Vertragsbestandteil wird, sind unwirksam. Tipp: Lassen Sie Mieter die Hausordnung gesondert unterschreiben!

## 9

### Einen Mietvertrag befristen?

Einen Zeitmietvertrag schließt man für einen festen Zeitraum ab – ohne die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung. Wegen der damit verbundenen Planungssicherheit wird er auch sehr oft bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien eingesetzt. Bei Vermietung an Studenten oder Wohngemeinschaften ist dies unnötig und wird nur unnötigen Streit provozieren. Stattdessen sollten speziell auf diese Mietverhältnisse abgestimmte Vertragsmuster verwendet werden. Zeitmietverträge sind heute nur noch unter strengen gesetzlichen Voraussetzungen überhaupt möglich. Wenn eine gewisse Befristung zur Sicherheit erfolgen soll, kann stattdessen für einen bestimmten Zeitraum – maximal vier Jahre – die ordentliche Kündigung ausgeschlossen werden. Tipp: Überlegen Sie sich genau, ob Sie eine solche Befristung brauchen. Ein unbefristeter Mietvertrag ist rechtlich einfacher zu handhaben.

## 10

### Genau lesen und prüfen

Die Flut an juristisch verklausulierten Pflichtinformationen, Widerrufsbelehrungen und AGB hat dazu geführt, dass niemand mehr liest, was er da unterschreibt. Das gilt auch für Mietverträge und führt dazu, dass sich Mieter unter Umständen ihrer Pflichten gar nicht bewusst sind. Gehen Sie den Vertrag vor der Unterschrift mit Ihrem Mieter in Ruhe gemeinsam durch, und sprechen Sie über jede Klausel.

## 11

### Unterschrift im Beisein

Der Mietvertrag entfaltet nur bei Unterzeichnung aller im Vertrag benannten Parteien die erforderliche Wirkung. Allzu oft wird erst im Streitfall festgestellt, dass ein Vertrag nicht oder nicht von allen Vertragsparteien unterschrieben ist. Dies ist auch nicht entbehrlich, wenn der Vertrag eine wechselseitige Bevollmächtigung einer Personenmehrheit vorsieht. Solch eine Vollmacht kann nur wirken, wenn die Bevollmächtigungen am Anfang durch Unterzeichnung erteilt werden.

## 12

### Aushändigung identischer Exemplare

Nach Vertragsabschluss erhält jede Seite ein Exemplar des ausgefüllten und unterschriebenen Mietvertrages. Auch hier ist es zur Vermeidung von Unklarheiten hilfreich, wenn Sie vor Aushändigung prüfen, ob beide Exemplare identisch ausgefüllt und unterschrieben sind.



# Was gilt?

Bei der Gestaltung von Mietverträgen für Wohn- und Gewerberaum sind wesentliche Unterschiede zu beachten.

**S**elbst in formularmäßig vereinbarten Geschäftsraummietverträgen besteht erheblich mehr Gestaltungsspielraum als bei Wohnraummietverträgen. Die Abgrenzung ist daher wichtig, wenn auch im Einzelfall nicht immer einfach.

Wird eine Wohnung teilgewerblich genutzt, gelten insgesamt entweder die Regelungen der Vermietung von Wohnraum oder die der Geschäftsraummiets – je nach dem, welcher Nutzungszweck dem Willen der Parteien zufolge überwiegt. Maßgebendes objektives Kriterium ist die Flächenverteilung. Betreibt der Mieter in seiner Wohnung ein kleines Büro und nutzt nur etwa 40 Prozent der Fläche zum Wohnen, kann ein einheitlicher Geschäftsraummietvertrag vereinbart werden. Die Parteien können aber auch einen einheitlichen (Geschäftsraummiets-) Vertrag für räumlich getrennte Einheiten vereinbaren, also z. B. wenn ein Gastwirt nicht nur die Gaststättenräume, sondern auch die darüber liegende Wohnung mietet. Bei einem einheitlichen

Geschäftsraummietvertrag besteht dann für diese Wohnung kein Kündigungsschutz. Bei der einheitlichen Vermietung von Wohnraum und Garage gilt Wohnraummietrecht. Für Vermieter ist es aber in den meisten Fällen ratsam, für die Garage getrennt und unabhängig von der Wohnung einen separaten Geschäftsraummietvertrag zu schließen.

Werden Räume nicht zu eigenen Wohnzwecken des Mieters, sondern zur Weitervermietung an Dritte vermietet, so werden Geschäftsraummietverträge abgeschlossen. Dies ist z. B. der Fall, wenn ein Unternehmen mehrere Wohnungen anmietet, um sie Mitarbeitern zum Wohnen auf Zeit zu überlassen. Vermieter sollten sich allerdings davor hüten, derartige Verträge mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder mit privaten Trägern der Wohlfahrtspflege abzuschließen: Nach der misslungenen, erst kürzlich eingeführten Vorschrift des § 578 Abs. 3 BGB gelten in diesen Fällen selbst bei vereinbarten Geschäftsraummietverträgen die Regeln der Wohnraummiets, diese Verträge sind praktisch nicht kündbar.

## Die Bedeutung der Schriftform

Während die Schriftformverletzung bei einem Wohnraummietvertrag wegen des weitreichenden



## DER AUTOR



### DR. MICHAEL SCHULTZ

Der Rechtsanwalt und Notar ist Partner der Kanzlei Müller Radack Schultz, Berlin [www.mueller-radack.com](http://www.mueller-radack.com)



## WEG-Kredit

- attraktive Konditionen
- ohne Sicherheiten (kein Grundbucheintrag)
- Ihre Vorteile als Eigentümer
  - keine Bonitätsprüfung
  - keine SCHUFA-Auskünfte oder -Einträge

## WEG-Konten

- attraktive Kontoführungsgebühren
- WEG-Sicherheitspaket

## Rücklagenkonten

## Mietkautionkonten

- einfache Online-Bearbeitung



Kompetent. Innovativ. Leistungsstark.

Jetzt informieren auf [bfw-bank.de](http://bfw-bank.de) oder unter 0621/397468 -21 & -22

Kündigungsschutzes nur sehr selten Konsequenzen hat, führt ein Verstoß gegen die – noch geltende – gesetzliche Schriftform aus § 550 BGB bei Geschäftsraummietverträgen zu deren vorzeitiger Kündbarkeit. Deswegen muss bei der Vertragsgestaltung besonders auf die Formalien und auf die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit aller wesentlichen Vertragsbestimmungen, insbesondere auf die exakte Beschreibung des Vertragsgegenstandes geachtet werden. Dies gilt nicht nur für den Ursprungsvertrag, sondern auch für alle Nachträge. Ist ein Nachtrag nicht schriftformgerecht vereinbart worden, so wirkt dies auf das gesamte Vertragsverhältnis, das dann vorzeitig gekündigt werden kann, obwohl der Ursprungsvertrag schriftformgerecht ist. Dies bedeutet, dass bei Geschäftsraummietverträgen alle wesentlichen Änderungen formgerecht durch beiderseits unterschriebene Nachträge vereinbart werden müssen.

### Welcher Flächenmaßstab gilt?

Während in Wohnraummietverträgen grundsätzlich nur die exklusiv genutzte Fläche innerhalb der Wohnung zugrunde gelegt werden darf und sich der Gestaltungsspielraum darauf reduziert, ob etwaige Balkon- oder Terrassenflächen zu 25 oder zu 50 Prozent angesetzt werden dürfen, können bei der Geschäftsraummieta sehr unterschiedliche Flächenmaßstäbe vereinbart werden. Sowohl nach den gif-Richtlinien als auch nach der Nettoraumfläche der DIN 277 können auch gemeinschaftlich genutzte Verkehrsflächen anteilig in die Flächenberechnung einfließen, nach der Bruttogrundfläche der DIN 277 sogar die Konstruktionsgrundflächen. Die genannten Flächenmaßstäbe können frei vereinbart, müssen aber transparent dargelegt werden.

### Die Miethöhe

In Gebieten mit geltender Verordnung zur Mietpreisbremse kann die anfängliche Wohnraummieta nicht mehr frei vereinbart werden – zusätzliche Einschränkungen gelten im Land Berlin, solange das MietenWoG Bln, der Mietendeckel, nicht für verfassungswidrig erklärt worden ist. Dagegen kann die anfängliche Gewerberaummieta frei ausgehandelt werden. Es bleibt zu hoffen, dass dies auch in Zukunft so sein wird und dass sich vereinzelte politische Bestrebungen, auch für Geschäftsräume einen Mietendeckel einzuführen, nicht durchsetzen werden. Auch für die Geschäftsraummieta gelten allerdings die allgemeinen Wuchervorschriften. Wucher wird jedoch nur bei einer Überschreitung der Marktmiete um etwa 100 Prozent angenommen. Derartige Fälle sind äußerst selten.

## Gewerberaummieten sind frei verhandelbar.

### Die Mieterhöhung

Als Ausgleich für den im Wohnraummietrecht für Mieter geltenden umfassenden Kündigungsschutz ist es Vermietern gestattet, die Mieta nach den §§ 558 ff. BGB zu erhöhen. Dieses System (der ortsüblichen Vergleichsmieta) hat sich über Jahrzehnte bewährt. Im Unterschied dazu sieht das Gesetz für die Geschäftsraummieta keine Möglichkeiten zur Mieterhöhung vor; diese dürfen und sollten daher vertraglich vereinbart werden, weil sie sich sonst bei längeren Laufzeiten nicht durchsetzen lassen.

Während die anfängliche Höhe der Geschäftsraummieta frei vereinbart werden kann, sind spätere Erhöhungen bei langfristigen Verträgen durch das Preisklauselgesetz reglementiert. Dieses Gesetz, dessen Verfassungsmäßigkeit wegen eventuell fehlender Gesetzgebungskompetenz der Bundesrepublik umstritten ist, lässt die üblichen automatischen Wertsicherungsklauseln nur zu, wenn aus der Sicht des Mieters eine Mindestlaufzeit von zehn Jahren gewährleistet ist. Ausreichend ist also auch eine Laufzeit von fünf Jahren bei einer Option auf weitere fünf Jahre. Wie im Wohnraummietrecht, wo ebenfalls alternativ eine Indexklausel vereinbart werden kann, darf als Wertmesser nur ein zulässiger Lebenshaltungskostenindex vereinbart werden, in der Regel der Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI). Außerdem muss die Klausel neutral sein, im Falle deflationärer Tendenzen also auch zu einer Mietsenkung führen können. Im Unterschied zum Wohnraummietrecht, wo als Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Mieterhöhung die formelle Erhöhungserklärung gilt, können in der Geschäftsraummieta Wertsicherungsklauseln vereinbart werden, die zu einer automatischen Mietänderung bei entsprechender Indexentwicklung führen. Bei einer Laufzeit von weniger als zehn Jahren können entweder Staffelmieten vereinbart werden oder die Wertsicherung in Form sogenannter Leistungsvorbehaltsklauseln. Für diese gilt das Preisklauselgesetz nicht. Sie führen nicht zu einer automatischen Erhöhung und müssen Verhandlungsspielraum lassen. Im Einigungsfall müssen schriftformgerechte Nachträge vereinbart werden. Bei kurzen Vertragslaufzeiten bedarf es keiner Wertsicherung. Der Geschäftsraumvermieter kann Mieterhöhungen im Wege der Änderungskündigung durchsetzen, was im Wohnraummietrecht verboten ist.

## Instandsetzung und Instandhaltung

Die Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen in Wohnungen und Geschäftsräumen gleicht sich immer mehr an. Deutliche Unterschiede gibt es aber bei der Instandsetzung und Instandhaltung – mit erheblichem Gestaltungsspielraum bei der Vermietung von Geschäftsräumen. Selbst in Formularverträgen darf die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht von Einrichtungen mit exklusivem Nutzungsrecht dem Geschäftsraummieter in vollem Umfang auferlegt werden. Es muss nur gewährleistet sein, dass sich diese Einrichtungen zu Beginn des Mietverhältnisses in einem neuwertigen oder so gut gewarteten Zustand befinden, dass sie während der Laufzeit des Vertrages nicht erneuert werden müssen. Reparaturen an Dach und Fach bleiben bei Formularverträgen im Verantwortungsbereich des Vermieters, könnten aber im Wege der Individualvereinbarung dem Mieter auferlegt werden. Was viele Vermieter nicht wissen: Der Geschäftsraummieter kann auch formelmäßig zu den Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung gemeinschaftlicher Einrichtungen (außer Dach und Fach) herangezogen werden, wenn die Kostentragungspflicht auf zehn Prozent der Jahresnettokaltemiete begrenzt wird. Der Gestaltungsspielraum in Geschäftsraummietverträgen ist erheblich und bleibt oft ungenutzt.

Viel ungenutzter  
Gestaltungsspielraum in  
Geschäftsraummietverträgen.



DKB-Kundin Manuela Thamm,  
Geschäftsführerin der  
Ernst G. Hachmann GmbH

#geldverbesserer

## Wir liefern Ihnen mit Geld und Expertenwissen den Baustein zum Erfolg.

Gemeinsam mit Ihnen sind wir **#geldverbesserer**: Die DKB-Branchenexperten helfen Ihnen, Wohnraum in Deutschland zu schaffen und zu erneuern. Mehr Infos unter: [dkb.de/verwalterplattform](https://dkb.de/verwalterplattform)

**DKB**  
Das kann Bank



Seit über 25 Jahren entwickelt die ALCO GmbH als unabhängiges Unternehmen Softwareprodukte für die Immobilienwirtschaft. Mit ALCO HOUSE bieten wir eine bewährte, ausgereifte und umfassende Systemlösung für die Verwaltung von Immobilien, vom Einzelplatzsystem bis hin zu großen Mehrplatzanlagen.

Mit ALCO HOUSE stellen wir Ihnen und Ihren hohen Anforderungen neben einer mandantenfähigen Buchhaltung, welche die Anforderungen der GOB erfüllt, eines zentralen Informations- und Dokumentenmanagementsystem weitere umfangreiche Funktionalitäten zur Verfügung. Unsere Lösungen inklusive der intelligenten Schnittstellen erhöhen nicht nur Ihre Effektivität sondern führen zudem zu einer enormen Zeitersparnis.

ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH  
Rahlstedter Str. 73-75  
D-22149 Hamburg

Ansprechpartner: Alexander Vargass  
[info@alco-immobilien.de](mailto:info@alco-immobilien.de)  
[www.alco-immobilien.de](http://www.alco-immobilien.de)



# Der Mietvertrag wird digital

Mit einer rechtssicheren digitalen Signatur lässt sich nun der gesamte Vermietungsprozess vollständig digital, kontaktlos und ohne Medienbruch abbilden.

**F**ür viele alltägliche Aufgaben in der Wohnungswirtschaft gibt es bereits digitale Lösungen. Das Angebot reicht von Building Information Modeling über virtuelle Besichtigungen bis hin zum digitalen Vermietungsprozess. Der allerdings endete bisher beim noch analogen Abschluss des Mietvertrags – ein zeit- und kostenaufwendiger Medienbruch. Denn entweder muss der Vertrag per Post hin- und hergeschickt werden, oder Vermieter und Mieter müssen sich persönlich vor Ort zur Vertragsunterzeichnung treffen. Das zieht den Abschluss der Vermietung oft Tage oder sogar Wochen in die Länge.

## Die digitale Mietvertragssignatur

Dass die digitale Mietvertragssignatur bislang nicht praktikabel eingesetzt werden kann, hat rechtliche Gründe. Einerseits besteht bei Verträgen, die nicht vor Ort signiert

werden, das Risiko des Widerrufs. Andererseits erfordert eine rechtssichere elektronische Signatur einen fälschungssicheren Identifizierungsprozess. Dieser ist sehr teuer und wenig nutzerfreundlich, zur Anwendung für Mietverträge also eher ungeeignet. Genau dieses Problem wurde nun aber gelöst: Die Hamburger Immomio GmbH hat ihre digitale Vermietungslösung um eine digitale Signaturplattform erweitert. Über sie können Kunden ihre Verträge mit einer fortgeschrittenen elektronischen Signatur schließen – online und ohne Medienbruch, und zwar sowohl bei Versand per E-Mail als auch z. B. auf einem Tablet. Die fortgeschrittene elektronische Signatur wird von Gerichten als Beweismittel zugelassen, genauso wie die von Hand geleistete Unterschrift.

## So funktioniert die eindeutige Identifizierung

Der Immomio Signaturprozess stellt eine rechtssichere Zuordnung der Signatur zu den im Vertrag stehenden Mietparteien sicher und ermöglicht ihre eindeutige Identifizierung. Genutzt wird hierfür die Bestätigung der Identität über das Bankkonto, wodurch Fälschungen ausgeschlossen werden können. Dieser Prozess ist nicht nur zuverlässig und günstiger als vergleichbare Authentifizierungsprozesse, sondern

auch schnell: Durch eine Echtzeit-Überweisung kann die Unterschrift durch den Mieter schon innerhalb weniger Sekunden geleistet werden. Die Prozessdauer von bis zu 14 Tagen pro Vertrag kann so auf wenige Stunden reduziert werden – vollständig digital und kontaktlos, was in diesen Zeiten durchaus von Vorteil ist.

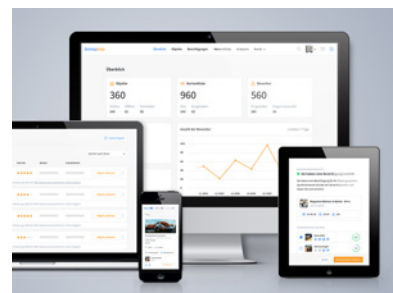
## Eigenständiges Modul

Technisch ist die digitale Mietvertragssignatur als eigenständiges Modul aufgebaut, sodass der digitale Mietvertrag auch Vermietern, die die Immomio Vermietungslösung nicht einsetzen, zur Verfügung steht. Ein weiterer wichtiger Schritt zur Digitalisierung der Immobilienwirtschaft, mit dem sich nun der gesamte Vermietungsprozess vom Inserat über die Auswahl der Mieter inklusive der Koordination von Besichtigungsterminen bis hin zum Vertragsabschluss digital abbilden lässt.

## DER AUTOR



**NICOLAS JACOBI**  
Geschäftsführer  
Immomio GmbH  
www.vermieter.  
immomio.com/  
digitaler-mietvertrag



Komplettlösung: Mit dem Mietvertrag ist auch der letzte Schritt im Vermietungsprozess digitalisiert.

# Welche Anforderungen stellt der **Datenschutz** an den Vermietungsprozess?

Der Datenschutz scheint für viele Immobilienverwalter immer noch ein heißes Eisen zu sein, das man ungern und dann nur mit Handschuhen anfasst.

**D**atenschutz stellt an die gesamte Wirtschaft neue Herausforderungen. Ob wir es wollen oder auch nicht, die DSGVO wird bleiben. Die Entscheidungen einzelner Behörden und Gerichte in den vergangenen zwei Jahren zeigen klar in eine Richtung. Wer sich nicht an den Datenschutz hält, muss mit empfindlichen Bußgeldern rechnen.

Eines der prominentesten Beispiele ist das Bußgeld gegen die Deutsche Wohnen aus dem Jahr 2019 in Höhe von 14,5 Mio. Euro. Letztlich ging es darum, dass Daten insbesondere aus dem Vermietungsprozess nicht

bzw. nicht ausreichend gelöscht waren. Die Daten wurden nicht mehr gebraucht, sodass es keinen Rechtsgrund gab, die Daten weiterhin zu speichern.

In diesem Beitrag soll der Vermietungsprozess bei einer Wohnung als Beispiel dafür dienen, wann welche Daten für welchen Zweck und wie lange genutzt werden können.

So wie jeder Immobilienverwalter praktische Prozesse/Arbeitsanweisungen innerhalb seiner Firma organisiert hat, müssen neben diesen praktischen Prozessen auch die Prozesse in Bezug auf die Datenverarbeitung organisiert werden. Diese Prozessbeschreibungen sind die Verfahrensverzeichnisse/Verarbeitungsverzeichnisse.

So wie jeder praktische Prozess seinen Anfang und sein Ende hat, muss auch der Datenverarbeitungsprozess einen Anfang und ein Ende haben. Ende ist in diesem Sinne dahingehend zu verstehen, dass die Daten, die nicht mehr gebraucht werden, zu löschen sind.

Der Vermietungsprozess gliedert sich grundsätzlich in folgende Einzelprozesse:

1. Wohnungsbesichtigung
2. Auswahl des Wohnungsmieters
3. Abschluss des Wohnungsmietvertrages

In allen drei Prozessen werden unterschiedliche Daten verarbeitet. Bei der Wohnungsbesichtigung braucht man grundsätzlich nur die Kontaktdaten, um einen Besichtigungstermin abzustimmen. Bei der Auswahl des Wohnungsmieters geht es dagegen um sehr viele und auch sensiblere Daten, da hier die Bonität des zukünftigen Mieters geprüft wird. Beim Abschluss des Wohnungsmietvertrages hingegen bedarf es grundsätzlich nur weniger Daten, um den Vertragszweck zu erreichen: Begründung des Vertragsverhältnisses.

Welche Daten zu welcher Zeit benötigt werden, bestimmt letztendlich der Zweck des einzelnen

## DER AUTOR



### STEFFEN GROß

Der Rechtsanwalt ist Inhaber der Kanzlei Groß Rechtsanwälte.  
[www.gross.team](http://www.gross.team)

**Sie tragen sich mit dem Gedanken Ihre Verwaltung, Sitz in Baden-Württemberg, zu verkaufen oder Ihren Bestand entgeltlich zu übertragen?**

Rufen Sie uns an, wir möchten in unserem Geschäftsfeld Hausverwaltung expandieren. Ihr Ansprechpartner: Marco Ringwald, Tel. 07159/4002-11, [marco.ringwald@vrbank-mw.de](mailto:marco.ringwald@vrbank-mw.de).  
VR-Bank eG Magstadt-Weissach, Alte Stuttgarter Str. 4, 71106 Magstadt



*Wir sind dort, wo Sie uns brauchen.*  
[www.vrbank-mw.de](http://www.vrbank-mw.de)

Prozesses. Bei der Wohnungsbesichtigung ist dies klar – es geht um eine reine Wohnungsbesichtigung. Daten über die reinen Kontaktdaten hinaus sollten hier nicht verarbeitet werden. Viele potenzielle Mieter kommen bereits in dieser Phase auf den Vermieter zu und überschütten den Vermieter geradezu mit Daten. In der Regel sind diese Daten eigentlich dem zweiten Prozess (Auswahl des Wohnungsmieters) zuzuordnen. Vor diesen unnötigen Daten sollte sich der Vermieter schützen und diese gar nicht erst annehmen. Scheuen Sie sich daher nicht, den potenziellen Mietern mitzuteilen, dass Sie diese Daten zum aktuellen Zeitpunkt nicht haben wollen. Letztlich benötigen Sie diese Daten in diesem Stadium noch gar nicht.

Hinzutritt, dass insbesondere in Ballungszentren auf eine zu vermietende Wohnung 100 Bewerber kommen können. Die Wohnung kann letztlich nur einmal vermietet werden. Insofern hat der Vermieter bzw. der Verwalter hier 99 Datensätze, die er letztlich nicht braucht.

Ähnlich sieht es mit der zweiten Phase (Auswahl des Wohnungsmieters) aus. Auch hier bleiben die

oben genannten 99 Datensätze übrig, für die man keine Verwendung mehr hat und die deshalb zu löschen sind.

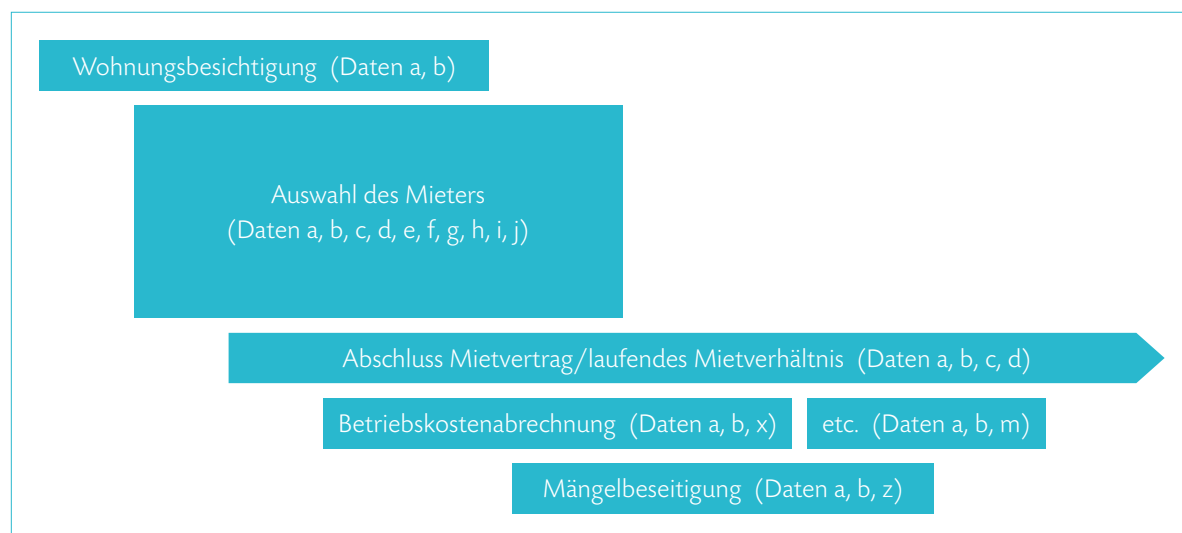
In dem Fall der Deutsche Wohnen war es jetzt so, dass die überflüssigen Daten aus dem Prozess Wohnungsbesichtigung und dem Prozess Auswahl des Wohnungsmieters noch vorhanden waren, obwohl diese hätten gelöscht werden müssen. Diese nicht vorgenommene bzw. nicht ausreichend vorgenommene Löschung hat zu dem Bußgeld von 14,5 Mio. Euro geführt.

Die oben genannten drei Prozesse überlagern sich teilweise. Dies sowohl in Bezug auf die verwendeten Daten, als auch in Bezug auf die Dauer, in der diese Daten für den Prozess benötigt werden. Diese Überlagerung lässt sich grafisch wie abgebildet darstellen.

Je höher ein Prozess dargestellt ist, desto mehr Daten werden letztendlich verarbeitet. Daher ist der Prozess Auswahl des Mieters deutlich höher als die anderen Prozesse. Gleichzeitig kann man gut erkennen, wie sich die einzelnen Prozesse überlagern. Während beispielsweise noch Wohnungsbe-

sichtigungen durchgeführt werden, läuft bereits der Prozess Auswahl des Mieters. Die Prozesse sind jeweils immer erst abgeschlossen, wenn alle Daten entsprechend gelöscht sind.

Grundsätzlich könnte man sämtliche Daten zum Prozess Auswahl des Mieters in dem Moment löschen, wenn der Mietvertrag mit dem einen der 99 Mieter abgeschlossen wurde. Es gibt verschiedene Gründe, warum man diese Daten nicht sofort löscht. Zum einen kann es sein, dass der Wohnungsmieter sich kurzfristig doch noch umentscheidet, die Wohnung nicht nimmt und man dann gern auf den nächsten Kandidaten zugehen möchte. Ein anderer Aspekt kann sein, dass man Daten sichern will, die gegebenenfalls nach dem allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) benötigt werden. Fühlt ein potenzieller Mieter sich beispielsweise aufgrund seiner Hautfarbe diskriminiert, kann er innerhalb einer bestimmten Frist eine Klage erheben. Will der Vermieter gegen solche Klagen gewappnet sein, ist es hilfreich, die Unterlagen der anderen Bewerber für eine bestimmte Zeit aufzubewahren. Wird innerhalb der vorgeschriebenen Frist



Prozesse der Datenverarbeitung in der Mietverwaltung



(sechs Monate) keine Klage eingereicht, braucht der Vermieter die Unterlagen nicht mehr und sollte sie löschen. Außerdem ist es oft eine technische und organisatorische Frage, wann Daten gelöscht werden. Wenn beispielsweise in ihrer Firma feste Zeitpunkte definiert werden, zu denen Daten gelöscht werden, werden die vorgenannten Daten eben auch bis zu diesem Zeitpunkt gespeichert. Dies führt dann zu der beschriebenen Überlappung der einzelnen Prozesse.

Die Daten des letzten Mieters, mit dem der Vertrag geschlossen wird, werden dann für die Dauer des Mietverhältnisses gespeichert. Insoweit verarbeitet der Vermieter/Verwalter die Daten dieses Mieters über mehrere Prozesse hinweg. Die Daten zu den anderen potenziellen Mietern sind allerdings entsprechend der Verfahrensverzeichnisse zu löschen.

Welche konkreten Daten der Vermieter/Verwalter vom potenziellen Mieter haben darf, ist leider nicht einheitlich geklärt und wird von den Datenschutzbehörden der einzelnen Länder unterschiedlich beurteilt. Teilweise vermitteln die Datenschutzbehörden das Gefühl, dass der Vermieter möglichst gar keine Daten haben sollte (was aus Sicht der Datenschutzbehörden das Opti-

mum wäre). Allerdings funktioniert so die Realität nicht. Ein Vermieter darf wissen, mit wem er konkret einen Vertrag schließt. Neben Name, Vorname und vorheriger Anschrift darf aus unserer Sicht der Vermieter weitere Daten wie z. B. das Geburtsdatum des Vertragspartners und die Anzahl der Personen erfragen, die die Wohnung nutzen wollen. Es wird wohl noch eine Weile dauern, bis Klarheit und Einheitlichkeit hergestellt wurde.

Bis dahin sollten Sie sich auf die Daten konzentrieren, die Sie tatsächlich benötigen und alle anderen Daten erst gar nicht annehmen oder speichern. Löschen Sie rechtzeitig und endgültig nicht benötigte Daten. Im Datenschutz gilt: Weniger ist Mehr.

## Halten Sie Ihre Mitarbeiter fit im **Datenschutz** und vermeiden Sie hohe Bußgelder – mit der geprüften **Onlineschulung von KALO!**

- **Umfangreiche Schulung** zu allen Themen der Datenschutz-Grundverordnung inkl. Online-Prüfung & Zertifikat
- **Unkomplizierte** Online-Anmeldung und Schulungsteilnahme per einmaliger Registrierung
- Jahresbeitrag für **5 Mitarbeiter 240,- Euro netto**  
(Jeder weitere Mitarbeiter 14,95 Euro netto)

Jetzt informieren und anmelden unter:  
**[www.kalo.de/datenschutz-schulung](http://www.kalo.de/datenschutz-schulung)**



**KALO**  
einfach persönlicher.



# Datenschutz

Auch Immobilienverwaltungen drohen Bußgelder.

**U**m Immobilienverwaltungen vor Bußgeldern zu bewahren, sollten deren Mitarbeiter bei ihrer täglichen Arbeit sicher im Umgang mit personenbezogenen Daten sein. Dies ist in der Branche allerdings nicht überall der Fall. Besonders kleinere Unternehmen wägen sich häufig in trügerischer Sicherheit und nehmen den Datenschutz auf die leichte Schulter.

Obwohl die DSGVO bereits seit Mai 2018 in Kraft ist, stellt deren Umsetzung noch immer für viele Unternehmen eine große Herausforderung dar und ist vielfach noch nicht abgeschlossen. Nach einer Übergangsphase werden die Behörden derweil vermehrt aktiv. So wurden bekanntlich inzwischen zahlreiche Datenschutzverstöße mit hohen Bußgeldern geahndet. Auch namhafte Wohnungsunternehmen waren darunter. Dabei wurden Rekordstrafzahlungen in Höhe von bis zu 15 Millionen Euro verhängt. Doch nicht nur die großen Konzerne, sondern auch kleine Unternehmen sind betroffen. Die Berufung auf die Unternehmensgröße oder Nichtwissen schützt vor Strafzahlungen nicht.

## Regelmäßige Datenschutz-Schulung notwendig

Um der Gefahr von Datenschutzverstößen und etwaigen Sanktionen vorzubeugen, sollten Immobilienverwaltungen auf eine regelmäßige Schulung ihrer Mitarbeiter setzen. Als Full-Service-Anbieter hat KALO für seine Kunden auch das Thema Datenschutz fest im Blick und bietet ihnen Hilfestellungen bei der Umsetzung der DSGVO. Für die Vermittlung des nötigen Datenschutzwissens haben die Ham-

burger eine spezielle Online-Schulung für Immobilienverwaltungen und deren Mitarbeiter im Angebot. Teilnehmer sind so unabhängig von einem fixen Termin und können die Schulung individuell und effizient direkt an ihrem Arbeitsplatz durchführen. So werden sie unkompliziert, aber umfassend für das Thema Datenschutz sensibilisiert und sicher im Umgang mit personenbezogenen Daten. Im Ergebnis können nicht nur Datenschutzverstöße und mögliche Bußgelder effektiv vermieden werden, Unternehmen erhalten auch einen Nachweis, dass sie geeignete organisatorische Maßnahmen zum Schutz personenbezogener Daten ergreifen, und erfüllen so ihre Pflicht nach der DSGVO.

Aufgebaut ist die Online-Schulung in acht unterschiedliche Rubriken, in denen die Teilnehmer ausführliche Informationen zu verschiedenen Themenfeldern des Datenschutzes finden. Dazu zählen Grundsätze der Datenverarbeitung, Rechte für Betroffene, Pflichten von Unternehmen oder die Meldepflicht bei Datenschutzverstößen. Nach den Lerneinheiten wartet ein Abschlusstest mit 20 Fragen, die nach dem Zufallsprinzip vom System ausgewählt werden. Die Beantwortung erfolgt im Multiple-Choice-Verfahren. Nach Beendigung des Tests erhalten die Teilnehmer sofort die Auswertung. Sofern sie die Prüfung bestanden haben, können sie ihr Prüfungszertifikat ausdrucken oder als Datei speichern. Bei Nichtbestehen kann der Test wiederholt werden.



## DIE AUTORIN



### ANDREA SACK, LL. M.

Die Rechtsassessorin ist im Bereich Datenschutz der KALORIMETA GmbH tätig.



Der Jahresbeitrag für die Schulung von fünf Mitarbeitern mit Zertifikat bei Bestehen beträgt 240 Euro netto. Jede weitere Schulung eines Mitarbeiters inklusive Zertifikat kostet 14,95 Euro netto. Das entsprechende Auftragsformular kann online ausgefüllt werden: [www.kalo.de/leistungen/datenschutz-onlineschulung](http://www.kalo.de/leistungen/datenschutz-onlineschulung)

#### **Umfassende Datenschutz-Beratung**

Neben der Online-Schulung bietet KALO auch weitere Informationsangebote und Beratungsdienstleistungen zum Thema Datenschutz an. Mit rund zwei Millionen Wohnungen im Bestand verarbeitet das Hamburger Unternehmen tagtäglich größte Mengen personenbezogener Daten dienstleistend für die Wohnungswirtschaft. Dabei steht die Einhaltung der aktuellen Datenschutzvorschriften nach DSGVO an erster Stelle. Hierfür setzt das Unternehmen auf die fachliche Expertise von Volljuristen und spezialisierten Datenschutzexperten. Dieses Wissen wird nun auch den Kunden zugänglich gemacht. So erhalten sie Rechtssicherheit in Datenschutzfragen und sparen zugleich wertvolle interne Ressourcen. Das Beratungsangebot ist auf die Bedürfnisse der Immobilienverwaltungen

exakt zugeschnitten und reicht von einer individuellen Bestandsaufnahme und Beratung vor Ort über den gemeinsamen Aufbau der Datenschutzorganisation bis hin zu einer vollumfassenden Unterstützung als externer Datenschutzbeauftragter.

#### **Datenschutz zur Priorität machen**

Bei der Verwaltung von Immobilien werden hochsensible personenbezogene Daten verarbeitet. Ein leichtfertiger Umgang mit diesen Daten kann für Verwalter schwerwiegende Folgen haben. Die sichere Verarbeitung sollte daher oberste Priorität haben – unabhängig von der Unternehmensgröße. KALO gibt Immobilienverwaltungen hierfür die nötigen Werkzeuge an die Hand und unterstützt die Branche bei der Einhaltung der DSGVO-Vorgaben.

Mitarbeiterschulungen  
helfen, die **DSGVO**  
rechtssicher umzusetzen.

Entspanntes Netzwerken auf dem Grün –  
mit den **VDIV-Golf-Veranstaltungen**



5. VDIV-Golf-Cup | 18. Juni 2020 | Weimar | [www.vdiv-management.de/golf](http://www.vdiv-management.de/golf)

2. VDIV-Golf-Cup Nord | 10. September 2020 | Warnemünde | [www.vdiv-management.de/golf-nord](http://www.vdiv-management.de/golf-nord)



# Von der Miete zum Eigentum

Mit höheren Auflagen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschweren die Reformpläne der Bundesregierung den Erwerb von Wohneigentum.

Von Rechtsanwältin Babette Albrecht-Metzger, Referentin Recht des VDIIV Deutschland

Die Wohnungsknappheit, insbesondere in Ballungszentren, dauert an. Nun soll nach dem Willen der Bundesregierung neben der verschärften und verlängerten Mietpreisbremse ein weiterer starker Hebel den Markt für Mietwohnungen entlasten: Eigentümer eines Mehrfamilienhauses sollen in Zukunft höhere Auflagen erfüllen müssen, wenn sie ihre Miet- in Eigentumswohnungen umwandeln wollen. Damit sollen Mieter, die sich den Erwerb von Wohneigentum nicht leisten können oder wollen, in größerem Umfang davor geschützt werden, aus ihrer Wohnung und ihrem Viertel verdrängt zu werden. Dieses Vorhaben behindert jedoch die Bildung von Wohneigentum. Sie wird als wichtiger Teil der Altersvorsorge von der Politik unter anderem durch die erfolgreiche Einführung des Baukindergeldes gefördert. Hier besteht ein klarer Widerspruch.

## **Kommunen sollen generellen Genehmigungsvorbehalt bekommen**

Das zuständige Ministerium des Innern, für Bau und Heimat will zusammen mit dem Justizministerium die Neuregelung im Rahmen der noch in diesem Jahr anstehenden Reform des Baugesetzbuches (BauGB) vornehmen. Geplant ist die Einführung eines sehr weit gefassten generellen Genehmigungsvorbehaltes der zuständigen Landesbehörden für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Zwar sieht § 172 BauGB bereits heute strenge Genehmigungsaufgaben vor für Gebiete, die zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen dienen. Für diese Gebiete gelten dann entsprechende Erhaltungs- bzw. Milieuschutzsatzungen der Landesregierungen. Diese gesetzgeberischen Möglichkeiten reichen jedoch nach Ansicht der Bundesregierung nicht aus, um der möglichen Gefahr der Mieterverdrängung entgegenzuwirken.

Die geplante Gesetzesänderung sieht vor, dass das Verordnungsrecht der Landesregierungen auf ALLE Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten ausgedehnt wird. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen dann vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist (siehe § 556d Abs. 2 BGB und § 558 Abs. 3 BGB). Damit darf dann die Umwandlung in ganzen Stadtgebieten – nämlich überall dort, wo die Regelungen der Mietpreisbremse zur Anwendung kommen – nur noch mit Genehmigung der Behörden erfolgen.

Die geplante neue Regelung soll ähnlich wie in § 22 BauGB an die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes anknüpfen. Das hätte zur Folge, dass grundsätzlich auch der Neubau von der Regelung betroffen wäre, solange hierfür nicht eine spezielle Ausnahmeregelung geschaffen wird. Denn auch beim Neubau muss ein vorhandenes Grundstück geteilt und Wohnungseigentum begründet werden. Hier bleibt abzuwarten, wie die Regelungen im Gesetzentwurf nach der erfolgten Resortabstimmung ausgestaltet sein werden.

## **Ausnahmebestimmungen für Genehmigungserteilung greifen eher selten**

Die geplante Regelung soll zunächst auf eine Gültigkeitsdauer von fünf Jahren beschränkt werden. Ähnlich wie im bereits existierenden § 172 Abs. 4 BauGB sollen ebenfalls verschiedene Ausnahmebestimmungen für eine Genehmigungserteilung festgelegt werden: Die Aufteilung in Wohnungseigentum soll unter anderem dann erlaubt sein, wenn zwei Drittel der Mieter ihre Wohnung kaufen möchten oder wenn die Begründung von Teileigentum zugunsten der Erben der Immobilie erfolgen soll. Eine Versagung der Genehmigung kann auch dann ausgeschlossen sein, wenn dies unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

Diese Ausnahmetatbestände werden jedoch eher selten erfüllt sein, womit die Hürden zur Teilnahme am Eigentumsmarkt in Ballungszentren steigen werden.

### **Keine erhöhte Verdrängungsgefahr durch Umwandlungen**

Eine verschärfte Genehmigungserteilung für die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ist auch deshalb kritisch zu bewerten, da das Bürgerliche Gesetzbuch in § 577a BGB für die in der Wohnung lebenden Mieter eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren vorsieht. Darüber hinaus können die Landesregierungen bereits in Erhaltungsgebieten (sogenannte Milieuschutzgebiete) durch entsprechende Rechtsverordnungen die Kündigungsschutzdauer auch bei Eigenbedarf auf bis zu zehn Jahre verlängern. Zusätzlich kann die Behörde die Genehmigung der Umwandlung unter anderem davon abhängig machen, dass die entsprechenden Wohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Teileigentum nur an die Mieter veräußert werden. Die Mieter einer Wohnung sind demnach vor den Folgen der Aufteilung nach Veräußerung einer Immobilie bereits heute durch deutlich strengere Kündigungsschutzregeln und erweiterte Vorkaufsrechte weitreichend geschützt.

Nach Auffassung der Immobilienexperten des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) ist damit zu rechnen, dass mit der Einführung der verschärften Regelungen das Angebot an Eigentumswohnungen in Ballungsgebieten sinken wird. Dies wird folglich dazu führen, dass die geteilten Wohnimmobilien im Wert noch mehr steigen und sich damit weniger private Durchschnittshaushalte

solche Anschaffung leisten können. Damit würde eine solche Regelung direkt die Einführung des Baukindergeldes konterkarieren. Dies gilt umso mehr, wenn künftig auch der Neubau eines Mehrfamilienhauses betroffen sein könnte. Unternehmen, die in der Vermietung tätig sind und in einen entsprechenden Neubau investieren, sind zur Querfinanzierung von Mietwohnungsbauten auf zusätzliche Einnahmen aus dem Verkauf von aufgeteiltem Wohneigentum angewiesen.

### **Fazit: Stärkere Nutzung von Vorkaufsrechten der Mieter fördern**

Anstatt die Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stark zu verschärfen und damit die Umwandlungsmöglichkeit noch weiter auszubremsen, sollte die bereits jetzt bestehende Gelegenheit der Nutzung des Vorkaufsrechts durch die in der Wohnung lebenden Mieter gemäß § 577 BGB in diesen Gebieten auf lokaler oder regionaler Ebene gezielt gefördert werden. Der Schutz vor Verdrängung sollte mit den Chancen der Eigentumsbildung insbesondere auch bei einkommensschwachen Haushalten verknüpft werden. So könnten laut einem Vorschlag des IW die Städte und Kommunen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung denjenigen Mietern, bei denen eine Umwandlung ihrer Wohnung ansteht, ein Nachrangdarlehen als Eigenkapitalersatz gewähren, damit diese die Wohnung kaufen können. Ansonsten würde es vielen Mietern nicht gelingen, das notwendige Eigenkapital für den Erwerb der Wohnung, sowie die in diesem Zusammenhang anfallenden Erwerbsnebenkosten aufzubringen. Vor allem könnte so auch die soziale Durchmischung in den stark nachgefragten Vierteln der Innenstädte erhalten bleiben.

Ihre Immobilie



alle großen Online-Immobilienportale

## **Immobilienanzeigen mit Reichweite. auf allen großen Portalen gleichzeitig inserieren**

- ✓ Bis zu 50% Ersparnis gegenüber Einzelbuchung bei den Portalen direkt.
- ✓ Alle Anzeigen zentral verwalten, als wäre es eine.
- ✓ Auf mehrere Anfragen von unterschiedlichen Portalen gleichzeitig antworten.
- ✓ Portalspezifische Statistiken über Aufrufe und Anfragen.
- ✓ Viele zusätzliche Services wie 3D-Grundrisse und virtuelle Besichtigungen.

**AKTION** kostenlose Top-Platzierung bei ImmoScout24  
kostenloser „Blickfang“ bei immowelt und immonet

VDIVaktuell-Leser erhalten bei Buchung des ohne-makler „Paket 3“ eine kostenlose Top-Platzierung auf ImmoScout24 sowie einen kostenlosen Blickfang bei immowelt und immonet. Nutzen Sie hierzu folgenden Link: [www.ohne-makler.net/vdiv](http://www.ohne-makler.net/vdiv)

# Mit Abstand zum Abschluss

Immobilienvermarktung in Zeiten der Pandemie

Von Andrea Körner

**E**s wird uns wohl noch eine ganze Weile begleiten, das Virus, das nicht nur unser Privatleben drastisch verändert, sondern auch den beruflichen Alltag. In jeder Krise aber steckt auch eine Chance. Einer aktuellen Umfrage von ImmoScout24 zufolge können über die Hälfte aller gewerblichen Immobilienanbieter der aktuellen Situation auch positive Aspekte abgewinnen. In Zeiten von Kontaktbeschränkungen und Abstandsregeln werden digitale Lösungen nicht nur gesucht, sie kommen bereits verstärkt zum Einsatz. Das treibt die Digitalisierung merklich und sicherlich auch nachhaltig voran und könnte sich als Chance erweisen – nicht nur für professionelle Immobilienvermarkter, sondern auch für Verwaltungen, die sich mit der Vermietung und dem Verkauf von Objekten befassen.

## Auch Kundenerwartungen ändern sich

Die ohnehin nicht gerade beliebten Massenbesichtigungen von Wohnungen und Häusern wird es auf absehbare Zeit wohl nicht mehr geben. Kauf- und Mietinteressenten erwarten Einzelbesichtigungen und verstärkt digitale Angebote. Das ist auch ein zentrales Ergebnis einer Umfrage, die das Start-up Civey in der ersten April-

woche durchgeführt hat. Mehr als die Hälfte der Befragten gaben an, dass für sie „ausschließlich Einzelbesichtigungen“ in Betracht kämen. Digitale Angebote wie etwa 3D-Rundgänge wünschen sich 36,6 Prozent, mehr Online-Kommunikation 35,7 Prozent der Interviewten. Telefonische Beratungen favorisieren 24,1 Prozent der Umfrageteilnehmer.

Was tun, um Leerstand zu vermeiden? Der Deutsche Mieterbund rät, Wohnungsbesichtigungen grundsätzlich auf die Zeit nach der Pandemie zu verschieben. Bis es irgendwann endlich so weit ist, bedient man sich besser der bereits vielfältig angebotenen digitalen Hilfsmittel und Dienstleistungen. Zahlreiche Anbieter haben schnell reagiert und ihre Leistungen der aktuellen Situation angepasst, allen voran natürlich die großen Immobilienportale.

## Trend zu virtuellen Rundgängen

Wer bei der Objektvermittlung möglichst kontaktfrei bleiben möchte und auch demnächst ausziehenden Wohnungsnutzern den Hausbesuch ersparen möchte, sollte auf eine möglichst detaillierte Darstellung der zu vermittelnden Objekte setzen. Auf diese Weise lässt sich die Zahl der Interessenten bereits im Vorfeld qualifiziert begrenzen. Derzeit auf dem Vormarsch sind zum einen digitale Live-Besichtigungen. Sie ersetzen zwar die Wohnungsbegehung nicht, aber



es reicht, wenn eine Person sie durchführt und den Rundgang per WhatsApp oder FaceTime für zugeschaltete Interessenten erlebbar macht.

Zum anderen bieten sich 360°-Besichtigungen an, die wie das Exposé mit dem Online-Inserat hinterlegt werden und virtuell einen realistischen Eindruck von einem Objekt vermitteln, ohne dass Interessenten dafür das Haus verlassen müssen. Laut der schon zitierten ImmoScout24-Umfrage ist dies bereits für 60 Prozent der Deutschen eine gute Alternative zur Besichtigung vor Ort. Per Live-Video lassen sich bereits mehr als 16 000 inserierte Objekte auf ImmoScout24 besichtigen, und Anbieter können diese Möglichkeit seit Ende März dort auch kostenlos hervorheben. Insgesamt erzielten sie damit 40 Prozent mehr Kontaktanfragen als bei konventionellen Inseraten.

### **So wird die Präsentation perfekt**

Ein Anbieter, der aus aktuellem Anlass auf virtuelle Besichtigungen setzt, zudem aber auch die Reichweite der großen Immobilienportale nutzt, ist ohne-makler.net. Hauptdienstleistung ist die Veröffentlichung provisionsfreier Immobilienanzeigen auf allen großen Internetportalen als sogenannte Reichweiteninserate. Virtuelle Rundgänge bietet Betreiber evers-internet GmbH & Co. KG in verschiedenen Qualitätsstufen an: als selbst gemachtes Handyvideo, mit computergenerierten Fotos und sogar mit einer der besten 360°-Kameras, die bei Bedarf ausgeliehen werden kann. Mithilfe der eigenen VR-Software können Kunden die Touren selbst erstellen, ohne-makler.net bietet aber auch den Komplettservice an: Erstellung der Tour mit fundierter Beratung. Derzeit wurden die Preise für diese Dienste gesenkt, damit mehr

Kundenkontakte vermieden werden können. „Aktuell testen wir noch eine weitere Funktion“, so Geschäftsführer Hendrik Richter, „die Live-Besichtigung. Als hochauflösender virtueller Rundgang ermöglicht sie es, den Blick des Interessenten zu steuern und so gezielt Informationen über ein Objekt zu vermitteln.“

### **Kontaktlos bis zum Mietvertrag?**

Lässt sich mittlerweile also tatsächlich der gesamte Vermarktungsprozess einer Immobilie komplett digital und – wichtig ist dies nur in der aktuellen Situation – ohne persönliche Kontakte abbilden? Ja, denn den letzten weißen Fleck auf dem Gebiet der digitalisierten Vermietung hat die Immomio GmbH erschlossen, die Unterzeichnung des Mietvertrags durch eine elektronische Signatur, die einen innovativen und rechtssicheren Identifizierungsprozess nutzt.

Foto & Illustration: © BravissimoS, nonowon, domnitsky / Shutterstock.com

Viele Anbieter haben ihre Leistungen der aktuellen Situation angepasst, mit virtuellen Rundgängen und 360°-Besichtigungen.



## Online Immobilien verwalten mit integrierter Bank

Miet- und WEG-Verwaltung mit dem Verwalter-Service



Verwalter-Service

## Hausbank

Mit dem Verwalter-Service bietet die Hausbank seit über 40 Jahren ein Leistungspaket zur professionellen WEG- und Mietverwaltung mit integrierten Bankdienstleistungen.

Die zertifizierte Software unterstützt bei der gesetzeskonformen Bearbeitung kaufmännischer Verwaltungsarbeiten und entlastet von Routineaufgaben. Neben der automatischen Verbuchung der Bankumsätze in der Buchhaltung bietet die Anwendung Schnittstellen zu CRM-Systemen und Wärmemessdienstleistern.

Dank der Rechenzentrumslösung ist die Software für den Anwender wartungs- und administrationsfrei sowie standortunabhängig nutzbar.

### Weitere Informationen unter:

Telefon: 0 89 / 551 41-499  
E-Mail: immo-vertrieb@hausbank.de

### Hausbank München eG

Bank für Haus- und Grundbesitz  
Sonnenstraße 13 · 80331 München [www.hausbank.de](http://www.hausbank.de)



# Die Mietkaution

Wie verwaltet man die Mietsicherheit im Niedrigzinsumfeld, und welches Modell ist zeitgemäß? Das sagen Fachleute.

Interview: Andrea Körner

**K**autionsverwaltung – ein Thema, das zumindest keine Begeisterungstürme auslöst. Auch wenn die hinterlegte Kautionsversicherung für den Vermieter bedeutet, steht das Thema doch zuallererst für Verwaltungsaufwand und Konfliktpotenzial mit Mietern. Für sie nämlich ist die Kautionsversicherung zunächst eine finanzielle Mehrbelastung und dann quasi totes Kapital, zumal im aktuellen Niedrigzinsumfeld. Bot die Verzinsung dem Kautionsgeber früher noch einen moderaten Wertzuwachs und dem Vermieter zusätzliche Sicherheit, muss man heute sogar mit Strafzinsen rechnen. Umso interessanter werden Tools für das Kautionsmanagement, die den Verwaltungsaufwand der Vermieter reduzieren und im besten Falle auch Mietern einen Mehrwert bieten, weiß Franz Wiczorek, der Kunden der Aareal Bank aus der Immobilienwirtschaft berät.

## NACHGEFRAGT



**Franz Wiczorek**  
Account Manager  
Immobilienwirtschaft, Aareal Bank AG



**Yvonne Hube**  
Leiterin des Verwaltungsgeschäfts bei der Deutschen Kreditbank AG (DKB)

**Herr Wiczorek, welche Lösungen bietet die Aareal Bank, um Prozesse des Kautionsmanagements für Vermieter zu optimieren?**

Unser BK01-Verfahren, das in die Partner-ERP-Systeme integriert wird, hat sich für den Zahlungsverkehr in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bereits etabliert. Teil der BK01-Lösungsfamilie ist das BK01 Kautions Management, das die Verwaltung von Barkautionen in andere Vermietungsprozesse integriert, auch Sonderfälle wie die Hinterlegung von Kautionen bei Sozialämtern, Ratenzahlungen oder auch Rücklastschriften. Aufwendige Arbeitsschritte wie Mahnverfahren und die Überwachung offener Posten werden automatisiert. Neben der effizienten, komfortablen Bearbeitung ermöglicht die Anbindung an die Stammdaten auch den einfachen Zugriff auf Kautionen im Bedarfsfall und eine umfassende Transparenz gegenüber dem Kautionsgeber.

**Und wenn ich nun kein ERP-System nutze?**

Mit unseren systemunabhängigen Softwarelösungen wird die Kautionsverwaltung so einfach wie Online-Banking. Standardisierte Formate lassen sich in die bestehende Verwaltungs-Software integrieren und sind komfortabel und intuitiv in der Anwendung. Die lizenzfreie Verwaltung der Kautionen auf Konten der Aareal Bank ist damit ebenso möglich wie die Anbindung von Fremdkonten. Kautionsvorgänge werden automatisiert den jeweiligen Mietverträgen zugeordnet. Aktuelle Kontostände sind jederzeit abrufbar und die aufwendige Zinsabrechnung ist ebenso integriert wie Korrespondenzvorlagen für das Mahnwesen.

**Ist denn die Barkaution überhaupt noch zeitgemäß?**

Über unsere Tochter plusForta GmbH bieten wir auch eine bargeldlose Alternative an, die Kautionsbürgschaft. Dabei stellt der Mieter dem Vermieter eine Bürgschaftsurkunde als Sicherheit und zahlt statt der vollen Kautionssumme eine Prämie an den Bürgschaftsanbieter. Kautionsbürgschaften können genau wie Barkautionen in den Aareal-optimierten Prozessen verwaltet werden und sind ein weiterer Schritt in Richtung einer vollständig digitalisierten Kautionsverwaltung.

**Frau Hube, Sie haben es bei der DKB mit Immobilienverwaltungen zu tun. Was empfehlen Sie für den Umgang mit Mietkautionen in der aktuellen Situation und perspektivisch?**

Die aktuelle Situation zwingt viele Verwaltungen, ihre Mitarbeiter im Homeoffice arbeiten zu lassen. Auch der Weg zur Bankfiliale ist gegenwärtig nicht mehr uneingeschränkt möglich.

Spätestens jetzt ist klar, dass das klassische Sparbuch, welches am Kassenschalter physisch vorgelegt werden muss, wohl ausgedient hat. Auch Anlageformen, bei denen nur noch wenig Papier erforderlich ist, sind derzeit nicht hilfreich. Die meisten professionellen Immobilienverwaltungen nutzen bereits eine papierlose und vollständig digitale Anlage und Verwaltung der Mietkautionen. Alle anderen sollten dringend darüber nachdenken und ihre Kauttionen entsprechend umstellen.

**Viele Geldinstitute bieten die Mietkautionsverwaltung als Dienstleistung für die Wohnungswirtschaft an. Worauf sollte man dabei achten?**

Neben der bereits angesprochenen digitalen Abwicklung unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen sollte man darauf achten, dass die Kauttionen pro Mieter getrennt dargestellt und abgerechnet werden können. Mietergenaue Einzahlungsbescheinigungen und Abrechnungen sollten zum Download bereitstehen. Dadurch hat der Verwalter die Wahl, ob er die Belege in gedruckter Form an die Mieter weitergibt oder elektronisch verschickt. Auch sollte geprüft werden, ob zur Verwaltung ein spezielles Programm erforderlich ist und hierfür eventuell Kosten anfallen.

Als ein gutes Beispiel möchte ich unsere Mietkautionsverwaltung auf der DKB-Verwalterplattform nennen. Sie versetzt den Verwalter in die Lage, die Neuanlage, Verwaltung und Abrechnung der ihm anvertrauten Mietkautionen vollständig papierlos zu bearbeiten – unabhängig von Ort und Zeit. Es ist keine Software-Installation notwendig, und es fallen keine Kosten für die Nutzung der Plattform an. Unsere Kunden schätzen diesen Service bereits seit vielen Jahren, und gerade in der aktuellen Situation ist solch eine Lösung unverzichtbar.

**Barkauttion, Bürgschaft oder Kautionsversicherung – was ist für Immobilienverwaltungen die beste Lösung?**

Die Barkauttion ist aus meiner Sicht die beste Lösung. Sie ermöglicht dem Verwalter den schnellen und alleinigen Zugriff auf die Gelder. Das Mietkautionsguthaben kann direkt vom Konto gebucht werden, es gibt keine Wartezeiten, und es müssen auch keine gesonderten Anträge gestellt werden.

Zusätzlich stellt diese Variante auch für den Mieter die kostengünstigste Alternative dar, da weder Abschlussgebühren, laufende Bürgschaftsprovisionen noch Versicherungsbeiträge anfallen. Einschränkend muss ich an der Stelle jedoch sagen, dass einige Banken inzwischen Gebühren für die Anlage der Mietkautionen eingeführt haben. Hier sollten sich Verwalter genau informieren und die Angebote prüfen. Bei der DKB ist die Führung von Mietkautionskonten auch weiterhin kostenfrei.



**Schnell saniert.  
Ohne Sperrungen.**

- Perfekter Oberflächenschutz für Tiefgaragen und Parkhäuser
- Regelkonforme Anwendung durch zertifizierte Systeme auf PMMA-Basis
- Vielfältige Oberflächengestaltungen



# Aufgeschlüsselt

Was Verwalter über das Management von Aufzuganlagen wissen müssen.

**F**unktionieren sollte er, und das möglichst reibungslos, kosteneffizient, der Betriebssicherheitsverordnung entsprechend und ohne Haftungsfalle für den Betreiber – der Aufzug. Für Verwalter meist ein schwieriges Thema. Und deshalb sei hier alles Wissenswerte einmal aufgeführt.

## Der Wartungsvertrag

... und läuft, und läuft, und läuft. Das gilt für viele alte Wartungsverträge, die oft schon mehrere Verwalterwechsel hinter sich haben und seit etlichen Jahren unverändert immer weiter bestehen. Niemand mag sich gern damit befassen, wer versteht das schon?! Zur Aufzuganlage passen sie oft schon lange nicht mehr, Unter- und Überdeckungen, kräftige Preisverschiebungen und fehlende Module sind die Regel.

Wartungsverträge müssen transparent sein, bedarfsgerecht der jeweiligen Anlage angepasst und klar definiert. Zu berücksichtigen

sind Altverträge, das Alter der Anlage, die Frequentierung und der Nutzungszweck, die aktuellen Service- und Wartungskosten inklusive Reparaturen und Modernisierungen der letzten Jahre. Wichtig ist auch eine klar definierte Preissteigerungsklausel über die Vertragslaufzeit. Dies bietet Verwaltern eine solide Datenbasis, die um die Module ZÜS-Steuerung, DGUV V3, Notruf, GBU und „Aufzugswärter“ erweitert werden sollte.

## Die Betriebssicherheitsverordnung

Die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) ist uns allen bekannt. Als Arbeitgeber haben wir tagtäglich damit zu tun. Aufzüge sind Arbeitsmittel, ihre Betreiber Arbeitgeber. Deshalb haben Eigentümergemeinschaften und ihre Verwalter nach der aktuellen Norm EN 81/20-50 u. a. dafür zu sorgen, „dass ihre Aufzuganlage sicher nach Stand der Technik“ betrieben wird. Die Technischen Regeln für Betriebssicherheit (TRBS 3121) enthalten eine lange Liste umzusetzender Maßnahmen: regelmäßiger Service, Prüfungen durch eine ZÜS inklusive Plakette, DGUV V3, Notruffeinrichtungen, Notruffallplan, Notfallbefreiungsanleitungen, Personenbefreiung etc.

## Der Notruf

Bis 31. Dezember 2020 muss jeder Aufzug im Fahrkorb mit einem Zweiwege-Kommunikationssystem ausgestattet sein, über das ein Notdienst ständig erreichbar ist und das beidseitige Kommunikation erlaubt. Dies ist eine bindende Pflicht für Betreiber! Aufzüge, in denen dies nicht gegeben ist, können ab 1. Januar 2021 stillgelegt werden.

Als Lösung bietet sich der Einbau eines GSM-Gerätes mit Karte, Service und der 24-h-Notrufbereitschaft aus einer Hand

an. Hier aus Kostengründen auf mehrere Dienstleister zu setzen, ist nicht zu empfehlen. Versagt auch nur ein Glied in der Kette aus Gerät, Service, Notruf, Call-Center, Notruf-Bereitschaft und Einsatz, wird es schwer, den Schuldigen auszumachen.

Was im Zuge der Abschaltung analoger Telefonleitungen leider häufig vorkommt: Der Notruf fällt ohne vorherige Ankündigung aus. Dann hat man alle Hände voll zu tun, um mit den Aufsichtsbehörden zu einer tragfähigen Lösung zu kommen.

## Die ZÜS-Prüfungen

Dieses Modul umfasst die gesamte Koordination und Überwachung der Zugelassenen Überwachungsstellen (ZÜS) inklusive der Bereitstellung des Service-Monteurs. Dazu gehören auch die Überwachung und Einhaltung von Fristen sowie die Dokumentation und Archivierung der Prüfberichte einschließlich der Ausarbeitung individueller Angebote zur Beseitigung eventueller Mängel an der Anlage. Für Verwalter ist dies mit erheblicher Zeitersparnis verbunden, für Eigentümer mit geringeren Kosten.

## Die Gefährdungsbeurteilung

Wie es um die Arbeitssicherheit und den Stand der Technik einer Anlage bestellt ist, ergibt die Gefährdungsbeurteilung (GBU). Sie listet alle möglichen Mängel auf, die dem sicheren Betrieb einer Anlage entgegenstehen. Daher sollte jede GBU ganz selbstverständlich einen Maßnahmen- und Investitionsplan mit Richtpreisen und einer Dringlichkeitseinstufung in Form eines Ampelsystems über mindestens zehn Jahre beinhalten. Im Notfall müssen Verwalter nachweisen können, dass sie die Behebung eventueller Mängel mit der Eigentümergemeinschaft wirklich beabsichtigen.

## DIE AUTOREN

KERSTIN & WERNER HUCK



Die Geschäftsführer der Wowilift GmbH sind innerhalb der Wowikom-Gruppe in der Betreuung und Modernisierung von Aufzuganlagen tätig sowie in der Optimierung von Service-Verträgen und dem Management von Gefährdungsbeurteilungen.  
www.wowilift.de





## Wer als Betreiber **Kenntnis von Mängeln** erhalten hat, haftet vollumfänglich für alle **entstehenden Schäden.**

Prinzipiell gibt es keine grundsätzliche Nachrüstspflicht für Mängel aus der GBU, selbst dann nicht, wenn sie im Rahmen einer ZÜS-Prüfung unter Mängelpunkt 712 aufgeführt sind. Viele Verwalter schließen daraus, sie müssten nur dann aktiv werden, wenn eine ZÜS etwas moniert. Das ist nicht nur falsch, sondern geradezu gefährlich: Hat ein Betreiber Kenntnis von einem Mangel erhalten, haftet er in vollem Umfang für alle Schäden, sowohl wirtschaftlich als auch strafrechtlich. Werden Maßnahmen einer GBU nicht abgearbeitet, und kommt es zu einem Unfall, ist das grob fahrlässig. Möglicherweise kann sogar Vorsatz unterstellt werden, wenn Kenntnis von der Abweichung in der GBU bestand.

Für die Nachrüstung gibt es keine festgelegten Zeitintervalle. Empfohlen werden zwei bis fünf Jahre für hohe Risiken, fünf bis zehn Jahre für mittlere Risiken und über zehn Jahre für geringe Risiken. Das gesamte Procedere muss sehr sorgfältig geplant, abgearbeitet und überwacht werden. Wichtig ist hierbei auch, dass Verwalter zur WEG-Beschlussfassung aussagekräftige Angebote vorlegen können, ohne selbst aktiv werden zu müssen.

Achtung: Die GBU einfach zu den Akten zu legen und nichts zu unternehmen, ist ganz sicher eine schlechte Idee. Wer sich als Verwalter aus der Haftung befreien will, muss sie gemeinsam mit den Eigentümern abarbeiten.

### **Die Elektrische Sicherheit durch E-Check**

Um Aufzugnutzer und Wartungspersonal vor Unfällen durch Stromschläge zu schützen, sind Betreiber zur Einhaltung der Vorschrift der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV V3 (ehemals BGV A3) verpflichtet. Die DGUV V3 muss alle vier Jahre durchgeführt werden. Doch auch hier gilt: Kürzere Intervalle verringern das Haftungsrisiko.

### **Die beauftragte Person**

Betreiber sind gemäß TRBS 3121 Betrieb von Aufzuganlagen verpflichtet, die Aufsicht, Kontrolle und auch Personenbefreiungen für ihre Aufzuganlage durch eine beauftragte Person, früher war das der Aufzugwärter, zu gewährleisten. Dazu gehören die regelmäßige Inaugenscheinnahme, Dokumentation und Beaufsichtigung der Anlage. Sollten Mängel festgestellt werden, müssen sie vom zuständigen Service-Unternehmen je nach Vertragsart beseitigt werden.

**KLAUS**  
multiparking



Seit über 50 Jahren  
Ihr Hersteller von  
Parksystemen.  
Bundesweit.



[multiparking.com](http://multiparking.com)



PARK & SMILE



Ein nachhaltig guter optischer Eindruck wertet die Immobilie auf.

# Wirtschaftlich gedacht

Betonsanierungen in Tiefgaragen erweisen sich meist als Großprojekte, die sich aber effizient gestalten lassen – wenn alle mitdenken.

In vielen Tiefgaragen ist im Laufe der Zeit eine Betoninstandsetzung unabdingbar. Wo schon bei entsprechenden Arbeiten in konventionellen Parkanlagen jede Menge zu beachten ist, wird die Sache dort, wo auch

## DIE AUTOREN



### SASCHA BORGAS & DANIEL DEUSCH

Die Verfasser sind bei der PGS Parking- und Garagen-Service GmbH in der Beratung, Planung und Durchführung von sämtlichen Maßnahmen rund um Parksyste-me tätig. [www.pgs-service.de](http://www.pgs-service.de)

Stellplätze in Parksyste-men vorhanden sind, noch deutlich komplexer. Dann nämlich kommen mehrere Gewerke ins Spiel, und die gilt es zu koordinieren.

### Tipps für die Planung

Im Idealfall erfolgt zu Beginn die Beauftragung eines auf die Betoninstandsetzung spezialisierten Planungsbüros durch die Eigentümergemeinschaft. Im Zuge einer Begutachtung erfolgt im ersten Schritt eine Einschätzung des Ist-Zustands sowie der zur Wiederherstellung des Soll-Zustandes notwendigen Maßnahmen. Das Planungsbüro schreibt die erforderlichen Arbeiten aus, erstellt einen Projektplan und wird zudem überwachend tätig. Bestenfalls dokumentiert es auch das gesamte Projekt, sodass alle Beteiligten inklusive der Eigentümer über den Fortgang der Arbeiten informiert sind.

Sind nun auch Parksyste-me im Objekt vorhanden, sollten auch sie im Rahmen der

Erstbegutachtung gesichtet werden, um sinnvolle Folgemaßnahmen planen zu können. Der Umfang gegebenenfalls erforderlicher Reparaturmaßnahmen richtet sich nach dem Gesamtzustand der Anlage. Wurden in der Vergangenheit bereits einzelne Bauteile durch neue ersetzt, erscheint ein Komplettaustausch einer solchen Anlage in der Regel nicht sinnvoll. Hier gilt es abzuwägen, was wirtschaftlich ist. Und auch für den Umfang der Demontage gibt es einen Ermessensspielraum.

### Optionen der Demontage

Maßgeblich sind die Anforderungen des Planungsbüros. Grundsätzlich gibt es die folgenden Optionen: Relativ kostengünstig ist es, lediglich die Fahrbleche der unteren Stellplätze auszubauen. Sie können dann auf den oberen Stellplätzen eingelagert werden. Zum Schutz der Personen, die Arbeiten im Grubenbereich durchführen, hat dabei die Sicherung der Anlage in oberer Endstellung höchste Priorität. Deutlich reduzieren lässt



Häufig reicht der Ausbau der unteren Fahrbleche mit Einlagerung auf oberen Stellplätzen.



Nur die Sanierung des Grubenbodens und der Wände erfordert den Komplettausbau.

sich der Arbeitsaufwand, wenn lediglich die Bleche abgebaut werden und Seiten-, Mittelwangen sowie Traversen in der Anlage verbleiben. Damit Gebäudeteile wie Grubenkanten, Stützen und Wände zugänglich werden, kann es aber erforderlich sein, auch diese Teile zu demontieren und ebenfalls auf den oberen Stellplätzen einzulagern.

Nur wenn der gesamte Grubenboden vollständig frei sein muss, wird die Komplettdemontage der Anlage nötig. Zusätzlich zu den Fahrblechen, Seiten- und Mittelwangen sowie den Traversen werden dann auch die

Bodenbefestigungen inklusive der Anlagenständer und Wandabstützungen entfernt, bei Bedarf auch die Elektrik- und Hydraulikleitungen. Bei dieser Gelegenheit lässt sich dann auch gleich der Zustand der Bauteile genau überprüfen und Erneuerungsbedarf feststellen. Je nach Allgemeinzustand kann bei einer solch umfassenden Maßnahme auch der Kompletttausch wirtschaftlich sinnvoll sein.

### Verzögerungen vermeiden

Beim Wiedereinbau der Anlagen ist sicherzustellen, dass Anlagenteile, welche beim Ausbau als erneuerungsbedürftig eingeschätzt wurden, neu geliefert werden. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass der Einbau ohne Verzögerungen erfolgen kann. So nutzt man auch enorme Einsparpotenziale in Bezug auf die Arbeitskosten. Die für den Austausch von Bauteilen anfallenden Arbeitszeiten sind im Aus- und Wiedereinbau von Parksystemen bereits enthalten.

Auf diese Weise lassen sich übrigens nicht nur die sogenannten Duplex- oder Doppelstockparker mit hydraulischen Hebeanlagen vorübergehend entfernen, um eine Beton-sanierung zu ermöglichen, sondern auch Parkpaletten und andere Verschiebesysteme.

Aktuelle Projektbeispiele zeigen, dass es durchaus möglich ist, je nach Sachlage eine möglichst effiziente Lösung zu finden: So wurden im Großraum München von der PGS Parking und Garagen Service GmbH 53 Parkplatten komplett abgebaut und nach der Betoninstandsetzung des Fahrbereichs wieder eingebaut. Wo dies wegen starker Korrosion erforderlich war, wurden die alten Systeme teilweise durch neue Parkplatten ersetzt. Drei Doppelanlagen mit zwölf Stellplätzen im Raum Bodensee wurden vollständig demontiert. Da bereits sechs

Stellplätze in den vergangenen Jahren neue Fahrbleche erhalten hatten, wurden nun nur die übrigen sechs Beläge erneuert. In einem Großobjekt bei Frankfurt am Main wurde an mehr als 120 unteren Stellplätzen der untere Fahrbelag ausgebaut, auf den oberen Stellplätzen gelagert und beim Wiedereinbau gleich der notwendige Hydraulikölwechsel mit Abdichtung der Hydraulikzylinder durchgeführt. Bei Karlsruhe wurden an 13 Anlagen die Fahrbleche sowie die Auffahrteile an den unteren Stellplätzen ausgebaut und im hinteren Teil der oberen Plattformen gelagert. Zudem wurden die oberen Fahrbleche im vorderen Bereich ausgebaut und auf dem verbliebenen Plattformbelag gelagert, um Platz für die Abstützung des Gebäudes zu schaffen. In einem Objekt in Berlin wurden acht Anlagen mit 28 Stellplätzen komplett ausgebaut und im Objekt gelagert. Mit dem Wiedereinbau erfolgte auch gleich der Austausch des Hydrauliköls sowie aller Hydraulikleitungen.

### Tipps für den Werterhalt

Nach erfolgter Sanierung des Tiefgaragenbelags empfiehlt sich zum langfristigen Werterhalt die regelmäßige Reinigung, vor allem nach den Wintermonaten. Gerade beschichtete Böden danken es mit der nachhaltig optischen Aufwertung der Anlage. Auch die Grube von Parksystemen sollte einer Reinigung mit anschließender Trocknung unterzogen werden. Das ist wichtig für den langfristigen Werterhalt und um einer erneuten Korrosion vorzubeugen, die durch den Eintrag von in Streusalz enthaltenem Chlorid und die mechanische Beanspruchung durch Sand und Split entstehen kann. Erfahrungsgemäß ist die Nassreinigung der reinen Trockenreinigung vorzuziehen. Letztere allerdings empfiehlt sich, um vor der Nassreinigung groben Schmutz zu entfernen.



## Abrechnungsservice für Vermieter & Verwalter

- Nebenkostenabrechnung für Mieter + Eigentümer
- Bereitstellung aller Verbrauchsinformationen nach EED
- Einfach und schnell mit Portal & App

*So geht Hausverwaltung heute!*



# Anschluss gesucht

Wie man die Integration von Ladeinfrastruktur in Bestandsimmobilien angeht.

**N**achhaltige Energie- und Mobilitätskonzepte gelten bereits als grundlegend für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg einer Immobilie. Perspektivisch müssen sich Immobilienunternehmen mit Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge auseinandersetzen, weil es immer mehr Mieter, Eigentümer oder Besucher geben wird, die einen Ladeplatz benötigen. Auf politischer Ebene ist der Weg zur Elektromobilität ohnehin vorgeschrieben. Ende März dieses Jahres wurden neue gesetz-

liche Grundlagen geschaffen, um die Installation von Ladesäulen für Mieter und Eigentümer in Eigentümergemeinschaften zu vereinfachen. Während die Integration von Ladesystemen bei der Planung von Neubauprojekten bereits einen festen Platz in der Projektierung hat, erweist sich die Umsetzung in Bestandsimmobilien aufgrund unterschiedlicher, auch baulicher Voraussetzungen mitunter als schwierig – beispielsweise wenn der vorhandene Netzanschluss die verfügbare Energie mehr oder weniger begrenzt. Gerade bei größeren Vorhaben ist eine fundierte Projektierung notwendig und die Zusammenarbeit mit einem qualifizierten, erfahrenen Dienstleister mehr als sinnvoll, um schon in der Planungsphase alle notwendigen Teilschritte detailliert zu klären und potenzielle Probleme zu lösen. Die Schaffung von Ladeplätzen führt auf lange Sicht zur strategischen Aufwertung einer Immobilie und wird schon in naher Zukunft wegen des steigenden Bedarfs unumgänglich sein.

## DER AUTOR



**STEFAN PAGENKOPF-MARTIN**

Mitgeschäftsführer  
der Parkstrom GmbH,  
Berlin  
[www.parkstrom.de](http://www.parkstrom.de)

## Welche Hürden zu überwinden sind

Bisher scheiterte der Aufbau von Ladestationen in Mietobjekten oder Eigentümergemeinschaften oft an organisatorischen Hürden. Das Verlegen elektrischer Leitungen gilt in vielen Fällen als bauliche Veränderung im Gemeinschaftseigentum, die von allen Eigentümern genehmigt werden muss. Mieter dagegen brauchen die Einwilligung ihres Vermieters, wenn sie eine Ladestation installieren wollen. Der kann ablehnen, selbst wenn der Mieter die Kosten für den Einbau übernimmt. So war's bisher, und das könnte sich nun ändern: Am 23.3.2020 hat das Bundesjustizministerium den Gesetzesentwurf zur „Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (WEMoG)“ beschlossen. Der Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens ist für den Sommer 2020 geplant. Mieter und Wohnungseigentümer sollen damit zukünftig grundsätzlich einen Rechtsanspruch auf eine Ladestation für Elektroautos erhalten. Die baulichen Veränderungen müssen dem Vermieter bzw. der Eigentümergemeinschaft unter Wahrung aller Interessen auch weiterhin zumutbar sein.

## Projektierung jetzt angehen

Es ist also durchaus sinnvoll, die Projektierung der Ladeinfrastruktur auch für Bestandsimmobilien jetzt in Angriff zu nehmen. An deren Anfang stehen Bedarfsanalyse und Nutzungskonzept. Wer sind die potenziellen Nutzer? Zu welchen Zeiten soll geladen werden? Um welche E-Autos geht es? Aus der Beantwortung dieser Fragen lassen sich u. a. die bestimmenden Kriterien für die Auswahl der Ladetechnik ableiten.

Sollen mehrere Personen Zugang zur Ladeinfrastruktur bekommen und der Stromverbrauch individuell abgerechnet werden, müssen sinnvolle Zugangslösungen geschaffen werden, die sich über intelligente Ladesysteme mit Backend-Anbindung umsetzen lassen. Möglich sind hier z. B. Ladekarten. Kommen auch externe Nutzer hinzu, ist ein Direktbezahlsystem wie Giro-e eine clevere Lösung. Hier erfolgt die Freischaltung und Abrechnung des Ladevorgangs ganz einfach über die normale kontaktlose Girokarte.

Neben dem Nutzungskonzept werden auch die individuellen Gegebenheiten vor Ort ermittelt, z. B. der Zustand des Stromnetzes. Dabei geht es im Wesentlichen um die Anschlussleistung des Gebäudes und die Elektroinfrastruktur im Haus. Fehlen bei Bestandsimmobilien Baupläne, muss ein Elektrofachbetrieb vor Ort die verfügbare Leistung bestimmen. Im späteren Betrieb spielt die Netzauslastung eine wichtige Rolle. Je nach Dimensionierung der Leistung des jeweiligen Anschlusses ist die Anzahl der möglichen parallel stattfindenden Ladungen eingeschränkt. Um die vorhandene Kapazität optimal zu nutzen und den Netzanschluss nicht zu überlasten, bietet sich ein Lastmanagement an. Damit können Ladestationen auch in älteren Gebäuden installiert werden, in denen der Netzanschluss weniger groß ausgelegt ist, was zum Teil hohe Investitions- und Betriebskosten spart. In der Praxis kann sich diese Begrenzung durch eine deutlich geringere Ladeleistung pro Stunde bemerkbar machen. Wenn aber überwiegend über Nacht und mit sowieso längerer Standzeit geladen wird, spielt das eine untergeordnete Rolle. Da aktuelle E-Fahrzeuge zudem über Reichweiten von bis zu 300 Kilometern verfügen, ist tägliches Aufladen meist gar nicht notwendig.

### Der richtige Standort

Entscheidend für die Standortwahl ist, ob ein geeigneter Netzanschluss vorhanden ist, sodass eventuell notwendige Umbauarbeiten überschaubar bleiben und die Installationskosten möglichst gering ausfallen. Steht der gewünschte Standort fest, erfolgt eine Netzvoranfrage, denn Ladestationen für E-Fahrzeuge müssen beim Netzbetreiber angemeldet werden. Nach der Netzverträglichkeitsprüfung teilt der Stromnetzbetreiber mit, wie viel Strom verbindlich bezogen werden kann.

Basierend auf dem Nutzungskonzept werden im nächsten Schritt passende Ladesysteme ausgewählt. Von der einfachen Wallbox bis zum komplexen DC-Lader ist im Prinzip alles möglich. In den meisten Anwendungsbereichen ist die Nutzung von AC-Normalladern ausreichend, die wesentlich günstiger zu haben sind als

## Wo über Nacht geladen wird, ist die Ladeleistung unerheblich.

DC-Schnellladesysteme. Einfache Ladesysteme, z. B. Wallboxen ohne weitere Funktionalität, bieten sich fürs Eigenheim an, wo die Nutzung ausschließlich privat erfolgt und der Strom direkt über den Netzanschluss des Eigentümers bezogen wird. Für Immobilien mit mehreren Parteien empfiehlt sich der Einsatz intelligenter Ladeinfrastruktur. Diese kann mit einem Backend verknüpft werden, das die Steuerung und Verwaltung erlaubt sowie die Abrechnung von Ladevorgängen. Auch die Integration eines Lastmanagements erfordert eine Backend-Anbindung. Strom aus Ladestationen in Tiefgaragen oder auf Gemeinschaftsparkflächen muss meist dem jeweiligen Nutzer zugewiesen werden, um eine korrekte Abrechnung zu gewährleisten, weil sie überwiegend über den Gemeinschaftsstromzähler laufen. In solchen Fällen müssen Nutzer sich für den Ladevorgang akkreditieren, und die Abrechnung erfolgt – üblicherweise über einen Dienstleister. Darüber hinaus können Ladestationen über das Backend auch Dritten zugänglich gemacht werden, was ihrer Refinanzierung dienen kann. Der Vorteil intelligenter Ladeinfrastruktur liegt zudem darin, dass sie zukunftssicher und skalierbar ist.

Einmal installiert, können Ladesäulen den regulären Betrieb aufnehmen. Regelmäßige Wartungen und Entstörungen lassen sich – je nach Konzept – an einen Mobilitätsdienstleister übertragen, um den Aufwand für die Immobilienverwaltung möglichst gering zu halten. So ist aber sichergestellt, dass den Nutzern eine funktionierende Infrastruktur zur Verfügung steht und zudem ein kompetenter Ansprechpartner für alle Fragen rund um den Ladevorgang.



## IHR SERVICEPARTNER FÜR IHR PARKSYSTEM

Als 100% Tochtergesellschaft der WÖHR Autoparksysteme GmbH kennen wir uns aus, wenn es um mechanische Parksysteme oder automatische Parkanlagen geht.

Unsere Serviceleistungen bieten wir für Parksysteme aller gängigen Hersteller an – und das in ganz Deutschland.

- Erfassung des Ist-Zustands Ihrer Anlagen
- Inspektions-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten
- Sanierung von Parkplattformen
- Pflege und Reinigung von Parkplattformen, Gruben und Fahrgassen
- Erweiterte Servicebereitschaft
- Serviceverträge und Mobilitätsvereinbarungen
- Original-Ersatzteile und Zubehör für WÖHR-Parksysteme

Rufen Sie uns unter +49 [0] 7044 46-101 an. Gerne beraten wir Sie rund um Ihre Parksysteme.

**PGS Parking- und Garagen-Service GmbH**  
Ölgrabenstr. 14 | 71292 Fritolzhelm | Deutschland  
info@pgs-service.de | pgs-service.de

# Aktuelle Urteile

Mit Haftungsfragen in zwei sehr unterschiedlichen Fällen hatte sich der BGH zu befassen. So wurde entschieden:

## SCHADENSERSATZANSPRÜCHE EINES WOHNUNGSEIGENTÜMERS GEGEN DEN VERBAND BEI VERSCHULDEN EINES DRITTEN

(BGH, Urteil vom 13.12.2019, Az. V ZR 43/19)

### ► DAS THEMA

Regelmäßig beschäftigt sich der BGH mit der Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft (Verband) für das Verschulden Dritter haftet. In vorliegendem Urteil beschädigte ein herabfallender Ast das Fahrzeug der Klägerin, obwohl durch einen Dritten die Verkehrssicherheit der Bäume der Wohnanlage bestätigt wurde. Haftet nun die Wohnungseigentümergeinschaft, da sie den Dritten mit der Prüfung der Verkehrssicherheit beauftragt hat? Der BGH nimmt hierzu wie folgt Stellung:

### ► DER FALL

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Um

den zur Wohnanlage gehörenden Baumbestand einmal jährlich zu kontrollieren, schloss die Beklagte mit der Streithelferin im Jahr 2014 einen Pflegevertrag über die Durchführung von „verkehrssicherheitsrelevanten und baumpflegerischen Schnittmaßnahmen“. Am 7. Januar 2016 wurde eine solche Kontrolle durchgeführt und in einem schriftlichen Bericht der verkehrssichere Zustand der Bäume bestätigt. Am 2. Mai 2016 wurde ein von der Klägerin auf dem Parkplatz der Wohnanlage abgestelltes Kraftfahrzeug jedoch dadurch beschädigt, dass ein großer Ast einer auf dem Grundstück der Anlage stehenden Platane abbrach und auf das Fahrzeug fiel. Die Klägerin verlangt mit der Klage von der Wohnungseigentümergeinschaft die Zahlung von 6.650,23 Euro (Fahrzeugschaden und Gutachterkosten) nebst Zinsen.

Das Amtsgericht wies die Klage ab – auch die Berufung blieb erfolglos. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgte die Klägerin ihren Zahlungsantrag weiter. Ohne Erfolg. Der BGH wies die Revision ab und stellte fest, dass das Berufungsurteil der rechtlichen Prüfung standhält. Der Klägerin stehen demnach bereits keine deliktischen Schadensersatzansprüche gemäß § 823 Abs. 1 BGB unter dem Gesichtspunkt der Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht gegen den Verband

zu, weil es schon an einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch die Wohnungseigentümergeinschaft mangelt.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH kann die Verkehrssicherungspflicht auf einen Dritten unter der Voraussetzung delegiert werden, dass eine klare Absprache getroffen wurde, die eine Ausschaltung von Gefahren sicherstellt. Eine solche klare Absprache ist hier durch den Pflegevertrag über die Durchführung von verkehrssicherheitsrelevanten und baumpflegerischen Schnittmaßnahmen mit der Streithelferin erfolgt. Dass diese nicht hinreichend kontrolliert und überwacht worden ist, wird von der Revision nicht aufgezeigt. Insofern war es Sache der Streithelferin, über die notwendige Häufigkeit der Durchführung der Maßnahmen zu befinden. Eine Haftung der Beklagten käme daneben nur in Betracht, wenn sie hätte erkennen müssen, dass der von ihr erteilte Auftrag unzureichend war; hierfür ist aber nichts ersichtlich.

Auch einen Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 BGB lehnt der BGH ab: Ein solcher Anspruch käme dann in Betracht, wenn die Beklagte aufgrund eines bestehenden Schuldverhältnisses zwischen ihr und der Klägerin die Einhaltung der auf den Baumbestand (einschließlich der Schadensursächlichen Platane) bezogenen Verkehrssicherungspflichten geschuldet hätte.

### DIE AUTORINNEN



#### DR. SUSANNE SCHIEBER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein, München.



#### VICTORIA E. WARKEN

Die Rechtsanwältin ist in derselben Kanzlei schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des gewerblichen Mietrechts tätig.

[www.asd-law.com](http://www.asd-law.com)

## WEG-RECHT

Unter dieser Voraussetzung wäre die Streithelferin als Erfüllungsgehilfin (§ 278 S. 1 BGB) der Beklagten anzusehen. Folge davon wäre, dass sich die Beklagte eine schuldhaft Pflichtverletzung der Streithelferin im Rahmen der im Januar 2016 durchgeführten Baumkontrolle zurechnen lassen müsste.

Jedoch hat die Beklagte durch den Abschluss des Vertrages mit der Streithelferin keine ihr im Innenverhältnis zu der Klägerin obliegende Pflicht erfüllt. Der Verband hat keine Pflicht gegenüber den Wohnungseigentümern, gefasste Beschlüsse durchzuführen. Dies liegt maßgeblich in der Funktion und Struktur der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft begründet. Nach dem Regelungsgefüge des Wohnungseigentumsgesetzes obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern, dem Verwalter und im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem (§ 20 Abs. 1 WEG), nicht jedoch dem Verband. Dieser dient lediglich als Mittel, eine solche Verwaltung nach außen durchzusetzen. Daher sind Handwerker und sonstige Dritte, die der Verwalter zur Durchführung etwa einer beschlossenen Sanierung oder

sonstiger Maßnahme im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt, im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfen des Verbands im Sinne von § 278 Abs. 1 BGB. Sie selbst haften für Schäden, die sie schuldhaft am Sondereigentum verursachen (aufgrund der Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter), und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft.



Hierdurch entsteht letztlich auch keine unangemessene Benachteiligung der Klägerin, die ihre Ansprüche gegen die Streithelferin direkt aufgrund eines Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter geltend machen kann.

### VERWALTERSTRATEGIE

Bei der Umsetzung von Beschlüssen und der Beauftragung von Dritten ist der Verwalter dazu angehalten, eine sorgfältige Auswahl zu treffen. Dabei muss mit in Betracht gezogen werden, dass bei einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch einen solchen Dritten – sei es ein Handwerker, Gartenpfleger oder sonstiger Dritter – nicht die Wohnungseigentümergeinschaft selbst haftet, sondern der den Schaden verursachende Dritte selbst. Auch in der Beratungspraxis ist dieses Wissen wertvoll und erspart den einzelnen Wohnungseigentümern im Schadensfall einen Prozess gegen die falsche Partei.

## PFLICHTEN EINES BAUTRÄGER-VERWALTERS IM MANGELFALL – HIER: „FALSCHER PUTZ“

(BGH, Urteil vom 19.7.2019, Az. V ZR 75/18)

### ► DAS THEMA

Dieser Fall, den der BGH zu entscheiden hatte, handelt von einem sogenannten „Bauträger-Verwalter“ – einem Verwalter, der zugleich Bauträger der Wohneinheiten ist. Dass es hier, insbesondere bei eventuell auftretenden Mängeln bei Errichtung der Wohnungen, zu einem Interessenkonflikt zwischen der Funktion als Verwalter und der Funktion als Bauträger kommen kann, ist offensichtlich. Welche Pflichten der Bauträger-Verwalter im Fall eines Feuchtigkeitsschadens hat, der unzulänglich beseitigt wurde, thematisiert folgendes Urteil.

schadens hat, der unzulänglich beseitigt wurde, thematisiert folgendes Urteil.

### ► DER FALL

Der Kläger ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. Der Beklagte war Geschäftsführer der R-GmbH (Bauträgerin), die die Häuser saniert und im Jahr 2006 in Wohnungseigentum aufgeteilt hatte. Der Beklagte wurde von der Wohnungseigentümergeinschaft zum Verwalter bestellt.

Mit Vertrag vom 15. Juni 2011 kaufte der Kläger die Wohnung Nr. 1 und wurde in der Folgezeit als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Auf der Grundlage eines am 25. Mai 2011 gefassten Beschlusses der Wohnungseigentümer beauftragte der Beklagte den Sachverständigen P mit der Begutachtung des Gemeinschaftseigentums im Hinblick auf verbliebene Mängel. Der Sachverständige stellte u. a. Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung Nr. 1 fest und empfahl „dringend weiterführende Unter-

## WEG-RECHT

suchungen“. Das Gutachten wurde in der Eigentümerversammlung vom 16. November 2011 erörtert. Im Dezember 2011 wurde die Wohnung an den Kläger übergeben; hierbei machte er den Beklagten auf Feuchtigkeit in der Wohnung aufmerksam. In der Eigentümerversammlung vom 20. Januar 2012 sagte die Bauträgerin, vertreten durch den Beklagten, die Behebung der Mängel aus dem Gutachten des Sachverständigen P bis zum 30. August 2012 zu. Mit einem an den Beklagten als Verwalter gerichteten Schreiben vom 8. November 2012 erklärte die Bauträgerin, wiederum vertreten durch den Beklagten, die Mängel behoben zu haben; als Ursache der Feuchtigkeitsschäden wurde „falscher Putz“ benannt, der nun erneuert worden sei.

Im Jahr 2014 beauftragte der Kläger einen weiteren Sachverständigen W. Dieser empfahl in seinem Gutachten vom 26. August 2014 eine umfassende Sanierung und erklärte die Wohnung des Klägers für unbewohnbar. Das Gutachten war Gegenstand der Eigentümerversammlung vom 8. Dezember 2014. Im selben Monat wurde der Beklagte als Verwalter abberufen. Im August 2015 schloss die Wohnungseigentümergeinschaft mit der Bauträgerin einen Vergleich, wonach die Mängel am Gemeinschaftseigentum mit 100.000 Euro abgegolten wurden.

Der Kläger hat von dem Beklagten in dessen Eigenschaft als ehemaliger Verwalter Schadensersatz i. H. v. 29.427,78 Euro für Schäden an Gegenständen in der Wohnung, die Kosten für die Anmietung einer Ersatzwohnung von März 2015 bis Oktober 2016 und Gutachter- bzw. Rechtsanwaltskosten verlangt. Zudem wollte er die Feststellung erreichen, dass der Beklagte ihm zum Ersatz weiterer feuchtigkeitsbedingter Schäden verpflichtet ist.

Die Klage ist in beiden Instanzen ohne Erfolg geblieben. Der Senat ließ die Revision zu. Diese hatte Erfolg und führte zur Zurückverweisung an das Berufungsgericht.

Der BGH bejaht im Gegensatz zum Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch des Klägers gegen den Beklagten aus § 280 Abs. 1 BGB, da nach Ansicht des BGH der Beklagte seine Pflichten aus dem Verwaltervertrag verletzt hat. Zwar wurde dieser mit der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen, doch entfaltet er eine Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Eigentümer, sodass diese Ansprüche daraus ableiten können.

Zu den Pflichten des Verwalters aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG gehört die Überwachung von Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum wie ein Bauherr. Hier sei angemerkt, dass ein Bauträger-Verwalter dem Verwalter gleichgestellt ist und dieselben Rechte und Pflichten hat, wobei bei einem etwaigen Interessenkonflikt zwischen der Tätigkeit als Verwalter und der des Bauträgers den Wohnungseigentümern Vorrang einzuräumen ist. Zudem ist ein Verwalter grundsätzlich verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind; für ihn erkennbare Mängel muss er hierbei berücksichtigen. Sind beschlossene und beauftragte Sanierungsarbeiten für ihn erkennbar teilweise unerledigt geblieben, muss er nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG die vollständige Durchführung veranlassen. Dasselbe gilt für Mängelbeseitigungsmaßnahmen des Bauträgers, vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG.

Teilt der Bauträger mit, einen Mangel beseitigt zu haben, darf sich der Verwalter nicht in jedem Fall darauf beschränken, diese Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen und an die Wohnungseigentümer weiterzuleiten. Hat der Verwalter Anhaltspunkte dafür, dass ein Mangel am Gemeinschaftseigentum entgegen einer Erklärung des Bauträgers nicht beseitigt ist, muss er die Wohnungseigentümer hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen hinwirken.

Der Beklagte hat hier gegen seine Verwalterpflichten verstoßen, indem er seiner Kontrollpflicht nicht nachgekommen ist. Zudem hat er es unterlassen, die Wohnungseigentümer über Anhaltspunkte für ein Fortbestehen des Mangels zu unterrichten und sie in die Lage zu versetzen, einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen zu fassen. Der Beklagte hat es unterlassen zu kontrollieren, ob die Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung Nr. 1 beseitigt worden waren. Das Vertrauen darauf, dass eine Fachfirma beauftragt worden war, reichte nicht aus, da begründete Zweifel an der Beseitigung der Mängel bestanden. Der Beklagte hätte alles Weitere in die Wege leiten müssen (inklusive Unterrichtung der Wohnungseigentümer sowie eventuelle Entscheidung über die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegen die ausführende Firma aufgrund des zweiten Gutachtens vor Eintritt der Verjährung), um seinen Verwaltervertrag ordnungsgemäß zu erfüllen. Dies wurde unterlassen.

## VERWALTERSTRATEGIE

Insbesondere Verwaltern, die zugleich Bauträger ihrer verwalteten Wohneinheiten sind, sei dieses Urteil ans Herz gelegt: Es unterstreicht die Wichtigkeit der sorgfältigen Trennung zwischen der Eigenschaft als Bauträger und der Eigenschaft als Verwalter, um beide Aufgaben gewissenhaft und rechtsfehlerfrei erfüllen zu können. Es gilt, vor allem bei auftretenden Mängeln Interessenskonflikte zu vermeiden, nicht zuletzt, da der BGH der Eigenschaft als Verwalter aufgrund der Schutzwürdigkeit der verwalteten Wohnungseigentümer den Vorrang gibt.



# Aktuelle Urteile

Zwei Fälle, in denen es um die Umlage von Nebenkosten auf Mieter geht. So entschieden die Gerichte.

## PRÜFUNGSINTERVALLE FÜR TECHNISCHE ANLAGEN UND WIRTSCHAFTLICHKEITSGEBOT BEI DER UMLAGE VON NEBENKOSTEN

(AG Münster, Urteil vom 15.3.2019, Az. 48 C 361/18)

### ► DAS THEMA

Nebenkosten und ihre Abrechnung im Detail sind ein Dauerthema, und häufig werden Details zur Abrechnung nicht vom BGH entschieden, sondern vor den Amtsgerichten geregelt. Umso erfreulicher ist es, dass dieses amtsgerichtliche Urteil des AG Münster nunmehr veröffentlicht wurde. Es entscheidet über die Umsetzung des Wirtschaftlichkeitsgebots in einem Bereich, der einerseits selten verhandelt wird, weil die Kosten nicht jährlich anfallen, andererseits aber eine erhebliche Kostenposition auslösen kann, nämlich im Bereich der technischen Prüfungen.

### ► DER FALL

Der klagende Vermieter hatte im Rahmen der Nebenkostenabrechnung anteilig die Kosten der Dichtigkeitsprüfung von Gaslei-



tungen umgelegt. Die Umlage dieser Kosten war formal und auch rechnerisch richtig. Der Vermieter hatte diese Dichtigkeitsprüfung allerdings aus Vorsicht sehr viel häufiger vornehmen lassen, als es die entsprechende technische Regelung vorsieht: Anstatt nach zwölf Jahren hatte er sie bereits nach fünf Jahren erneut vornehmen lassen. Die Mie-

ter weigerten sich unter Berufung auf das Wirtschaftlichkeitsgebots, die ansonsten unstreitigen Kosten für die Prüfung der Gasleitung zu übernehmen.

Das AG Münster stellt zunächst fest, dass es sich bei den Kosten dieser Dichtigkeitsprüfung ebenfalls um Betriebskosten handelt, weil sie turnusgemäß anfallen. Auch ein Zeitraum von mehr als zehn Jahren schadet insoweit nicht. Die Kosten sind daher grundsätzlich im Jahre ihres Entstehens als Nebenkosten umlagefähig.

Auch hält das Amtsgericht fest, dass es dem Vermieter aus Vorsichtserwägungen unbenommen ist, diese Prüfungen in kürzeren Abständen vorzunehmen. Dies ist Teil der Privatautonomie und des Eigentumsrechts des Vermieters. Er ist insoweit nicht gehindert, nach freiem Belieben Betriebskosten jeglicher Art und Höhe entstehen zu lassen.

Fraglich ist allerdings, ob der Vermieter Betriebskosten jeglicher Art und Höhe an seine Mieter weitergeben kann. Dies verneint das AG Münster vor dem Hintergrund des Wirtschaftlichkeitsgebots. Nur Nebenkosten mit ordnungsgemäßem Kostengrund und in angemessener Höhe dürfen an Mieter weitergegeben werden. Eine Halbierung des Prüfungszeitraums und eine Verdoppelung der dadurch entstehenden Kosten entspricht allerdings nicht mehr dem Wirtschaftlichkeitsgebot. Die Kosten dieser vorgezogenen Prüfung können daher nicht auf die Mieter umgelegt werden.

### VERWALTERSTRATEGIE

Das Urteil gibt dem Verwalter einerseits die Sicherheit, dass alle Kosten technischer Prüfungen, die in entsprechenden Regelwerken und Vorschriften vorgegeben sind und im jeweils vorgesehenen Turnus vorgenommen werden, als Nebenkosten auf Mieter umgelegt werden können. Dies gilt gerade auch für längere Zeiträume, sogar bei einem Turnus über zehn Jahre. Andererseits dürften Kosten für Prüfungen in kürzeren als den vorgesehenen Abständen ohne Anlass zukünftig nicht auf Mieter umlegbar sein. Diese Kosten, die durch ein übertriebenes Sicherheitsbewusstsein entstehen, hat der Vermieter vielmehr selbst zu tragen. Daher ist es wichtig, die vorgeschriebenen Abstände der Sicherheitsprüfungen weder zu unter- noch zu überschreiten.

## KOSTEN EINER ZWISCHENABLESUNG ALS VERWALTUNGSKOSTEN

(LG Leipzig, Urteil vom 5.9.2019, Az. 8 O 1620/18)

### ► DAS THEMA

Das erst kürzlich veröffentlichte Urteil des Landgerichts Leipzig greift ebenfalls das Thema Verwaltungskosten auf, das bereits im letzten Heft anhand der neuesten BGH-Rechtsprechung thematisiert wurde. Hier werden Verwaltungskostenanteile in der Heiz- und Betriebskostenabrechnung betrachtet.

### ► DER FALL

Es handelte sich um eine im deutschen Recht immer noch eher ungewöhnliche Musterklage eines eingetragenen Vereins, der auch Verbraucherinteressen vertritt. Dieser Verein klagte gegen einen großen Leipziger Vermieter auf Unterlassung der Verwendung bestimmter Klauseln in seinen Mietverträgen. Konkret ging es um die Folgenden: „Endet das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte vorzunehmen. Hierfür anfallende Zusatzkosten trägt der Mieter.“ Und weiter: „Zu Beginn und zum Ende des Mietverhältnisses findet eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte durch das Unternehmen statt, das die

Nebenkostenabrechnung erstellt. Hierfür anfallende Kosten trägt der Mieter.“

Das LG Leipzig gab der Unterlassungsklage recht und verurteilte den Vermieter, bei Meidung eines Ordnungsgeldes die Verwendung dieser Klauseln zu unterlassen. Ebenso ist zu unterlassen, sich in abgeschlossenen Mietverträge hierauf zu berufen.

Das Gericht argumentiert hierbei zunächst mit einem älteren Urteil des BGH (vom 14.11.2007, Az. VIII ZR 19/07), in dem ein Fall zu entscheiden war, bei dem die Übernahme von Kosten der Zwischenablesung im Mietvertrag gerade nicht ausdrücklich geregelt war. Hier hatte der BGH diese Kosten bereits als Verwaltungskosten eingeordnet und konsequenterweise entschieden, dass sie vom Vermieter getragen werden müssen, falls sich keine mietvertragliche Regelung findet.

Der beklagte Vermieter argumentierte nun auf Basis dieses Urteils, dass hiermit eine vertragliche Regelung gerade nicht ausgeschlossen worden sei. Im Gegenteil, der BGH habe nur den Fall entschieden, dass vertraglich eben keine Regelung zur

Übernahme der Zwischenablesungskosten getroffen worden sei. Eine solche Regelung könnten die Parteien daher jederzeit und auch formularvertraglich treffen. Weiter führte der Vermieter ins Feld, dass die Kosten gering seien, den Mieter nicht übermäßig belasteten und dass außerdem die Übernahme dieser Kosten durch den bisherigen, ausziehenden Mieter nur gerecht sei und nicht einem neuen Mieter zugemutet werden dürften.

Der klagende Verbraucherschutzverein argumentierte allerdings mit der fortgeschriebenen BGH-Rechtsprechung, dass Verwaltungskosten nach der Betriebskostenverordnung eben nicht umgelegt werden dürften und eine diesbezügliche formularvertragliche Abrede nach § 556 Abs. 4 BGB unwirksam sei. Auch können die Klauseln so ausgelegt werden, dass der Mieter diese Nutzerwechselgebühr in jedem Falle zu zahlen hätte, also auch bei einer berechtigten außerordentlichen Kündigung seitens des Mieters, welche der Vermieter zu vertreten hätte. Auch müsste der Mieter der zweiten Klausel zufolge die Nutzerwechselgebühr zweimal tragen, nämlich einmal bei Beginn und einmal bei Ende seines Mietverhältnis-

## MIETRECHT

ses. Dies sei eine erhebliche Benachteiligung nach § 307 BGB und daher formularvertraglich unwirksam. Schließlich wird auch noch ins Feld geführt, dass das Ableseunternehmen wahrscheinlich höhere Preise verlangt (einschließlich An- und Abfahrt und Mehrwertsteuer), als der Vermieter für eine eigene Tätigkeit berechnet hätte.

Das LG Leipzig schließt sich der Argumentation des klagenden Vereins an. Zwar können Regelungen über die Kostentragung der Zwischenablesung individualvertraglich getroffen werden, nicht aber in Form von Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese verstoßen dann gegen wesentliche Grundgedanken gesetzlicher Regelungen. Von § 556 Abs. 1, Abs. 4 BGB darf nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Dass es sich bei den Zwischenablesekosten um Verwaltungskosten handelt, hat der BGH bereits entschieden. Das LG Leipzig weist darauf hin, dass sich daran nichts ändert, wenn diese Kosten vertraglich in Zusammenhang mit den Heizkosten aufgeführt werden. Auch auf die geringe Höhe kommt es nicht an. Ebenso wenig kann die Frage, ob der Vormieter oder der Nachmieter gerechterweise diese Kosten tragen soll, keine Rolle spielen. Für Gerechtigkeit zwischen seinen Mietern muss der Vermieter sorgen. Insbesondere erachtet das LG Leipzig die Doppelbelastung bei Einzug und Auszug, die in der zweiten Klausel festgelegt ist, für AGB-widrig.

## VERWALTERSTRATEGIE

Das Urteil des LG Leipzig stimmt in der Tendenz mit dem kürzlich besprochenen BGH-Urteil überein. In bereits abgeschlossenen Mietverträgen kann sich der Vermieter nicht mehr auf eine solche Klausel zur Umlage der Zwischenablesungskosten berufen. Die Umlage von Kosten der Zwischenablesung kann wohl nur noch individualvertraglich wirksam vereinbart werden. Aus Vermietersicht bleibt fraglich, wie dieses Problem nun gehandhabt werden soll. Hier bleibt darauf hinzuweisen, dass eine Zwischenablesung von Heiz- und Warmwasserkosten nicht zwingend vorgeschrieben ist. In neu abzuschließenden Verträgen können die Wasserkosten, die übers ganze Jahr in etwa gleichmäßig anfallen, auch zeitanteilig umgelegt werden, die Heizkosten nach Gradzahltagen. In Bestandsmietverträgen, in denen weiter nichts geregelt ist, könnte die Zwischenablesung ggf. durch die Nutzer selbst oder durch den Verwalter durchgeführt werden. Letzteres ist bei Funkablesung stichtaggenau und einfach durchzuführen.

# vdiv aktuell STELLEN- MARKT

## SIE SIND AUF DER SUCHE NACH QUALIFIZIERTEM FACHPERSONAL?

Dann platzieren Sie Ihre Stellenanzeige in unseren **vdiv aktuell**- + VDIV-Medien und profitieren von unseren attraktiven und reichweitenstarken Crossmedia-Angeboten.

The advertisement displays three versions of the 'vdiv aktuell' job market offering: a print magazine, a newsletter, and an e-magazine. The print magazine is titled 'Auf Zeit' and features an hourglass graphic. The newsletter and e-magazine show a list of job openings with logos and brief descriptions. The e-magazine is labeled 'E-MAG' and the newsletter 'NEWSLETTER'. A banner at the bottom of the e-magazine reads 'MITGLIEDER DER VDIV-LANDESVERBÄNDE ERHALTEN 10 % SONDERRABATT'.

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

**Harald Huber** | Verkaufsleitung

Tel.: +49 89 419694-32

hhuber@avr-verlag.de

**WWW.VDIVAKTUELL.DE/  
STELLENMARKT**

# Wann und wo?

Zeit und Ort spielen in diesen Zeiten eine besondere Rolle bei der Planung von Eigentümerversammlungen.

Von Steffen Haase

In Zeiten der Corona-Pandemie beschäftigen sich Verwalter, Beiräte und Eigentümer mit der Frage, wann und wo können wieder Eigentümerversammlungen stattfinden? Die Frage ist nicht ganz neu, aktuell – und damit ist der Sachstand Ende April gemeint – jedoch unter neuen Gesichtspunkten zu betrachten. Versammlungsorte und die etwaige „Unzeit“ haben die Gerichte auch früher schon beschäftigt.

Bei der Wahl des Versammlungsortes haben Verwalter einen Ermessensspielraum. Als pflichtwidrig wird die Ausübung dieses Ermessens angesehen, wenn die Versammlung bewusst an einen Ort gelegt wird, den ein Mitglied der Gemeinschaft aus gesundheitlichen Gründen nicht aufsuchen kann. Paradebeispiel hierfür war in der Vergangenheit ein Versammlungsort im 4. OG eines Gebäudes ohne Aufzug – unerreichbar für einen gehbehinderten Eigentümer.

Auch für die Wahl der Versammlungszeit gilt eine gewisse Entscheidungsfreiheit, wobei die Belange aller Eigentümer gegeneinander abzuwägen sind. Verkehrsüblich und zumutbar muss der Zeitpunkt sein – woraus sich für Verwalter die Unzeit ergibt, nämlich werktags ab 18:00 bis 19:00 Uhr. Auch die Schulferien sind als Zeitpunkt für Eigentümerversammlungen nur ausnahmsweise zulässig und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nur dann entsprechend, wenn mit ausreichender Frist eingeladen wird – die gesetz-

lich vorgegebenen zwei Wochen werden hier als zu kurzfristig angesehen.

## Was gilt bei Krankheiten?

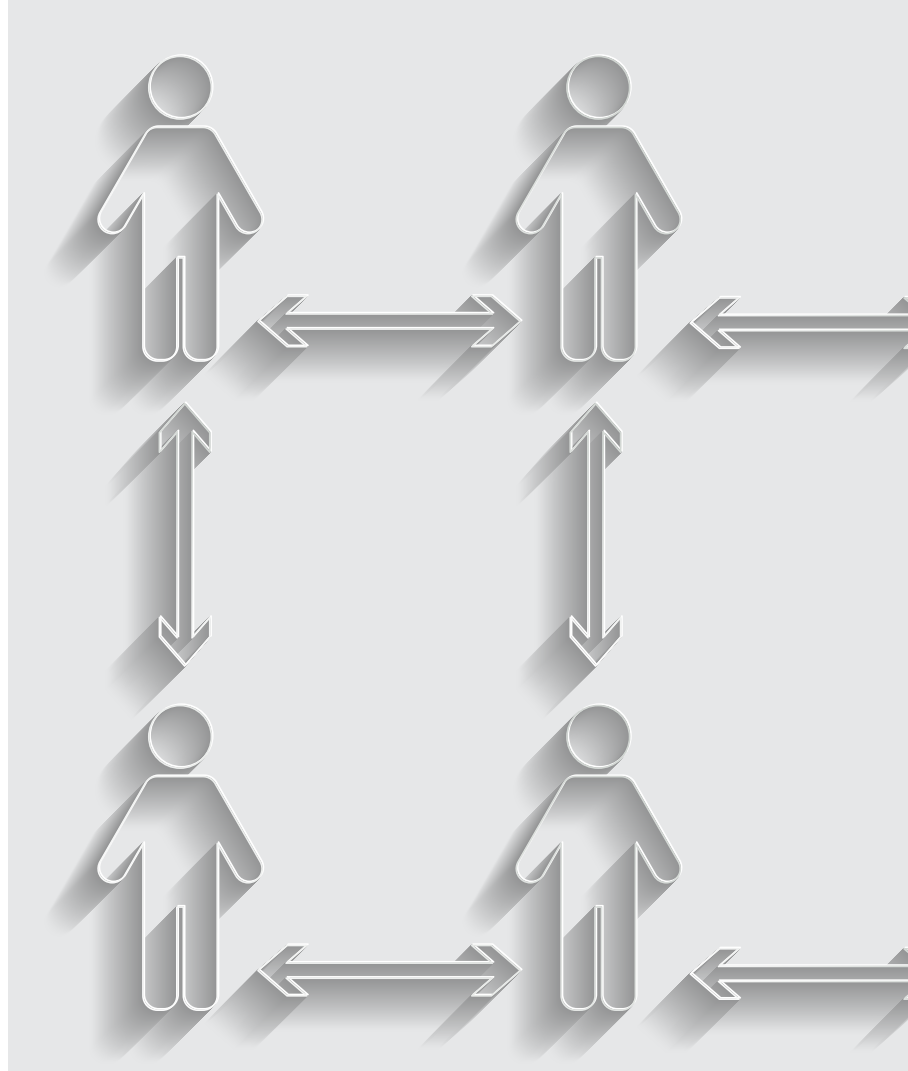
An Rechtsprechungen zu Eigentümerversammlungen und Krankheiten fehlt es bislang. Infektionen mit dem Coronavirus sind nach § 6 Infektionsschutzgesetz (IfSG) meldepflichtig. Dort sind auch andere Krankheiten wie Pest, Cholera oder Milzbrand ausgeführt. Da wir bisher mit solchen Fällen nicht konfrontiert waren, haben wir es mit einer außergewöhnlichen Situation zu tun.

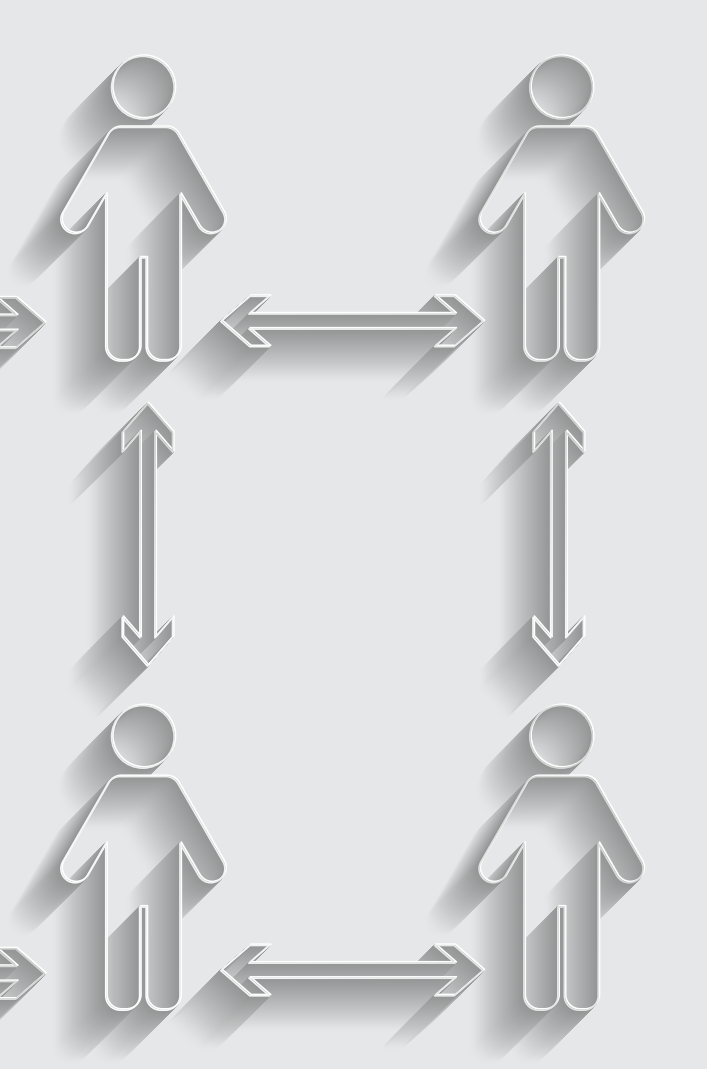
Als Verwalter steckt man nun in dem Dilemma, zur Durchführung der Eigentümerversammlung – sofern die Rahmenbedingungen es zulassen – verpflichtet zu sein, gegenüber Mitarbeitern aber auch einer arbeitsrechtlichen Schutzpflicht nachkommen zu müssen. Hinzu kommt noch die Berücksichtigung der Kundenwünsche.

Eigentümerversammlungen, zu denen schon vor langer Zeit eingeladen wurde, wird man aktuell wohl sicherlich absagen. Zur Absage ist derjenige berechtigt, der zur

Versammlung eingeladen hat – der Verwalter. Im Zuge der Absage kann man die Versammlung natürlich auch verlegen. Aber auf welchen Termin und wohin? Wann Versammlungen wieder stattfinden dürfen, ist derzeit noch ungewiss. Ein neuer Versammlungsraum müsste auch wieder ortsnah, aber vielleicht größer sein, um die Abstandsregeln einhalten zu können. Das derzeit geltende Versammlungsverbot macht die Sache einfach: keine Eigentümerversammlung, keine Belegprüfungen durch die Beiräte. Die Definition von „Unzeit“ ist daher um folgende Beispiele zu ergänzen:

- Personenansammlungen in entsprechender Konstellation sind durch den Gesetzgeber verboten, z. B. wenn die Versammlung unter die Schutzmaßnahmen des § 28 Abs. 1 S. 2 IfSG fällt, die für Schutzmaßnahmen zuständigen Behörden eine Durchführung nicht empfehlen (§§ 28, 54 IfSG) oder sofern das Robert Koch-Institut empfiehlt, jegliche Sozialkontakte zu vermeiden.





- Es wurde der Katastrophenfall für die Stadt, den Kreis, das Bundesland ausgerufen, wie in Bayern.
- Es bestehen Einreiseverbote (innerhalb der BRD), wie es in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern war, die eine Teilnahme unmöglich machen.
- Es bestehen Einreiseverbote in die BRD, die ausländischen Eigentümern die Teilnahme unmöglich machen.

Im Rahmen des Ermessensspielraums müssen Verwalter auch folgende Aspekte abwägen:

- Liegt der Versammlungsort in einem Risikogebiet mit höheren Infektionszahlen?
- Kommen die Versammlungsteilnehmer aus Gebieten mit höheren Infektionszahlen?

- Welche Alters-/Risiko-Gruppen sind in der WEG vorhanden?

Wohnen alle Eigentümer im räumlichen Umfeld der gemeinschaftlichen Immobilie, besteht für die Gegend keine nennenswerte Ansteckungsgefahr mehr, und haben öffentliche Einrichtungen und Schulen den Regelbetrieb wieder aufgenommen, dürfte auch weniger gegen die Durchführung einer Eigentümerversammlung sprechen.

Die Frage nach Termin und Treffpunkt stellt sich dann immer noch. Zudem aber auch die,

ob überhaupt alle in diesem Jahr vorgesehenen Eigentümerversammlungen noch 2020 stattfinden können – und mit welchen Hygienemaßnahmen? Wann welche Gaststätten und Versammlungsorte wie wieder öffnen werden, ist derzeit nicht absehbar. Orientierung bieten zumindest die derzeit im öffentlichen Raum geltenden Hygienevorschriften: Mundschutz, Abstand und Desinfektion. Dies räumlich zu gewährleisten, wird sich als organisatorische Herausforderung erweisen. Der Besprechungsraum im Verwaltungsbüro dürfte wohl meist zu klein sein, um den folgenden Anforderungen gerecht zu werden:

- Gewährleistung des Mindestabstands von 1,5 m

- Information aller Anwesenden über Schutz- und Hygienemaßnahmen und deren Einhaltung (Aushang, Flyer, Piktogramme etc.)
- Ggf. Installation transparenter Abtrennungen zwischen den Teilnehmern
- Umsetzung der Maskenpflicht für Kunden: eigener Mund-Nasenschutz (Schal, Tuch, Community- bzw. Alltagsmaske) oder Bereitstellung durch den Verwalter
- Regelmäßige Belüftung/Reinigung der Versammlungsräume
- Regelmäßige Reinigung aller häufig berührten Flächen (Türklinken, -griffe, Handläufe, Tastaturen, Touchscreens, Armaturen etc.) in kurzen Abständen

Es ist wohl davon auszugehen, dass viele Eigentümergemeinschaften dieses Jahr ohne die jährliche Versammlung auskommen müssen und Präsenzveranstaltungen nur dann stattfinden, wenn wichtige Entscheidungen zu treffen sind.

### Gibt es einen Ausweg aus dem Dilemma?

Abzuwarten, ob die anstehende WEG-Reform das Problem lösen wird, ist wenig hilfreich. Der Gesetzentwurf zum Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEG-E) sieht in § 23 Abs. 1 S. 2 eine Änderung dahingehend vor, dass Wohnungseigentümer beschließen können, „an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben [zu] können“. Dies aber erfordert erst einmal einen Beschluss, und der ist

**Technisch leicht umsetzbar**, rechtlich weiterhin schwierig: die reine **Online-Eigentümerversammlung**

derzeit ohne Versammlung nicht zu fassen. Es wäre wünschenswert, dass der Gesetzgeber die aktuelle Situation zum Anlass nimmt, um durch Nachbesserung im Entwurf die Voraussetzungen für eine richtige Online-Eigentümerversammlung zu schaffen. Technisch lässt sich dies heute gut realisieren, und die Corona-Pandemie wird die Digitalisierung im Verwalterbüro und in der Gesellschaft deutlich vorangetrieben haben.

### Umlaufbeschlüsse und Vollmachten

Hilft die Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren? In § 23 Abs. 3 WEG ist geregelt, dass der schriftliche Umlaufbeschluss die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erfordert. Er hat daher kaum Praxisrelevanz, denn außer in sehr kleinen Eigentümergemeinschaften werden nur äußerst selten alle Eigentümer einer Beschlussvorlage zustimmen. Ein Mehrheitsbeschluss ist nicht möglich! Auch die anstehende WEG-Reform löst dieses Problem leider nicht.

Führt der Weg über Vollmachten? Je nachdem, wie sich die Pandemie weiterentwickelt, werden in absehbarer Zeit vielleicht Ansammlungen mit einer begrenzten Zahl von Personen wieder möglich. Dann könnten wenige vor Ort wohnende Eigentümer an der Versammlung teilnehmen und von den fernbleibenden ggf. mit Weisung bevollmächtigt werden.

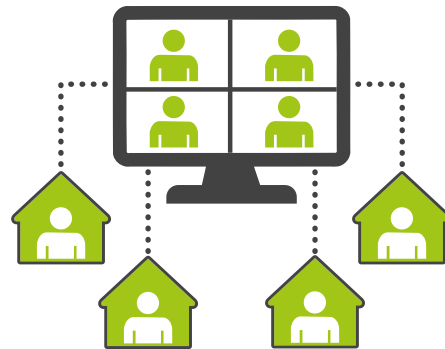
Und was, wenn alle Eigentümer bevollmächtigen? Die reine Vollmachtenversammlung könnte sich als Lösung anbieten: Zur Eigentümerversammlung lädt der Verwalter mit dem Hinweis ein, dass eine persönliche Teilnahme der Eigentümer wegen des aktuell geltenden Versammlungsverbots nicht möglich ist und sie daher alle eine Vollmacht, ggf. mit Weisungen, erteilen sollen.

Hier zeigt sich allerdings die gleiche Problematik wie beim Umlaufverfahren oder bei Versammlungen mit vielen Vollmachten: Da weder Meinungs austausch noch

Meinungsbildung stattfinden, kontroverse Standpunkte nicht diskutiert und Beschlussvorlagen nicht geändert werden können, wird sich die Frage stellen, ob dies nicht die Rechte der Eigentümer beschneidet. Und was aber, wenn doch ein Eigentümer persönlich erscheint und teilnehmen will? In diesem Fall wird die Meinung vertreten, dass die Versammlung abgesetzt bzw. nicht eröffnet werden darf.

Hier ist Pragmatik gefragt: Wie haben wir solche Probleme bisher gelöst? Wenn eine Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig, eine Zweitversammlung für die Anwesenden aber keine Option ist, dann spielen wir sie mit ihnen durch und erörtern die Tagesordnung. Hiernach erteilen die anwesenden Eigentümer eine Vollmacht, ggf. mit Weisungen, und die Zweitversammlung wird mit den Vollmachten und eventuell anwesenden Eigentümern durchgeführt. Dieses Vorgehen eignet sich auch in der aktuellen Situation.

Mit der Einladung zur reinen Vollmachtenversammlung erhalten Eigentümer ausreichend Informationsmaterial zur Tagesordnung, vielleicht sogar schon den Entwurf des Protokolls. Sie können sich auf die anstehenden Themen vorbereiten, und eine solche Versammlung kann auch während der Geschäftszeiten des Verwalters stattfinden, weil andere Personen ja nicht teilnehmen dürfen. Ein paar Tage vor der Eigentümerversammlung findet eine Online-Vorversammlung statt, zu der der Verwalter ein Einladungsschreiben verschickt. In der Vorversammlung werden die Tagesordnungspunkte besprochen und erläutert. Wichtig ist, dass Eigentümer die Möglichkeit erhalten, sich einzubringen und mitzugestalten, denn die Eigentümerversammlung ist das Willensbildungsorgan der Eigentümer. Die damit verbundenen Rechte dürfen Eigentümern nicht genommen werden. Zur Wahrung der Eigentümerinteressen sollte die Vorversammlung etwa fünf Tage vor der Vollmachtenversammlung stattfinden. So bleibt genügend Zeit, um die Vollmach-



ten mit oder ohne Weisungen an die Verwaltung zu übermitteln. Der Verwalter führt dann eine Vollmachtenversammlung durch.

### Die Wahl des passenden Mediums

Es gibt heute zahlreiche Möglichkeiten, eine solche Online-Vorversammlung abzuhalten. Hier ein paar Beispiele: Skype ist weit verbreitet. Obwohl Anbieter Microsoft mit „Teams“ selbst eine kostenpflichtige Konkurrenz-Software für Geschäftskunden anbietet, erhält Skype laufend neue Funktionen. In Windows 10 ist die App vorinstalliert, auch auf anderen Plattformen und im Browser läuft Skype reibungslos. Videokonferenzen lassen sich ohne Download und Registrierung starten, was Skype auch großelterntauglich macht. Wer mit der leicht angestaubten Optik leben kann, macht mit diesem gut getarteten Klassiker nichts falsch. Maximale Gruppengröße in der Gratisversion: 50 Personen.

Das Unternehmen Zoom Video Communications konzentriert sich darauf, die bestmögliche Software für Videokonferenzen zu entwickeln. Auf den ersten Blick scheint das zu funktionieren: Bis zu 100 Teilnehmer können digitale Whiteboards nutzen, Bildschirme freigeben oder mit virtuellen Hintergründen das unaufgeräumte Zimmer verstecken. Offiziell sind Gruppenanrufe über die kostenlose Version auf 40 Minuten limitiert, zurzeit ist die Begrenzung aber ausgesetzt. Wie auch bei Facetime war hier von Sicherheitslücken und Zweifeln am Datenschutz die Rede. Aus einer von der auf Datenschutz bedachten Mozilla-Stiftung jüngst vorgelegten Sicherheitsanalyse geht aber hervor, dass mittlerweile nachgebessert wurde. Maximale Gruppengröße in der Gratisversion: 100 Personen.

Mit Microsoft Teams oder Circuit gibt es weitere geeignete Programme. Man muss sie ausprobieren, um das richtige fürs eigene Unternehmen zu finden. Viel Erfolg!

Als **Lösung** anbieten könnte sich die reine **Vollmachtenversammlung**.

## Immobilienverwalter schärfen Profil

Das neu gewählte Vorstandsteam des Landesverbandes der Immobilienverwalter Niedersachsen/Bremen hat ein umfangreiches Programm aufgelegt, um den Berufsstand des Immobilienverwalters aufzuwerten. Die bisherigen Veranstaltungen zur aktuellen WEG-Rechtsprechung, zur Datenschutzgrundverordnung und zum Zensus 2021 stießen auf großes Interesse, so der Vorstandsvorsitzende Andre Jahns: „Wir konnten dabei auch eine beachtliche Zahl neuer Mitglieder gewinnen.“ In Planung sind derzeit Workshops zu Themen wie „Umgang mit schwierigen Kunden“ und „Feuchteschäden in der WEG“. Ziel ist es, den Immobilienverwaltungen das Rüstzeug für die professionelle Konfliktlösung zu vermitteln.

Foto: © VDIV Niedersachsen/Bremen



Das neu gewählte Vorstandsteam des VDIV Niedersachsen/Bremen: (v. l.) Marc Goetze, Vorstand; Uwe Huss, Vorstand; Markus Kölven, Vorstandsbeirat; Andre Jahns, 1. Vorsitzender; Roland Caminades, Vorstandsbeirat; Tania Caminades, geschäftsführende Vorständin; Tanja Grigo, Geschäftsstelle; Cornelia Noack, stellvertretende Vorsitzende



### E-MMOBILIA 2020

UNTER STROM:  
E-MOBILITÄT TRIFFT IMMOBILIE

**8.-9. DEZEMBER 2020**  
VIENNA HOUSE ANDEL'S BERLIN

**NEUER  
TERMIN!**

### ÜBER 30 TOP-REFERENTEN

EXKLUSIVE FACHAUSSTELLUNG AUF 2.000 QM  
20 WORKSHOPS ZU ENTSCHEIDENDEN THEMEN  
INSPIRIERENDE DISKUSSIONEN & IMPULSE ZU

LADEINFRASTRUKTUR | VERSICHERUNG  
ENERGIEVERSORGUNG | FINANZIERUNG  
MOBILITÄTS- UND SOFTWARELÖSUNGEN

MEHR INFOS & ANMELDUNG:  
[www.vdiv.de/e-mmobilias](http://www.vdiv.de/e-mmobilias)

EINE GEMEINSAME VERANSTALTUNG VON:



 Springer Fachmedien

Darüber hinaus hat sich der Vorstand vorgenommen, die Mitglieder zu stärken. „Die Tätigkeit der Immobilienverwalter ist enorm vielseitig und komplex geworden, per Gesetz kommen immer neue Aufgaben hinzu. Zudem steigen die Ansprüche der Kunden an die Verwaltertätigkeit enorm, während die Vergütung weitestgehend auf dem Niveau von vor zehn Jahren stagniert“, erklärt Andre Jahns. Würde die Vergütung realistisch kalkuliert und das vielfältige Fachwissen berücksichtigt, das ein Verwalter zumindest im Ansatz beherrschen muss, dürfte in der Branche niemand mehr unter 40 Euro monatlich pro verwal-

teter Einheit tätig werden. „Vollkommen unverständlich liegt die Vergütung tatsächlich jedoch weit darunter. Das wollen wir ändern, indem wir unseren Mitgliedern entsprechende Argumentationshilfen an die Hand geben.“

Das Vorstandsteam will in enger Abstimmung mit den Mitgliedsunternehmen, den anderen Landesverbänden und dem VDIV Deutschland an der Schärfung des Profils der Verwalterbranche in Niedersachsen und Bremen arbeiten. „Immobilienverwalter sind verantwortlich für fremdes Eigentum und verwalten nicht selten Beträge

von mehreren Millionen Euro“, erläutert der Vorstandsvorsitzende Jahns. „Als Verband arbeiten wir daran, dass unsere Mitglieder ausreichend qualifiziert sind, um den für eine so verantwortungsvolle Tätigkeit erschreckend niedrigen gesetzlichen Mindestanforderungen nicht nur zu genügen, sondern sie zu übertreffen.“ Voraussetzung für eine Mitgliedschaft im VDIV ist ein Nachweis von 45 Fortbildungsstunden pro Mitarbeiter in drei Jahren. Der Gesetzgeber fordert im selben Zeitraum lediglich 20 Stunden. Es lohnt sich also bei der Wahl eines neuen Verwalters auf die VDIV-Verbandszugehörigkeit zu achten!

••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER •••

## Die intuitive Softwarelösung für Hausverwalter

Die SCALARA Plattform wird von Experten der Wohnungswirtschaft für Hausverwalter entwickelt und will für diese spürbare Mehrwerte schaffen. Dafür verbindet SCALARA alle Akteure der Wohnungswirtschaft, schafft dadurch Vertrauen und optimiert die internen Verwaltungsprozesse. Die Software berücksichtigt dabei die besonderen Anforderungen von WEG-, SE- und Mietverwaltung.

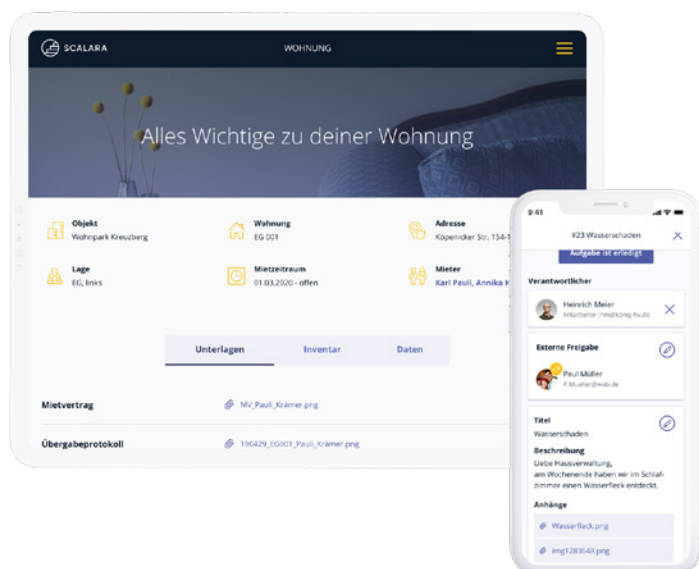
Das kostenlose Basismodul SCALARA connect ist die Schnittstelle zwischen Verwaltern, Eigentümern und Mietern und Grundlage einer digitalisierten Verwaltertätigkeit. Es ermöglicht die transparente Kommunikation und eine lebendige Community innerhalb der Verwaltungsobjekte.

Ein Ticketingsystem, das digitale schwarze Brett, digitale Schadensmeldungen sowie das einfache Teilen von Objektinformati-

onen und -unterlagen reduzieren den täglichen Korrespondenzaufwand erheblich.

SCALARA connect ermöglicht die proaktive Kommunikation mit Eigentümern und Mietern durch die Möglichkeit der gezielten Ansprache in Form von digitalen Aushängen und Push-Notifications direkt aufs Handy. So optimiert der Einsatz von SCALARA die internen Verwaltungsprozesse. Auf dieser Basis schafft das Erweiterungsmodul SCALARA smart ein völlig neues, einzigartiges, digitales Wohnerlebnis. Alle verbauten Smart-Home-Komponenten können in die Bewohner-App integriert und gesteuert werden.

Die Erweiterung SCALARA asset bietet die automatisierte und rechtssichere Buchhaltung und Abrechnung für WEG-, Miet- und SE-Verwaltung. Automatische Rechnungserkennung und -verbuchung verringern den manuellen Prüfungsaufwand auf ein Minimum.



SCALARA





#### Geschäftsstelle:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.  
Leipziger Platz 9 • 10117 Berlin  
Tel.: 030 3009679-0  
office@vdiv.de • www.vdiv.de  
Geschäftsführer: Martin Kaßler

# MITGLIEDSVERBÄNDE

## Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

Berliner Straße 19 •  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Tel. 07142 76-296  
info@vdiv-bw.de • www.vdiv-bw.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 9 • 10179 Berlin  
Tel. 030 27907090  
info@vdivbb.de  
www.vdiv-bb.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Roswitha Pihan-Schmitt  
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

## Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

Dreiherrnsteinplatz 16  
63263 Neu-Isenburg  
Tel. 06102 5745216  
info@vdiv-hessen.de  
www.vdiv-hessen.de  
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel

## Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Warmbüchenstr. 15 • 30159 Hannover  
Tel. 0511 87456040  
info@vdiv-niedersachsen-bremen.de  
www.vdiv-niedersachsen-bremen.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Tania Caminades  
Vorstandsvorsitzender: Andre Jahns

## Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e. V.

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen  
Tel. 0241 51835040  
info@vdiv-nrw.de • www.vdiv-nrw.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  
Vorstand Rheinland-Pfalz:  
Angelika Neubauer  
Vorstand Saarland: Axel Ewen

## Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden  
Tel. 0351 255070  
info@vdiv-mitteldeutschland.de  
www.vdiv-mitteldeutschland.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Dr. Joachim Näke  
Stv. Vorsitzender: Thomas Nitsche

## 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:**  
Dorotheenstraße 144 •  
22299 Hamburg  
Tel. 040 69691168  
**Geschäftsstelle Mecklenburg-Vorpommern:**  
Zur Steinbeck 1 • 18225 Kühlungsborn  
Tel. 038293 60100  
info@vdiv-nord.de  
www.vdiv-nord.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Wolfgang Mattern  
Vorsitzender: Holger Zychski

# Impressum

**Herausgeber:** Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
Tel.: +49 30 3009679-0  
Fax: +49 30 3009679-21  
office@vdiv.de  
www.vdiv.de

**Chefredaktion:** Steffen Haase (verantwortlich)  
redaktion@vdivaktuell.de

**Verlag und Redaktionsanschrift:** AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH  
Arabellastraße 17  
81925 München  
Tel.: +49 89 419694-0  
Fax: +49 89 4705364  
info@avr-werbeagentur.de  
www.avr-werbeagentur.de  
redaktion@vdivaktuell.de  
www.vdivaktuell.de

**Geschäftsführung:** Thomas Klocke

**Redaktionsleitung:** Andrea Körner  
koerner@vdivaktuell.de

**Projektleitung:** Anita Mayrhofer  
amayrhofer@avr-werbeagentur.de

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

**Autoren dieser Redaktion:** Babette Albrecht-Metzger, Sascha Borgas, Daniel Deusch, Klaus Eichhorn, Steffen Groß, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Kerstin Huck, Werner Huck, Nicolas Jacobi, Eva Kafke, Andrea Körner, Stefan Pagenkopf-Martin, Andrea Sack, Dr. Susanne Schießler, Dr. Michael Schultz, Victoria E. Warken

**Verkaufsleitung:** Harald Huber  
Tel.: +49 89 419694-32  
hhuber@avr-verlag.de

**Art Direction und Bildredaktion:** Patricia Fuchs

**Grafik:** Julia Kaim, Michaela Körner

**Composing:** Udo Karohl

**Titelbild:** © Min C. Chiu / Shutterstock.com

**Titelthema:** © Min C. Chiu / 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 VDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.vdivaktuell.de

**Hinweis:** Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder. Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Anzeigeninhalte.

**Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen**  
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.  
© AVR GmbH 2020

# WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an:

[redaktion@vdivaktuell.de](mailto:redaktion@vdivaktuell.de)

## BUCHTIPP

### Unsere Welt neu denken von Maja Göpel

Das anrollende Klimachaos, die zunehmenden Konflikte zwischen Arm und Reich und die Polarisierung unserer Gesellschaften zeigen deutlich: Weitermachen wie bisher ist keine Option. Das Wohlstandsmodell des Westens fordert seinen Preis. Die Wissenschaft bestätigt, dass wir um ein grundsätzliches Umdenken nicht herumkommen.

Das Buch veranschaulicht, welche Denkbarrieren wir aus dem Weg räumen sollten, um künftig klüger mit natürlichen Ressourcen, menschlicher Arbeitskraft und den Mechanismen des Marktes umzugehen – jenseits von Verbotsregimen und Wachstumswahn.

Maja Göpel ist eine der wichtigsten Stimmen, wenn es um die Frage geht, wie wir unsere Gesellschaft wieder zukunftsfähig machen. Sie denkt Ökologie, Ökonomie und Gesellschaftspolitik zusammen und sorgt für den dringend nötigen frischen Sound, den wir brauchen, um mit klarem Kopf ins Handeln zu kommen. Das Buch wurde zwar vor der Corona-Pandemie geschrieben, hat aber an Aktualität nicht verloren, sondern eher dazu gewonnen.

Maja Göpel: Unsere Welt neu denken • Ullstein, 4. Auflage 2020 • Hardcover, 208 Seiten  
ISBN 978-3550200793  
17,99 Euro



## FREUD & LEID

Stellen wir uns eine Situation im Herbst vor, sagen wir: im September 2020. Wir sitzen in einem Straßencafé in einer Großstadt. Es ist warm, und auf der Straße bewegen sich wieder Menschen. Bewegen sie sich anders? Ist alles so wie früher? Schmeckt der Wein, der Cocktail, der Kaffee genau wie damals vor Corona? Oder sogar besser? Worüber werden wir uns rückblickend wundern?

Wir werden uns wundern, dass die sozialen Verzichte, die wir leisten mussten, selten zu Vereinsamung führten. Im Gegenteil: Nach einer ersten Schockstarre stellten viele fast erleichtert fest, dass die gewohnte Alltagshektik, Termine, Verabredungen und die ständige kommunikative Präsenz auf allen Kanälen plötzlich zum Stillstand kamen. Verzichte müssen nicht unbedingt Verlust bedeuten, sondern können sogar neue Spielräume eröffnen. Das hat schon mancher erlebt, der zum Beispiel nach dem Intervallfasten einen ganz neuen Sinn fürs Essen entwickelte.

Paradoxerweise erzeugte die körperliche Distanz, die das Virus erzwang, zugleich neue Nähe. Wir haben Menschen kennengelernt, die wir sonst nie getroffen hätten, alte Freunde wieder häufiger kontaktiert, Bindungen verstärkt, die lose und locker geworden waren. Familien, Nachbarn, Freunde sind näher zusammengerückt und haben bisweilen sogar verborgene Konflikte gelöst. Und noch etwas hat sich verbessert: Man geht wieder höflicher miteinander um. Wir freuen uns darauf, wieder Eigentümersammlungen durchführen zu können – im Herbst 2020 ...?

## vdiv aktuell 5/20

erscheint am 22. Juli mit dem Titel **Sanierung & Instandhaltung** und u. a. folgenden Themen:

- Heizungssanierung
- Finanzierung
- Denkmalschutz
- Gebäudetechnik

## VDIV-PREMIUMPARTNER



## VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



## VDIV-INNOVATIONSPARTNER



## Wir tun alles, damit zu Hause genauso produktiv gearbeitet werden kann wie im Büro.

Immoware24 ist eine webbasierte Hausverwaltungssoftware, mit der Sie arbeiten können, wo Sie möchten bzw. müssen. Und genau das haben unsere Kunden in den letzten Wochen getan: Zuhause gearbeitet – und offensichtlich sehr erfolgreich. Denn wie interne Immoware24-Studien belegen, wurde schon unmittelbar nach Beginn des Lockdowns das Arbeitsniveau von vor der Krise wieder erreicht. Und das aus dem Homeoffice! Worauf warten Sie noch?

*(Quelle: Immoware24, Auswertung Arbeitsvorgänge März/April 2020)*

Jetzt kostenlosen Online-Beratungstermin vereinbaren!  
[www.immoware24.de/produktiv](http://www.immoware24.de/produktiv)



# WARM-UP ZUM 28. DEUTSCHEN VERWALTERTAG 2. SEPTEMBER 2020

---

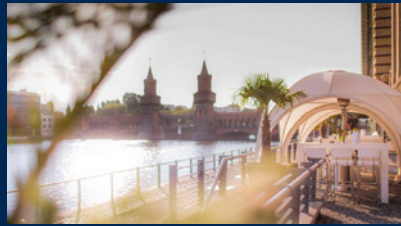
STARTEN SIE ENTSPANNT IN DAS BRANCHENEVENT DES JAHRES!

EXKLUSIVE WARM-UP-PARTY IM HISTORISCHEN  
SPREESPEICHER BERLIN

---

KONTAKTE KNÜPFEN · KOLLEGEN TREFFEN · PARTNER ENTDECKEN

PROFITIEREN SIE VON DIESER ZUSÄTZLICHEN NETZWERKMÖGLICHKEIT  
IN BESONDERER ATMOSPHÄRE!



MIT FREUNDLICHER UNTERSTÜTZUNG VON

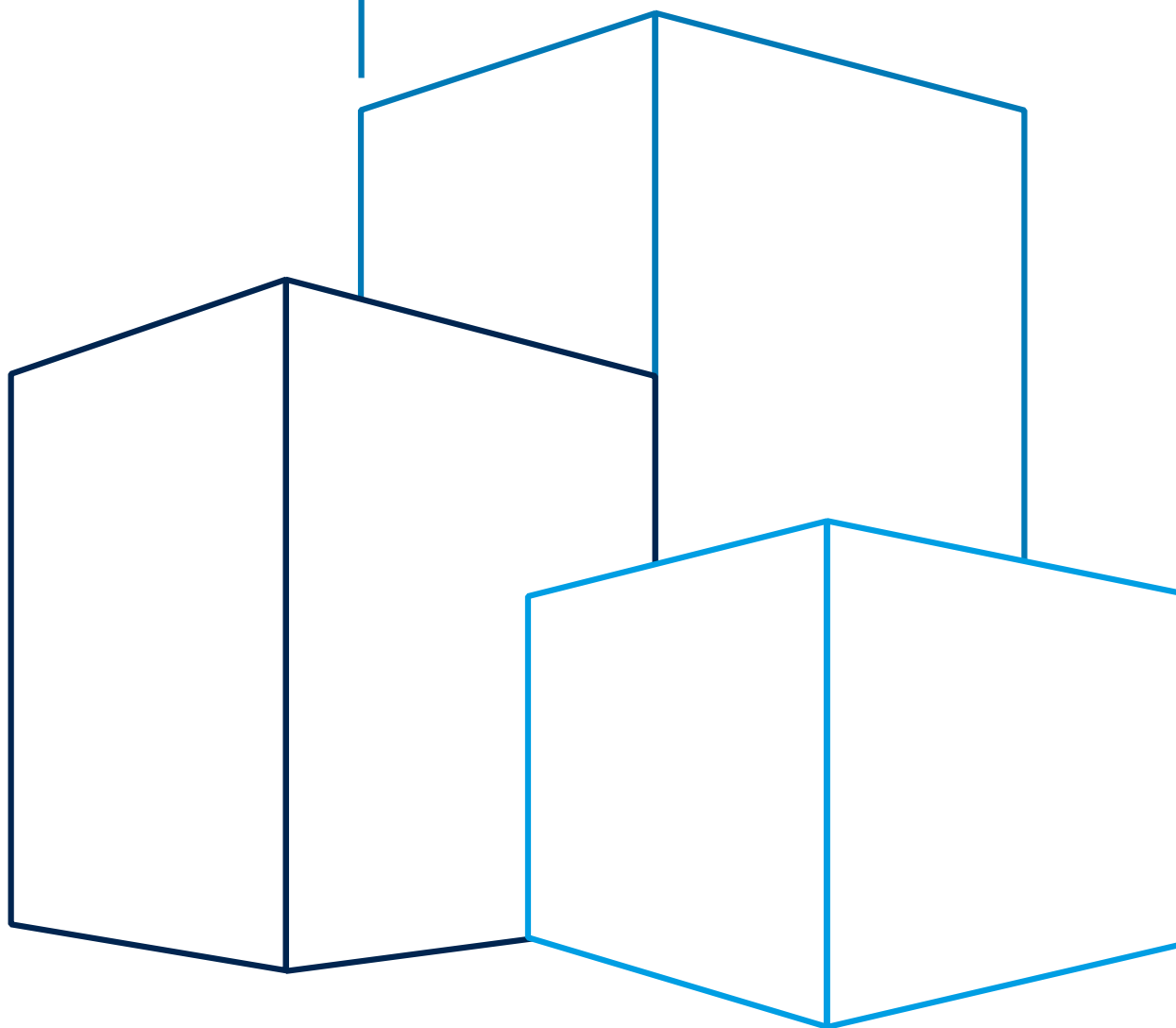


MEHR ALS EIN  
KONGRESS.

28.  
DEUTSCHER  
VERWALTERTAG

3 | 4

SEPTEMBER 2020  
BERLIN



# SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,



unsere Branche blickt bewegten Zeiten entgegen. Vieles ist im Wandel. Nicht nur die Arbeitswelt ändert sich, auch Berufseinsteiger haben andere Vorstellungen von der Gestaltung ihres Arbeitsalltages. Diese Tendenzen wahrzunehmen und sich ihnen zu stellen, ist nicht immer einfach. Insbesondere sind es auch gesellschaftspolitische Entwicklungen, die zunehmend unseren beruflichen Alltag beherrschen. Dabei ist auffällig, dass immer mehr neue gesetzgeberische Regelungen in immer kürzeren Abständen auf uns einwirken. Die Vielfalt ist schier unendlich: Mietendeckel und Mietpreisbremse, Zensus und Datenschutzgrundverordnung, Gebäudeenergie- und Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, neue Förderrichtlinien bei Sanierungsmaßnahmen und nicht zu vergessen die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes.

Behalten Sie dabei immer noch den Überblick? Und integrieren Sie diese Entwicklungen proaktiv in Ihren Unternehmensalltag? Gelingt Ihnen dabei auch noch ein Imagewandel gegenüber Ihren Kunden? Und wie entwickeln Sie daraus einen betriebswirtschaftlichen Erfolg?

## **DEM WETTBEWERB EINEN SCHRITT VORAUS – WIR ZEIGEN, WIE ES GEHT!**

Profitieren Sie vom 28. Deutschen Verwaltertag: Entdecken Sie unternehmerische Chancen, erleben Sie innovative Strategien, stellen Sie sich und Ihr Unternehmen zukunftssicher auf. Mit mehr Fachforen als je zuvor, spezialisierten Panels für WEG- und Mietverwaltung sowie richtungweisenden Vorträgen erhalten Sie Antworten auf die für Sie entscheidenden Fragen. Entdecken Sie neue Wege, und lassen Sie sich von frischen Impulsen inspirieren. Denn unser Ziel ist, dass Sie nach dem 28. Deutschen Verwaltertag vor allem eines sind: dem Wettbewerb einen Schritt voraus. Verstetigen können Sie dieses Wissen auch, indem Sie sich über unser bundesweites Frauennetzwerk und unsere Erfahrungsaustausch (ErfA)-Gruppen informieren, denn unternehmerische Erfolge kommen nicht zuletzt durch Wissenstransfer und gemeinsame neue Projekte.

## **MEHR ALS EIN KONGRESS**

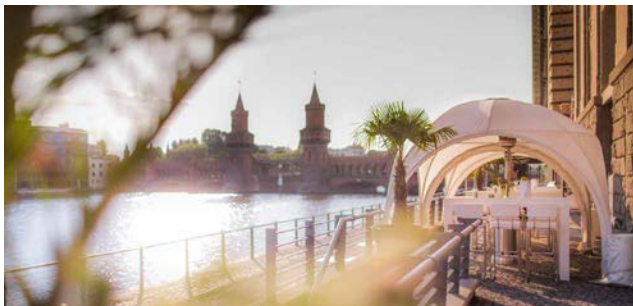
Aus diesem Grund bieten wir Ihnen auch in diesem Jahr wieder die ideale Plattform, um ins Gespräch zu kommen – mit der bundesweit größten Fachmesse, unserem exklusiven Festabend und unserer Warm-up-Party am Spreeufer: Vernetzen Sie sich, entdecken Sie neue unternehmerische Ansätze, und machen Sie den 28. Deutschen Verwaltertag zu Ihrem ganz persönlichen Erfolg – und zu mehr als einem Kongress.

Wir sehen uns in Berlin!

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W.D. Heckeler', written in a cursive style.

Ihr  
Wolfgang D. Heckeler  
*Präsident des Verbandes der  
Immobilienverwalter Deutschland e. V.*

# NOCH BESSER VERNETZEN: ABENDVERANSTALTUNGEN ZUM VERWALTERTAG



## WARM-UP · 2. SEPTEMBER 2020 · 19:00 UHR

Starten Sie gemeinsam mit Kollegen und ausgesuchten Dienstleistern entspannt in das Branchenevent des Jahres – bei unserer Warm-up-Party im historischen Spreespeicher Berlin. Unmittelbar an der Spree gelegen und mit einem einzigartigen Blick auf die Berliner Oberbaumbrücke können Sie hier den Auftakt des 28. Deutschen Verwaltungertages feiern.



Nutzen Sie die Warm-up-Party als zusätzliche Netzwerkmöglichkeit, knüpfen Sie bereits vor dem offiziellen Kongressbeginn neue Kontakte, und stimmen Sie sich in entspannter Atmosphäre auf das Jahresevent ein.

Mit freundlicher Unterstützung von:



## FESTABEND · 3. SEPTEMBER 2020 · 19:00 UHR

Wir rollen den roten Teppich für Sie aus: Freuen Sie sich bei unserem exklusiven Festabend auf Humor, Musik und kulinarische Genussmomente. Einen ganz besonderen Blick auf das Leben erhalten Sie, wenn uns der selbsternannte „Betroffenheitslyriker“ **Olaf Schubert** die Welt aus der Sicht eines sächsischen Weltbürgers erklärt – kariierter Pullunder natürlich inklusive.



Hochspannung erwartet Sie bei den feierlichen Preisverleihungen. Neben NachwuchsStar und Stipendiaten küren wir den Immobilienverwalter des Jahres. Hier gehen wir 2020 neue Wege – bewerben auch Sie sich bis zum 15. Juli!

Durch den Festabend führt Sie Barbara Scherle, Journalistin und Moderatorin der Kabel 1 News.



# PROGRAMM

## DONNERSTAG · 3. SEPTEMBER 2020

- 08:30 Uhr**      **EMPFANG UND ERÖFFNUNG DER FACHAUSSTELLUNG**
- 10:00 Uhr**      **ERÖFFNUNG DES 28. DEUTSCHEN VERWALERTAGES**  
Wolfgang D. Heckeler  
Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., Berlin
- 10:20 Uhr**      **POLITISCHES GRUßWORT**  
Rita Hagl-Kehl  
Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Berlin
- 10:45 Uhr**      **ÜBERZEUGEN! WIE MAN MENSCHEN GEWINNT: THE POWER OF INFLUENCE**  
Frank Asmus  
Top Executive Coach, Berlin



- 12:00 Uhr**      **MITTAGSEMPFANG UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 12:15–12:45 Uhr**      **FAKULTATIV: GET-TOGETHER DES VDIV-FRAUENNETZWERKS**
- 13:00–13:30 Uhr**      **FAKULTATIV: INFORMATIONSVERANSTALTUNG ZU DEN ERFA-GRUPPEN DES VDIV**

---

### PANEL WEG-RECHT

- 13:45 Uhr**      **DIE DIGITALE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**  
Prof. Dr. Florian Jacoby  
Lehrstuhlinhaber für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht, Universität Bielefeld

### PANEL MIETRECHT

- 14:30 Uhr**      **UPDATE ABRECHNUNG UND VERMÖGENSSTATUS: WAS KOMMT NEUES AUF DEN VERWALTER ZU?**  
Stephan Volpp  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart
- OPTIMALES MIETERHÖHUNGS-ENGINEERING**  
Thomas Hannemann  
Rechtsanwalt, Hannemann, Eckl & Moersch, Karlsruhe
- KÜNDIGUNG MIETRAUMVERTRAG: TIPPS UND TRICKS**  
Frank Weißenborn  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Wanderer und Partner, Berlin

- 
- 15:15 Uhr**      **KAFFEEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 16:00 Uhr**      **FACHFOREN I–V**
- 17:30 Uhr**      **ENDE DES FACHPROGRAMMS**
- 19:00 Uhr**      **FESTABEND**  
Einlass ab 18:30 Uhr

# PROGRAMM

## FREITAG · 4. SEPTEMBER 2020

- 09:00 Uhr**      **WAS BRINGT DIE WEG-REFORM FÜR DEN VERWALTER?**  
Prof. Dr. Martin Häublein  
Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht, Universität Innsbruck
- 10:00 Uhr**      **MIETSPIEGEL, MIETENDECKEL, MODERNISIERUNGSUMLAGE: WIE HANDLE ICH RECHTSSICHER?**  
Dr. Michael Schultz  
Rechtsanwalt und Notar, Müller-Radack-Schultz Rechtsanwälte Notare, Berlin
- 10:30 Uhr**      **KAFFEEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 11:15 Uhr**      **DIE WEG ALS BETREIBER VON BLOCKHEIZKRAFTWERKEN UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN: CHANCEN UND RISIKEN**  
Michael Drasdo  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Rechtsanwälte Dr. Hüscher & Partner, Neuss
- 12:00 Uhr**      **ZENSUS 2021 LEICHT GEMACHT: UMSETZUNG UND STRATEGIEN FÜR MIET- UND WEG-VERWALTUNGEN**  
Steffen Groß  
Rechtsanwalt und Inhaber, Groß Rechtsanwälte, Berlin
- 12:45 Uhr**      **MITTAGSEMPFANG UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 14:00 Uhr**      **FACHFOREN I-V**
- 15:15 Uhr**      **KAFFEEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 15:45 Uhr**      **ERFOLG MIT DER HDHMNZA-METHODE**  
Dr. Jens Wegmann  
Institut für Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft, Bad Lippspringe
- 16:30 Uhr**      **RESÜMEE UND PREISVERLEIHUNG DER AUSSTELLERGEWINNE**  
Wolfgang D. Heckeler  
Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., Berlin

Ausführliche Informationen zum Programm, zu den Vortragsinhalten sowie zu den Referenten und den individuellen Lernzielen finden Sie online unter [www.deutscher-verwaltertag.de](http://www.deutscher-verwaltertag.de)

- 
- FACHMESSE**      Besuchen Sie in den Pausen die größte Fachmesse der Branche mit rund 100 Ausstellern. Netzwerken Sie mit Dienstleistern und Partnerunternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, entdecken Sie innovative Produkte und maßgeschneiderte Lösungsangebote für Ihre tägliche Praxis.
- MODERATION**      Durch das Tagungsprogramm führt Sie Stephan Volpp, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart.

# FACHFOREN

DONNERSTAG · 16:00 UHR | FREITAG · 14:00 UHR

## I. EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN EFFEKTIV FÜHREN UND LEITEN

Eigentümerversammlungen zeit- und ergebnisorientiert zu steuern ist eine Kunst – die erlernbar ist. Erfahren Sie, wie Sie mit souveränem Auftreten kritische Situationen entschärfen, zeit- und energieraubende Monologe oder Diskussionen über Detailfragen erfolgreich steuern und eingrenzen sowie mit rhetorischem und verhaltenspsychologischem Geschick das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Charaktere konfliktfrei gestalten.

Holger Sucker

Dr. Gaik Seminare und Coaching, Düsseldorf

## II. DER VERWALTER ALS MAKLER: WIE VERMARKTE ICH MICH RICHTIG?

Sind Verwalter als Makler tätig, müssen sie zahlreiche Auflagen beachten. Welche Pflichten bestehen bei der Bewerbung des eigenen Unternehmens und von Immobilien? Welche Pflichtangaben müssen Angebote nach EnEV enthalten? Was ist bei der Darstellung in sozialen Netzwerken zu bedenken? Das Fachforum vermittelt wichtiges Wissen, um rechtssicher am Markt aufzutreten und Klippen der digitalen Welt erfolgreich zu umschiffen.

Sven R. Johns

Rechtsanwalt, Mosler + Partner Rechtsanwälte, Berlin

## III. TÜCKEN UND CHANCEN IM GEWERBEMIETRECHT

Müssen auch nebensächliche Vereinbarungen schriftlich festgehalten werden? Können Mieter Regressansprüche geltend machen, weil sich das Objekt nicht für ihre Zwecke eignet? Das Fachforum informiert praxisorientiert über die Besonderheiten von Gewerbeobjekten, über Pflichten des Vermieters sowie Gefahren von Musterverträgen und zeigt Chancen und Optimierungspotenziale auf bei Instandhaltung, -setzung und Betriebskosten.

Dr. Ulrich Leo

Rechtsanwalt und Partner, avocado rechtsanwälte, Köln

## IV. MESS- UND REGELTECHNIK IM GEBÄUDE

Schäden, Mängel und Gefahrenquellen am Gemeinschaftseigentum zu erkennen und zu beseitigen ist Aufgabe der Immobilienverwaltung. Doch wann erfolgen Inspektionen und Wartungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik? Was kann, was muss? Praktische Beispiele zeigen, was tatsächlich notwendig ist, um sowohl die Verkehrssicherungspflicht einzuhalten als auch die technische Lebensdauer der Anlagen zu optimieren.

Dipl.-Ing. Dieter Uhlig

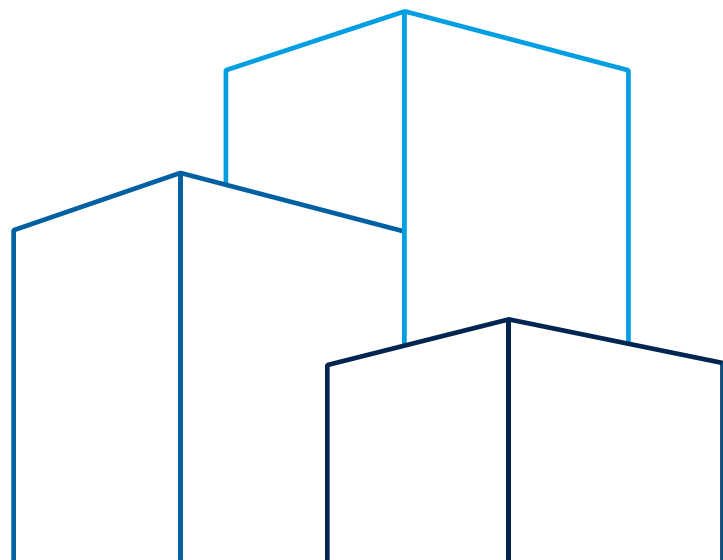
Freiberuflicher Dozent und Lehrbeauftragter, HTW Berlin und Beuth-Hochschule Berlin

## V. ARBEITSZEITDOKUMENTATION: HEUTE UND MORGEN

Das Urteil des EuGH zur Dokumentation von Arbeitszeiten hat hohe Wellen geschlagen. Doch bereits heute bestehen zahlreiche Pflichten zur genauen Dokumentation. Das Fachforum beleuchtet die rechtlichen Grundlagen nach derzeitigem und zukünftigem Recht sowie die schwerwiegenden Folgen von Verstößen. Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den Bestimmungen machen den Vortrag für die tägliche Arbeit nutzbar.

Sami Negm-Awad

Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Pribilla Kaldenhoff Negm, Köln



## WEITERE INFORMATIONEN



### BERLIN BEI TAG UND NACHT

Berlin ist immer eine Reise wert! Ob Brückenfahrt auf der Spree, atemberaubende Aussichten vom Berliner Fernsehturm, eine Stadtrundfahrt im Doppeldeckerbus oder beste Unterhaltung auf einer der Berliner Theater- oder Opernbühnen – lernen Sie die Vielfalt der Hauptstadt hautnah kennen.

Die Mitarbeiter des Estrel Berlin beraten Sie gern und unterstützen Sie bei der Auswahl der passenden Erlebnistour oder empfehlen Ihnen Opern sowie Theaterstücke. Bitte buchen Sie direkt über den Concierge unter: **030 682 774 45 · [estrel@interklassik.net](mailto:estrel@interklassik.net)**



### DIGITAL VERNETZT UND INFORMIERT

Immer griffbereit: Mit unserer Event-App haben Sie bequem Zugriff auf Programm, Aussteller und Referenten des 28. Deutschen Verwaltungstages – jederzeit und an jedem Ort. Außerdem bieten wir Ihnen damit in diesem Jahr ganz neue Netzwerk- und Teilnahmemöglichkeiten.

So können Sie mit der App auf Wunsch ganz unkompliziert Termine mit Dienstleistern vor Ort vereinbaren, Kontaktdaten austauschen – natürlich ganz ohne Visitenkarte – und Ihren Kongressbesuch noch besser planen. Die Zugangsdaten gehen allen Teilnehmern digital einige Tage vor Veranstaltungsbeginn zu.



### FRAUENNETZWERK · 3. SEPTEMBER 2020 · 12:15 UHR

Erfahrungen teilen, neue Perspektiven kennenlernen und das eigene Netzwerk ausbauen: Seit fast vier Jahren bietet das VDIV-Frauen Netzwerk engagierten Immobilienverwalterinnen eine Plattform für den Erfahrungsaustausch. Inzwischen sind mehr als 150 Teilnehmerinnen im Netzwerk zusammengeschlossen, die sich regelmäßig zu persönlichem Austausch und aktiver Weiterbildung treffen. Erfahren Sie mehr über die Arbeit des Frauen Netzwerks, und kommen Sie während unseres Get-together mit Kolleginnen aus ganz Deutschland ins Gespräch.



### ERFA-GRUPPEN · 3. SEPTEMBER 2020 · 13:00 UHR

Man muss nicht alle Erfahrungen selbst machen, um erfolgreich zu sein – deswegen hat der VDIV vor 3 Jahren mit den Erfa-Gruppen eine Plattform geschaffen, um Verwaltungen deutschlandweit zusammenzubringen und ein neues Netzwerk zu etablieren. Sie haben Interesse Mitglied zu werden? Dann informieren Sie sich über den betriebswirtschaftlichen Mehrwert, lernen Sie neue Perspektiven kennen, holen Sie sich Innovationen ins Haus und erkennen Sie Ihr Marktpotenzial. Denn Vertrauen und Austausch schaffen einzigartigen Erfolg!



## VERANSTALTER

**Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.**  
**VDIV Management GmbH**  
Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0  
F 030 300 96 79 - 22  
office@vdiv.de  
www.vdiv.de

Mit der Durchführung der Veranstaltung wurde die VDIV Management GmbH beauftragt.

### TAGUNGSHOTEL UND FESTABEND

Estrel Berlin  
Sonnallee 225 · 12057 Berlin  
T 030 6831 - 0  
www.estrel.com

### ÜBERNACHTUNG

Unter dem Stichwort „Deutscher Verwaltertag 2020“ steht Ihnen bis zum 31. Juli 2020 im Estrel Berlin ein begrenztes Zimmerkontingent zur Verfügung. Die Konditionen sowie die Zimmer können Sie über den Buchungslink auf [www.deutscher-verwaltertag.de](http://www.deutscher-verwaltertag.de) abrufen.

### ANMELDUNG

Verbindliche Anmeldungen nehmen wir über das beiliegende Faxformular oder online unter [www.deutscher-verwaltertag.de](http://www.deutscher-verwaltertag.de) entgegen.

**VERANTWORTLICHE STELLE IM SINNE DER DSGVO:**  
VDIV Management GmbH / VDIV Deutschland e. V.  
Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin

## ANFAHRT

### ANREISE MIT DER BAHN

Mit dem Veranstaltungsticket des Estrel Berlin zum Festpreis ab 54,90 Euro sparen Sie über 50% im Vergleich zum regulären Preis – abhängig von Strecke und Wagenklasse. Die Fahrkarte berechtigt zur einmaligen Hin- und Rückfahrt aus ganz Deutschland nach Berlin und beinhaltet zudem ein City-Ticket sowohl am Abfahrts- als auch am Zielbahnhof.

Details finden Sie auf der Webseite des Estrel Berlin unter: [www.estrel.com/de/convention-center/services-convention-center/bahntickets.html](http://www.estrel.com/de/convention-center/services-convention-center/bahntickets.html)

### Von Berlin Hauptbahnhof

ÖPNV: Buslinie M41 bis Haltestelle Ziegrastraße (ca. 40 Min.)  
Taxi: 10 km (ca. 30 Min.; ca. 30,00 Euro)

### Von Berlin Südkreuz

ÖPNV: S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnallee (ca. 20 Min.)  
Taxi: 10 km (ca. 20 Min.; ca. 25,00 Euro)

### Von Berlin Ostbahnhof

ÖPNV: S-Bahnlinien S5, S7 oder S75 bis Ostkreuz, umsteigen in S-Bahnlinie S41 (Ringbahn) bis Sonnallee (ca. 20 Min.)  
Taxi: 6 km (ca. 15 Min.; ca. 20,00 Euro)

### ANREISE MIT DEM FLUGZEUG

Flughafen Berlin-Tegel (TXL)  
ÖPNV: Buslinie X9 bis Jungfernheide, umsteigen in S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnallee (ca. 45 Min.)  
Taxi: 23 km (ca. 40 Min.; ca. 50,00 Euro)

Flughafen Berlin-Schönefeld (SXF)  
ÖPNV: Buslinie 171 bis Sonnallee (ca. 45 Min.)  
Taxi: 14 km (ca. 20 Min.; ca. 35,00 Euro)

## WEITERBILDUNG NACH MaBV

Ihre Teilnahme am 28. Deutschen Verwaltertag bestätigen wir Ihnen gemäß MaBV mit bis zu 7 Stunden 15 Minuten. Fachanwälte erhalten einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 7 Stunden. Die Teilnahmebescheinigungen werden im Nachgang der Veranstaltung zur Verfügung gestellt.



### UNSERE MEDIENPARTNER:

**vdiv** aktuell



**IMMOBILIEN ZEITUNG**  
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

# 28. DEUTSCHER VERWALTERTAG

## 3 | 4 SEPTEMBER 2020

### ESTREL BERLIN

Bitte füllen Sie die Anmeldung vollständig aus und senden Sie diese an:

F 030 300 96 79 - 22 · [verwaltertag@vdiv.de](mailto:verwaltertag@vdiv.de)

Nutzen Sie auch unsere Online-Anmeldung unter: [www.deutscher-verwaltertag.de](http://www.deutscher-verwaltertag.de)

## VERBINDLICHE ANMELDUNG

Bitte leserlich in Druckbuchstaben ausfüllen.

\_\_\_\_\_  
Firma/Rechnungsanschrift

\_\_\_\_\_  
Adresse (Straße, PLZ, Ort)

\_\_\_\_\_  
Landesverband (bei Mitgliedschaft in einem Landesverband des VDIV Deutschland)

\_\_\_\_\_  
Telefon (Firma)

\_\_\_\_\_  
Teilnehmer T1 (Name, Vorname)  Tagungsteilnehmer\*  Begleitperson\*

\_\_\_\_\_  
E-Mail Teilnehmer T1

\_\_\_\_\_  
Teilnehmer T2 (Name, Vorname)  Tagungsteilnehmer\*  Begleitperson\*

\_\_\_\_\_  
E-Mail Teilnehmer T2

\_\_\_\_\_  
Teilnehmer T3 (Name, Vorname)  Tagungsteilnehmer\*  Begleitperson\*

\_\_\_\_\_  
E-Mail Teilnehmer T3

\_\_\_\_\_  
Teilnehmer T4 (Name, Vorname)  Tagungsteilnehmer\*  Begleitperson\*

\_\_\_\_\_  
E-Mail Teilnehmer T4

\*Bitte kreuzen Sie an, ob Sie sich als Tagungsteilnehmer oder Begleitperson zum Verwaltertag anmelden.

## TICKETAUSWAHL

### WARM-UP ZUM 28. DEUTSCHEN VERWALTERTAG (02.09.2020)

	T1	T2	T3	T4
55,00 Euro für Tagungsteilnehmer (Verwalter) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
55,00 Euro für Begleitpersonen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
295,00 Euro für Dienstleister .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### KOMPAKTTICKET (VERWALTERTAG 03. & 04.09.2020 INKL. FESTABEND)

	T1	T2	T3	T4
395,00 Euro für Verwalter (Mitglieder) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
595,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.295,00 Euro für Dienstleister .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### TAGESTICKET 03.09.2020 (FESTABEND NICHT ENTHALTEN)

	T1	T2	T3	T4
195,00 Euro für Verwalter (Mitglieder) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
295,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
595,00 Euro für Dienstleister .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### TAGESTICKET 04.09.2020

	T1	T2	T3	T4
195,00 Euro für Verwalter (Mitglieder) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
295,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
595,00 Euro für Dienstleister .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### TICKET FESTABEND (03.09.2020)

	T1	T2	T3	T4
125,00 Euro für Tagungsteilnehmer (Verwalter) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
125,00 Euro für Begleitpersonen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
195,00 Euro für Tagungsteilnehmer (Dienstleister) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## TEILNAHME PANELS

Die Teilnahme an den Panels ist im Tagungsticket enthalten.

WEG-Recht	T1	T2	T3	T4
Die digitale Eigentümerversammlung · 03.09.2020   13:45 Uhr .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Update Abrechnung und Vermögensstatus · 03.09.2020   14:30 Uhr .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mietrecht	T1	T2	T3	T4
Optimales Mieterhöhungs-Engineering · 03.09.2020   13:45 Uhr .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kündigung Mietraumvertrag: Tipps und Tricks · 03.09.2020   14:30 Uhr .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## TEILNAHME FACHFOREN

Die Teilnahme an den Fachforen ist im Tagungsticket enthalten. Bitte beachten Sie, dass die Fachforen insgesamt zwei Mal, jeweils einmal am Donnerstag und am Freitag, angeboten werden. Pro Person und Tag ist nur die Teilnahme an einem Fachforum möglich.

Fachforum	03.09.2020   16:00 Uhr				04.09.2020   14:00 Uhr			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
<b>I. Eigentümerversammlungen effektiv führen und leiten</b> .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>II. Der Verwalter als Makler: Wie vermarkte ich mich richtig?</b> .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>III. Tücken und Chancen im Gewerbemietrecht</b> .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>IV. Mess- und Regeltechnik im Gebäude</b> .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>V. Arbeitszeitdokumentation: heute und morgen</b> .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## BLEIBEN SIE INFORMIERT!

- Ich habe Interesse an einer **Mitgliedschaft** in einem der VDIV-Landesverbände. Bitte senden Sie mir Informationsmaterial zu.  
Mit der Weitergabe meiner Kontaktdaten an den jeweiligen Landesverband bin ich einverstanden.
- Bitte senden Sie mir den kostenfreien 14-tägigen **VDIVnewsletter** mit allen Neuigkeiten aus der Immobilienverwalterbranche zu.
- Bitte informieren Sie mich zukünftig über **Seminare und Veranstaltungen** des VDIV Deutschland e. V. und seiner Landesverbände.

## TEILNAHME- UND STORNIERUNGSBEDINGUNGEN

Ihre Anmeldung, sofern Plätze vorhanden, ist verbindlich. Eine Stornierung ist bis 28 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenfrei möglich. Bei Stornierungen im Zeitraum von 27 bis 15 Tagen vor Beginn berechnen wir eine Stornierungsgebühr in Höhe von 50 % der Teilnahmegebühr. Bei einer Stornierung ab 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn und bei Nichtteilnahme wird die Teilnahmegebühr in vollem Umfang fällig. Absagen haben ausschließlich schriftlich per Post, Fax oder E-Mail zu erfolgen. Die Entsendung eines Vertreters oder einer Vertreterin Ihres Unternehmens ist möglich. Die Teilnahmegebühr ist nach Rechnungsstellung durch den Vertragspartner, die VDIV Management GmbH, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin, sofort fällig. Ist die Durchführung der Veranstaltung aufgrund höherer Gewalt, Hotel-schließung oder sonstiger außergewöhnlicher Umstände nicht möglich, so behält sich die VDIV Management GmbH die Absage der Veranstaltung vor. Bereits geleistete Teilnahmegebühren werden in voller Höhe erstattet. Weitergehende Ersatz- oder Ausfallansprüche gegenüber der VDIV Management GmbH bestehen in diesem Fall nicht. Die VDIV Management GmbH behält sich kurzfristige Programmänderungen vor, soweit der Gesamtcharakter der Veranstaltung dadurch gewahrt bleibt. Es gelten darüber hinaus die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der VDIV Management GmbH, die Sie unter [www.vdiv-management.de/agb](http://www.vdiv-management.de/agb) einsehen können.

Mit Ihrer Anmeldung willigen Sie der Erhebung und Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Art. 6 I 1 a DSGVO zu Abwicklungs- und Abrechnungszwecken ein. Eine hierfür erteilte Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft gegenüber uns – gerne auch per Fax (030 300 96 79-22) oder E-Mail ([info@vdiv-management.de](mailto:info@vdiv-management.de)) – widerrufen werden. Mit Ihrer Anmeldung bestätigen Sie uns, dass Sie bei der Weitergabe von personenbezogenen Daten Dritter die datenschutzrechtlichen Anforderungen hierfür eingehalten haben. Mit der Anmeldung geben Sie zudem Ihr Einverständnis, dass etwaige Foto- und Filmaufnahmen, auf denen Sie erkennbar sind, von uns für die Veröffentlichung genutzt werden dürfen.

Es wird darüber hinaus ein Teilnehmerverzeichnis der Veranstaltung erstellt. Mit der Anmeldung erklären Sie sich einverstanden, dass Ihre geschäftlichen Kontaktdaten (Firmenname, Name, Vorname und Ort) in das Teilnehmerverzeichnis aufgenommen und ggf. an teilnehmende Dienstleister der Immobilienwirtschaft, zur Information über eigene Produkte, weitergereicht werden können (**bitte Absatz bei Nichteinverständnis streichen**).

Ihre Kontaktdaten werden weiterhin in einem Teilnehmerverzeichnis in der digitalen Event-App zum 28. Deutschen Verwaltertag veröffentlicht (**bitte Absatz bei Nichteinverständnis streichen**). Informationen zum Datenschutz unter: [www.vdiv.de/datenschutz](http://www.vdiv.de/datenschutz)

Ort, Datum

Unterschrift, Stempel

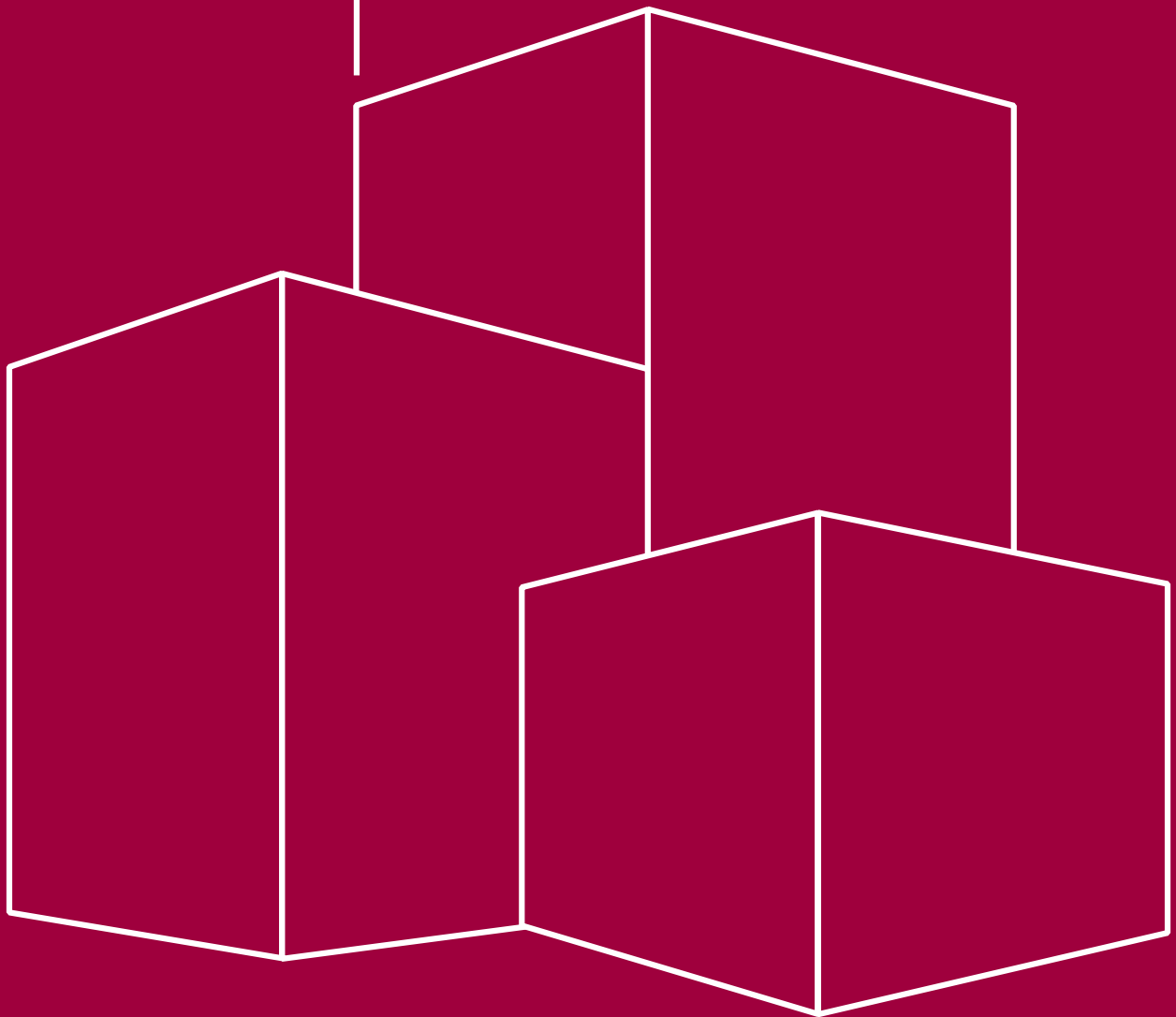
# AUSSCHREIBUNG IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2020

---

**BEWERBEN – ÜBERZEUGEN – GEWINNEN**  
ERFOLGREICH NEUE VERWALTUNGSMANDATE  
AKQUIRIEREN

---

JETZT BIS ZUM 15. JULI 2020 BEWERBEN!





# BEWERBEN – ÜBERZEUGEN – GEWINNEN ERFOLGREICH NEUE VERWALTUNGSMANDATE AKQUIRIEREN

In diesem Jahr gehen wir in unserer Ausschreibung zum Immobilienverwalter des Jahres neue Wege und haben uns etwas Besonderes für Sie einfallen lassen: Zeigen Sie uns, wie Sie Ihre tägliche Arbeit zum Erfolg machen!

Viele Immobilienverwaltungen sind mittlerweile erfreulicherweise selbstbewusst genug, Wohnungseigentümergeinschaften abzulehnen, anstatt jede Anfrage anzunehmen. Doch auf der anderen Seite gilt: Wer neue, vielversprechende Kunden gewinnen möchte, muss sie überzeugen. Denn nur derjenige, dem das gelingt, kann sich seine Mandate letztlich aussuchen.

## **ÜBERZEUGEN SIE UNS: BEWERBEN SIE SICH AUF UNSERE AUSSCHREIBUNGEN!**

Beim Immobilienverwalter des Jahres 2020 möchten wir umworben werden! Bewerben Sie sich auf unsere fiktiven Ausschreibungen, berücksichtigen Sie unsere Besonderheiten, zeigen Sie Weitblick, und machen Sie uns ein Angebot, das wir nicht ablehnen können.

Wie im „echten Verwalterleben“ folgt ein persönliches Treffen: Die zehn Unternehmen mit den überzeugendsten Einreichungen präsentieren ihre Bewerbung im August 2020 einer „Eigentümergeinschaft“ – unserer Fachjury, die die drei Gewinner wählt.

Wir sind gespannt auf Ihre Bewerbungen und welche (innovativen) Wege Sie gehen, um uns zu überzeugen.

Viel Erfolg!

## NEUE MIETVERWALTUNG GESUCHT!

Sehr geehrte Damen und Herren,

für ein Wohnhaus mit 35 Einheiten im Musterweg 1 in 45678 Musterstadt (eine größere Stadt in der Nähe Ihrer Verwaltung) suche ich zum 1. September 2020 eine neue Mietverwaltung. Der Vertrag mit der „Mietverwaltung Wohneschön“ läuft zum 31. August 2020 aus.

Das Haus wurde 1972 errichtet, die Wohnungen sind zwischen 49 und 72 m<sup>2</sup> groß und verfügen über zwei bzw. drei Zimmer. Derzeit sind alle Wohnungen vermietet, dabei ist eine zum 31. Juli und eine zum 30. September 2020 gekündigt. Die Fluktuation ist insgesamt moderat, die Mieterschaft heterogen in Alter und Familienstand. Das Objekt unterliegt der derzeit gültigen Mietpreisbremse. Die Pflege der Grünflächen, Hausreinigung, Winterdienst und Hausmeisterleistungen sind an externe Dienstleister vergeben. Für 2021 sind als Modernisierungsmaßnahmen die Wärmedämmung der Fassade und der Austausch der Fenster geplant. Die derzeit laufende Sanierung der Badezimmer sollte bereits abgeschlossen sein, verzögert sich aber aufgrund eines Wechsels des Handwerksunternehmens.

Bitte lassen Sie mir Ihr Angebot und eine aussagekräftige Leistungsübersicht zukommen. Ich freue mich, von Ihnen zu hören!

Mit freundlichen Grüßen

A. Musterfrau

## WIR SUCHEN EINE NEUE WEG-VERWALTUNG!

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Wohnungseigentümergeinschaft in Musterstadt (eine größere Stadt in der Nähe Ihrer Verwaltung) sucht zum 1. Januar 2021 eine engagierte WEG-Verwaltung, und Ihre Arbeit wurde uns wärmstens empfohlen. Der aktuelle Verwaltervertrag mit der „Immobilienverwaltung Verwaltegut“ läuft zum 31. Dezember 2020 aus.

Wir sind eine Eigentümergeinschaft mit 38 Wohneinheiten, die sich auf vier zwei- bis dreigeschossige Häuser in der Musterstraße 1/2 und der Beispielallee 7/9 verteilen, sowie 32 Tiefgaragenstellplätzen. Alle Gebäude wurden 1968 erbaut und sind bislang nicht energetisch saniert, wir planen aber für die kommenden Jahre entsprechende Maßnahmen. In den einzelnen Gebäuden sind Ölheizungen installiert, die Kessel wurden zuletzt 1993/1994 ausgetauscht. 2019 wurde in einem Haus die Kelleraußenwand neu abgedichtet, die Durchführung der gleichen Maßnahme wurde für ein weiteres Haus für Sommer 2021 beschlossen. Aus dem Herbst 2019 liegt ein Versicherungsschaden vor wegen Wassereindringens im Dachboden. Die Wohnungen sind zwischen 49 und 92 m<sup>2</sup> groß und verfügen über zwei bis vier Zimmer, Balkon und Kellerraum. Bewohnt werden sie größtenteils von den Eigentümern, elf sind vermietet.

Wichtig ist uns ein Ansprechpartner in Objektnähe, der unsere WEG mit Engagement managt und die anstehenden Maßnahmen sachkundig begleitet. Bitte lassen Sie uns ein Angebot und eine aussagekräftige Leistungsübersicht zukommen. Gerne möchten die Mitglieder unseres Verwaltungsbeirats Sie persönlich kennenlernen. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

Mit freundlichen Grüßen

B. Mustermann

# TEILNAHMEBEDINGUNGEN

## ANFORDERUNGEN

Teilnehmen können alle Immobilienverwaltungen in Deutschland. Alle Bewerbungen werden von einer Jury bestehend aus erfahrenen Immobilienverwaltern, dem Präsidium und den Premiumpartnern des VDIV Deutschland nach objektiven Kriterien bewertet. **Teilnehmer können sich mit separaten Bewerbungsunterlagen sowohl auf die WEG-Ausschreibung als auch das Mietverwaltungsmandat bewerben.**

## ERFORDERLICHE MATERIALIEN

Ihre Bewerbungsunterlagen für das entsprechende Verwaltungsmandat (Bewerbung auf beide Mandate nur mit separaten Unterlagen für die jeweilige Ausschreibung möglich) einschließlich Unternehmensvorstellung, Berücksichtigung der Objektspezifika, Leistungsspektrum und Honorierung.

Alle Informationen finden Sie auf:  
[www.immobilienerverwalter-des-jahres.de](http://www.immobilienerverwalter-des-jahres.de)

## EINSENDESCHLUSS

Senden Sie uns Ihre Unterlagen bis zum 15. Juli 2020. Bewerbungen, die später eingehen, können leider nicht berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

## PREISVERLEIHUNG & AUSZEICHNUNG

Die Preisverleihung erfolgt im feierlichen Rahmen auf dem Festabend des 28. Deutschen Verwaltertages am 3. September 2020 im Estrel Berlin. Der Gewinner wird mit dem Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2020“ gekürt und erhält ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten ein Preisgeld in Höhe von 2.000 bzw. 1.000 Euro. Über alle Gewinner wird eine Reportage gedreht, die nach Veröffentlichung frei vervielfältigt und in den sozialen Netzwerken genutzt werden kann, sowie ein Booklet gefertigt. Es erfolgt eine umfangreiche Berichterstattung in Fach- und Tagesmedien. Die Gewinner werden zudem bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt.

**Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen per E-Mail oder postalisch an den Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. ([office@vdiv.de](mailto:office@vdiv.de)), Stichwort: Immobilienverwalter des Jahres 2020, oder bewerben Sie sich direkt online unter: [www.immobilienerverwalter-des-jahres.de](http://www.immobilienerverwalter-des-jahres.de)**

## KONTAKT

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.  
Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin  
[office@vdiv.de](mailto:office@vdiv.de) · [www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

## DIE AUSSCHREIBUNG WIRD GEFÖRDERT DURCH:



EBZ



CHANCEN NUTZEN –  
ZUKUNFT GESTALTEN

# VDIV STIPENDIEN PROGRAMM 2020

Mit dem VDIV-Stipendienprogramm  
zum/zur Immobilienfachwirt/in oder  
Immobilienverwalter/in qualifizieren

JETZT BIS ZUM  
26. JULI 2020 BEWERBEN!

## GESTALTEN SIE AKTIV IHRE ZUKUNFT: BERUFLICHER ERFOLG DURCH WEITERBILDUNG!

Fachkräfte sind in Immobilienverwaltungen stark gesucht, und der Personalbedarf steigt weiter an. 2018 stellten 54 Prozent der Immobilienverwaltungen neue Mitarbeiter ein, für 2019 rechneten 44 Prozent mit einem Zuwachs.

Ein entscheidender Erfolgsfaktor für Ihre Karriere in der Immobilienverwaltung: die passende Qualifikation und fundierte Weiterbildung. Hierbei unterstützt Sie der Verband der Immobilienverwalter Deutschland. Gemeinsam mit der EBZ vergibt er bereits zum sechsten Mal in Folge jeweils ein Stipendium für die Weiterbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in“ (IHK/EBZ) sowie zur Ausbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienverwalter/in“ (IHK).

Stipendium 1  
IMMOBILIENPROFI GESUCHT!

### FERNLEHRGANG GEPRÜFTE/R IMMOBILIENFACHWIRT/IN (IHK/EBZ)

Immobilienfachwirte sind Experten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Sie sind vielseitig einsetzbar und können anspruchsvolle Aufgaben eigenverantwortlich erfüllen. Für Wohnungs- und Verwaltungsunternehmen sind sie daher unverzichtbar. Die Fortbildung umfasst sechs Handlungsbereiche:

- Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft
- Unternehmenssteuerung und Kontrolle
- Personal, Arbeitsorganisation und Qualifizierung
- Immobilienbewirtschaftung
- Bauprojektmanagement
- Marktorientierung und Vertrieb, Maklertätigkeit

#### Ausbildungsbeginn

September 2020 | Dauer: 18 Monate  
Präsenztage in Bochum, Frankfurt oder Hannover

#### Zielgruppe

- Mitarbeiter aus allen Bereichen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- WEG-, Miet- oder SE-Verwalter
- Quereinsteiger mit Erfahrung in der Immobilienwirtschaft

Stipendium 2  
QUEREINSTEIGER GESUCHT!

### FERNLEHRGANG IMMOBILIENVERWALTER/IN (IHK)

Der Fernlehrgang Immobilienverwalter/in bietet die Möglichkeit, sich berufs begleitend für den anspruchsvollen Umgang mit Vermietungs- und WEG-Themen zu qualifizieren. Die Ausbildung vermittelt Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten aus den folgenden Bereichen:

- Grundlagen der Immobilienwirtschaft
- Rechtsgrundlagen
- Kaufmännische Grundlagen
- Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten
- Verwaltung von Mietobjekten
- Versicherungen
- Technische Grundlagen

#### Ausbildungsbeginn

September 2020 | Dauer: 12 Monate  
Präsenztage in Bochum

#### Zielgruppe

- Mitarbeiter in WEG- und Hausverwaltungen
- Quereinsteiger aus branchenfremden Berufen, die künftig in der Immobilienverwaltung tätig sein möchten

## BEWERBUNGSVERFAHREN

Bewerben Sie sich bis zum 26. Juli 2020 per Post oder E-Mail. Die Auswahl der Stipendiaten obliegt einer Fachjury. Weitere Informationen zu den Bewerbungskriterien und zum Verfahren finden Sie online: [www.vdiv.de/stipendien](http://www.vdiv.de/stipendien)

Die Stipendiaten werden im Rahmen des 28. Deutschen Verwaltertages am 3. September in Berlin feierlich bekannt gegeben.

## KONTAKT

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.  
Stichwort: VDIV-Stipendienprogramm  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

[office@vdiv.de](mailto:office@vdiv.de)  
[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)