

vdiv aktuell

vdiv

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

Potenziale

Sanierung & Instandhaltung bringen zutage, was in einer Immobilie steckt.
Tipps für sinnvolle und notwendige Maßnahmen, um das Beste herauszuholen.



■ Verkehrssicherheit
Rund um die
Anlagenprüfung

■ Heizungstechnik
Der Weg zu
mehr Effizienz

■ Finanzierung
Wenn die Rücklage
nicht reicht



MAL BESSER FÜR DEUTSCHLAND

UNSER VERSPRECHEN AN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Wir haben ein klares Ziel: der Wunschpartner der Wohnungswirtschaft in Deutschland zu werden. Dafür haben wir uns neu aufgestellt, Kompetenzen gebündelt und uns neu fokussiert.

Wir ermöglichen Ihnen die nahtlose Anbindung Ihrer Liegenschaft mit modernsten Glasfaseranschlüssen bis in die Wohnung – oder über Ihre vorhandenen Kabelfernsehleitungen.

Wir bieten Ihnen verlässliche digitale Konzepte und Produkte, passend für Ihr Unternehmen.

Wir versprechen Ihnen den Wettbewerb in einem Markt mit immer weniger Anbietern aufrechtzuerhalten.

Wir werden Dinge anders machen als andere. Damit Sie in jeder Situation arbeiten können und Ihre Mieter zufrieden sind. Wir sichern Ihnen den Anschluss an das größte Glasfasernetz Deutschlands – die verlässliche, digitale Lebensader.

Mehr Sicherheit. Für alles, was kommt. Aus Verantwortung für Deutschland. #NEUSTART
www.telekom.de/wohnungswirtschaft und persönlich unter 0800 33 03333



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Wichtige Reformen, aufschlussreiche Daten und große Vorfreude



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

eigentlich hätte zwischenzeitlich der Gesetzentwurf zur **Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)** die zweite und dritte Lesung im Deutschen Bundestag passieren sollen. Doch angesichts reger Diskussionen bei der Gesetzesanhörung im Rechtsausschuss des Bundestages am 27. Mai 2020, bei der auch der **VDIV Deutschland als Sachverständiger geladen** war, sollen nun noch weitere Änderungen vorgenommen werden. Auch der VDIV Deutschland hatte in der Anhörung **Änderungsbedarf angemeldet**. So sollten nach unserer Ansicht der Rahmen für **Online-Eigentümerversammlungen** rechtssicher ausgestaltet und das **Quorum für Umlaufbeschlüsse** auf eine praktikable einfache Mehrheit abgesenkt werden, letzteres unterstützen auch Verbraucherverbände.

Diese Änderungen sind für den demokratischen Willensbildungsprozess in Eigentümergemeinschaften und ein zukunftssicher ausgerichtetes WEG unverzichtbar. Zudem braucht es aus Flexibilitätsgründen die **Beibehaltung der zweiwöchigen Ladungsfrist** für Eigentümerversammlungen und zwingend den **Sachkundenachweis für Wohnimmobilienverwalter** – der inzwischen fraktions- und branchenübergreifend unterstützt wird. Den aktuellen Stand des Gesetzgebungsverfahrens stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe vor. Selbstverständlich werden wir auch den Sommer nutzen, um diese für unsere Branche wichtigen Punkte noch im Gesetz zu verankern.

Detailliert informieren werden wir Sie über die Änderungen am WEG beim **28. Deutschen Verwaltertag**, der am 3. und 4. September 2020 in Berlin stattfinden wird. Wir möchten das wichtigste Branchenevent des Jahres aber auch dafür nutzen, Ihnen in diesen bewegten Zeiten **Orientierung, Impulse und auch ein Stück Normalität** zurückzugeben. Weil Vorfreude bekanntlich die schönste Freude ist: Stimmen Sie sich mit unserer Sonderpublikation auf den Kongress ein, entdecken Sie, was Sie bei den spannenden Vorträgen, Panel-Beiträgen und Fachforen erwartet, lernen Sie unsere Experten kennen, und informieren Sie sich bereits heute über die ausstellenden Dienstleister.

Schwerpunktthema unseres aktuellen Heftes sind **Sanierungsmaßnahmen im Verwaltungsbestand**. Die Erneuerung der Heizungsanlage, den Austausch der Fenster oder die Dämmung der Fassade anzustoßen und zu begleiten, gehört zum Verwalteralltag – und ist oft mit zahlreichen Herausforderungen verbunden, ebenso wie die ordnungsgemäße Prüfung von Bauteilen und Anlagen. Wir hoffen, dass wir Ihnen mit den Beiträgen in diesem Heft die eine oder andere Hilfestellung hierzu bieten und wichtige Tipps für Ihre Praxis an die Hand geben können.

Genießen Sie den Sommer – und die Lektüre dieser neuen Ausgabe der **vdiv** aktuell.

Herzlichst Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

INHALT



Eine Abgrenzungsfrage: Fenster und Türen im Sonder- und Gemeinschaftseigentum



Offensive: Jetzt kommt der Glasfaseranschluss direkt bis ins Haus und die Wohnung.



Gesundheit! Wann Arbeitnehmer im Krankheitsfall ein Anrecht auf Lohnfortzahlung haben.

POLITIK & AKTUELLES

- 4 **WEG-Reform:**
Warum sie sich verzögert.
- 6 **28. Deutscher Verwaltungstag:**
Themen & Referenten
- 8 **Mietendeckel:**
Wie Verwaltungen ihn erleben.
- 10 **Aktuelle Meldungen**
- 12 **Veranstaltungen**

TITELTHEMA

- 13 **Sanierung & Instandhaltung**
- 14 **9 Antworten:**
zur Überprüfung technischer Anlagen
- 16 **Brandschutz:**
Was fordert die neue Mobilität?
- 18 **Contracting:**
Die Energiebilanz verbessern.
- 20 **Sanierung:**
Dem Investitionsstau entkommen.
- 22 **Heizungstausch:**
das Prinzip Wärmepumpe

- 24 **Wege zum Geld:**
Tipps für die Finanzierung
- 26 **Denkmalsanierung:**
So wird gefördert.
- 28 **Denkmalschutz:**
Mit Bedacht sanieren.
- 30 **Kostenverteilung:**
Wer zahlt für Fenster und Türen?

GEBÄUDE & TECHNIK

- 34 **Breitbandausbau:** Glasfaser für alle?

RECHT & STEUERN

- 36 **Aktuelle Urteile rund ums WEG-Recht**
- 40 **Arbeitsrecht:**
die Sache mit der Krankschreibung

VERWALTUNG & FINANZEN

- 42 **Umsatzsteuer:**
die Crux mit der Absenkung
- 44 **Stellenmarkt**

VDIV AKTUELL

- 46 **Berlin-Brandenburg**
- 46 **Partner des VDIV Deutschland**
- 47 **Die VDIV-Landesverbände**
- 47 **Impressum**
- 48 **Die letzte Seite**



ab Seite **13**

Mit Sanierung & Instandhaltung Immobilienwerte sichern und das Klima schützen.

Abschied von Bernd Schneider

Der VDIV trauert um einen Visionär und Wegbereiter

Viel zu früh und für uns alle unerwartet ist am 25. Mai 2020 unser Freund, Kollege, Verbandsrats- und Vorstandsmitglied Bernd Schneider im Alter von nur 55 Jahren verstorben.

Sportlich, gut gelaunt und mit ganzem Herzen bei der Sache – so haben wir Bernd kennengelernt. Zwölf Jahre lang prägte er als Vorstandsmitglied und später auch als stellvertretender Vorstandsvorsitzender mit Energie und Passion maßgeblich und erfolgreich die inhaltliche Richtung und das Miteinander im Landesverband Berlin-Brandenburg. Unter

anderem trieb er dabei die Entwicklung und Gestaltung der Verbands-App wesentlich voran. Seine Begeisterung und das ständige Bestreben, Theorie und Praxis in Einklang zu bringen, hat Bernd auch in den Verbandsrat des VDIV Deutschland eingebracht und uns immer wieder aufs Neue mit seiner Leidenschaft und Motivation inspiriert. Seine Ideen waren ein wichtiger Motor.

Der langjährige Geschäftsführer der in Berlin ansässigen StadtArt Hausverwaltung war ein Pionier der Digitalisierung unserer Branche und erwarb sich bundesweite Anerkennung. Er stellte sein Unternehmen als eine der ersten Verwaltungen auf das digitale Büro um und hat bereits vor einigen Jahren damit begonnen, Eigentümergeinschaften in den virtuellen Raum zu verlegen. Seine Erfahrungen und Erkenntnisse im täglichen Umgang mit dieser Philosophie der smarten Hausverwaltung hat er voller Begeisterung geteilt. Dabei war er nicht nur bei Verbandsveranstaltungen gefragter Referent und das Publikum begeisternder Moderator. Auch über den VDIV hinaus waren seine Vorträge hochgeschätzt.

Stillstand war Bernd fremd, sowohl beruflich als auch in seinem Privatleben. Einen Ausgleich zu seinem fordernden Arbeitsalltag fand er im Sport, insbesondere bei langen Radfahrten in der freien



Natur, beim Tennis, beim Fußball, und im Kreis seiner Lieben. Bei ihnen sind unsere Gedanken in dieser schweren Zeit.

Weltoffen und herzlich, immer ansprechbar und hilfsbereit, ehrlich und loyal, verlässlich und direkt in der Sache und als gebürtiger Berliner manchmal auch mit der entsprechenden Schnauze – Bernd vereinte so viele positive Eigenschaften auf sich. Er hinterlässt in unserem Verband aber auch in der Branche insgesamt eine schmerzhaft Lücke. Unsere schwere Aufgabe ist es nun, seine Ideen fortzuführen. Wir sind zutiefst dankbar, dass Bernd ein Teil unseres Lebens war, und werden ihn mit seinem Strahlen und Charisma im Herzen behalten.

Lieber Bernd: Wir vermissen Dich sehr!

Stellvertretend für alle, die ihn kannten und schätzten:

Wolfgang D. Heckeler, Präsident VDIV Deutschland

Sylvia Pruß, Vorstandsvorsitzende VDIV Berlin-Brandenburg

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland





Verzögerungen bei der WEG-Reform

Ein Blick hinter die Kulissen des Gesetzgebungsverfahrens

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland

Entgegen den ursprünglichen Planungen wird die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes nicht mehr vor der Sommerpause beschlossen. Spätestens seit der öffentlichen Anhörung im Bundestagsrechtsausschuss Ende Mai wird verstärkt über zwei Punkte diskutiert – die Kostenverteilung bei baulichen Maßnahmen und die Befugnisse des Verwalters. Angeheizt wird die Diskussion teilweise mit verkürzender und tendenziöser Berichterstattung in einzelnen Medien, in der einseitig die Sorge von Wohnungseigentümern vor der vermeintlichen „Allmacht“ der Verwalter dargestellt wird. Verkürzt könnte man es auf folgenden Nenner bringen: Der arme und unwissende Eigentümer wird mit der Reform durch den Gesetzgeber zum Bitt-

steller beim Verwalter, der ohne Beschlüsse und Verwalterverträge die Instandhaltungsrücklage verjubelt. Wohnen im Eigentum lässt sich dazu im öffentlich-rechtlichen Fernsehen wie folgt zitieren: „Dann werden damit eben Strukturen befördert, die unwirtschaftliches Handeln, Vetternwirtschaft bis hin zu Korruption befördern.“

Diskussionspunkt Nummer eins: Wer zahlt?

Einigkeit besteht über alle Fraktionsgrenzen hinweg, dass Barrierefreiheit, Klima- und Einbruchschutz sowie der Einbau von E-Ladesäulen vorangebracht und der Modernisierungstau in Eigentümergemeinschaften aufgelöst werden sollen. Deshalb sieht der vorliegende Gesetzentwurf eine erleichterte Beschlussfassung vor – einfache Mehrheit für bestimmte bauliche Maßnahmen und Anspruch auf privilegierte

Maßnahmen Einzelner sind die Stichworte. Der Knackpunkt ist jedoch: Wer trägt welche Kosten? Müssen diejenigen, die überstimmt wurden, mitzahlen? Hierauf gibt der Gesetzentwurf nach Auffassung der Regierungskoalition und einzelner Sachverständiger in der Anhörung noch nicht ausreichend Antworten.

Diskussionspunkt Nummer zwei: Welche Befugnisse bekommt der Verwalter?

Seit Wochen schürt vor allem der Verband Wohnen im Eigentum, der nur einen verschwindend kleinen Teil der mehr als zwei Millionen Wohnungseigentümer vertritt, mit reißerischen Schlagzeilen wie „Weniger Rechte, mehr Risiken – Entmachtung der Eigentümer?“ unnötig Ängste. Zwar betonen neben dem VDIV Deutschland Experten aus unterschiedlichen Branchen

immer wieder, dass die Neuregelung gerade das Gegenteil – nämlich mehr Verbraucherschutz – mit sich bringt, indem die Eigentümer die Befugnisse des Verwalters individuell einschränken können. Auch Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, Richterin am Bundesgerichtshof, unterstreicht in ihrer Stellungnahme zum Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz: „Es wird eingewandt, dem Verwalter werde mehr Macht als früher und vor allem zu viel Macht eingeräumt. Dies trifft nicht zu. Man kann dies an der Regelung in § 27 Abs. 2 WEG-E plastisch ablesen. Hier werden die Befugnisse des Verwalters deutlich enger beschrieben als die Befugnisse eines Vorstands einer AG, des Geschäftsführers einer GmbH, des geschäftsführenden Gesellschafters einer Gesellschaft. Sie halten sich in den traditionellen Grenzen.“ Doch diese Einordnungen verhalten weitgehend ungehört in der immer emotionaler werdenden Debatte.

Medienberichte als Katalysatoren der Angst

Mitauflöser und Verstärker der öffentlichen Diskussion ist unter anderem der Fernsehbeitrag „Gesetzesänderung gegen Wohnungseigentümer – Alle Macht den Hausverwaltern?“ (Report München, 23. Juni 2020). Der Bayerische Rundfunk bot dem Verband Wohnen im Eigentum eine breite Bühne – wissend, dass dieser weniger als ein Prozent der Eigentümer vertritt – und ging sogar soweit, eine Blitzumfrage unter der Überschrift „Welche Probleme hatten Sie bereits mit Ihrem/r Hausverwalter/in?“ über Wohnen im Eigentum und über den Verband der Wohnungseigentümer, der zu Zahl und Struktur seiner Mitglieder keine Angaben macht, zu verbreiten. Das unter diesen Vorzeichen wenig überraschende Ergebnis: Nur „rund 15 Prozent haben keine Probleme mit der Verwaltung.“ In dem Teil der Rückmeldungen, der dem VDIV Deutschland vorliegt,

sehen die Zahlen anders aus: Danach haben drei von vier Eigentümern keine Probleme mit dem Verwalter. Zwar räumen die ARD-Reporter ein, ihre Umfrage sei nicht repräsentativ. Das hindert sie jedoch nicht daran, diese zu verwenden und damit nicht nur die Stimmung anzuheizen, sondern auch womöglich das Gesetzgebungsverfahren zu beeinflussen. Zahlreiche Eigentümer von Wohnungen, die von Mitgliedern der VDIV-Landesverbände verwaltet werden, haben in E-Mails an den Bayerischen Rundfunk ihr Entsetzen über die Herangehensweise der Redaktion und die suggestive Fragestellung kundgetan. In den Fernsehbeitrag fand das keinen Eingang. Und Wohnen im Eigentum verbreitet den Link zum Beitrag mit freundlicher Empfehlung als Wochenendlektüre weiter und verstärkt die Stimmung damit. Ein klassisches Beispiel für das, was die renommierte Kommunikationsforscherin Professorin Elisabeth Noelle-Neumann als den „Schweigespirale-Prozess“ beschrieben hat: Die Stimmen lauter Einzelner potenzieren sich, die Stimmen der großen leisen Mehrheit werden nicht gehört, und somit kann die Meinung einer Minderheit in der Öffentlichkeit als Mehrheit erscheinen. Potenziert wird dies durch die einprägsame Geschichte von der Entmündigung des Eigentümers, was offenbar auch bei einzelnen Journalisten ungefiltert Anklang findet.

Stimmungsmache gefährdet die Sache

Die medial aufgeheizte Stimmung birgt die Gefahr, dass der gesamte Gesetzentwurf in Misskredit gebracht und die längst überfällige WEG-Reform verzögert und verwässert wird. Dabei handelt es sich bei dem vorliegenden Gesetzentwurf beileibe nicht um einen „Schnellschuss“, wie Wohnen im Eigentum behauptet. Der Gesetzentwurf entwickelt endlich die vom Bundesgerichtshof bereits seit 2005 aner-

kannte Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer weiter, setzt wesentliche Impulse aus dem Koalitionsvertrag um und beruht maßgeblich auf den Empfehlungen der Bund-Länder-Arbeitsgruppe. Zu unterstellen, deren Anliegen sei es, die „Allmacht der Verwalter“ zu schaffen, ist schlicht infam und der Sache – auch der der Eigentümer – in keiner Weise dienlich. Was heute auf dem Tisch liegt, ist ein guter, rechtsdogmatisch konsistenter Entwurf, der viele Probleme in der Praxis löst und die Verbraucher in hohem Maße schützt. Es wäre fatal, wenn der Gesetzgeber nun von diesem richtigen Weg abweichen würde.

Große Koalition will Sachkundenachweis

Was im Zuge der Diskussion der vergangenen Wochen allerdings auch klar wurde, ist: Von diversen Seiten und aus unterschiedlichen politischen Lagern wird die Einführung eines Sachkundenachweises gefordert. Für die SPD-Bundestagsfraktion betonten Johannes Fechner, rechts- und verbraucherpolitischer Sprecher, und Michael Groß, zuständiger Berichterstatter, am Tag des Sachverständigenanhörungs: „Die Hausverwaltung muss wegen ihrer schon heute wichtigen Rolle kompetent und qualifiziert sein. Wir fordern deshalb die Einführung eines verpflichtenden Sachkundenachweises für jede Hausverwaltung.“ In der Union gibt es zu diesem Thema allerdings offenbar noch Gesprächsbedarf – obwohl Dr. Jan-Marco Luczak, verbraucherpolitischer Sprecher der CDU/CSU-Fraktion, bereits bei seiner Rede im Plenum des Bundestages am 6. Mai betont hatte: „Das, was in diesem Gesetz noch fehlt, ist der Sachkundenachweis.“ Auch aus diesem Grund hat der VDIV Deutschland ein breites Verbändebündnis initiiert, das sich mit einer gemeinsamen Forderung an die Fachausschüsse im Deutschen Bundestag gewandt hat (siehe Seite 10).

28.
DEUTSCHER VERWALTERTAG
3 | 4 SEPTEMBER 2020
BERLIN

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

FINDET STATT + JETZT ANMELDEN!

Dem Wettbewerb einen Schritt voraus!

Rechtssicher aufgestellt und bestens informiert: Renommierte Referenten teilen ihr Expertenwissen – beim 28. Deutschen Verwaltertag. Diese und viele weitere Themen stehen am 3. und 4. September auf dem Programm.

UPDATE ABRECHNUNG UND VERMÖGENSSTATUS: WAS KOMMT NEUES AUF DEN VERWALTER ZU?

Jeder Verwalter kennt sie, die jährlich wiederkehrenden Diskussionen und Auseinandersetzungen über die Jahresabrechnung. Der Beschluss über die Genehmigung der Abrechnung zählt zu den Spitzenreitern im Anfechtungsverfahren. Dabei scheint es so einfach zu sein, denn § 28 Abs. 3 WEG verlangt nur eine Gegenüberstellung aller Einnahmen und Ausgaben, die in der relevanten Abrechnungsperiode angefallen sind. Wie so häufig steckt der Teufel aber im Detail. Die Rechtsprechung hat sich in den vergangenen Jahren zu Einzelfragen wie der Darstellung der Instandsetzungsrücklage oder der Heizkostenabrechnung positioniert, was in der Praxis nicht selten zu noch größeren Problemen hinsichtlich Transparenz und Schlüssigkeit des Rechenwerks geführt hat. Lange war auch umstritten, was genau Inhalt des Genehmigungsbeschlusses sein soll. Daneben monierten vermietende Wohnungseigentümer, dass die Verteilerschlüssel der WEG-Abrechnung nicht identisch mit denjenigen der Betriebskostenabrechnung sind, was zu umständlichen Anpassungen und finanziellen Einbußen führen kann. Der Gesetzentwurf zur Reform des WEG gibt zu den aufgeworfenen Fragen klare Antworten: § 28 WEG-E sieht eine deutliche Vereinfachung der rechtlichen Vorgaben für Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung vor. Der Verwalter hat ferner nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Auch § 556a BGB wird ergänzt: Ist Wohnungseigentum vermietet, und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Die Reformvorschriften verändern die Verwaltungspraxis elementar. Der Panel-Beitrag gibt wichtige Hinweise für ein smartes und rechtssicheres Vorgehen unter Berücksichtigung schlanker Arbeitsabläufe und erläutert die Neuerungen im Detail.

**VORTRAG: 3. SEPTEMBER 2020, 14.30 UHR,
PANEL WEG-RECHT**



Stephan Volpp
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart

OPTIMIERTE IMMOBILIENLEBENSZYKLUSKOSTEN VS. TECHNISCHE HAFTUNG

Ein wesentlicher Portfolio-Baustein für Immobilienverwaltungen ist die Instandhaltung der zu verwaltenden Gebäude. Dabei sind regelmäßige und sachgerechte Inspektionen durch die Verwaltung sowie Wartungen durch Fachleute unerlässlich, um die dauerhafte Funktionstüchtigkeit von technischen Anlagen und Gebäudehülle zu bewerten und zu gewährleisten. Diese wesentliche Sorgfaltspflicht der Verwaltung wird in den unterschiedlichsten Gesetzen, Verordnungen, Normen, Richtlinien und Bestimmungen vorgeschrieben. Die Optimierung der Lebensdauer von Bauteilen und Anlagen sowie die Gewährleistung der Betriebssicherheit kann jedoch nur erreicht werden, wenn das entsprechend notwendige Budget richtig geplant wird. Daraus ergibt sich die Fragestellung: Was kann, was muss? Hierzu bedarf es eines steuernden Akteurs, der die Gesamtkosten im Blick hat. Laut einem Urteil des BGH zur Verkehrssicherungspflicht reicht es aus, wenn die nach dem jeweiligen Stand der Erfahrung und Technik als geeignet und genügend erscheinenden Sicherungen getroffen sind. Als Grundlage dazu werden durch Vorgabe der beteiligten Sachverständigen in der Regel die allgemein anerkannten Regeln der Technik evaluiert. Dies sind sehr oft die DIN-Normen. Somit sind Verwaltungen gut beraten, die wesentlichen Vorgaben zu kennen und dadurch den Nachweis führen zu können, verantwortungsbewusst gehandelt zu haben. Welche tatsächlich unabdingbaren Maßnahmen rechtzeitig zu ergreifen sind, wird im Fachforum anhand von praktischen Beispielen vermittelt. Somit ergibt sich eine Evaluierungsmöglichkeit der notwendigen Maßnahmen sowohl in Bezug auf eine wirtschaftliche Verwaltung als auch die technische Verkehrssicherungspflicht.

**FACHFORUM IV: 3. SEPTEMBER 2020, 16.00 UHR;
4. SEPTEMBER 2020, 14.00 UHR**



Dipl.-Ing. Dieter Uhlig
Freiberuflicher Dozent und
Lehrbeauftragter, HTW Berlin und
Beuth-Hochschule Berlin

ARBEITSZEITDOKUMENTATION HEUTE UND MORGEN

Es war ein teures Wochenende, denn Verstöße gegen das Arbeitszeitgesetz hatten Folgen: Nachdem die Immobilienkauffrau M. am Samstag von 9.00 bis 18.30 Uhr – inkl. einer halben Stunde Mittagspause – im Büro war, leitet sie Samstagabend von 20.00 bis 23.00 Uhr eine Eigentümerversammlung. Sonntagabend fällt ihr ein, dass am nächsten Tag eine Kündigung zugestellt werden muss. Sie schickt dem Auftraggeber daher um 22.45 Uhr eine E-Mail, deren Abfassung 15 Minuten dauert, in der sie ihm die Dringlichkeit schildert und erklärt, sie könne am folgenden Montagmorgen um 7.00 Uhr für die Unterschrift vorbeikommen, was sie auch tut. Am Montag arbeitet sie nur sieben Stunden. Die Arbeitszeit von M. wird nicht dokumentiert. Der Arbeitgeber muss wegen zahlreicher Verstöße gegen das Arbeitszeitgesetz (ArbZG) Bußgelder in erheblicher Höhe und weitere Folgen befürchten:

Die zulässige Höchstarbeitszeit von zehn Stunden wurde am Samstag überschritten. Das Verfassen der E-Mail am Sonntag war verbotene Sonntagsarbeit. Da Frau M. ab 7.00 Uhr wieder tätig war (wahrscheinlich früher, weil die Fahrtzeit hier Arbeitszeit sein dürfte), ist die Mindestruhezeit von elf Stunden unterschritten worden. Die über

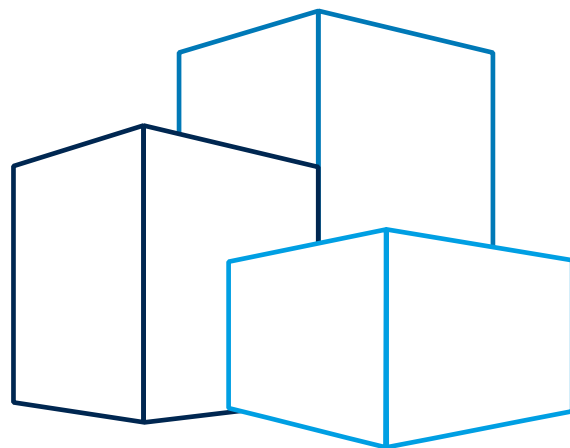
die werktägliche Arbeitszeit hinausgehende Arbeitszeit ist gem. § 16 ArbZG zu dokumentieren. Dies wäre am Samstag und Sonntag nötig gewesen. Diese Regelung wird durch das Urteil des EuGH vom 14. Mai 2019 (Rs. C-55/18) noch verschärft, demzufolge auch Arbeitszeiten unter acht Stunden zu dokumentieren sind. Jeder dieser Verstöße kann gem. § 22 ArbZG mit einer Geldbuße von bis zu 15.000 Euro geahndet werden. Nach dem geltenden Bußgeldkatalog muss der Arbeitgeber für die Verstöße insgesamt ein Regelbußgeld von 3.950 Euro zahlen, was ins Gewerbezentralregister eingetragen wird – womit der Arbeitgeber von öffentlichen Auftraggebern keine Aufträge mehr erhalten wird. Kenntnis und Einhaltung des Arbeitszeitgesetzes lohnen sich also ...

**FACHFORUM V: 3. SEPTEMBER 2020, 16.00 UHR;
4. SEPTEMBER 2020, 14.00 UHR**



Sami Negm-Awad

Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Pribilla
Kaldenhoff Negm, Köln



MEHR ALS EIN KONGRESS.
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

Der „Berliner Mietendeckel“

Die Auswirkungen auf die Verwalterbranche. Ein Erfahrungsbericht.

Von Sylvia Pruß, Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg

Die Grundidee der Mietpreisbremse, Wohnungsknappheit in Groß- bzw. Universitätsstädten zugunsten von Menschen mit geringerem und mittlerem Einkommen sowie Studenten zu regulieren, erscheint nur auf den ersten Blick sinnvoll. Da Vermieter auch weiterhin in der Vergabe ihrer Wohnungen frei sind, erhält bei mehreren Mietinteressenten im Regelfall der solventeste Mieter den Zuschlag. Bonität ist und bleibt ein wesentliches Kriterium für die Wohnungsvergabe. Das liegt nicht zuletzt daran, dass sie das Mietausfallrisiko verringert und die Modernisierungsmöglichkeiten erhöht. Der Gesetzgeber in Berlin ignorierte das, und die amtierende Regierung erließ das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen – den „Berliner Mietendeckel“.

Die Informationspflicht der Eigentümer

Das Gesetz verpflichtete alle Eigentümer dazu, sämtlichen Mietern mit bestehenden Mietverträgen bis zum 22. April 2020 unaufgefordert alle Informationen für die Einordnung der jeweiligen Wohnung in die richtige Mietpreiskategorie zur Verfügung zu stellen. Trotz dieser Verpflichtung hatten die meisten lediglich den Begriff Mietendeckel gehört, aber keinerlei Vorstellung, wie er sich auf die eigene Miete auswirken würde. Verwaltungen mussten also im Vorfeld sehr viel Aufklärungsarbeit leisten, immer vor dem Hintergrund, dass das Gesetz verfassungswidrig sein und somit keinen Bestand haben könnte. Eine Erkennt-

nis, die aber bei der täglichen Arbeit nicht half, weshalb viele Verwaltungen bereits vor Erstellung der Schreiben an die Mieter viel Zeit investieren mussten, um den Mietendeckel allein inhaltlich zu erfassen.

Zusätzlich zur Bewältigung der Auswirkungen von Corona stellte dies einen erheblichen Aufwand für die Branche dar, zumal sich jede Verwaltung mithilfe der Weiterbildungsangebote des Verbandes über das Gesetz informieren musste. Sämtliche Seminare waren in kurzer Zeit vollständig ausgebucht, sodass der Verband weitere Veranstaltungen hierzu durchgeführt hat, um der Nachfrage gerecht zu werden. Tatsächlich hat das in dieser Form noch nie dagewesene Gesetz die gesamte Berliner Immobilienbranche schlichtweg auf den Kopf gestellt.

Haftungsrisiko und Aufwand für Verwalter

Festzustellen ist allerdings, dass die Mieterreaktionen nach dem Versand des Informationsschreibens sehr gering ausfielen. Das Haftungsrisiko für Verwaltungen senkt diese Tatsache freilich nicht. Selbst wenn Mieter nicht reagieren, ist die beauftragte Verwaltung verpflichtet, die korrekte und zulässige Miete einzunehmen und die zu viel gezahlten Mieten zurückzuzahlen – natürlich stets in Abstimmung mit den Eigentümern, die das oft nicht mittragen wollen. In der Regel sind Eigentümer erst dazu bereit, zu viel verlangte Mieten zurückzuzahlen, wenn ihnen vor Augen geführt wird, mit welchen hohen Bußgeldern die Missachtung des Gesetzes bewehrt ist. Die Verwalterbranche steht also vor einem enormen Aufwand mit

hohem Haftungsrisiko. Dies hat seinen Preis und muss von den Eigentümern mit einem zusätzlichen Honorar vergütet werden. Die von mir befragten Verwaltungen berichten hier von Pauschalvergütungen bis hin zur Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand.

Der Mietendeckel bei Neuvermietung

Ein weiteres gravierendes Problem stellen Neuvermietungen unter dem Mietendeckel dar: Lag die Miete davor meist über den nun geltenden Mietobergrenzen, müssen Eigentümer sich jetzt an die neue Mietentabelle halten, die wesentliche Aspekte wie die Lage einer Immobilie nicht berücksichtigt. Hier gilt es nun, entsprechende Passagen in den Mietvertrag zu integrieren, für den Fall, dass das Gesetz für verfassungswidrig erklärt wird. Sonst nämlich entsteht für Verwaltungen das Risiko, für entgangene Mieteinnahmen haften zu müssen.

Deutlich steigende Nachfrage

Die wegen des Mietendeckels derzeit niedrigen Mietpreise treiben die Nachfrage für Neuvermietungen exorbitant in die Höhe, deutlich höher als sie bei attraktiven Lagen ohnehin schon war. Ich hatte kürzlich in unserem Unternehmen eine Mietwohnung in Berlin-Prenzlauer Berg im Angebot, die es innerhalb von 24 Minuten auf 271 Anfragen über Immobilienscout brachte. Der damit verbundene Verwaltungsaufwand muss nicht näher beschrieben werden. Dieses Beispiel zeigt aber eindrücklich, wie wenig zielführend dieses Gesetz im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum im Allgemeinen oder auch auf günstigen Wohnraum für einkommensschwache Mieter ist. Wie oben schon ausgeführt, entscheiden sich Vermie-

ter nach wie vor für die solventesten Bewerber, sodass das Gegenteil von dem erreicht wird, was eigentlich beabsichtigt war: Einkommensstarke Mieter zahlen nun weniger als vorher und weniger solvente gehen leer aus. Auch das Ziel der Politik, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird komplett verfehlt. Der Mietendeckel wird Investitionen in den Wohnungsneubau nicht fördern. Ein solches Instrument ist in Zeiten allgemeiner Wohnungsknappheit in gesuchten städtischen Regionen kein Erfolgsmodell.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Berliner Mietendeckel ein hohes Maß an rechtlichen wie auch sozialen Problemen mit sich bringt. Es wird für die Immobilienverwaltung verstärkt darauf ankommen, betroffene Wohnungseigentümer aufzuklären und etwaige Risiken bei Nichtbefolgung der gesetzlichen Grundlagen darzustellen. Andernfalls werden Haftungs- und Rückforderungsrisiken sowie gerichtliche Auseinandersetzungen zunehmen.

Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter in Euro
bis 1918 mit Sammelheizung und Bad	6,45
bis 1918 mit Sammelheizung oder Bad	5,00
bis 1918 ohne Sammelheizung, ohne Bad	3,92
1919 – 1949 mit Sammelheizung und Bad	6,27
1919 – 1949 mit Sammelheizung oder Bad	5,22
1919 – 1949 ohne Sammelheizung, ohne Bad	4,59
1950 – 1964 mit Sammelheizung und Bad	6,08
1950 – 1964 mit Sammelheizung oder Bad	5,62
1965 – 1972 mit Sammelheizung und Bad	5,95
1973 – 1990 mit Sammelheizung und Bad	6,04
1991 – 2002 mit Sammelheizung und Bad	8,13
2003 – 2013 mit Sammelheizung und Bad	9,80

Die Mietentabelle nach § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung (Berliner Mietendeckel). Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind nach § 5 Abs. 1 Abzüge oder Zuschläge vorzunehmen. Nach §§ 6 Abs. 2, 3 und 7 Abs. 1 sind je nach Gebäudeart, Ausstattung und nach Modernisierung weitere Zuschläge auf die ausgewiesenen Tabellenwerte statthaft.

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

JETZT ANMELDEN ZUM WICHTIGSTEN 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

FINDET STATT + JETZT ANMELDEN!

28.

Deutscher Verwaltertag

Ausgefeiltes Hygienekonzept rettet den wichtigsten Branchenkongress.

Damit der 28. Deutsche Verwaltertag, der wichtigste Branchentreff des Jahres, trotz der COVID-19-Pandemie wie geplant am 3./4. September in Berlin stattfinden kann, hat der VDIV Deutschland in engem Austausch mit dem Estrel Berlin und den Behörden ein ausgefeiltes Hygienekonzept erstellt. Sämtliche Sicherheitsbestimmungen werden vollumfänglich berücksichtigt. „Die Gesundheit der Veranstaltungsteilnehmer steht für uns an erster Stelle“, betont VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler. „Zugleich ist es uns wichtig, der Branche in diesen bewegten Zeiten Orientierung und Impulse zu bieten und auch ein Stück Normalität zurückzugeben.“ Die zweitägige Veranstaltung steht ganz im Zeichen der WEG-Reform, die noch im September verabschiedet werden soll. In Impulsvorträgen, Fachforen und dem spezialisierten Panel für WEG-Verwaltung vermitteln renommierte Experten einen umfassenden Überblick über alle Facetten des Gesetzesvorhabens. Die Teilnehmer erfahren aus erster Hand, welche Neuerungen die Gesetzesnovelle im Detail mit sich bringen wird, etwa für die Jahresabrechnung, die digitale Eigentümerversammlung oder energetische Sanierungen. Weitere Themen des Kongresses sind unter anderem die Instrumente der Mietenregulierung und die aktuelle Rechtsprechung zu WEG- und Mietrecht. Die Fachmesse mit Dienstleistern und Partnerunternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet eine ideale Plattform, um sich zu vernetzen und zukunftssicher aufzustellen. Weitere Informationen und Anmeldung: www.deutscher-verwaltertag.de

Stark für den Sachkundenachweis

VDIV Deutschland initiiert breites Bündnis.

Anlässlich der anstehenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) hat der VDIV Deutschland ein breites Bündnis mit elf der wichtigsten immobilienwirtschaftlichen Verbände und benachbarter Branchen initiiert, das sich für die Einführung eines verbindlichen Sachkundenachweises für Immobilienverwalter stark macht. Mit einem gemeinsamen Brief wendet es sich an die Vorsitzenden der Bundestagsfraktionen und die Mitglieder der Ausschüsse für Recht und Verbraucherschutz, für Wirtschaft und für Bauen und Wohnen. Die aktuelle Gesetzesreform, so die Unterzeichner, sei „eine Chance, die auf keinen Fall vertan werden darf“. „Die Einführung einer verbindlichen fundierten Ausbildung für Immobilienverwalter ist die logische Fortsetzung des Verbraucherschutzgedankens in der WEG-Reform“, heißt es in dem Schreiben der Verbände. Zwar ist das WEG selbst nicht der richtige Regelungsstandort, der Sachkundenachweis kann jedoch parallel zur Gesetzesreform in der Gewerbeordnung als Ermächtigungsgesetz sowie in einer ergänzenden Verordnung statuiert werden. Die WEG-Reform sei der ideale Zeitpunkt dafür: Durch veränderte Beschlussfassungskriterien, Maßnahmen zur effizienteren Verwaltung und neue rechtliche Vorgaben werden Immobilienverwaltern weitere Aufgaben und zusätzliche Verantwortung übertragen. Mit der WEG-Reform, der Grundsteuerreform, dem Klimapaket, dem Gebäudeenergiegesetz und dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz treten nun innerhalb kürzester Zeit mehrere sehr komplexe Neuregelungen in Kraft. Der VDIV Deutschland setzt sich seit Jahren für die Einführung eines Sachkundenachweises ein. „Wir freuen uns sehr, dass elf der wichtigsten Verbände dieses Anliegen unterstützen. Diese repräsentieren knapp fünf Millionen Verbraucherinnen und Verbraucher“, betont VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Der Verbändebrief ist online abrufbar: www.vdiv.de, Pressemitteilung vom 16. Juni 2020

Zensus 2021 verschoben

Forderung des VDIV Deutschland zeigt Wirkung.

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat plant, den Zensus 2021 um ein Jahr zu verschieben. Darüber hat es den VDIV Deutschland in einem Schreiben informiert. Noch im Sommer soll das erforderliche Gesetzgebungsverfahren eingeleitet werden, damit Änderungen rechtzeitig bis zum Jahresende in Kraft treten können. „Wir sind sehr erleichtert, dass nun eine klare Entscheidung getroffen ist, die

Immobilienverwaltungen und alle am Zensus Beteiligten entlastet“, so Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland, der die Verschiebung wiederholt gefordert hatte: Bund, Länder und Kommunen, Immobilienverwaltungen und Eigentümer könnten die derzeit notwendigen Vorbereitungen angesichts der Corona-Pandemie kaum leisten, so der nachdrückliche Hinweis. Nur vereinzelt stattfindende Eigen-

tümerversammlungen machen zudem Beschlussfassungen zum Zensus kaum möglich. Der bayerische Ministerpräsident Markus Söder (CSU) hatte Ende März erklärt, sich für die Verschiebung des Zensus auf 2022 auszusprechen. Der seitdem andauernde Schwebzustand zwang Verwaltungen und die übrigen Beteiligten trotz erschwelter Bedingungen, die Vorbereitungen weiter voranzutreiben.

Maklercourtage bei Immobilienerwerb

50:50-Regelung beschlossen

Maklerkosten werden künftig geteilt. Der vom Käufer zu zahlende Anteil soll nur noch maximal 50 Prozent des gesamten Maklerlohns betragen. Der Bundesrat hat dem Gesetzentwurf der Bundesregierung am 5. Juni zugestimmt. Neben einer Aufteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser sieht das Gesetz vor, dass der Käufer erst dann zur Zahlung der Kosten verpflichtet ist, wenn der Verkäufer nachweist, dass er seinen Anteil gezahlt hat. Tritt der umgekehrte Fall ein, dass der Käufer Auftraggeber des Maklers ist – etwa bei einem Suchauftrag –, gilt dieses Vorgehen entsprechend. Als Auftraggeber ist er ebenfalls zahlungspflichtig und kann höchstens einen Kostenanteil von 50 zu 50 erwirken. Für den Fall, dass beide Parteien den Makler beauftragen, soll dieser die Provision auch von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen dürfen. Zudem gilt künftig ein Textformerfordernis für Maklerverträge über die Vermittlung von Kaufverträgen für Wohnungen und Einfamilienhäuser. Ausreichend für den Abschluss eines Maklervertrags ist dann zum Beispiel eine E-Mail. Das Gesetz ist Teil des Wohn- und Mietpaketes der Bundesregierung, das am 18. August 2019 vereinbart wurde. Es soll zur Senkung der Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb beitragen. Das Gesetz tritt am 23. Dezember 2020 in Kraft.

Foto: © Ahmet Misirlioglu / Shutterstock.com



Gemeinsam durch die Krise Immobilienwirtschaft tritt für Digitalisierung ein.

Der VDIV Deutschland hat gemeinsam mit führenden Verbänden und Unternehmen der Immobilienbranche ein 10-Punkte-Programm für einen Modernisierungs- und Digitalisierungsschub der Immobilienbranche entwickelt. Im Kern geht es der von ImmoScout24 angestoßenen Initiative darum, die Funktionsfähigkeit der Immobilienwirtschaft zu gewährleisten. Das Positionspapier zeigt auf, wie eine erfolgreiche Digitalisierung der Branche, der Prozesse und der Services im Bereich des Baus und der Immobilientransaktionen gelingen kann.

Während der Beschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie zeigte sich, dass Prozesse der Ver- und Anmietung wie auch des Kaufs und Verkaufs von Immobilien zu bürokratisch, analog und offline sind. Um den Immobilienmarkt für alle Marktteilnehmer auf dem dynamischen Niveau von vor Corona aufrechtzuerhalten, müssen Regulierung und Abläufe der veränderten Situation angepasst werden.

Um kontaktlose, digitale Lösungen umzusetzen und flächendeckend anbieten zu können, sind Politik und Verwaltung an vielen Stellen gefordert, die rechtlichen und administrativen Rahmenbedingungen zu schaffen – so bei den Baugenehmigungen, der Anpassung des Widerspruchsrechts, der Einsicht in die Grundbuch-Unterlagen, der Präsenzpflcht bei notariellen Beurkundungen, Eigentümerversammlungen sowie digitalen Antragsverfahren.

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)

KALO
einfach persönlicher.

Jetzt informieren und anmelden unter:
www.kalo.de/datenschutz-schulung



VDIV & LANDESVERBÄNDE

VDIV DEUTSCHLAND

> VDIV After Work Scramble

Datum/Ort: 5.8.2020, Golfanlage Stolper Heide
25.8.2020, Golfpark Schloss Wilkendorf

Anmeldung: www.vdiv-management.de/golf-feierabend

> 28. Deutscher Verwaltertag

Datum/Ort: 3./4.9.2020, Estrel Berlin

Anmeldung: www.deutscher-verwaltertag.de

> 2. VDIV-Golf-Cup NORD

Datum/Ort: 10.9.2020, Golfanlage Warnemünde

Anmeldung: www.vdiv-management.de/golf-nord

> Forum Zukunft V

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

Anmeldung: www.vdiv.de/forum-zukunft

> E-MMOBILIA 2020

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

Anmeldung: www.vdiv.de/e-mmobilia

VDIV BERLIN-BRANDENBURG

> 11. Berlin-Brandenburger Verwalterforum

Datum/Ort: 10.11.2020, Berlin

Anmeldung: www.vdiv.de/verwalterforum-berlin

VDIV HESSEN

> 3. Verwalterforum Nordhessen

Datum/Ort: 30.10.2020/Schlosshotel
Bad Wilhelmshöhe, Kassel

Anmeldung: www.vdiv-hessen.de/nordhessen

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

> 20. Mitteldeutsches Verwalterforum

Datum/Ort: 2./3.11.2020, H4 Hotel Leipzig

Anmeldung: www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de/Veranstaltungen

VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

> Miet-Verwalterforum Hannover

Datum/Ort: 1.10.2020, H4 Hotel Hannover Messe,
Laatzten

Anmeldung: www.vdiv.de/miet-verwalterforum-hannover

> 11. Bremer Verwalterforum

Datum/Ort: 4.11.2020, Maritim Hotel Bremen

Anmeldung: www.vdiv.de/verwalterforum-bremen

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> Verwalterforum Miet- und WEG-Recht

Datum/Ort: 23.9.2020, Mainz

Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

> Verwalterforum WEG-Recht

Datum/Ort: 11.11.2020, CongressForum Frankenthal

Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

VDIV SCHLESWIG-HOLSTEIN/ HAMBURG/ MECKLENBURG-VORPOMMERN

> Miet-Verwalterforum Hamburg

Datum/Ort: 15.9.2020, Hyperion Hotel Hamburg

Anmeldung: www.vdiv.de/miet-verwalterforum-hamburg

> WEG-Verwalterforum Hamburg

Datum/Ort: 16.9.2020, Hyperion Hotel Hamburg

Anmeldung: www.vdiv.de/weg-verwalterforum-hamburg

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

SANIERUNG & INSTANDHALTUNG

Nutzen, was in Immobilien steckt



VDIV ZUM THEMA

Klimaschutz & Werterhalt

So manche Immobilie könnte eigentlich eine Perle sein, wenn es nicht die unbearbeiteten Baustellen gäbe. Sie energetisch und in Bezug auf den Wohnkomfort auf Stand zu bringen, wäre an sich gar nicht so aufwendig. Aber entweder werden sich die Eigentümer nicht einig, oder es fehlt an den erforderlichen Mitteln.

Es wird jedoch zukünftig mehr geschehen müssen. Die ehrgeizigen Klimaziele wurden schließlich nicht zum Vergnügen gesteckt. Gut möglich, dass das im Juni ver-

abschiedete Gebäudeenergiegesetz noch in diesem Jahr in Kraft tritt. Allerdings hatten wir uns das auch von der WEG-Reform erhofft – mit den Erleichterungen für die Mehrheitsfindung zu WEG-Beschlussfassungen.

Wenn wir hier nun auch noch etwas Geduld aufbringen müssen, können wir uns ja schon einmal schlau machen, wie man ungenutzte Potenziale von Immobilien hebt: Auf den folgenden Seiten geben Experten wertvolle Tipps – von sachkundiger Anlagenwartung über Möglichkeiten der energetischen Sanierung bis hin zu Fragen der Finanzierung.

GANTWORTEN

auf Fragen zur Überprüfung technischer Anlagen

Die regelmäßige Prüfung und Wartung von Gebäudeteilen ist Teil der Verkehrssicherungspflicht.

Von Dipl.-Ing. Gotthard Grieseler MRICS, grieseler gmbh, Dortmund

1

Was muss regelmäßig geprüft werden?

Üblicherweise lassen Eigentümer ihre Immobilien heute einmal jährlich überprüfen, und zwar das Gebäude innen und außen sowie die Außenanlagen bzw. das Gebäudeumfeld. Eher wenig Aufmerksamkeit wird, meist aus Unwissenheit, vorhandenen technischen Einrichtungen und Anlagen gewidmet. Prüf- und Wartungspflichten bestehen aber auch für Aufzüge, Feuerlöscher, Brandmelde- und Rauchwärmeabzugsanlagen etc.

2

Auf welche Immobilien trifft das zu?

Grundsätzlich geht es um Wohnimmobilien und Tiefgaragen. Entscheidend für

Wohnimmobilien ist die Gebäudeklasse, die über die Gebäudehöhe definiert ist, und zwar in den Landesbauordnungen auf Basis der Musterbauordnung, nach Wikipedia wie folgt: Freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern entsprechen Gebäudeklasse 1a. Freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude gelten als Gebäudeklasse 1b. Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt maximal 400 Quadratmetern werden in Gebäudeklasse 2 eingestuft. Gebäudeklasse 3 umfasst sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Meter, Gebäudeklasse 4 solche mit einer Höhe bis zu 13 Meter und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 Quadratmetern. Zu Gebäudeklasse 5 gehören sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer mit bis zu 22 Meter Höhe. Die Angaben beziehen sich jeweils auf die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthalt möglich ist, und auf das mittlere Geländeneiveau. Hochhäuser gelten als Sonderbauten ab einer Höhe über 22 Meter.

3

Was gilt für Tiefgaragen?

Tiefgaragen gelten als besondere Bauten. Hier ist die Nutzfläche maßgeblich, und zwar die Summe aller miteinander verbundenen Flächen der Einstellplätze und der Verkehrsflächen. Danach wird klassifiziert in Kleingaragen mit einer Nutzfläche bis 100 Quadratmeter, Mittelgaragen mit einer Nutzfläche von 100 bis 1.000 Quadratmeter und Großgaragen mit einer Nutzfläche über 1.000 Quadratmeter.



4

Wo gibt es welche prüf- und wartungspflichtigen Anlagen?

Als Regel bei Wohnimmobilien gilt: Je höher ein Gebäude, umso mehr technische Einrichtungen und Anlagen sind installiert. In Gebäuden der Klasse 4 gibt es beispielsweise regelmäßig Rauchwärmeabzugsanlagen (RWA). Hochhäuser und Großgaragen verfügen über die meisten Einrichtungen und Anlagen, die regelmäßig zu prüfen und zu warten sind, nämlich Aufzüge, Brandabschnitttrennungen, Brandmeldeanlagen (BMZ), Brandschutztüren, Feststellanlagen, Feuerlöschanlagen und Feuerlöscher, Gasgeräte, Lösch- und Lüftungsanlagen, Notstromaggregate, RWA, Rolltore, Sicherheitsbeleuchtung, Sprinkleranlagen, Überflurhydranten, Blitzschutz, elektrische Anlagen sowie Flucht- und Rettungswege.

5

Welche gesetzlichen Grundlagen und Regelwerke gelten?

Prüfungen und Wartungen sind auf Grundlage u. a. der Musterbauordnung, der Landesbauordnungen und Technischen Prüfverordnungen der Bundesländer durchzuführen.

6

Welche Prüf- und Wartungsintervalle sind üblich?

In Tiefgaragen sollten Rolltore, Lüftungs- und CO-Warnanlagen jährlich geprüft und gewartet werden, bei beheizten Rampen ist der Heizungstyp entscheidend. Für Brandverhütungsanlagen gilt: Löschanlagen jährlich

prüfen und warten, ebenso RWA und Überflurhydranten. Brandmeldeanlagen: einmal jährlich warten, vierteljährlich überprüfen. Steigleitungen trocken: jährlich prüfen, alle zwei Jahre warten. Sprinkleranlagen: vierteljährliche Prüfung, wobei verschiedene Prüfungen in verschiedenen Intervallen erfolgen, halbjährlich warten; es gelten VDS 2091/2893. Bei Brandschutztüren sind die Intervalle abhängig von der Nutzungsfrequenz. Elektrische Anlagen: Für Sicherheitsbeleuchtung sind verschiedene Prüfungen in Intervallen von einem bis drei Jahren erforderlich; es gelten DIN VDE 01808-100/DIN EN 50172. Elektrische Anlagen: alle vier Jahre prüfen, Anlagen besonderer Art jährlich. Notstromaggregate: Prüf- und Wartungsintervalle sind abhängig von der Art der Anlage. Blitzschutz: je nach Blitzschutzklasse jährlich bis alle vier Jahre prüfen und warten. Aufzüge: Die Wartungs- und Prüfintervalle sind abhängig von der Nutzungsfrequenz; es gilt DIN EN 13015.

Für Heizung und Warmwasserbereitung gilt: Gasgeräte jährlich warten und prüfen. Bei Heizungen sind die Intervalle abhängig vom Anlagentyp. Die Warmwasserbereitung ist nach TVO 2018 alle drei Jahre auf Legionellen zu untersuchen.

7

Was gehört zur Prüfung und Wartung von Anlagen?

Im Rahmen einer ersten Prüfung und Wartung technischer Einrichtungen in Wohnimmobilien und Tiefgaragen durch einen Sachverständigen sollten vorhandene Prüf- und Wartungsverträge überprüft, alle relevanten Anlagen und Einrichtungen im Zuge einer Begehung erfasst und ihr Zustand bewertet und (auch fotografisch) dokumentiert werden. Sinnvoll ist der Aufbau einer Datenstruktur aller prüf- und wartungsrelevanten Einrichtungen und Anlagen.



8

Was sind die häufigsten Mängel?

Die Begehung von ca. 1 500 Wohnimmobilien und etwa 400 Tiefgaragen brachte zuletzt teils gravierende Mängel zutage: Aufzüge, die 2018 zum letzten Mal geprüft wurden, eine Brandmeldeanlage (BMZ) mit letzter Prüfung 2017, nicht funktionsfähige Brandschutztüren, eine zuletzt 2017 gewartete Feststellanlage, Feuerlöschanlagen/Feuerlöscher mit Prüfsiegel 2012, defekte Sicherheitsbeleuchtungen, funktionslose Türen in Flucht- und Rettungswegen etc.

9

Warum sollte man die Fristen einhalten?

Eigentümer haben meist keinen hinreichenden Überblick über prüf- und wartungspflichtige Anlagen in ihren Immobilien. Bei Unfällen, insbesondere wenn es zu Personenschäden kommt, stehen sie jedoch in der Verantwortung. Positiver Nebeneffekt regelmäßiger Kontrollen: Auch bestehende Prüf- und Wartungsverträge werden dabei unter die Lupe genommen und ggf. neu ausgeschrieben. So lassen sich beispielsweise bei Aufzugsanlagen die Kosten um bis zu 50 Prozent senken.

Brandschutz in Garagen

Stellen alternative Fahrzeugantriebe neue Anforderungen?

Im Zuge der Energiewende ändert sich die Antriebstechnik des Individualverkehrs. Für E-Fahrzeuge ist aktuell mit konkreten bundesgesetzlichen Regelungen zur erforderlichen Ausstattung von Fahrzeugstellplätzen in Garagen mit Ladeinfrastruktur zu rechnen. Welche Anforderungen stellt dies an den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz?

Zunehmende Brandlasten

Ein Brand in einer Garage stellt, unabhängig von der Antriebsart der Fahrzeuge, für Einsatzkräfte der Feuerwehr eine Herausforderung dar. Bei größeren Tiefgaragen

und bei oberirdischen Garagen ohne klassifizierten Feuerwiderstand der Tragkonstruktion führt ein Brandereignis regelmäßig auch zur Gefährdung der Einsatzkräfte. Weil Autos immer größer werden und in diesem Zusammenhang auch immer mehr brennbares Material verbaut wird, haben die Brandlasten von Fahrzeugen in den letzten Jahren zugenommen. Das bedeutet im Brandfall auch mehr freigesetzte Wärmeenergie – sie hat sich in den letzten 15 Jahren pro Fahrzeug verdreifacht! Diese Energie wirkt auf das Tragwerk der Garage ein und ist mit einer massiven Rauchentwicklung verbunden. Nicht selten sind daher zum Zeitpunkt des Eintreffens der Feuerwehr bereits mehrere Fahrzeuge von einem Brand betroffen – selbst in gesprinkelten Garagen. Die automatischen Löschanlagen schaffen es aufgrund der Brandintensität, der hohen Ausbreitungsgeschwindigkeit und der eingeschränkten Löschwirksamkeit nicht, das Brandereignis zu begrenzen. Kann es von der Feuerwehr nicht rechtzeitig unter Kontrolle gebracht werden, ist wegen der thermischen Beanspruchung der Bauteile mit Tragwerkverlust zu rechnen.

Anpassung der Muster-Garagenverordnung liegt nahe

Hervorzuheben ist, dass diese Ergebnisse aus Einsatzstellenbewertungen mehr oder weniger unabhängig sind von der Antriebsart der eingestellten Fahrzeuge. Nach aktuellen Erkenntnissen weisen Elektrofahrzeuge im Brandfall allerdings mindestens die gleichen Wärme- bzw. Energiefreisetzungsraten auf wie Fahrzeuge mit herkömmlichen Verbrennungsmotoren.

DIE AUTOREN



DIPL.-ING. (FH)

PETER BACHMEIER

Leitender Branddirektor
Einsatzvorbeugung, Branddirektion
München, Vorsitzender des FA VB/G der
deutschen Feuerwehren



M. ENG.

FELIX MENZINGER

Brandamtmann Einsatzvorbeugung,
Branddirektion München

Diese Erkenntnisse legen eine Anpassung der Inhalte der Muster-Garagenverordnung (M-GarVO) nahe. Statt Rauchabschnitten sollten künftig Brandabschnitte gebildet und konkrete Vorgaben zur Rauchableitung formuliert werden. Des Weiteren wird vonseiten der Feuerwehren angeregt, auch Tragwerke und raumabschließende Bauteile offener Großgaragen mindestens feuerhemmend auszuführen und eine offene Verlegung von Hochspannungsleitungen in Garagen zwingend auszuschließen.

Die aktuell stattfindenden Diskussionen stellen – vorausgesetzt, sie werden in den Ländern auch umgesetzt – notwendige Verbesserungen dar. Dennoch wird nicht in jedem Fall sichergestellt werden können, dass ein Brandereignis innerhalb eines Brandabschnittes der Garage tatsächlich gelöscht werden kann. Ein solcher Fall würde allerdings der bauaufsichtlichen Philosophie entsprechen, dass „wirksame Löscharbeiten auch dann gegeben sind, wenn eine Begrenzung des Brandes auf einen Brandabschnitt“ erreicht wird. Bis etwaige Änderungen greifen, sind die Mindestanforderungen für die Bauwerksicherheit von Garagen in den aktuellen Bauordnungen der Länder definiert.

Ladesäulen und Infrastruktur

Die steigende Zahl der in Garagen errichteten Ladesäulen inkl. der dazugehörigen Ladeinfrastruktur erfordert Maßnahmen, um einen ausreichend sicheren, wirtschaftlichen und einsatzbezogenen Brandschutzstandard gewährleisten zu können. So können beispielsweise Ladesäulen für E-Pkw, die mittlerweile für den Betrieb der Garage notwendig sind, ohne weitere brandschutztechnische Maßnahmen installiert werden. Der Brandlastanteil der Ladesäulen an sich kann in der Gesamtbetrachtung der Garage als gering eingestuft werden. Für zusätzliches technisches Equipment der Ladeinfrastruktur gilt dies aber schon nicht mehr. Die Ladeinfrastruktur besteht neben den Ladesäulen oder Wallboxen meist auch aus Schaltschränken, Wechselrichtern und Pufferspeichern mit Lithium-Ionen-Batterien. Diese Teile der Ladeinfrastruktur weisen meist erhebliche Brandlasten auf, die die eines Pkw schnell übersteigen. Eine Garage dient definitionsgemäß dem Einstellen von Kraftfahrzeugen. Einbauten in Mittel-

und Großgaragen müssen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen; Räume, welche nicht zur Garage gehören, sind brandschutztechnisch qualifiziert abzutrennen. Da das beschriebene zusätzliche technische Equipment mit Einbauten in Garagen verglichen werden kann, diese Komponenten teils erhebliche Brandlasten aufweisen und somit selbstredend keinesfalls aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen, ist eine brandschutztechnisch qualifizierte Abtrennung mit entsprechendem Feuerwiderstand vom übrigen Garagenraum vorzusehen. Dies erscheint notwendig, da die aktuellen gesetzlichen Vorgaben für Garagen und elektrische Betriebsräume das Risiko stationär eingebrachter Brandlasten in Form von brennbaren Einbauten in Verbindung mit Lithium-Ionen-Batterien innerhalb der Garagen nicht abdecken!

Lithium-Ionen-Batterien

Der charakteristische Brandverlauf von Lithium-Ionen-Batterien, die im „thermal runaway“ bei Überhitzung durchgehen, ist meist mit einer rasanten Ausbreitung verbunden. Dabei entweichen häufig unter Druck gasförmige Elektrolytbestandteile (brennbare Gase), und scharfkantige Teile können durch entstehenden Überdruck unkontrolliert umhergeschleudert werden. Die gesamte Batterie kann zerbersten – ohne bauliche Abtrennung mit hohem Gefahrenpotenzial. Das Baurecht nennt Mindestanforderungen, die zum Erreichen der baurechtlich vorgeschriebenen Schutzniveaus zu beachten und bei Abweichungen entsprechend zu kompensieren sind. Die Anforderungen der Sachversicherer können diese bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen aus weiteren Gründen (z. B. erhöhter Sachwertschutz, Anlagenverfügbarkeit) ergänzen. Welche weiteren brandschutztechnischen Herausforderungen die Energiewende und somit auch die Elektromobilität mit sich bringt, bleibt abzuwarten. Bei konkreten Bauvorhaben, insbesondere bei der Bewertung von Abweichungen und der Festlegung kompensatorischer Maßnahmen, ist es stets erforderlich, die zuständige Brandschutzdienststelle frühzeitig einzubinden. So können bereits im frühen Planungsstadium verlässliche Vereinbarungen über risikogerechte Vorkehrungen zwischen Eigentümer, Betreiber, Planer und Feuerwehr getroffen werden.



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

Mietkautionen

- einfache Online-Bearbeitung

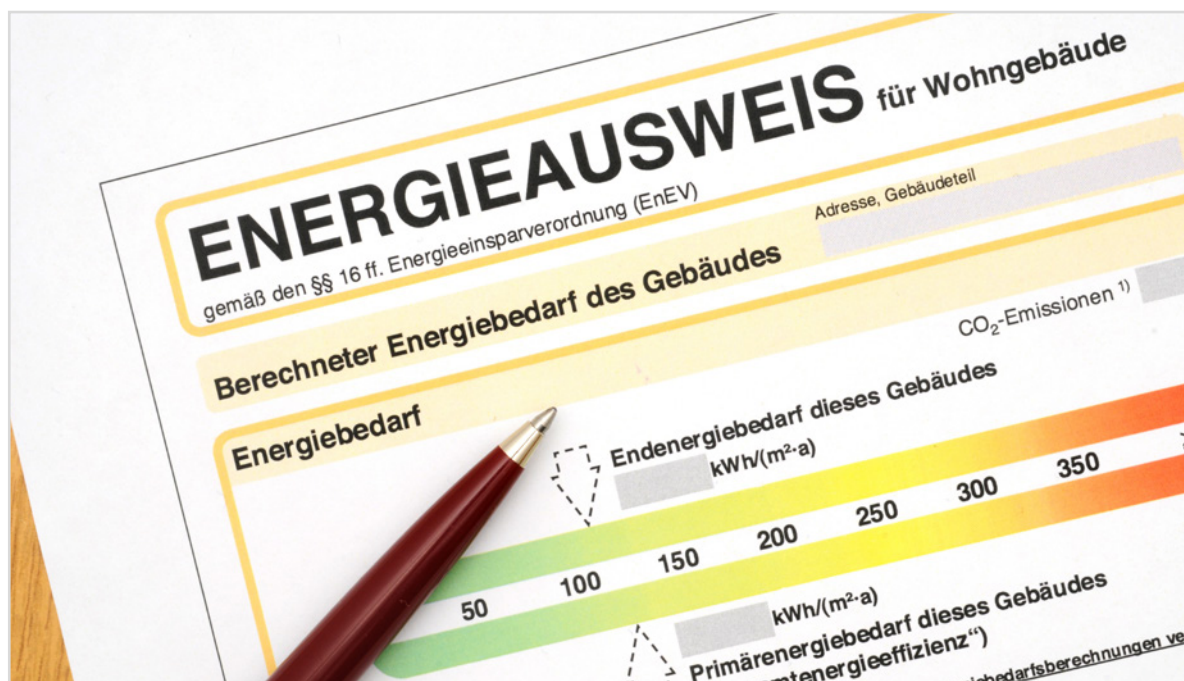


Kompetent. Innovativ. Leistungsstark.

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

Die Energiebilanz verbessern

Wie Contracting zum neuen Versorgungskonzept führen kann. Ein Projektbericht.



Die Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) vierer Mehrfamilienhäuser in München standen im Sinne des Klimaschutzes und um Kosten einzusparen vor der Herausforderung, die Energieeffizienz ihrer Immobilien zu verbessern. Der vier Gebäude umfassende Komplex mit insgesamt 92 Wohneinheiten und ca. 4.600 Quadratmetern Wohnfläche wird aus einer gemeinsamen Energiezentrale mit Wärme für Raumheizung und Warmwasserbereitung versorgt. Die vorhandene Öl-Kesselanlage (460 kW Leistung) stammte

DER AUTOR



MARCUS LEHMANN

Der ehemalige Geschäftsführer und heutige Gesellschafter von Minol ist Gründer und Geschäftsführer der LAVA GmbH & Co. KG. Das auf Energieeffizienzmanagement von Versorgungsanlagen spezialisierte Unternehmen entwickelt intelligente und maßgeschneiderte Lösungen für jede energetische Situation.
www.lavaenergy.de

aus dem Jahr 2004 und war etwas überdimensioniert. Um eine wirtschaftliche Versorgung zu gewährleisten, beauftragte die mvh Immobilienverwaltung München GmbH als Vertreterin der WEG den Stuttgarter Energiedienstleister LAVA GmbH & Co. KG mit der Umsetzung eines modernen Energiekonzepts inklusive Wärmelieferung und Contracting.

Umstellung von Öl auf Gas

Im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben wurde ein Versorgungskonzept entwickelt, bei dem die Öl-Kesselanlage auf einen modernen Gas-Brenner (266 kW Leistung) umgerüstet wurde und zusätzlich zwei Blockheizkraftwerke (BHKW) mit einer Gesamtleistung von 100 kW_{th} und 50 kW_{el} zum Einsatz kommen. Im Zuge der Modernisierung wurde das Gebäude erstmalig an das Gasnetz angeschlossen. Abzuwägen war auch, was mit den alten Erdtanks geschehen soll. Hier wurde entschieden, den alten Tank als Reserve beizubehalten. Er bleibt wie auch der noch vorhandene Öl-Brenner betriebsbereit. So kann im Bedarfsfall in wenigen Stunden wieder auf einen Flüssiggasbrennstoff umgestellt werden. Weil lang laufende Verträge es unmöglich machen, alle künftigen Gegebenheiten vorherzusehen, bietet die vorhandene Infrastruktur weitere Chancen. Alternativ hätte man die Tanks auch zu

Zwei BHKW ergänzen die moderne Gasheizung.

Behältern für Brauch- und Regenwasser umbauen oder sie als Lager für Festbrennstoffe wie Pellets vorsehen können. Ihre Zerstörung hätte künftige Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

Preiswerter Allgemeinstrom

Die zwei in der neuen Energiezentrale verbauten BHKW erzeugen nicht nur Wärme, sondern auch Strom. Die Technologie der Kraft-Wärme-Kopplung spart Ressourcen, reduziert klimaschädliche CO₂-Emissionen und leistet somit einen wirksamen Beitrag zu Klimaschutz und Energiewende. Der vor Ort produzierte Strom ist zudem günstiger als der aus dem öffentlichen Netz, weil Transportverluste entfallen und auch bestimmte Abgaben und Steuern. Für die Umsetzung eines Mieterstrommodells reichte die Bestandselektrik des Gebäudes nicht aus. Dennoch profitieren die Bewohner, weil der hausinterne Allgemeinstrom nun aus den eigenen BHKW kommt, was die Nebenkosten senkt. Überschüsse werden ins öffentliche Netz eingespeist.

Verbesserte Trinkwasserhygiene

Auch die Warmwasserbereitung wurde im Rahmen der Heizungssanierung erneuert: In jedem Gebäude ersetzt eine leistungsfähige Frischwasserstation mit eigenem Pufferspeicher den alten zentralen Trinkwasserspeicher im Heizraum. Das verkürzt die bisherigen Leitungswege erheblich und verbessert die Trinkwasserhygiene. Denn in der Frischwasserstation wird erst im Bedarfsmoment die benötigte Warmwassermenge erzeugt. Die Einbeziehung einer regelmäßigen thermischen Desinfektion in der Station mindert das Risiko der Verkeimung erheblich.

Energiemanagement inklusive

Die Wärmelieferung für die vier Gebäude erfolgt im Contracting. Das bedeutet, der Contractor übernimmt neben der Errichtung der Heizzentrale und der Absicherung des laufenden Betriebs auch alle Verwaltungsaufgaben für die WEG. Zudem wurde ein Energiemanagementsystem installiert, das die Betriebsdaten der Anlage bündelt und sie online in die Leitzentrale des Betreibers überträgt. So lässt sich der laufende Betrieb rund um die Uhr überwachen, Störungen werden erkannt, und die Anlage kann möglichst effizient eingestellt werden. Das Monitoring bietet nicht nur volle Transparenz über die Heizungsanlage, sondern erkennt auch Einsparpotenziale, mit denen sich Kosten und CO₂-Emissionen reduzieren lassen.



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 Frieolzhelm | Deutschland
info@pgs-service.de | pgs-service.de

Raus aus dem Investitionsstau

Wo Eigentümergeinschaften die Mittel für notwendige Sanierungen fehlen, können spezialisierte Partner helfen.

Die Klimaschutzziele der Bundesregierung und auf EU-Ebene sind ausgesprochen anspruchsvoll. Ihre Erreichung ist gleichwohl dringlich, will man nicht nur das Schaufenster schmücken, sondern den nachfolgenden Generationen ein lebenswertes Umfeld hinterlassen. Ein Fokus liegt hier auf der Immobilienwirtschaft und auf dem gesamten Gebäudesektor. Ohne einen substanziellen Beitrag dieses Sektors können die Klimaschutzziele für 2030 und 2050 nicht erreicht werden. Trotz erheblicher Einsparungen in den vergangenen Jahren ist der Gebäudesektor noch immer für rund 30 Prozent aller CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich. Die Klimaziele für 2020 verfehlt Deutschland bereits meilenweit. Statt der angestrebten 40 Prozent weniger Treibhausgase zum Basiswert 1990 beträgt die Verringerung der Emissionen in Deutschland lediglich etwas mehr als 30 Prozent.

DER AUTOR



MICHAEL LOWAK
Segment CEO Immobilienwirtschaft der
GETEC Group

Hemmnisse der Energiewende

Der größte Hebel bei der Emissionsvermeidung liegt weniger im Neubau als vielmehr im Gebäudebestand. Dies gilt vor allem für die Erreichung der für 2030 gesteckten Ziele. Über 80 Prozent der Energieanlagen im Bestand sind älter als zehn Jahre und haben damit Ineffizienzen. Allein durch deren Erneuerung können 10 bis 15 Prozent der benötigten CO₂-Einsparungen erreicht werden. Aber genau an diesem Beispiel zeigt sich auch eines der Hemmnisse der Energiewende im Gebäudesektor: das Kosten-Nutzen-Dilemma. Wechselt ein Eigentümer die Anlage aus, fällt das unter Instandhaltung und ist deshalb nicht umlagefähig. Zusätzliche Anreize für Immobilieneigentümer etwa derart, dass diese Zukunftsinvestitionen von Politik, Eigentümern und Mietern gleichermaßen geschultert werden, wurden leider bislang verschlafen.

Nun liegen etwa neun Millionen Wohnungen und damit 22 Prozent des Bestandes nicht nur in der Hand großer Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, sondern eben vielfach auch bei Wohnungseigentümergeinschaften. Dort sind zur Beschlussfassung über verschiedenste Maßnahmen oft die Stimmen aller oder einer großen Mehrheit der Eigentümer der meist einmal jährlich tagenden Eigentümerversammlung nötig. Nicht verwunderlich ist daher, dass gerade hier ein riesiger Investitionsstau im energetischen Bereich, aber auch in Fragen der Digitalisierung oder E-Mobility anzutreffen ist. Wie aber Abhilfe schaffen?



Chancen für Eigentümergeinschaften

Aktuell befindet sich das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) im Gesetzgebungsverfahren. Im Entwurf besteht ein Anspruch des Eigentümers auf die Durchführung bestimmter Sanierungsmaßnahmen, und damit verbunden wird eine einfache Mehrheit zur Beschlussfassung und überdies eine größere Entscheidungsbefugnis für den Verwalter vorgeschlagen. Es verwundert nicht, dass die Vorschläge sehr kontrovers diskutiert werden und es sowohl Befürworter als auch Gegner dieser Öffnung gibt. Wie die genaue Regelung und der Kompromiss aussehen werden, sollte spätestens nach dem zweiten Durchgang im Bundesrat Anfang Juli geklärt sein.

Sollte die Öffnung aber kommen, so bedeutet das eine höhere Verantwortung für den Verwalter. Dieser wird zum Dienstleister und zum Sanierungsmanager. Genau hier können Spezialisten wie GETEC unterstützen und Eigentümergeinschaften wie auch ihren Verwaltungen im ganzheitlichen Ansatz einen kompletten Sanierungsfahrplan für Mehrfamilienhäuser anbieten. Mit Umbau und Moder-

nisierung der Energielösung, der Installation von Ladestationen für E-Mobility, Messdienst und kompletten Smart-Home-Lösungen mit Multimedia-Anbindung – alles aus einer Hand. Die Vernetzung mit kompetenten Partnern ermöglicht es, dies als Gesamtansatz und im Contracting anzubieten. Auf diese Weise lässt sich für so manche Eigentümergeinschaft auch die Finanzierungsfrage lösen. Bekanntlich fehlen mangels gesetzlicher Regelungen zur Instandhaltungsrücklage häufig die Mittel für notwendige Modernisierungen. Contracting mit einem geeigneten Partner umfasst die Finanzierung, Planung, Errichtung sowie den Betrieb und Service aller installierten Lösungen.

Ganzheitliche Sanierungsansätze werden im Contracting für Wohnimmobilien interessanter.

Ist Ihre Immobilie fit für die „neue Normalität“?

Wir wurden in die digitale Zukunft katapultiert, ein immer größerer Teil des öffentlichen Lebens findet im Netz statt. Das macht eine leistungsstarke Internetverbindung in den eigenen vier Wänden unverzichtbar. Nicht zuletzt, um die Basis für Home-Office und digitalen Schulunterricht zu schaffen.

Die Voraussetzung: Glasfaser!

Eine Glasfaser-Verbindung bis in jede Wohnung (FTTH – Fiber To The Home) macht Ihre Immobilie zum digitalen Multitalent und ermöglicht allen Hausbewohnern, parallel mit Highspeed-Internet zu surfen und zu streamen – für mehr Komfort und Lebensqualität.

Zugleich ist der Glasfaser-Ausbau eine wichtige Investition, um Ihr Gebäude zukunftssicher zu machen. Denn die Leistungsspitzen von heute sind der Normalverbrauch von morgen. Es liegt in Ihrer Hand, jetzt die Basis für die dazu benötigte digitale Infrastruktur zu legen.



Ihre Vorteile

- + Volle Flexibilität**
Dank individueller Vertragsbedingungen passen Sie den Glasfaser-Ausbau den Bedürfnissen Ihrer Immobilie an – egal ob Neu- oder Bestandsbau.
- + Hohe Zuverlässigkeit**
Glasfaser ist stabil, wartungsarm und deutlich umweltschonender als die Kupferleitungen herkömmlicher DSL-Anschlüsse.
- + Zufriedene Hausbewohner**
Das blitzschnelle Glasfaser-Netz ermöglicht allen Bewohnern ein Surferlebnis in Top-Qualität – auch während Stoßzeiten und paralleler Nutzung.
- + Mehrwert für Ihr Gebäude**
Mit der Investition in die zukunftssichere Glasfaser-Technologie steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie.

Informieren Sie sich über FTTH unter:
m-net.de/wohnungswirtschaft



Klimaschutz im Heizungskeller

Wo Heizungsanlagen ausgetauscht werden müssen, kann sich die Wärmepumpe als sinnvolle Lösung erweisen.

Es gibt viel zu tun für die Fachhandwerker in den kommenden Jahrzehnten: Rund zwölf Millionen Heizanlagen müssen nach Angaben der Bundesregierung bundesweit erneuert werden. Die Austauschpflicht gilt nach der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) für Heizungen (Standard-Kessel), die 30 Jahre oder älter sind. Experten raten schon nach 20 Jahren zum Austausch – viel Potenzial auch für die Wärmepumpe. Laut einer Studie von AGORA-Energiewende sind bis 2030 ca. fünf Millionen installierte Wärmepumpen notwendig, um die Klimaschutzziele der Bundesregierung im Gebäudesektor annähernd zu erreichen. Bislang werden nur knapp vier Prozent der Wohngebäude in Deutschland mit Wärmepumpen beheizt. Falsche Annahmen bis hin zu Vorurteilen gegen die Technologie sind immer noch weit verbreitet. Dabei ist die Kundenzufriedenheit nach der aktuellen BDEW-Studie „Wie heizt Deutschland?“ (2019) bei dieser Technologie besonders hoch. Sie gilt als einfach und bequem in der Handhabung, ist umweltfreundlich, und ihre Bedeutung für die Verwertung von Erzeugungsüberschüssen von Wind- und Solarstrom steigt. Wird Strom perspektivisch immer „grüner“, ist die Wärmepumpe nahezu CO₂-neutral. In Kombination mit Photovoltaik sinken auch die Verbrauchskosten. Dass Wärmepumpen auch kühlen können, spricht angesichts steigender Sommertemperaturen zudem für die Technologie, die nach dem Prinzip des umgekehrten Kühlschranks funktioniert.

Wärme aus der Umgebung

Wärmepumpen entziehen dem Erdreich, dem Grundwasser oder der Luft Wärme und „pumpen“ diese auf ein zum Heizen geeignetes Temperaturniveau. Es

handelt sich also um eine altbewährte Technik. Zum Antrieb benötigt die Wärmepumpe Strom. Aus einer Einheit Strom erzeugt eine Wärmepumpe ein Vielfaches an Wärme. Wärmepumpen nutzen die Energie der Umwelt, um die benötigte Vorlauftemperatur des Heizsystems von 30 bis 55 °C bereitzustellen. Sie arbeiten permanent auf einem niedrigen Temperaturniveau. Warum also Gas oder Öl bei 1.000 °C verbrennen, um ein Haus auf 22 °C zu temperieren?

Wie funktioniert's?

Eine Wärmepumpen-Heizungsanlage besteht aus drei Teilen: Die Wärmequellenanlage entzieht der Umgebung die benötigte Energie, die Wärmepumpe macht die gewonnene Umweltwärme nutzbar, das Wärmeverteiler- und Speichersystem leitet die Wärmeenergie an die zu temperierenden Orten oder speichert sie zwischen. So ist es möglich, kostenlose Umweltenergie, z. B. aus dem Erdreich, dem Grundwasser, der Luft oder aus Abwasser zu nutzen. Bei Erdwärmepumpen erwärmt das Erdreich in der Regel eine Wärmeträgerflüssigkeit, die durch Kollektoren ca. 1,5 Meter unter der Erdoberfläche oder durch Erdwärmesonden in bis zu 100 Meter Tiefe strömt. Schon in zehn Metern Tiefe sind jahreszeitenunabhängig konstant 10 bis 13 °C messbar. Die Wärmepumpe entzieht der Wärmeträgerflüssigkeit die Energie. Durch die Verdichtung eines Kältemittels, das schon bei sehr niedrigen Temperaturen verdampft, entstehen die gewünschten Temperaturen zum Heizen der Wohnräume. Warmwasser- oder Pufferspeicher bewahren sie zudem über einen längeren Zeitraum. So kann aus einer Kilowattstunde Strom ein Vielfaches an Wärmeenergie erzeugt werden.

Wofür eignet sich's?

Entscheidend für den Einbau einer Wärmepumpe ist, ob der Dämmstandard des Hauses, die Größe der vorhandenen Heizflächen und die Vorlauftemperatur des Wärmepumpen-Systems zueinander passen. Neben der Feststellung der möglichen Wärmequelle (Erdwärme, Luft, Grundwasser) ist eine sorgfältige Objektaufnahme unumgänglich. Hierzu gehört neben der Heizlastberechnung die Analyse des bestehenden Heizsystems (Hydraulik) und der vorhandenen Heizkörper bzw. Heizflächen. Zusätzliche energetische Maßnahmen, die im Rahmen der Modernisierung

DIE AUTORIN



KATJA WEINHOLD

Pressesprecherin und Leiterin der Kommunikationsabteilung beim Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e. V.

geplant sind, spielen natürlich eine entscheidende Rolle bei der Errechnung der möglichen Vorlauftemperatur. Ein hydraulischer Abgleich ist wie bei jedem Heizungstausch obligatorisch.

Kühlen mit der Wärmepumpe

Die Wärmepumpe ist das einzige Heizungssystem, mit dem auch gekühlt werden kann. Angesichts steigender Temperaturen und der zunehmenden Zahl von „Hitzesommern“ ist das durchaus ein Vorteil. Grundsätzlich müssen zwei unterschiedliche Formen der Kühlung mit Wärmepumpe unterschieden werden: die aktive Kühlung, bei welcher der Verdichter in Betrieb ist, und die passive Kühlung, bei der überschüssige Wärme aus dem Gebäude lediglich durch eine Umwälzpumpe in den kühleren Untergrund abgeführt wird. Die passive Kühlung kann nur in Erd- und Grundwasser-gekoppelten Systemen genutzt werden. Bestenfalls kann ein Teil der sommerlichen Wärme im Untergrund gespeichert und im folgenden Winter zum Heizen des Gebäudes genutzt werden. Im Falle der aktiven Kühlung ist es erforderlich, dass der Kältekreis der Wärmepumpe umkehrbar ist. Dies ist bei sämtlichen Wärmequellen, also auch bei Luftwärmepumpen möglich.

Neue Förderrichtlinien

Seit dem 1. Januar dieses Jahres gelten für den Einbau umweltschonender Heizungssysteme neue Förderrichtlinien. Die Bundesregierung unterstützt den Einbau klimafreundlicher Heizungen wie Wärmepumpen im Rahmen des sogenannten Marktanreizprogramms mit einem Investitionszuschuss von bis zu 35 Prozent im Neubau und bei Modernisierung. Wer

bislang mit Öl heizt, bekommt beim Wechsel zu einer Wärmepumpe 45 Prozent aller Kosten rund um den Heizungstausch erstattet. Dazu zählen beispielsweise auch die Kosten für die Entsorgung der Altgeräte, für den Einbau von effizienten Flächenheizungen und für die Erschließung der Wärmequelle (Erdböhrungen) etc. Effiziente Heizungssysteme werden über das Marktanreizprogramm und die KfW schon seit vielen Jahren gefördert. Die technischen Anforderungen an Wärmepumpen in Wohngebäuden haben sich im Rahmen der aktuellen Anpassungen nicht geändert.

Förderung gibt es auch für Wärmepumpen, die nur die Bereitstellung der Raumheizung übernehmen, selbst wenn die Warmwasserbereitung nicht über Erneuerbare Energien erfolgt. Die Förderung wird auf Hybridheizungen (Gas- sowie EE-Hybrid) ausgeweitet. Der Bewilligungszeitraum wird auf zwölf Monate verlängert. Die förderfähigen Kosten betragen bei Wohngebäuden je Wohneinheit maximal 50.000 Euro (brutto) und bei Nichtwohngebäuden maximal 3,5 Mio. Euro (brutto). Entscheidend ist, dass die Anträge vor Beginn des Vorhabens beim BAFA gestellt werden. Die eingereichten Kosten dürfen die beantragte Summe nicht übersteigen.

Mehr erfahren:

Informationen zum Heizen und Kühlen mit der Wärmepumpe und zu den neuen Förderrichtlinien gibt es hier:

www.waermepumpe.de



BOSCH
Technik fürs Leben

**Für jedes Projekt
die richtige Lösung.**
Einfach. Heizen. Mit Bosch.

Ihr Ansprechpartner:
Joachim Just
Mobil: +49 175 / 5 75 86 26
joachim.just@de.bosch.com



www.bosch-einfach-heizen.de

Anspruchsvolle Aufgabe

Wenn Verwaltungen sich mit der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen in Eigentümergemeinschaften befassen.

Es mag der besonderen, den Eigentümergemeinschaften innewohnenden Eigendynamik geschuldet sein, dass die vorhandene Instandhaltungsrücklage häufig nicht ausreicht, um erforderliche Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. In der Regel gibt es dann drei Möglichkeiten: den Verzicht auf die ins Kalkül gezogene Maßnahme, die Beschlussfassung über eine Sonderumlage aller Eigentümer oder die Aufnahme eines Darlehens durch die Eigentümergemeinschaft.

Wer finanziert?

Besteht nun grundsätzlich Einigkeit innerhalb der Eigentümergemeinschaft, die Maßnahme zwar zu realisieren, auf eine Sonderumlage aber zu verzichten, führt dies zunächst zur Überlegung, wer überhaupt als Finanzierungspartner infrage kommt. Üblicherweise würde man in den meisten Fällen ein Bankdarlehen in Erwägung ziehen. Zunehmend sind aber auch alternative Darlehensgeber bereit, Eigentümergemeinschaften zu finanzieren. In letzter Zeit sind dies verstärkt sowohl Bausparkassen als auch Versicherungsgesellschaften. Beiden, gegenüber der normalen Bankfinanzierung als alternativ zu bezeichnenden Darlehensgebern, ist es jedoch zu eigen, dass sie erheblichen Wert auf die Gestellung von Kreditsicherheiten legen müssen, zumindest wenn man von Kleinstdarlehen absieht. Diese Besonderheit resultiert aus gesetzlichen Vorgaben, die Bausparkassen und Versicherungen zu erfüllen haben. Die Höhe der Sicherheiten, die diesen poten-

ziellen Kreditgebern zur Verfügung zu stellen sind, liegt regelmäßig deutlich über den Anforderungen der Banken oder Sparkassen.

Crowdfunding als Alternative?

Immer stärker etabliert sich eine weitere Finanzierungsform, wo die Risiken für eine Finanzierung bzw. Kreditvergabe als zu hoch eingeschätzt werden, sodass keiner der vorstehend genannten Kreditgeber bereit wäre, ein Darlehen auszureichen: Crowdfunding oder Crowdfunding. Der Grundgedanke besteht darin, dass sich viele Personen mit zumeist geringen Geldbeträgen an Finanzierungen beteiligen. Diese werden dann entweder als stille Beteiligungen, Genussrechte oder partiarische Darlehen strukturiert und von der Crowdfunding-Plattform an den Darlehensnehmer, hier also die Eigentümergemeinschaft, ausgereicht. In einem zuvor fest vereinbarten Rahmen und Vertrag, verpflichtet sich der Darlehensnehmer zur Rückzahlung des ausgereichten Darlehens innerhalb einer bestimmten Laufzeit und zu festgelegten Konditionen. Der Nachteil dieser Finanzierungsform besteht zweifelsohne darin, dass die Kreditkonditionen ungünstiger als bei einem Bankdarlehen sind und dass zudem mit einer kürzeren Laufzeit kalkuliert werden muss. Entschließt sich die WEG, eine Crowdfunding-Plattform einzubeziehen, so wäre es auch durchaus denkbar, dass einzelne Eigentümer der Plattform eigene liquide Mittel zur Verfügung stellen und dafür über die Plattform eine entsprechende Verzinsung erhalten. Diese Zinseinkünfte sind steuerlich ebenso zu behandeln, wie die Zinsaufwendungen für die Bedienung des Darlehens steuerlich geltend gemacht werden können. Ob bzw. inwieweit ein solches Modell für den einzelnen Eigentümer sinnvoll sein kann, ist gemeinsam mit dem Steuerberater und vor dem Hintergrund der individuellen steuerlichen Situation, den Freibeträgen und dem VuV-Ergebnis abzuwägen.

Wie auswählen?

Sinnvoll kann es sein, für die Auswahl des passenden Finanzierers externes Know-how hinzuziehen. Eine Reihe von Kreditvermittlern hat sich darauf spezialisiert, Darlehen zu beschaffen. Üblicherweise wird für diese

DER AUTOR



DR. FRANK WINKLER

Geschäftsführer der Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH, Chemnitz
www.dr-winkler.org

Dienstleistung vonseiten des Kreditgebers eine Vermittlungsprovision gezahlt, die zwischen 1 und 1,5 Prozent der Darlehenssumme beträgt. Hier ist sicherzustellen, dass der Vermittler auch tatsächlich unabhängig handelt. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Kreditbeschaffung auf der Basis einer honorarpflichtigen Dienstleistung in Auftrag zu geben. In diesem Fall würde ein extern einzuschaltender Dienstleister nur seine tatsächlich anfallenden Aufwendungen, bspw. auf Grundlage eines vorher vereinbarten Stundensatzes, in Rechnung stellen. Selbstverständlich kann auch die WEG-Verwaltung selbst potenzielle Kreditgeber ansprechen und den Antrag auf die Gewährung eines Sanierungskredites stellen. Als problematisch erweisen sich allerdings üblicherweise der Vergleich und die Prüfung der unterschiedlichen Angebote. Der Zinssatz allein reicht für die Beurteilung nicht aus. Nicht zuletzt geht es auch um Haftungsrisiken für die Verwaltung, falls sich im Nachhinein herausstellt, dass die getroffene Wahl nur suboptimal war.

Von besonderem Interesse dürften die Laufzeit des Darlehens und die Summe aller Aufwendungen bis zur vollständigen Rückführung sein. Zu empfehlen ist die feste Vereinbarung der Zinsbindung bis zur kompletten Rückzahlung des Darlehens. Das mag zwar bei längeren Laufzeiten von mehr als 15 Jahren die Zahl der potenziellen Darlehensgeber begrenzen, bringt aber ein hohes Maß an Kalkulationssicherheit für die Eigentümergemeinschaft mit sich. Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die sogenannten Covenants, die Nebenabreden, die sich in Kreditverträgen zunehmend finden. Es sind strafbewehrte Vereinbarungen, mit denen sich der Darlehensnehmer zu einem genau definierten Wohlverhalten gegenüber der Bank bzw. zur Einhaltung bestimmter Parameter verpflichtet. Verstößt der Darlehensnehmer gegen diese Covenants, so ist die Bank berechtigt, entsprechende Sanktionen vorzunehmen.

Die Beschaffung einer Finanzierung für Sanierungsmaßnahmen in Eigentümergemeinschaften ist komplex. Wenn Verwaltungen sich damit befassen, sollten sie sich dessen bewusst sein, dass es nicht nur um die bloße Beschaffung eines Darlehens geht, sondern zugleich auch um den Nachweis gegenüber den Eigentümern, die für alle Beteiligten optimale Lösung gewählt zu haben.

Wichtige Kriterien für den Vergleich von Darlehensangeboten

- Nominalzinssatz,
- Zahlweise, monatlich, viertel- oder halbjährlich
- Tilgungsverrechnung, sofort oder nachträglich
- Zahlung innerhalb der Zahlungsperiode, vorschüssig oder nachschüssig
- Taxkosten (Wertermittlung)
- Kontoführungsgebühren
- Darlehensform: Tilgungs- oder Annuitätendarlehen
- Laufzeit des Darlehens bis zur vollständigen Tilgung
- Zinsbindungsfrist
- Tilgungshöhe
- Sicherheiten und Zusatzsicherheiten
- Möglichkeit und Konditionen für Sondertilgungen
- Kosten für Jahressaldenbestätigungen
- sonstige Bearbeitungsentgelte, einmalig und jährlich
- Auszahlungskurs
- Disagio



Setzen Sie von Anfang an
auf Energieeffizienz!

LAVA ENERGY
Das rechnet sich.

LAVA GmbH & Co. KG
Büchsenstr. 10
70173 Stuttgart

Tel: +49 711 248406-100
info@lavaenergy.de
www.lavaenergy.de

Abschreibung oder Förderprogramm?

Für die Sanierung denkmalgeschützter Wohnimmobilien gibt es mehrere Möglichkeiten.



Bei der Durchführung von Baumaßnahmen an Gebäuden stellt sich die Frage, ob die dafür getätigten Aufwendungen dem sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand, den abschreibungspflichtigen Herstellungskosten oder besonders geförderten energetischen Maßnahmen zuzuordnen sind. Hierbei unterscheidet das Steuerrecht zwischen einer selbstgenutzten Immobilie und einem vermieteten Objekt. Für die Abschreibung der Kosten für die Sanierung von Denkmalimmobilien gilt: Sie kann gleichermaßen für vermietete und selbstgenutzte Gebäude in Anspruch genommen werden, aber ausschließlich für Gebäude, die von der Denkmalbehörde als Baudenkmal klassifiziert wurden. Die Sanierungsmaßnahmen müssen vorab von der zuständigen Behörde genehmigt werden. Rechtsverbindliche Grundlage für die steuerliche Absetzbarkeit ist die Bescheinigung der Denkmalbehörde.

So wird gefördert

Im Vergleich zu einer herkömmlichen Altbausanierung verursacht die Sanierung eines Baudenkmals erheblich höhere Kosten. Der Erhalt von Baudenkmalern liegt im öffentlichen Interesse. Daher gibt es in Deutschland zahlreiche Förderprogramme zur finanziellen Unterstützung der Eigentümer. Mit dem speziellen Förderprogramm KfW-Effizienzhaus-Denkmal setzt sich auch die staatliche Förderbank für die Denkmalsanierung ein. Hier steht die Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes im Vordergrund. In vielen Städten und Gemeinden existieren auch Stadterneuerungsprogramme.

DER AUTOR



THOMAS KUTH

Der Dipl.-Finanzwirt ist als Steuerberater bei der FRTG Steuerberatungsgesellschaft Essen mbH tätig.
www.frtg-group.de

Die steuerliche Förderung

Als Sanierung werden bauliche Maßnahmen bezeichnet, die die Funktion und Gebrauchsfähigkeit eines Gebäudes wiederherstellen und das Haus wieder nutzbar machen. Über die Denkmal-AfA gewährt der Gesetzgeber den Eigentümern denkmalgeschützter Gebäude hohe Steuervorteile, die im Gegensatz zu den klassischen Abschreibungsvarianten für Neu- und Altbauten auch von Selbstnutzern in Anspruch genommen werden können. Anders als Vermieter können Selbstnutzer den Kaufpreis jedoch nicht abschreiben. Die Sanierungs- und Modernisierungskosten aber können sie bei Selbstnutzung des Denkmalgebäudes für zehn Jahre mit jährlich jeweils bis zu neun Prozent als Sonderausgaben absetzen. Bei Vermietung ist eine erhöhte Abschreibung möglich: Die Modernisierungskosten können bei einem vermieteten Denkmalgebäude für einen Zeitraum von acht Jahren mit jährlich neun Prozent und für weitere vier Jahre mit je sieben Prozent abgeschrieben werden. Jedoch ausschließlich die Kosten von Maßnahmen, die dem Erhalt des Gebäudes als Baudenkmal dienen oder für eine sinnvolle Nutzung erforderlich sind. Bei einem vermieteten Objekt können somit Sanierungskosten von 100 Prozent geltend gemacht werden. Die Denkmal-AfA kann nicht auf spätere Käufer des sanierten Gebäudes übertragen werden.

Instandsetzung von Denkmalgebäuden

Durch die Instandsetzung wird der ursprüngliche Zustand des Gebäudes, eines Bauteils oder eines Gerätes wiederhergestellt, zum Beispiel durch Heizungsreparatur oder Malerarbeiten, die nicht zur Werterhöhung des Gebäudes beitragen, jedoch notwendig sind. Bei vermieteten Objekten können nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) Kosten für Instandhaltungsarbeiten oder Renovierungen binnen der ersten drei Jahre nach dem Kauf als Erhaltungsaufwendungen und anteilige Werbungskosten direkt mit den Mieterträgen steuermindernd verrechnet werden, wenn sie in dieser Zeit zusammengerechnet 15 Prozent des Gebäudewertes nicht übersteigen. Wird diese Schwelle in den ersten drei Jahren aber überschritten, sind die Ausgaben wie nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten zu behandeln. Das bedeutet, sie werden wie üblich über die Jahre abgeschrieben. Das gilt nicht für selbstgenutzte Immobilien.

Energetische Sanierung von Denkmalgebäuden

Seit dem 1. Januar 2020 können Wohnungs- und Hauseigentümer Kosten für „energetische“ Sanierungsmaßnahmen von der Steuer abschreiben bzw. absetzen. Die steuerliche Förderung beläuft sich auf 20 Prozent der Gesamtkosten, maximal 40.000 Euro pro Immobilie. Die Sanierungskosten können nur von den Eigentümern steuerlich geltend gemacht werden, wenn diese das Objekt selbst nutzen. Zu den förderfähigen Einzelmaßnahmen zählen die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken, auch die Erneuerung von Fenstern oder Außentüren sowie der Heizungsanlage, zudem die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind, und der Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung.

Entweder Fördermittel oder Steuerbonus

Die steuerliche Abschreibung von Sanierungskosten ist eine Alternative zur Nutzung von Förderprogrammen. Eigentümer müssen sich also entscheiden, ob sie Fördermittel in Anspruch nehmen oder stattdessen ihre Steuerschuld mindern wollen. Um in den Genuss der steuermindernden Wirkung zu kommen, müssen Einzelmaßnahmen von einem Fachunternehmen ausgeführt und die Anforderungen der Rechtsverordnung erfüllt werden. Sie bestimmt, welche energieeinsparende Wirkung zu erzielen ist. Die Förderung erfolgt durch Abzug von der Steuerschuld, also der tariflichen Einkommensteuer. Aufwendungen können verteilt über drei Jahre mit der Steuererklärung geltend gemacht werden. Die Ausgestaltung der steuerlichen Abschreibung bzw. Absetzung energetischer Gebäudesanierungen erfolgt gemäß § 35c EStG als progressionsunabhängiger Steuerabzug von 20 Prozent der Aufwendungen bis zu einer Investitionsobergrenze von 200.000 Euro und bei Einzelmaßnahmen insgesamt bis maximal 40.000 Euro pro Objekt. Die Förderung von Maßnahmen energetischer Gebäudesanierungen ist befristet auf den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2029. Energetische Sanierungen an Mietobjekten sind nach § 35 EStG nicht förderfähig. Der Steuerzahler muss das Objekt im jeweiligen Kalenderjahr ausschließlich selbst bewohnen (§ 35c Abs. 2 S. 1 EStG). Der Selbstnutzung gleichgestellt sind Gebäudeteile, in denen Teile des selbst genutzten Wohnraums unentgeltlich an Dritte (zu Wohnzwecken) überlassen werden.

FAZIT

Aufgrund der umfangreichen Rechtsprechung und Gestaltungsmöglichkeiten ist es in jedem Fall ratsam, einen Steuerexperten hinzuzuziehen, der die steuerlichen Auswirkungen einer Sanierung, Instandsetzung oder energetischen Sanierung beurteilt.

„Mit MONTANA
bin ich bestens
versorgt!“



Heizöl · Erdgas · Strom · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets

Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle
- ✓ Bündelung von Liegenschaften
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice sowie eine Vielzahl an Online-Services
- ✓ Energieausweise
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner



Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energie-
lieferanten in Deutschland mit 60 Jahren
Markterfahrung. www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder
geschaeftskunden@montana-energie.de

Altes Haus in neuem Glanz

Zur Sanierung denkmalgeschützter Häuser

Bei der Beratung von Eigentümern einer denkmalgeschützten Immobilie zu einer geplanten oder in Umsetzung befindlichen Sanierung ist vieles zu beachten, das bei nicht geschützten Objekten zu vernachlässigen ist. Genaue Planung, die Auswahl und Beauftragung geeigneter Fachleute, die Rücksprache und ggf. auch die Stellung eines Antrags auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung bei der zuständigen Denkmalbehörde sind Voraussetzungen fürs gute Gelingen. Wer in einem Baudenkmal wohnt oder arbeitet, kennt die Vorzüge der historischen Bausubstanz, aber auch die Nachteile. Viele z. B. mit einer Luftschicht massiv gemauerte oder mit Lehmflechtwerk ausgefachte historische Gebäude versprechen gesundes Raumklima und eine andere Lebensqualität als wärmegeämmte, hermetisch abgedichtete und künstlich bis zwangsbelüftete sogenannte Niedrigenergiehäuser, deren Energiebilanz meist ganz anders aussieht als versprochen. Natürlich gibt es auch Probleme: feuchte Wände, Zugluft durch einfache, evtl. verzogene Holzfenster, Decken ohne Trittschalldämmung, alte, nicht einbruchssichere Türen. Kompliziert wird's, wenn es an die Sanierung geht, denn häufig treffen moderne Wohnansprüche – durch staatliche Vorgaben gelenkt, gefordert und gefördert – auf die Realität der historischen Bausubstanz und eines baukünstlerisch und -geschichtlich bedeutenden Erscheinungsbildes. Ein häufiger Konfliktherd, der hätte vermieden werden können, wenn die Gesetzgeber rechtzeitig erkannt und berücksichtigt hätten, dass die verpflichtende Einhaltung von Neubaunormen nicht auf die Sanierung historischer Gebäude übertragbar ist.

DER AUTOR



DR. GEERD DAHMS

Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Beurteilung der Denkmalwürdigkeit von Gebäuden ist Fachgutachter für Denkmalschutz und Denkmalpflege in Hamburg.

www.denkmal-gutachter.de

Heizung

Dies teilt sich jedem sehr schnell mit, wenn die gerade neu eingebaute staatlich geförderte Brennwertheizung nun hohe, alte Räume so beheizen soll, wie es die alte Anlage tat. Sie kann das nicht, denn sie wurde gemäß den Vorgaben für wärmegeämmte Häuser entwickelt, nicht für Häuser, die ihr eigenes, ausgewogenes Klima haben. Entweder wird die neue Heizung daher so hoch eingestellt, dass sie nicht lange halten wird, oder es bleibt fußkalt. Wo die regulierten modernen Anlagen versagen, hilft der Kamin mit behaglicher Wärme. Bleibt zu hoffen, dass er nicht auch noch dem Klimaschutzgebot geopfert wird. Weitere Möglichkeiten wären eine zusätzliche Fußbodenheizung, die allerdings z. B. bei historisch wertvollen Parkettfußböden nicht realisierbar ist, oder auch eine Unterputzwandheizung. Sie arbeitet ebenfalls mit Strahlungswärme, vorausgesetzt, die Wände verfügen nicht über denkmalrelevante Gestaltungselemente oder Malereien.

Dämmung

Das Verkleben der Fassaden mit künstlichen Wärmedämmstoffen ist bei denkmalgeschützten Häusern tabu. Sie zerstören die Substanz und greifen in das Erscheinungsbild ein. Hier bleibt nur die Innendämmung. Was früher als nicht schädigungsfrei möglich galt, ist heute durch bauphysikalische Untersuchungen sowie entsprechende Planung und Umsetzung erfolgreiche Praxis. Denkmalgerecht umgesetzt wurde dies u. a. in der überwiegend aus der ersten Hälfte des 19. Jhdts. stammenden Speicherstadt Potsdam, die zu Wohnzwecken umgebaut wurde.

Oberflächen und Farbe

Allein den richtigen Farbton für innen und außen zu finden, kann zur Geduldprobe werden. In der Regel lässt sich feststellen, welcher Farbton ursprünglich verwendet wurde. Dafür ist die älteste Farbschicht freizulegen, woraufhin es zur Auflage gemacht wird, genau diesen Farbton wieder aufzubringen. Insbesondere im Inneren kann dies auch lediglich zu einer Dokumentationspflicht führen, wenn die ursprüngliche Farbwahl für heutige Verhältnisse unzumutbar ist. Auf jeden Fall sollten Malerbetriebe beauftragt werden, die zum „Restaurator im Handwerk“ qualifiziert sind. Gerade bei Farben kann sehr viel falsch gemacht werden – verrottete Holzteile an alten Bauwerken, aber auch Kunststofffarben an Haus-

wänden zeigen das. Gleiches gilt für die Putzoberflächen. Hier ist vorab die Zusammensetzung des historischen Putzes zu klären, um böse Überraschungen zu vermeiden.

Historische Baumaterialien

Historische Dielen in alten Immobilien sollten gepflegt und bewahrt werden. Schäden durch Bruch, Feuer oder Wasser sollten nicht mit neuen Hölzern ausgebessert werden, sondern mit historischem Baumaterial. Für eine große alte Strandvilla in Boltenhagen, wo es einen Rohrbruch gegeben hatte, konnte ich kürzlich eine Partie alter Pitch-Pine-Dielen von 1904, passend zur Bauzeit des Hauses, vermitteln. Eine ganze Zahl von Händlern historischer Baustoffe in Deutschland stellen bei Abbrüchen alter Gebäude die wertvollen Bauteile sicher – auch historische Fenster, Dachpfannen, Mauersteine, Fliesen, Türen und vieles mehr. Man findet sie im Händlerverzeichnis des Unternehmerverbandes Historische Baustoffe e. V. Der Einbau historischer Bauteile will gelernt sein. Erfahrene Handwerksbetriebe, möglichst mit dem Zusatz „Restaurator im Handwerk“, kennen sich damit aus. Sie zu finden, hilft die Handwerkskammer oder das zuständige Denkmalschutzamt. Bei der Wiederherstellung einer Fassade beispielsweise ist es wichtig, die ursprüngliche Fensteraufteilung und -bauweise beizubehalten. Sie sind wesentlich für das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes. Auch Nachbauten ganzer Fenster oder von Teilen sollten sich genau an die Vorlage halten. Idealerweise kommen bei der Montage Teerhanfstricke oder Spritzkork statt Bauschaum zum Einsatz. Falls erforderlich, können auch Kastenfenster eingebaut werden, wobei allerdings peinlich genau auf die richtige Hinterlüftung zu achten ist, denn Feuchtigkeit muss entweichen können. Gemäß Dämmvorgaben luftdicht ausgeführte innere Fensterabschlüsse führen zu Schimmel und verrotteten Rahmen. Gewarnt sei auch vor den Vielzahligen Angeboten, das historische Dach per Dampfstrahl zu reinigen. Die Feuchtigkeit dringt so direkt in den Dachstuhl, Pfannen können Schaden nehmen. Entsprechend ist vom Aufbringen schützender Beschichtungen abzuraten.

Keine Alleingänge

Ohne Rücksprache mit der zuständigen Denkmalbehörde oder einem Denkmalsachverständigen sollte grundsätzlich nichts unternommen, noch nicht einmal ein Handwerksbetrieb beauftragt werden. Ohne denkmalrechtliche Genehmigung mit Arbeiten zu beginnen, kann mit Bußgeldern, schlimmstenfalls der Rückbauverfügung geahndet werden. Dies betrifft sowohl das Innere als auch das Äußere eines denkmalgeschützten Gebäudes, in der Regel mit allen Details, selbst Regenrinnen, Fallrohre und Treppengeländer. Auch Gartenzaun, Wege, Bäume und Bepflanzungen können unter Denkmalschutz stehen. Der vermeintlich günstige Anschaffungspreis einer denkmalgeschützten Immobilie bildet den Ausgleich für die Mehrkosten, die seine Instandsetzung und Instandhaltung erfordern.



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.

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

Harald Huber
Telefon +49 89 419694-32
hhuber@avr-verlag.de

Wer ist wofür zuständig?

Wer hat bei der Instandsetzung von Fenstern und Türen in Eigentümergeinschaften welche Kosten zu tragen?



Das Thema wäre unproblematisch und keinen Beitrag wert, wenn es nicht gut gemeinte Regelungen in Teilungserklärungen gäbe. Gut gemeint ist

DER AUTOR



DR. DAVID GREINER

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

bekanntlich oft das Gegenteil von gut. Tatsächlich resultieren viele Fallstricke aus unwirksamen Vorgaben in Teilungserklärungen und überraschenden Gerichtsurteilen.

Ob die Gemeinschaft für die Instandsetzung zuständig ist, oder ob es die einzelnen Wohnungseigentümer sind, hängt im Ausgangspunkt davon ab, ob der betreffende Gebäudebestandteil (hier: Fenster bzw. Tür) zum Sonder- oder zum Gemeinschaftseigentum gehört. Für die Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum ist gemäß § 21 Abs. 5 WEG die Gemeinschaft zuständig; die damit verbundenen Kosten sind gemäß § 16 Abs. 2 WEG grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile auf alle Wohnungseigentümer zu verteilen. Für die Instandset-

zung von Sondereigentum sind nach § 14 Nr. 1 WEG die jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten zuständig. Fenster stehen im Gemeinschaftseigentum (BGH ZMR 2012, 641). Sie prägen die äußere Gestaltung des Gebäudes und sind außerdem für dessen Sicherheit unverzichtbar, weil es ohne sie hineinregnen würde; eine eigentumsrechtliche Aufspaltung in Außenfenster und Innenfenster oder in Rahmen, Glas und Beschläge ist nicht möglich. Außen- und Wohnungsabschlusstüren stehen ebenfalls im Gemeinschaftseigentum (BGH ZMR 2014, 223). Nur Türen innerhalb der Wohnung sind Sondereigentum. Bis hierher ist alles klar und unproblematisch. Aber: Die Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) kann abweichende Regelungen treffen – oder dies zumindest versuchen.

Die versuchte Begründung von Sondereigentum

Die meisten Teilungserklärungen enthalten eingangs einen Abschnitt „Gegenstand des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums“, in dem aufgelistet wird, welche Gebäudebestandteile zum Sonder- und welche zum Gemeinschaftseigentum gehören sollen. Das ist jedenfalls in Bezug auf die Zuweisung von Sondereigentum blanke Irreführung! Denn schon längst hat man erkannt, dass die Zuordnung zum Sondereigentum sich zwingend aus der gesetzlichen Regelung in § 5 WEG ergibt und von der Teilungserklärung nicht abweichend festgelegt werden kann. Nicht sondereigentumsfähige Gebäudebestandteile können auch in der Teilungserklärung nicht wirksam zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden (BGH ZMR 2014, 223). Gänzlich unbedeutend sind solche „versuchten“ (also unwirksamen) Sondereigentumszuweisungen aber nicht, denn nach herrschender Meinung kommt eine Umdeutung gemäß § 140 BGB in Betracht.

Man möchte die unwirksame Regelung gewissermaßen nicht einfach ignorieren, sondern überlegt, was damit gemeint war. Offensichtlich verfolgt eine Teilungserklärung mit der (unwirksamen) Sondereigentumszuweisung das Ziel, die „Verantwortung“ für den betreffenden Gebäudebestandteil auf die jeweiligen Sondereigentümer zu verlagern. Dieses Ziel hätte sich durch eine wirksame Klausel zur Verlagerung der Verwaltungszuständigkeit oder jedenfalls der Kostentragung verwirklichen lassen; also kann man im Einzelfall die unwirksame Sondereigentumszuweisung entsprechend umdeuten (LG Dortmund ZMR 2014, 815). Was aber bedeutet die Einschränkung „im Einzelfall“? Man sagt, die Umdeutung könne nur mit Rücksicht auf die konkrete Teilungs-

Minol eMonitoring

Verbrauchsentwicklung in Gebäuden online beobachten und aktiv beeinflussen.



Transparenz für Verwalter und Bewohner

Das Minol eMonitoring ergänzt die Minol Heiz- und Betriebskostenabrechnung für Vermieter, Verwalter und Bewohner und ist die ideale Ergänzung zur Bewirtschaftung Ihrer Immobilien. Schaffen Sie sich die Basis mit der Funktechnologie Minol Connect. Beobachten Sie Verbräuche auch unterjährig.

Die Zuordnung zum Sondereigentum ergibt sich zwingend gesetzlich aus § 5 WEG, nicht aus der Teilungserklärung.

erklärung erfolgen, der sich (weitere) Ansatzpunkte oder wenigstens eine Tendenz entnehmen lassen müssten, die Verwaltungszuständigkeit oder die Kostenlast auf die einzelnen Wohnungseigentümer zu verlagern. Solche Vorgaben sind für die Praxis „Steine statt Brot“, denn häufig lässt sich einer Teilungserklärung eben nichts anderes entnehmen als die fragliche nichtige Sondereigentumszuweisung.

Regelungen zur Verlagerung der Zuständigkeit oder Kostentragung

Während es nicht möglich ist, in der Teilungserklärung Sondereigentum an Gebäudebestandteilen zu begründen, die nach der gesetzlichen Regelung zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen, ist es sehr wohl möglich, die Zuständigkeit oder Kostentragung für bestimmte im Gemeinschaftseigentum stehende Gebäudebestandteile auf einzelne Sondereigentümer zu verlagern. In vielen Gemeinschaftsordnungen finden sich deshalb Kostentragungsregelungen in etwa wie folgt: „Die Sondereigentümer tragen die Kosten für Ersatz und Reparatur von Fenstern und Wohnungsabschlusstüren in ihren Einheiten.“ Bei Geltung einer solchen Regelung bleibt die Zuständigkeit für Entscheidungen über das Ob und Wie der Instandsetzung bei der Gemeinschaft. Die Gemeinschaft entscheidet bspw. über den Austausch eines maroden Fensters, beauftragt die Arbeiten und tritt mit den Kosten in Vorlage. In der Jahresabrechnung werden die Kosten aber nur dem kostentragungspflichtigen Wohnungseigentümer belastet. Solche Regelungen haben den Vorteil, dass die keineswegs unkritischen Arbeiten am Gemeinschaftseigentum im Zuge eines Fenstertauschs nur nach Beschluss der Gemeinschaft und unter Aufsicht der Verwaltung ausgeführt werden. Mitunter stößt das Vorgehen aber auf Unverständnis bei den Wohnungseigentümern, denn es widerspricht dem Grundsatz „wer bestellt, der zahlt“. Bei Geltung einer Kostentragungsklausel „bestellt“ nämlich die Gemeinschaft und der Einzelne zahlt.

Die Alternative zu einer Kostentragungsklausel besteht in der Verlagerung der Verwaltungszuständigkeit (Instandsetzungslast): Dann ist nicht mehr die Gemeinschaft, sondern der einzelne Wohnungseigentümer zur Instandsetzung von Fenstern oder Abschlusstüren seiner Wohnung verpflichtet, und zwar selbstverständlich auf eigene Kosten (BGH ZMR 2017, 256). Voraussetzung ist aber, dass die betreffende Regelung klar und eindeutig ist (BGH ZMR 2019, 625); andernfalls bleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeitsregelung. Hier kann man so manche Überraschung erleben. Beispielhaft sei folgende Regelung angeführt, die sich so oder ähnlich in vielen Gemeinschaftsordnungen findet: „Die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster samt Fensterrahmen und Rollläden im räumlichen Bereich des Sondereigentums ist Sache des Wohnungseigentümers, die Erneuerung des Außenanstrichs der Fenster samt Rahmen und Rollläden bleibt aber Sache der Gemeinschaft.“

Der BGH versteht diese Regelung so, dass der Austausch von Fenstern Gemeinschaftssache (auf Gemeinschaftskosten) ist. Die Begründung lautet im Kern: „Behält sich die Gemeinschaft schon den Außenanstrich vor, gilt dies erst recht für die vollständige Erneuerung der Fenster“ (BGH ZMR 2012, 641; bestätigt durch BGH ZMR 2019, 890). Darauf kann man als Wohnungseigentümer oder Verwalter nicht ohne Weiteres kommen (und auch für den Verfasser dieses Beitrags ist das Ergebnis erstaunlich); das muss man einfach wissen. Und da es die Wohnungseigentümer (und Verwalter) oftmals nicht wissen, kommt es immer wieder dazu, dass Wohnungseigentümer in der nachvollziehbaren, aber irrigen Auffassung, hierfür zuständig zu sein, kaputte Fenster ihrer Wohnung auf eigene Kosten ersetzen. Wird dann irgendwann in der betreffenden Wohnungseigentumsanlage die wahre Rechtslage bekannt, ändert man die Praxis und Fenster werden im Bedarfsfall von der Gemeinschaft ersetzt. Die Wohnungseigentümer aber, die zuvor gutgläubig eigenes Geld für einen Fenstertausch ausgegeben haben, möchten dann – wiederum nachvollziehbar – Kostenersatz von der Gemeinschaft, die sich die entsprechenden Ausgaben sparte. Ein solcher Bereicherungsausgleich war früher (bis zur Grenze der Verjährung) ganz herrschend anerkannt. Der BGH hat dem aber kürzlich einen Riegel vorgeschoben (BGH ZMR 2019, 890): Demnach steht einem Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführte, keinerlei Ersatzanspruch zu, auch wenn die von ihm durchgeführte Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen.



Regionaler Glasfaserausbau

Vernetztes Wohnen: Immobilienwirtschaft im Zugzwang?

Immer mehr Smart-Home-Anwendungen und altersgerechte Assistenzdienstleistungen halten Einzug in die Privathaushalte. Diese Entwicklung wird in den nächsten Jahren mit einem rapiden Anstieg des Bandbreitenbedarfs einhergehen. Um zukunftsfähig zu bleiben, müssen Wohnungsunternehmen aktiv werden.

Hausnetze mittelfristig an der Belastungsgrenze

Weniger als 5 Prozent der Haushalte sind über Gebäudeanschluss oder Modem mit Glasfaser verbunden. Damit zählt Deutschland zu den Schlusslichtern in Europa. Da die Digitalisierung des Alltags rapide voranschreitet und Mieter „smarter“ Leben einfordern, wird der erhöhte Breitband-Anstieg langfristig zu einer Belastungsprobe für veraltete Hausnetze werden.

„Die Digitalisierung erfordert von der Wohnungswirtschaft ein Umdenken und eine Aktualisierung ihrer strategischen Ziele. Die Frage, wie Mieter in 5 oder 10 Jahren leben wollen, steht schon heute im Raum. Wir müssen darüber nachdenken, wie Infrastrukturen beschaffen sein sollten, um vernetztes Wohnen zu ermöglichen“, so RFT-Geschäftsführer Stefan Tiemann. In Zusammenarbeit mit der Brandenburger Wohnungswirtschaft erschließt der Netzbetreiber Immobilien mit Glasfaseranschlüssen, die mindestens bis in die Gebäude (FttB) und auch darüber hinaus bis in die Wohnungen (FttH) reichen.

Ängste hemmen den Ausbau

Tiemann kennt die Bedenken, die zunächst gegen einen zukunftssicheren Ausbau sprechen. „Es gibt im wesentlichen zwei Ängste, die an uns herangetragen werden: Zum einen, die Angst vor sehr hohen Investitionen. Aber auch die Vorstellung, während des Ausbaus werde vor Ort alles auf den Kopf gestellt, lässt viele Immobilienunternehmen zögern.“ Dabei seien diese Befürchtungen nur zu einem kleinen Teil begründet, findet er. Der Ausbau mit Glasfaser sei zwar auf den ersten Blick kostenintensiv, aber im Vergleich mit anderen Ausbaumethoden ähnlich teuer. Er gibt zu bedenken, dass auch durch Zwischenschritte erhebliche Kosten verursacht werden. Da am Ende jedoch nur die Glasfaser als Zukunftsmedium Bestand haben werde, sei der gezielte Ausbau in Richtung Fiber-to-the-Building und Fiber-to-the-Home konsequent, schlussfolgert der Unternehmer. „Das ist eine wichtige strategische und finanzielle Entscheidung. Und da verstehe ich sehr gut, dass Ängste bestehen. Deshalb braucht es für solche Vorhaben einen versierten Partner, der nicht nur viel Erfahrung und jede Menge Know-how für den Ausbau von Netzen mitbringt, sondern einen, der die Herausforderungen der Immobilienwirtschaft genauestens kennt und der schon heute an Übermorgen denkt.“

Dazu gehören eben auch, Netze so zu planen, dass bei Bedarf ein schrittweiser Ausbau möglich ist. Für die Kooperationspartner des Netzbetreibers bedeutet dieses Vorgehen eine Planungssicherheit

sowie die Möglichkeit auch zu einem späteren Zeitpunkt die einzelnen Wohnungen mit Glasfaser zu erschließen. „Im ersten Schritt verlegen wir Glasfasern erst einmal bis in das Gebäude. Den Zeitpunkt des weiteren Ausbaus bestimmt das Wohnungsunternehmen dann selbst. Es ist alles vorbereitet.“ Die Angst vor erschwerten Bedingungen für Mieter während eines Netzausbaus kann er in den meisten Fällen schnell ausräumen, so der Unternehmer. „In den Treppenhäusern und Wohnungen kommt es nur zu einer geringen Lärm- und Schmutzbelastung. Und aufgrund moderner Rohrverlegungsmethoden sind auch die Tiefbauarbeiten schnell erledigt.“

Havelstadt Brandenburg: Ausbau im Bestand

In 2019 hat der Netzbetreiber erstmalig begonnen HFC-Netze zu überbauen. Auf diese Weise entsteht in der Stadt Brandenburg ein hochperformantes FttB-Netz, das vorsorglich mit Ressourcen für einen sukzessiven FttH-Ausbau ausgestattet ist. Rund 9.000 Wohneinheiten sollen bis Mitte 2020 an das Glasfasernetz der RFT Kabel angeschlossen werden. Danach geht es schrittweise weiter, bis alle rund 40.000 Haushaltsanschlüsse der Havelstadt mit dem Brandenburgernetz der RFT Kabel verbunden sind.

www.rftkabel.de

RFT[®]
Kabel

Glasfaser-offensive

Für den zügigen Breitbandausbau sucht die Telekom den Schulterchluss mit der Wohnungswirtschaft.

Interview: Andrea Körner

Glasfaser für alle. Mit dem Ziel, möglichst hohe Bandbreiten für die Nutzer zu schaffen, treibt die Telekom derzeit den direkten Anschluss der Wohnungen an „Deutschlands größtes Glasfasernetz“ voran. Bei dessen Ausbau rückte das Unternehmen zwar immer näher an die Immobilien heran, die letzten Meter bis ins Haus und in die Wohnungen wurden jedoch bisher mit der sogenannten Vectoring-Technologie überbrückt. Nach der ersten Ausbauphase stehen rund 90 Prozent der Haushalte Bandbreiten von bis zu 250 Mbit/s zur Verfügung, und die Netze hielten selbst der schlagartigen Mehrbelastung während des Corona-Lockdowns stand. Nun geht es um die letzten Meter bis in die Häuser und Wohnungen. Dafür stellt sich die Telekom nun als Partner der Wohnungswirtschaft neu auf. Jean-Pascal Roux, erfahrener Kabel-Manager, leitet jetzt den Geschäftsbereich.

NACHGEFRAGT



Jean-Pascal Roux
Senior Vice President
Wohnungswirtschaft
und Breitbandausbau
Großkunden
der Telekom
Deutschland GmbH

Herr Roux, lange hat man von der Telekom in Sachen Medienversorgung über das Produkt Magenta Eins hinaus nicht viel gehört. Nun plötzlich startet sie eine groß angelegte Kampagne für den Glasfaserausbau. Woher das plötzliche Engagement – Anschluss verpasst?

Die Verbindung zwischen Telekom und Wohnungswirtschaft war immer da; wir sorgen ja in fast allen Immobilien ganz selbstverständlich für den Telefon- und Internet-Anschluss und zunehmend auch fürs Kabelfernsehen. Aber es stimmt, wenn Sie sagen, dass die Telekom eine neue Qualität in ihrer Beziehung zur Wohnungswirtschaft sucht – sogar einen echten Schulterchluss: Denn in Zukunft gehört in jedes Haus, jede Wohnung ein Glasfaseranschluss. Genauso selbstverständlich, wie es seit Generationen der Telekom-Anschluss war.

Der Breitbandausbau ist ja auch ein politisches Thema. Wie ist die Telekom in dieser Hinsicht infrastrukturell aufgestellt?

Die Telekom hat bereits massiv investiert – jedes Jahr fünf Milliarden Euro allein in Deutschland – und hat das größte und leistungsstärkste Glasfasernetz Deutschlands gebaut; es wächst jeden Tag weiter und rückt dabei immer näher an die Immobilien heran. Das ist bisher im Hintergrund geschehen. Jetzt kommt es jedoch darauf an, die Glasfaser direkt in die Immobilien zu führen – noch besser: gleich bis in die Wohnungen hinein. Für diese Aufgabe brauchen wir die Unterstützung der

Wohnungswirtschaft. Wir sehen uns da mit den Vermietern, Verwaltern und Wohnungsunternehmen in einer gemeinsamen Verantwortung für Deutschland. Deshalb werben wir dafür, jetzt gemeinsam den Glasfaser-Anschluss zu schaffen. Nicht für nur einige Privilegierte. Wir wollen den Anschluss für alle.

Was genau ist geplant?

Wir wollen der bevorzugte Partner der Wohnungswirtschaft werden: Für die Versorgung mit Glasfaser-Internet, Fernsehen und Telefon, aber auch mit vielen innovativen Digitalisierungsprodukten für ein effizienteres, moderneres Immobilienmanagement. Wir haben unseren Geschäftsbereich bei der Telekom ganz neu aufgebaut; wir sehen uns innerhalb der Telekom als Botschafter und Interessenvertreter der Wohnungswirtschaft. Deshalb sind wir thematisch sehr viel breiter aufgestellt als früher. Das Spektrum umfasst den 5G-Ausbau oder auch Innovationen wie ein digitales Schließsystem, Telemetrie, selbst das Gebäudemanagement per Drohnenflug. Wir haben viel vor – aber das Wichtigste ist, unseren Dialog mit der Wohnungswirtschaft jetzt zu intensivieren und ihm eine neue Qualität zu geben.

Ist der Markt unter den großen Anbietern nicht längst aufgeteilt?

Die Wohnungswirtschaft hat ein vitales Interesse daran, dass es nicht zu einem





Mehrwert schaffen, der über die reine **Medienversorgung** der **Mieter** hinausgeht.

Monopol durch einen einzigen Kabelnetzbetreiber kommt. Sie braucht Wettbewerb – um die besten Konzepte, die besten Inhalte, den besten Service und die besten Preise. Diesen Wettbewerb wollen wir schützen und stärken. Wir freuen uns, dass immer mehr Wohnungsunternehmen diese Chance nutzen und aktiv auf uns zugehen, um das Thema Medienversorgung für die nächsten Generationen zukunftsfest zu machen. Sie wollen sich nicht dauernd mit dem Thema befassen, sondern jetzt lieber einmal alles richtig machen. Nach dem Motto: Ein Telefonanschluss ist seit Jahrzehnten eine Selbstverständlichkeit in fast jedem Haus; mit einem Glasfaseranschluss der Telekom ist für die kommenden Jahrzehnte alles sicher geregelt. Trendsetter sind die Wohnungsunternehmen, die in Verbänden organisiert sind; wir hoffen, auch Verwalter und Eigentümergemeinschaften für den Glasfaseranschluss zu gewinnen.

Was hat die Telekom als Partner für Wohnungsunternehmen, Eigentümergemeinschaften, Immobilienverwaltungen und Hausbesitzer zu bieten?

Früher hatte die Wohnungswirtschaft nur alle Jubeljahre Grund, mit dem Kabelnetzbetreiber zu sprechen, nämlich dann, wenn der Gestattungsvertrag auslief und neu verhandelt wurde. Dazwischen war Funkstille. Wir wollen für die Wohnungsunternehmen das ganze Jahr Mehrwert schaffen, der über die reine Medienversorgung der Mieter hinausgeht. Mit einem digitalen Immobilienmanagement lassen sich Effizienzgewinne in der Verwaltung heben. Wohnungsunternehmen können ihre Abläufe und sogar ihre Mieterkommunikation rationalisieren und zugleich attraktiver machen, das geht bis zur automatischen Beantwortung von typischen Mieterfragen.

Für wen konkret und in welchen Situationen ist diese Partnerschaft interessant?

Die Situation aufgrund der Corona-Pandemie hat zwei Dinge deutlich gemacht: Ohne das Netz ist alles nichts, und die Digitalisierung – auf Grundlage unseres Netzes – lässt Unternehmen weiterhin handlungsfähig bleiben. Beides sind unsere Stärken, hier sind wir die verlässlichen Experten. Ganz konkret: Wenn Sie zum Beispiel aktuell Wohnraum vermieten möchten, unterstützt Sie unsere virtuelle 360°-Wohnungsbesichtigung dabei, Ihre Objekte so attraktiv wie möglich online

zu präsentieren. Haben Sie Verträge, die unterzeichnet werden müssen? Das geht auch ganz ohne persönlichen Kontakt oder kompliziertes postalisches Umlaufverfahren. In den letzten Wochen haben wir interessierten Wohnungsunternehmen mehrere Online-Seminare zum Thema digitales Arbeiten angeboten, wir sehen, dass hier großer Unterstützungsbedarf besteht.

Was bedeutet all das für den Wohnungsnutzer: Was kommt auf ihn zu, was ändert sich, was wird besser?

Die Telekom ist ein Global Player und hat deshalb die Marktstärke, die man heute braucht, um mit Hollywoodstudios und Technologiekonzernen immer die besten Angebote und Konditionen für ihre Kunden auszuhandeln. Telekom-Kunden sind deshalb immer ganz vorn dabei, von kostenlosen UHD-Sendern bis zum größten Fremdsprachenprogramm im Markt. Allerdings denken wir nicht nur an junge, technikaffine Nutzer. Wir achten darauf, dass zum Beispiel der vertraute lineare Fernsehempfang für ältere Menschen so einfach und unkompliziert wie eh und je bleibt. Wir leisten uns nicht nur eine besonders durchdachte, zukunftssichere Technik, sondern auch einen preisgekrönten Kundendienst – mit gut 30.000 Mitarbeitern im technischen und im Kundenservice. Auch so machen wir einen Unterschied, der die Mieterzufriedenheit spürbar verbessert.

Aktuelle Urteile

Wann können Eigentümer selbst gegen Störungen im Haus vorgehen, wann nicht? Und wann müssen sie vor einer anstehenden Verwalterbestellung über Vergleichsangebote informiert werden? So entschied der BGH.

ZUR VERGEMEINSCHAFTUNG VON UNTERLASSUNGSANSPRÜCHEN EINZELNER DURCH DIE WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

(BGH, Urteil vom 24.1.2020 – V ZR 295/16)

► DAS THEMA

Der vorliegende Fall handelt grundsätzlich von einem Unterlassungsbegehren der Klägerin, die sich von den Untermietern ihres Nachbarn in vielerlei Hinsicht gestört fühlt. Zur materiell-rechtlichen Bewertung kamen die Vorinstanzen jedoch gar nicht erst: Stattdessen war die prozessrechtliche Frage zu entscheiden, ob die Eigentümergemeinschaft Unterlassungsansprüche, die dem einzelnen Wohnungseigentümer

zur Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums zustehen, durch Beschluss an sich ziehen kann, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist.

► DER FALL

Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin. Ihre Wohnung liegt direkt über einer von dem Beklagten gemieteten Einheit, die in der Teilungserklärung als Wohnung/Wohnraum ausgewiesen ist. Der Beklagte vermietet diese Wohnung seinerseits an Personen, die sich in einem nahegelegenen Klinikum einer Behandlung unterziehen. Von den Untermietern sollen Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen.

Auf der Eigentümerversammlung am 4. Juni 2014 wurden unter TOP 10 mehrere Beschlüsse gefasst: Gemäß Antrag 1 wurde beschlossen, dass unter Beauftragung eines Rechtsanwaltes Klage auf Unterlassung von Verstößen gegen die Verpflichtungen eines Eigentümers aus der gesetzlichen Vorschrift des § 14 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie eventuell auf Unterlassung

von Verstößen gegen das Rücksichtnahmegebot als auch gegen die Gemeinschafts- und Hausordnung zu erheben ist. Der Eigentümer ist hier auch für Verstöße gegen die vorstehenden Verpflichtungen durch Personen in Anspruch zu nehmen, die seinem Hausstand oder seinem Gewerbe angehören oder denen er als Nutzer die Wohnung überlassen hat.

Der beschlossene Antrag 3 listet sämtliche gerichtlich zu verfolgenden Verstöße auf, darunter insbesondere die Verbreitung ätherischer Öle und Weihrauches über Raumluftanlagen und durch offene Fenster, sodass sie in den räumlichen Bereich benachbarter Sondereigentumseinheiten gelangen, sowie Belästigungen durch laute Geräusche, z. B. von Fernseher und Lüftungen.

Des Weiteren beschloss die Eigentümerversammlung in Antrag 4, dass bei Verstößen gegen das gesetzliche Rücksichtnahmegebot, die Gemeinschaftsordnung und die Hausordnung durch Zwischenmieter, Mieter oder kurzfristige Nutzer mithilfe eines zu beauftragenden Rechtsanwaltes auch außergerichtlich und gerichtlich gegen die Störenden

DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEßER

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

vorzugehen ist, wenn die Dauer der Wohnungsnutzung dies sinnvoll erscheinen lässt.

In der Eigentümerversammlung vom 24. November 2015 beschlossen die Wohnungseigentümer u. a. die „Vergemeinschaftung von Unterlassungsansprüchen der jeweiligen betroffenen Wohnungseigentümer“ gegen den Beklagten „wegen Verstößen gegen § 14 Nr. 1 und 2 WEG, Haus- und Gemeinschaftsordnung sowie § 15 Abs. 3 WEG“. Konkret heißt es in dem Beschluss: „Die Wohnungseigentümer beschließen, die Durchsetzung von Ansprüchen, die dem jeweiligen Miteigentümer deshalb zustehen, weil a) einzelne Wohnungseigentümer (oder deren Mieter oder Untermieter von deren Mietern) entgegen § 14 Nr. 1 WEG einen Gebrauch von ihrem Sondereigentum oder dem Gemeinschaftseigentum machen, durch den andere Wohnungseigentümer (oder deren Mieter oder Untermieter von deren Mietern) über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, b) einzelne Wohnungseigentümer [...] entgegen § 15 Abs. 3 WEG einen Gebrauch von ihrem Sondereigentum oder dem Gemeinschaftseigentum machen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen sowie, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht, die Gegenstand des vor dem Amtsgericht München [...] anhängigen Rechtsstreits sind, nämlich Abänderung der konkreten Ausgestaltung der Vermietung der [...] von dem Beklagten genutzten] Wohnung [...] dahingehend, dass die Wohnung weder direkt, noch mittelbar (insbesondere über einen Zwischenvermieter) an häufig wechselnde Medizin- oder Krankenhaustouristen aus den Vereinigten Arabischen Emiraten oder Saudi-Arabien überlassen wird, und die Vermietung nicht gegen das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum [...] verstößt [...].“

Die Klägerin nimmt den Beklagten mit der seit dem 6. Juni 2014 anhängigen Klage auf Unterlassung von Geruchs- und Lärmemissi-

onen (Klageanträge 1 und 3) sowie Nutzung der Wohnung als Pensionsbetrieb (Klageantrag 2) in Anspruch. Das Landgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung hat das Oberlandesgericht durch Beschluss zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin die Unterlassungsansprüche weiter.

Der BGH entschied, dass die Revision zum überwiegenden Teil Erfolg hat. Nur hinsichtlich des Klageantrags 2 wies er sie aufgrund fehlender Prozessführungsbefugnis der Klägerin zurück. Diesbezüglich urteilte der BGH, dass die Wohnungseigentümergeinschaft Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums gemäß § 1004 Abs. 1 BGB durch Mehrheitsbeschluss nach § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG an sich ziehen kann und dann allein für die gerichtliche Geltendmachung gegenüber dem Dritten zuständig ist. Dies ist hier bezüglich des Klageantrags 2 durch wirksamen Beschluss in der Wohnungseigentümerversammlung vom 24. November 2015 geschehen, wodurch die Klägerin das Recht verlor, selbst gerichtlich gegen den Beklagten hinsichtlich der Zwischenvermietung an häufig wechselnde „Medizin- oder Krankenhaustouristen“ vorzugehen.

Tatsächlich prozessführungsbefugt war die Klägerin hingegen hinsichtlich der Ansprüche auf Unterlassung von Lärm- und Geruchsbelästigungen (Klageanträge 1 und 3). Die Klägerin wendet sich damit gegen die unmittelbare Beeinträchtigung der Nutzung ihres Sondereigentums wegen eindringenden Lärms und der Gerüche. Solche, den räumlichen Bereich des Sondereigentums betreffenden Ansprüche kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht durch Beschluss an sich ziehen. Zwar ist das nicht unumstritten, doch nach überwiegender Ansicht können nur das Gemeinschaftseigentum betreffende Ansprüche der Wohnungseigentümer, nicht aber solche, die sich auf das Sondereigentum beziehen, verge-

meinschaftet werden. Dem folgt auch der BGH, da es in diesen Fällen an einer Rechtsgrundlage fehlt. Das gilt auch dann, wenn die Störungen zugleich im Bereich des Gemeinschaftseigentums auftreten. Ein Wohnungseigentümer muss in keinem Fall hinnehmen, dass ihm die Befugnis entzogen wird, gegen Störungen vorzugehen, die im räumlichen Bereich seines Sondereigentums auftreten. Es gehört zu den unentziehbaren Rechten des Sondereigentümers, solche unmittelbaren Beeinträchtigungen abwehren zu können; das gilt unabhängig davon, ob und inwieweit sich die Störungsquelle auf andere Bereiche des Hauses auswirkt. Da folglich die Beschlüsse, wonach diese Ansprüche vergemeinschaftet werden, nichtig sind, ist die Klägerin hier prozessführungsbefugt. Hinsichtlich der materiell-rechtlichen Entscheidung des Sachverhalts wies der BGH die Sache mangels Entscheidungsreife an das Berufungsgericht zurück.

VERWALTER-STRATEGIE

Ist es Wunsch der Wohnungseigentümer, gegen Belästigungen o. Ä. vorzugehen, ist eine Vergemeinschaftung eventueller Unterlassungsansprüche der Sache dienlich. So kann verhindert werden, dass jeder einzelne Eigentümer selbst rechtlich tätig werden muss; die Vergemeinschaftung spart Zeit und Geld. Vorsicht ist aber dann geboten, wenn Sondereigentum tangiert wird: Hier können Ansprüche nicht vergemeinschaftet werden, wie dieses Urteil zeigt. Hierauf ist insbesondere bei der Beschlussvorbereitung und der Beratung der Wohnungseigentümer zu achten.



ORDNUNGSGEMÄSSES VORGEHEN BEI DER VERWALTERBESTELLUNG

(BGH, Urteil vom 24.1.2020 – V ZR 110/19)

► DAS THEMA

Wie muss eine Verwalterbestellung vorbereitet werden, um dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung zu entsprechen? Mit diesem Thema und insbesondere der Frage, wie mit einzuholenden Vergleichsangeboten zu verfahren ist, beschäftigte sich der BGH vorliegend wie folgt:

► DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. In der Eigentümerversammlung vom 14. November 2017 bestellten die Wohnungseigentümer die T. GmbH per Beschluss zur Verwalterin. Gegen diesen Beschluss wurde eine Anfechtungsklage vor dem Amtsgericht erhoben. In Anbetracht dieser Anfechtungsklage berief die T. GmbH mit Schreiben vom 4. Februar 2018 unter Hinweis auf die Beauftragung durch den Verwaltungs-

beirat eine außerordentliche Eigentümerversammlung für den 20. Februar 2018 mit folgender Tagesordnung ein: „Bestellung der T. GmbH zur Verwalterin der Wohnanlage für den Zeitraum 01.01.2018 bis einschließlich 31.12.2021; Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zum Vertragsabschluss mit der T. GmbH nach Vorgabe des bisherigen Verwaltervertrags mit der E. Hausverwaltung.“

Dem Einladungsschreiben nicht beigelegt waren Vergleichsangebote anderer Interessenten für das Verwalteramt. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20. Februar 2018 zufolge berichtete der Verwaltungsbeirat vor der Beschlussfassung, dass neben dem Angebot der T. GmbH zwei weitere Angebote eingeholt worden seien, die zur Einsichtnahme zur Verfügung stünden, nämlich die der Immobilienverwaltungen L. und K. mit Preisen

von 23,20 Euro und 25,00 Euro pro Wohnung/Monat. Das Angebot der T. GmbH sei identisch mit dem der bisherigen E. Hausverwaltung in Höhe von 19,64 Euro pro Wohnung/Monat. Auf dieser Grundlage spreche sich der Verwaltungsbeirat für die T. GmbH aus.

Die Wohnungseigentümer beschlossen auf dieser Erkenntnisgrundlage erneut, die T. GmbH zur neuen Verwalterin zu bestellen und bevollmächtigten den Verwaltungsbeirat zum Abschluss des Verwaltervertrags nach Vorgabe des bisherigen mit der E. Hausverwaltung.

Hiergegen richtete sich die Anfechtungsklage der Kläger, die das Amtsgericht abgewiesen hat. Auch das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen, jedoch die Revision zugelassen. Nun wollten die Kläger weiterhin erreichen, dass die Beschlüsse

WEG-RECHT

über die Wahl der Verwalterin und die Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zum Abschluss eines Verwaltervertrages für ungültig erklärt werden – mit Erfolg. Der BGH hob das Urteil des LG Nürnberg-Fürth auf und änderte es dahingehend ab, dass er die in der außerordentlichen Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse über die Verwalterbestellung und die Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zum Abschluss des Verwaltervertrages für ungültig erklärte.

Nach Ansicht des BGH hat das Berufungsgericht zwar rechtsfehlerfrei angenommen, dass vor der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Bestellung eines neuen Verwalters Alternativangebote einzuholen sind. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sie ihre Entscheidung im Rahmen des ihnen zustehenden Spielraums auf einer hinreichend fundierten Tatsachengrundlage treffen können. Rechtsfehlerhaft hingegen war die Annahme, es sei für die Neubestellung eines Verwalters ausreichend, dass die Angebote der Bewerber erst in der Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung in ihren Eckpunkten bekannt gegeben und zur Einsichtnahme bereit-

gehalten werden. Hingegen ist es regelmäßig geboten, den Wohnungseigentümern die Angebote der Bewerber, jedenfalls aber deren Namen und die Eckdaten der Angebote innerhalb der Einladungsfrist gemäß § 24 Abs. 4 S. 2 WEG zukommen zu lassen. Zu den Eckdaten gehören die vorgesehene Vertragslaufzeit und die Vergütung, wobei darzustellen ist, ob eine Pauschalvergütung oder eine Vergütung mit mehreren Vergütungsbestandteilen angeboten wird.

Nur so kann gewährleistet werden, dass den Eigentümern genügend Zeit eingeräumt wird, umfassende Kenntnis über die

vorliegenden Alternativen zu erlangen und sich vorzubereiten, um in der Versammlung selbst eine fundierte Entscheidung zu treffen. Nur bei rechtzeitiger Übermittlung der Unterlagen können Eigentümer, für die der Verwalter wichtige und weitreichende Funktionen wahrnimmt und der regelmäßig für mehrere Jahre bestellt wird, einen tragfähigen Vergleich verschiedener Angeboten anstellen und die Leistungen beurteilen. Hierfür reicht es eben nicht aus, den Wohnungseigentümern die Namen der zur Wahl stehenden Bewerber und ihre Angebote oder deren Eckdaten erstmalig in der Versammlung zur Verwalterwahl bekannt zu geben.

VERWALTERSTRATEGIE

Das WEG gibt keine Auskunft darüber, welchen Wohnungseigentümern innerhalb der Einladungsfrist zu einer Eigentümerversammlung gemäß § 24 Abs. 5 S. 2 WEG zur Verfügung gestellt werden müssen. Verwaltungen ist daher zu raten, frühzeitig so umfassend wie möglich über zur Beschlussfassung anstehende Themen zu informieren. Nur so können Rechtsstreitigkeiten wie die vorliegende vermieden werden, weil Beschlüsse auf Basis der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung gefasst werden.



2. VDIV-Golf-Cup NORD

10. September 2020 Golfanlage Warnemünde

Golfen & Netzwerken
zwischen
Steilküste und Sandstrand

Jetzt anmelden: www.vdiv-management.de/golf-nord

Wie geht's uns denn heute?

Worauf ist zu achten, wenn Arbeitnehmer krank sind?

Manchmal schwer zu glauben, aber in Arbeitsverhältnissen gilt der Grundsatz „Ohne Arbeit kein Lohn“. Vielfältige Ausnahmen bestätigen die Regel: In Durchbrechung dieses Grundsatzes erhalten Arbeitnehmer bei Urlaub, an Feiertagen, bei verhältnismäßig kurzer bestehender Arbeitsverhinderung, wenn sie unverschuldet ist und die Gründe dafür in der Person des Arbeitnehmers liegen, ihre Vergütung, ohne die Arbeitsleistung erbracht zu haben. Nicht zu vergessen sei hier der nicht nur in Zeiten von Corona und Covid-19 enorm wichtige Fall der krankheitsbedingten Arbeitsunfähigkeit, um die es nachfolgend gehen soll.

Die Entgeltfortzahlungspflicht des Arbeitgebers im Krankheitsfall ist im Gesetz über die Zahlung des Arbeitsentgelts an Feiertagen und im Krankheitsfall (EFZG) geregelt und von einigen Voraussetzungen abhängig, die in der Praxis durchaus zu Streitigkeiten führen. Nach § 3 EFZG haben Arbeitnehmer Anspruch auf Entgeltfortzahlung im Krankheitsfall, wenn

- ein Arbeitsverhältnis besteht,
- seit Beginn des Arbeitsverhältnisses bereits eine vierwöchige Wartezeit ununterbrochen erfüllt wurde,
- die Arbeitsunfähigkeit aufgrund einer Krankheit besteht,
- die krankheitsbedingte Arbeitsunfähigkeit unverschuldet ist,
- diese Voraussetzungen maximal sechs Wochen vorliegen.

Die Frage des Verschuldens

Selten umstritten ist die Regelung, dass die krankheitsbedingte Arbeitsunfähigkeit ohne Verschulden des Arbeitnehmers eingetreten sein muss. Könnte man auf den ersten Blick meinen, dass ein beim rasanten Skifahren erlittener Knochenbruch natürlich selbst verschuldet ist – eine so gefährliche Sportart! Noch dazu in Zeiten des Klimawandels! –, ist die Rechtsprechung in dieser Frage jedoch zugunsten der Arbeitnehmer sehr großzügig: Nicht jedes leichtsinnige Verhalten führt zur Annahme eines Verschuldens im Sinne von § 3 Abs. 1 EFZG; vielmehr wird man von einem Verschulden in diesem Sinne regelmäßig erst dann ausgehen können, wenn ein besonders leichtfertiges, etwa grob fahrlässiges oder aber vorsätzliches Verhalten vorliegt. Dies muss unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls festgestellt werden. Beispielsweise wird bei Freizeit-/Sportunfällen ein Verschulden erst dann bejaht, wenn grob und leichtsinnig gegen anerkannte Regeln einer Sportart verstoßen wird oder

man sich in einer Weise betätigt, die die eigenen Kräfte und Fähigkeiten deutlich übersteigt. Greift ein Arbeitnehmer z. B. als Hundehalter in eine Rauferei der Tiere ein, um seinen Hund aus einer Notlage zu befreien, und erleidet er dabei Bissverletzungen, soll auch das (so jedenfalls das Arbeitsgericht Freiburg) kein Verschulden begründen. Anders (nämlich als verschuldet) zu bewerten ist aber ein Sturz bei Volltrunkenheit, wie ein Verkehrsunfall eines Alkoholisierten – solange der Arbeitnehmer nicht alkoholkrank ist.

Die Fortsetzungserkrankung

Krankheiten, die auf demselben Grund leiden beruhen wie die Krankheit, für die bereits Entgeltfortzahlung geleistet wurde, nennt man Fortsetzungserkrankungen. Ein erneuter Entgeltfortzahlungsanspruch für die Dauer von maximal weiteren sechs Wochen entsteht, wenn der Arbeitnehmer aufgrund derselben Krankheit arbeitsunfähig wird und zuvor mindestens sechs Monate nicht wegen derselben Krankheit arbeitsunfähig war, oder wenn seit Beginn der ersten krankheitsbedingten Arbeitsunfähigkeit mindestens zwölf Monate vergangen sind und der Arbeitnehmer danach erneut aufgrund derselben Krankheit arbeitsunfähig wird.

Wechselt der Arbeitnehmer hingegen in ein anderes Unternehmen und wird er – nach Ablauf der Wartezeit des § 3 Abs. 3 EFZG – infolge derselben Krankheit beim neuen Arbeitgeber arbeitsunfähig, so erwirbt er einen vollen Entgeltfortzahlungsanspruch auch dann, wenn er noch zum Ende des alten Arbeitsverhältnisses wegen Krank-

DER AUTOR



TOBIAS SCHWARTZ
Der Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für Handels- und Gesellschaftsrecht ist Geschäftsführer der LKC Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in München-Bogenhausen.
www.lkc-recht.de

heit an der Arbeitsleistung verhindert war und seither weniger als sechs Monate vergangen sind.

Folgekrankheiten und die Einheit des Verhinderungsfalls

Ein nicht selten anzutreffendes Phänomen sind Arbeitnehmer, die vom Pech verfolgt zu sein scheinen, vor allem dann, wenn es Spannungen am Arbeitsplatz gibt. Dann folgt auf eine Migräne gerne mal ein Magen-Darm-Virus, plötzlich auch noch Rückenschmerzen, dann ein grippaler Infekt und schließlich die Blasenentzündung. Für jedes dieser Leiden wird – kurz bevor oder wenn die jeweils ärztlich und per „gelbem Zettel“ attestierte Arbeitsunfähigkeit abgelaufen ist – womöglich noch ein anderer Arzt aufgesucht, der seinerseits eine Erstbescheinigung ausstellt. So können Wochen und Monate der krankheitsbedingten Arbeitsunfähigkeit ins Land ziehen; und der unbefangene Betrachter könnte meinen, dass der Arbeitgeber in solchen Fällen fortlaufend stets wieder bis zur Dauer von sechs Wochen Entgeltfortzahlung leisten muss.

So leicht machen es die Arbeitsgerichte den Arbeitnehmern aber nicht. In einem in dritter Instanz vom Bundesarbeitsgericht entschiedenen Fall (Urteil vom 11.12.2019 – 5 AZR 505/18) ging es um eine Altenpflegerin aus Niedersachsen: Sie war im Jahr 2017 zunächst gut drei Monate wegen einer psychischen Erkrankung arbeitsunfähig. Noch am Schlußtag der Arbeitsunfähigkeit bescheinigte ihr eine andere Ärztin wegen einer für den nächsten Tag geplanten Operation per „Erstbescheinigung“ eine weitere Arbeitsunfähigkeit. Diese dauerte rund sechs Wochen, in denen die Altenpflegerin weder Entgeltfortzahlung vom Arbeitgeber noch Krankengeld einer Krankenkasse erhielt.

Mit ihrer Klage verlangte sie rund 3.400 Euro brutto nebst Zinsen von ihrem Arbeitgeber. Sie sei, so ihr Vortrag, wegen eines neuen Leidens arbeitsunfähig gewesen, die Arbeitsunfähigkeit wegen ihrer psychischen Erkrankung sei bereits beendet gewesen. Ihr Arbeitgeber sah das anders und vertrat die Auffassung, dass



von einem einheitlichen Verhinderungsfall auszugehen sei.

Der 5. Senat des Bundesarbeitsgerichts gab dem zahlungsunwilligen Arbeitgeber recht: „Ist der Arbeitnehmer krankheitsbedingt arbeitsunfähig und schließt sich daran in engem zeitlichem Zusammenhang eine im Wege der ‚Erstbescheinigung‘ attestierte weitere Arbeitsunfähigkeit an, hat der Arbeitnehmer im Streitfall darzulegen und zu beweisen, dass die vorangegangene Arbeitsunfähigkeit im Zeitpunkt des Eintritts der weiteren Arbeitsverhinderung geendet hatte.“ Dies war der klagenden Altenpflegerin aber nicht gelungen.

Was steckt dahinter? Bei Folgekrankheiten besteht der Entgeltfortzahlungsanspruch nur dann erneut für maximal sechs Wochen, wenn der Arbeitnehmer zwischen der ersten Krankheit und einer neuen Krankheit arbeitsfähig ist. Eine Arbeitsfähigkeit liegt jedenfalls vor, wenn der Arbeitnehmer dazwischen tatsächlich gearbeitet hat. Ein untauglicher Arbeitsversuch reicht hingegen nicht aus. Ein neuer Entgeltfortzahlungsanspruch beginnt aber auch dann, wenn der Arbeitnehmer – selbst nur für ein paar Stunden – arbeitsfähig ist, ohne gearbeitet zu haben (z. B. Sonntag, Feiertag).

Tritt hingegen die neue Krankheit (wie im obigen Beispiel der Magen-Darm-Virus) ein, während der Arbeitnehmer noch aufgrund der ersten Krankheit (Migräne) arbeitsunfähig ist, beginnt kein neuer Sechs-Wochen-

Zeitraum. Es besteht dann nur einmal ein Anspruch auf Entgeltfortzahlung für sechs Wochen.

Die Darlegungs- und Beweislast

Der Arbeitnehmer trägt grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen der Voraussetzungen des Entgeltfortzahlungsanspruchs. Bei mehrfacher Arbeitsunfähigkeit gilt eine sogenannte abgestufte Darlegungs- und Beweislast. Der Arbeitnehmer hat die krankheitsbedingte Arbeitsunfähigkeit sowohl bei der Ersterkrankung als auch bei der Folgeerkrankung zu beweisen. Bei der Folgeerkrankung muss der Arbeitnehmer darlegen und nachweisen, dass es sich um eine neue Erkrankung handelt und er zwischendurch arbeitsfähig war. Als Indiz hierfür ist anzusehen, wenn eine neue Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung für eine zweite Krankheit zeitlich nicht lückenlos an die gerade abgelaufene für eine erste Krankheit anschließt. Entscheidend sind auch die Bezeichnungen Erstbescheinigung und Folgebescheinigung.

FAZIT

Arbeitgebern ist zu raten, derartige Konstellationen kritisch zu würdigen und im Zweifelsfall lieber einmal die Entgeltfortzahlung zu verweigern.

Die befristete Absenkung der **Umsatzsteuer**

Wohl eine wenig erfreuliche Maßnahme, nicht nur für die Immobilienwirtschaft

Der am 12. Juni 2020 von der Bundesregierung beschlossene Entwurf eines zweiten Corona-Steuerhilfegesetzes wurde wenige Tage vor dem Inkrafttreten am 1. Juli 2020 durch den Bundesrat abgesegnet. Zur Stärkung der Binnennachfrage, um Arbeitsplätze zu erhalten und allgemein wirtschaftsfördernde Impulse zu setzen, wird für einen Übergangszeitraum vom 1. Juli bis 31. Dezember 2020 der reguläre Umsatzsteuersatz von 19 auf 16 Prozent, der ermäßigte Steuersatz von 7 auf 5 Prozent abgesenkt. Eine Maßnahme, die zwar für Endverbraucher auf den ersten Blick durchaus erfreulich ist, bei Unternehmen jedoch zu erheblichem Umstellungsaufwand, insbesondere im Bereich des Rechnungswesens führt.

Wenig überraschend, dass die von der Bundesregierung im Eilverfahren beschlossene Änderung, die der Stellungnahme des Deutschen Steuerberaterverbandes (DStV) zufolge wie „Kai aus der Kiste“ kam, als bürokratischer Super-Gau bezeichnet und damit nicht nur in der einschlägigen Literatur, sondern auch allgemein von den Wirtschaftsverbänden kritisiert wird. Auch wenn die Immobilienwirtschaft nicht (so

wie vorwiegend der Einzelhandel) mit Problemen zur Umstellung von Kassensystemen konfrontiert wird, muss doch auch hier etwa die Software der Buchführungssysteme innerhalb kürzester Zeit angepasst werden. Darüber hinaus ist natürlich auch darauf zu achten, dass die in den unterschiedlich besteuerten Zeiträumen erbrachten Leistungen entsprechend den geänderten gesetzlichen Bestimmungen korrekt abgerechnet werden. Einen ersten Entwurf zur Klärung von Zweifeln hat das Bundesfinanzministerium (BMF) bereits am 11. Juni 2020 veröffentlicht (Az. III C2-S 7030/20/10009:004). Im Wesentlichen beinhaltet das Schreiben Regelungen, wie sie auch bereits aus der Vergangenheit anlässlich der Umstellung der Steuersätze bekannt sind, zuletzt zum 1. Januar 2007. Nachfolgend nur einige Beispiele, die im Wesentlichen die Immobilienverwaltungen betreffen:

Verwaltungsgebühren

Mehrheitlich werden Leistungen sowohl der WEG- als auch der Mietverwalter gegenüber Personen erbracht, die als Leistungsempfänger nicht zum Vorsteuerabzug im Sinne des § 15 Umsatzsteuergesetz (UStG) berechtigt sind. Sie werden folglich erheblich daran interessiert sein, dass die Verwaltungsgebühren für die Zeit ab 1. Juli 2020 dem verringerten Mehrwertsteuersatz angepasst werden. Soweit Verwalterverträge eine Gebührenvereinbarung enthalten, die auf eine monatliche Vergütung für die regelmäßig zu erbringenden Tätigkeiten abstellt, unterliegen die in der Zeit vom 1. Juli bis 31. Dezember 2020 erbrachten Leistungen dem geänderten Steuersatz in Höhe von 16 v. H. (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 a S. 3 UStG). Wichtig ist, dass Verwalter, in deren Verträgen die Höhe der Umsatzsteuer ausdrücklich mit

19 v. H. beziffert ist, diese Verträge durch eine Ergänzung anpassen. Darin sollten sie auf die geänderte Rechtslage und auf den befristet geltenden Steuersatz in Höhe von 16 v. H. hinweisen. Sind Leistungsempfänger im Einzelfall selbst zum Vorsteuerabzug gemäß § 15 UStG (im Fall der USt-Option im Sinne des § 9 UStG) berechtigt, ist der korrekte Ausweis der Umsatzsteuer entsprechend der unterschiedlichen Leistungszeiträume insofern von besonderer Bedeutung, als die Leistungsempfänger für eine möglicherweise überhöht in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer keine Berechtigung zum Vorsteuerabzug haben, der höhere Betrag aber vom Rechnungsaussteller geschuldet wird (§ 14c UStG, Umsatzsteuer-Anwendungserrlass (UStAE) 15.2 Abs. 1). Keinesfalls wäre es richtig, die im Zweifel überhöhten Beträge erst am Jahresende rückwirkend gutzuschreiben.

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass es sich bei Verwalterverträgen zwar um Verträge über Dauerleistungen handelt, diese aber nicht mit den Bestimmungen des § 29 UStG zu einem möglichen Ausgleichsanspruch bei langfristigen Verträgen verwechselt werden dürfen.

Handwerkerleistungen

Grundsätzlich entsteht die Umsatzsteuer bei der Besteuerung nach vereinbarten Entgelten (Sollversteuerung) mit Ablauf des Voranmeldungszeitraums, in dem die Lieferung oder sonstige Leistung ausgeführt worden ist. Für die Frage der Anwendung des richtigen Steuersatzes ist es entscheidend, wann die Leistung ausgeführt wurde. Dies ist regelmäßig der Zeitpunkt der Vollendung, der häufig auch mit dem Zeitpunkt der Abnahme zusammenfallen wird (UStAE 13.2).

DER AUTOR



WOLFGANG WILHELMY

Der Steuerberater betätigt sich auch als Autor und Referent im Wohnungseigentumsrecht. www.steuerberater-wilhelmy.de

Abrechnungen könnten auch auf der Grundlage von Teilleistungen erfolgen, wenn es sich hierbei um wirtschaftlich abgrenzbare Teile einheitlicher Leistungen handelt, für die das Entgelt gesondert vereinbart wurde und die demnach statt der einheitlichen Gesamtleistung geschuldet werden. Für Leistungen, die nach dem 30. Juni 2020 ausgeführt werden, ist die Umsatzsteuer folglich mit dem Regelsteuersatz von 16 Prozent auszuweisen. Dies gilt auch, wenn die Verträge über diese Leistungen vor dem 1. Juli 2020 geschlossen wurden und dabei von dem bis dahin geltenden Steuersatz i. H. von 19 Prozent ausgegangen worden ist.

Für den Fall, dass etwa eine WEG nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, der Auftrag an einen Handwerker vor dem 1. März 2020 vergeben wurde, dieser nur den Endpreis inklusive Mehrwertsteuer enthält und erst nach dem 30. Juni 2020 ausgeführt wird, ergibt sich aus § 29 UStG ein möglicher Ausgleichsanspruch in Höhe der verminderten Umsatzsteuer (vgl. BMF vom 11.6.20 – III C2 – S 7030/20/10009:004 – Tz 2.6 ff.).

Wartungsleistungen

Als Dauerleistungen im Sinne des Abschnitts 13.1 Abs. 3 UStAE werden Wartungsleistungen grundsätzlich zu dem Zeitpunkt der Umsatzsteuer unterworfen, an dem der vereinbarte Leistungszeitraum endet. Hat etwa der Heizungsinstallateur bereits im Januar 2020 eine Jahresrechnung für die laufende Wartung der Heizungsanlage in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer in Höhe von 19 Prozent gestellt, müsste er folglich diese Rechnung in vollem Umfang gutschreiben und eine neue Rechnung mit dem im zweiten Halbjahr geltenden Steuersatz in Höhe von 16 Prozent erteilen.

Werden die Wartungsleistungen jedoch in monatlichen, vierteljährlichen oder halbjährlichen Teilbeträgen berechnet, liegen wiederum Teilleistungen im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 1 a S. 3 UStG vor. Für die Anwendung des zutreffenden Steuersatzes ist somit wieder der Zeitpunkt der Ausführung (Vollendung) der jeweiligen Teilleistung maßgebend.



Aus dem Hut gezaubert: das Zweite Corona-Steuerhilfegesetz

Vermietungen und Betriebskostenabrechnung

Werden Vermietungsleistungen etwa im Fall der Option gem. § 9 UStG der Regelbesteuerung unterworfen, sind im Prinzip die gleichen Grundsätze wie auch bei allen anderen Dauerleistungen zu beachten. Die abschnittsweise Abrechnung in monatlichen oder vierteljährlichen Teilbeträgen führt dazu, dass die Umsatzsteuer für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2020 noch mit dem Steuersatz von 19 Prozent zu berechnen ist, die Vermietungsleistungen nach dem 30. Juni 2020 dagegen mit dem Steuersatz von 16 Prozent. Es ist auf jeden Fall darauf zu achten, dass Mietverträge entsprechend angepasst werden, um den Anforderungen an eine ordnungsmäßige Rechnung i. S. des § 14 Abs. 4 UStG zu genügen. In der jährlichen Betriebskostenabrechnung sind die Nebenkosten entsprechend dem Zeitpunkt der Hauptleistung mit dem jeweils geltenden Steuersatz auszuweisen. Gleiches gilt auch für WEG-Abrechnungen, soweit einzelne Eigentümergemeinschaften zur Umsatzsteuer optiert haben. In diesen Fällen sind bereits die auf Grundlage des Wirtschaftsplans angeforderten monatlichen Zahlungen dem veränderten Umsatzsteuersatz anzupassen.

Leistungen der Kabelnetzbetreiber

Auch hier handelt es sich um Teilleistungen im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 1 a S. 3 UStG, da die Gebühren regelmäßig auf der Grundlage einer monatlichen Pauschale berechnet werden. Dies ändert sich auch nicht dadurch, dass die Leistungen oftmals im Wege einer Jahresrechnung bereits zu Jahresbeginn eingefordert werden. In die-

sen Fällen müsste nun eine Gutschrift zum 30. Juni 2020 für das 1. Halbjahr 2020 erfolgen. Eine neue Rechnung ist dann für das 2. Halbjahr unter Anwendung des verminderten Steuersatzes zu erstellen.

Strom-, Gas- und Wärmelieferungen

Nach den Ausführungen in Abschnitt 13.1 Abs. 3 UStAE wären diese Leistungen grundsätzlich mit dem zum Zeitpunkt der Ablesung geltenden Steuersatz abzurechnen. Im BMF-Schreiben vom 11. Juni 2020, Rz. 3.6 Tz 33 wird jedoch darauf hingewiesen, dass umsatzsteuerrechtlich keine Bedenken bestehen, die Ergebnisse der Ablesung auch zeitanteilig im Verhältnis zwischen den Tagen vor und ab dem Stichtag der Steuersatzänderung aufzuteilen. Es kann wohl durchaus unterstellt werden, dass die betreffenden Energieversorger ihre Abrechnungen auf die veränderten Verhältnisse anpassen.

Auswirkung auf den § 35 a EStG

Alle Steuerpflichtigen, die bislang die Vergünstigungen für Handwerkerleistungen sowie haushaltnahe Dienstleistungen in Anspruch genommen haben, profitieren von der Senkung der Umsatzsteuer nunmehr zusätzlich, da sich die Abzugsbeträge gemäß § 35 a Einkommensteuergesetz (EStG) nicht verändert haben.

Soweit Verwalter für die erforderlichen Bescheinigungen im Rahmen der Jahresabrechnungen für WEG oder der Betriebskosten für Mieter eine zusätzliche Gebühr erheben dürfen, würde diese dem Steuersatz zu dem Zeitpunkt unterliegen, in welchem die jeweilige Bescheinigung erstellt wird.



BODENMÜLLER HAUSVERWALTUNG

Seit über 40 Jahren sind wir ein erfolgreiches
Unternehmen im Herzen von Stuttgart Bad-Cannstatt.

Zur Unterstützung unseres Teams suchen wir zum
nächstmöglichen Zeitpunkt einen

WEG-Verwalter/in in Vollzeit

Sie bieten:

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung bevorzugt im Immobilienbereich und Erfahrung als WEG-Verwalter
- Gute EDV Kenntnisse
- Zuverlässigkeit
- Teamfähigkeit
- Engagiertes, selbständiges, eigenverantwortliches und kundenorientiertes Handeln

Ihre Aufgaben:

- Eigenständige Betreuung von rund 55 Eigentümergemeinschaften
- Vorbereitung und Durchführung von Beiratssitzungen und Eigentümerversammlungen
- Umsetzung der gefassten Beschlüsse
- Organisation, Beauftragung und Überwachung von Handwerkerleistungen
- Sonstige übliche Aufgaben im Rahmen der WEG Verwaltung

Wir bieten:

- Unbefristetes Arbeitsverhältnis
- Leistungsgerechte Vergütung
- Flexible Arbeitszeiten
- Eigenes Büro
- Auf Wunsch Firmenfahrzeug zur privaten Nutzung
- Angenehmes Betriebsklima

Wir freuen uns auf Ihre aussagefähige Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung.

Bei Eignung und Interesse spätere Geschäftsführertätigkeit möglich.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen an u.g. Anschrift oder gerne auch per Mail an bodenmueller.hv@t-online.de.

VERSTÄRKEN
SIE UNSER
TEAM

BECKER & DÖRING GMBH

HAUSVERWALTUNGEN

Sicherheit • Kompetenz • Leistungsfähigkeit



Seit 40 Jahren und mit inzwischen 16 Teamplayern sind wir mit einem Bestand von über 3.800 Wohnungen ein verlässlicher Partner in Sachen Wohnungseigentumsverwaltung. Zu unseren Qualitätsmerkmalen zählen u. a. eine 24-Std.-Notfallbereitschaft, die Transparenz der Objektbuchhaltungen und die tagesaktuelle Einsichtnahme für Kunden via Internet. Aufgrund unserer kundenfreundlichen Organisation erhielt unser nach DIN ISO 9001 zertifizierter Betrieb die SERVICEPLUS-Urkunde der Wuppertaler Einzelhändler und Dienstleister.

Zum 01.10.2020 oder gerne auch früher suchen wir in Wuppertal eine/-n

**Immobilienkaufmann/-frau, Immobilienfachverwalter/-in
für Wohnungseigentum oder Immobilienfachwirt/-in**

als
WEG-Verwalter/-in

mit einem der folgenden Schwerpunkte:
Versammlungsleitung, Assistenz oder Buchhaltung.

Ihre Aufgaben:

- Vorbereitung und ggf. Leitung von Wohnungseigentümersammlungen
- Korrespondenz mit Verwaltungsbeiräten und Wohnungseigentümern
- Durchführung von Objektbegehungen mit Verwaltungsbeiräten
- ggf. Buchhaltung und Abrechnung

Ihr Profil:

- Immobilienwirtschaftliches Studium oder Berufsausbildung, z. B. zur/zum Immobilienkauffrau/-mann, Immobilienfachwirt/-in oder Vergleichbares
- Berufserfahrung in der WEG-Verwaltung
- Zielführende professionelle Kommunikation mit Auftraggebern und Behörden
- Technisches Verständnis
- Führerschein der Klasse B bzw. 3

Unser Angebot:

- Kurze Entscheidungswege und Freiräume für innovative Ideen
- Hochmoderne Arbeitsplatzausstattung mit elektronischer Aktenführung
- Sicherer unbefristeter Arbeitsplatz mit Flexibilität bzgl. der Arbeitszeiten und Homeoffice
- Umfangreiche Sozialleistungen, leistungsgerechte Vergütung, sehr gutes Betriebsklima
- Umfangreiche Weiterbildung durch die bundesweit besten Seminare

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und Bewerbung per Telefon, Post oder E-Mail. Bitte geben Sie Ihren frühestmöglichen Eintrittstermin und Ihren Gehaltswunsch an. Wir versichern Ihnen bereits jetzt den vertraulichen Umgang mit Ihrer Bewerbung.

Becker & Döring GmbH Hausverwaltungen, Herr Holger Döring, Haßlinghauser Str. 163, 42279 Wuppertal,
E-Mail: bewerbung@b-u-d.de, Telefon: 0202/ 260 460-16 oder 0172/ 211 99 44

www.WEG-Verwalter.de



1. Online-Verwalterstammtisch

Am 14. Mai startete der Landesverband digital durch. Die aktuelle Situation forderte auch den Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg heraus, neue, moderne Wege zu gehen: Erstmals wurde ein Verwalterstammtisch als Online-Veranstaltung durchgeführt. Alle, die daran teilnahmen, waren begeistert.

Wie auch bei den Präsenzveranstaltungen begrüßte Sylvia Pruß, Vorstandsvorsitzende des Verbandes, alle Teilnehmer mit Ausführungen zur aktuellen Situation vieler Verwaltungsunternehmen. Roswitha Pihan-Schmitt, geschäftsführende Vorständin, informierte kurz über einige zukünftige Veranstaltungen, die aus aktuellem Anlass leider nicht mit Teilnehmerpräsenz stattfinden können.

Die Moderation hatte der stellvertretende Vorstandsvorsitzende Bernd Schneider übernommen, der wie immer souverän durch den Vormittag führte. An dieser Stelle sei nochmals der tiefen Trauer über den schmerzlichen Verlust des am 25. Mai 2020 plötzlich Verstorbenen Ausdruck verliehen.

Alle Teilnehmer waren technisch sehr gut ausgerüstet, sodass es problemlos möglich war, sich durch Handzeichen zu Wort zu melden und – wie bei einer Präsenzveranstaltung – auch Blickkontakt zu den Rednern zu haben. Corona-bedingt bedurfte es keiner zuvor festgelegten Tagesordnung. Heiß diskutiert wurde wegen der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie die Eigentümer-

versammlung, die als Online-Veranstaltung ein neues Instrument der Willensbildung in Eigentümergemeinschaften darstellt. Auch thematisiert wurde die absehbare Situation, dass bei länger andauernden Beschränkungen bereits verschobene Versammlungen in diesem Jahr gar nicht mehr stattfinden können. Gesprächsstoff boten zudem die Umsätze von Verwaltungsguntern, der Berliner Mietendeckel und zu erbringende Fortbildungsnachweise.

Anhand von Auszügen aus statistischen Erhebungen führte Sylvia Pruß aus, inwieweit die aktuelle Lage auch die Arbeit von Verwaltungen beeinflusst. Von Kurzarbeit betroffen ist die Immobilienbranche eher wenig: 89,9 Prozent aller Verwaltungen haben sie für ihr Personal gar nicht angemeldet. Aber immerhin 60 Prozent sind soweit digitalisiert, dass sie Homeoffice-Lösungen schaffen konnten. Im Anschluss beantwortete Vorstandsmitglied Rechtsanwalt Volker Grundmann juristische Fragen der Online-Anwesenden, bei denen sich Roswitha Pihan-Schmitt wie sonst auch mit ihrem Schlusswort für ihre Präsenz bedankte: „Es war ein sehr schöner erster Online-Verwalterstammtisch – vielen Dank, dass Sie dabei waren. Wir sehen uns hoffentlich bald wieder.“



Foto: © Aaron Armat / Shutterstock.com

••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER •••

Messdienstleister als Treiber der Digitalisierung



Die Erfahrungen mit der Corona-Pandemie zeigen allen Marktteilnehmern deutlich, welche Vorteile digitalisierte Prozesse bieten. Wohnungsunternehmen eröffnen solche Prozesse die Chance auf mehr Effizienz und Profitabilität.

Der Datenaustausch mit den Abrechnungsdienstleistern spielt für Wohnungsunternehmen eine wesentliche Rolle. Je weniger manuelle Eingriffe erforderlich sind, desto schneller und sicherer läuft der Prozess. Hausverwaltungen und auch Privatvermieter profitieren in erster Linie von einem benutzerfreundlichen Portal, das es ihnen ermöglicht, zu jeder Zeit Daten einzugeben oder den Status einer Abrechnung oder Montage zu überprüfen. BRUNATA-METRONA unterstützt alle Kunden auf ihrem Weg in eine durchgängig digitalisierte Zukunft.

Vorangetrieben wird die Digitalisierung auch vonseiten des Gesetzgebers. Die Energieeffizienzrichtlinie (EED) der Europäischen Union ist noch nicht in nationales Recht umgesetzt. Schon jetzt absehbar ist aber die Verpflichtung zu fernablesbaren Erfassungsgeräten und kürzeren Erfassungsintervallen für die Verbrauchsinformationen. Auch hier ist die Wohnungswirtschaft gut beraten, digital zu denken – und sich innovative Partner zu suchen, bei denen die kontinuierliche Weiterentwicklung von Prozessen UND Messgeräten zum Geschäftsmodell gehören.



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
Geschäftsführende Vorständin:
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
Geschäftsführende Vorständin:
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
Vorständin 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: Peter Bachmeier, Dr. Geerd Dahms, Dr. David Greiner, Gotthard Grieseler, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Andrea Körner, Thomas Kuth, Marcus Lehmann, Michael Lowak, Felix Menzinger, Sylvia Pruß, Dr. Susanne Schießler, Tobias Schwartz, Victoria E. Warken, Katja Weinhold, Wolfgang Wilhelmy, Dr. Frank Winkler

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

Art Direction und Bildredaktion: Patricia Fuchs

Grafik: Barbara Frank, Sabrina Gentner, Julia Kaim

Composing: Udo Karohl

Titelbild: © Africa Studio / Shutterstock.com

Titelthema: © Madele / 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, gesetzl. MwSt.) Ausland auf Anfrage

Abonnement: Jahresabonnement Inland €54,- (inkl. Versand, gesetzl. 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 aufgefördert 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

FREUD & LEID

Derzeit stößt man hin und wieder auf Aussagen wie diese: Hätten wir weniger Menschen auf Corona getestet, dann hätten wir auch weniger bestätigte Infektionen. Genauso könnte man sagen: Hätte ich mich nicht gewogen, dann hätte ich kein Übergewicht. Beides ist nicht zielführend, im ersteren Fall sogar ärgerlich. Wir können nur hoffen, dass sich die Welt entspannt und zugleich Lehren aus den Erfahrungen der vergangenen Wochen zieht. Daran bleiben gewisse Zweifel. Freudig nehmen wir die immer weitreichenderen Lockerungen zur Kenntnis. In immer mehr Eigentümergemeinschaften können wir uns mittlerweile wieder versammeln und bekommen langsam ein fast schon „normales“ Verwalterleben zurück. Mal ehrlich: Haben nicht auch Ihnen die Eigentümerversammlungen gefehlt? Und die Einladungstexte: Sind sie auch bei Ihnen deutlich länger geworden, weil Sie darin nun über Maskenpflicht, Desinfektion und das die Ansteckungsgefahr reduzierende stündlich mindestens fünfminütige Durchlüften des Versammlungsraums informieren?

Und da sich bei der Begegnung mit so manchem Eigentümer die Frage nach der Kinderstube förmlich aufdrängt, tun wir gut daran, der Einladung auch den Standardtext über richtiges Händewaschen, zur Husten- und Niesetikette, zur richtigen Verwendung von Taschentüchern und dergleichen mehr beizufügen. Wo wird das noch hinführen!?! In diesem Sinne viel Vergnügen bei der eigentlich nur verschobenen Saison der Eigentümerversammlungen – genießen Sie sie, solange es noch geht und bevor uns die zweite Welle ereilt.

GENUSSTIPP

Eine Entdeckung auf dem Weingut Tement in der Südsteiermark: Alfred, ein wahrer Sommerfreund! Alfred ist ein halbtrockener Wermut – einfach klasse! Wermut, international auch Vermouth, ist ein mit Gewürzen und Kräutern aromatisierter und aufgespritzter Wein mit einem vorgeschriebenen Alkoholgehalt zwischen 14,5 und 21,9 Volumenprozent und unterschiedlich hohem Zuckeranteil. Seinen Namen verdankt der Wermut dem Wermutkraut, dessen bittere Aromastoffe den Geschmack deutlich prägen. Wermut wird als Aperitif getrunken, ist Bestandteil vieler Cocktails und eignet sich auch in der Küche zur Verfeinerung von Speisen.

Alfred, der mit ausgewählten Botanicals wie Kardamom, Thymian, Fenchel, Koriander, Rosenblättern und Orangenschalen verfeinert wird, eignet sich perfekt als Longdrink: 5 cl Alfred Wermut, Eiswürfel, Tonic oder Soda, garniert mit Zitrone oder Orange – ein Genuss!



vdiv aktuell 6/20

erscheint am 3. September zum
28. Deutschen Verwaltertage u. a.
mit folgenden Themen:

- **Blick auf die Branche**
- **aktuelle Kennzahlen**
- **der wichtigste Jahreskongress**
- **Trends & Tendenzen**

VDIV-PREMIUMPARTNER



VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



VDIV-INNOVATIONSPARTNER

MIT ASTRA ZUKUNFT GESTALTEN.



Bereit für schnelles Internet und eine zeitgemäße Multimedia-Nutzung?

Gehen Sie keine Kompromisse ein – setzen Sie auf eine zukunftssichere Kombination aus Glasfaser und Fernsehempfang via Satellit.

Wir haben die perfekte Lösung für Sie:
offene Glasfaser-Hausnetze plus bestes Fernsehen dank optischer SAT-ZF-Anlage.
Wohnwertsteigerung und hohe Mieterzufriedenheit inklusive.

Weitere Informationen finden Sie unter
wowi.astra.de

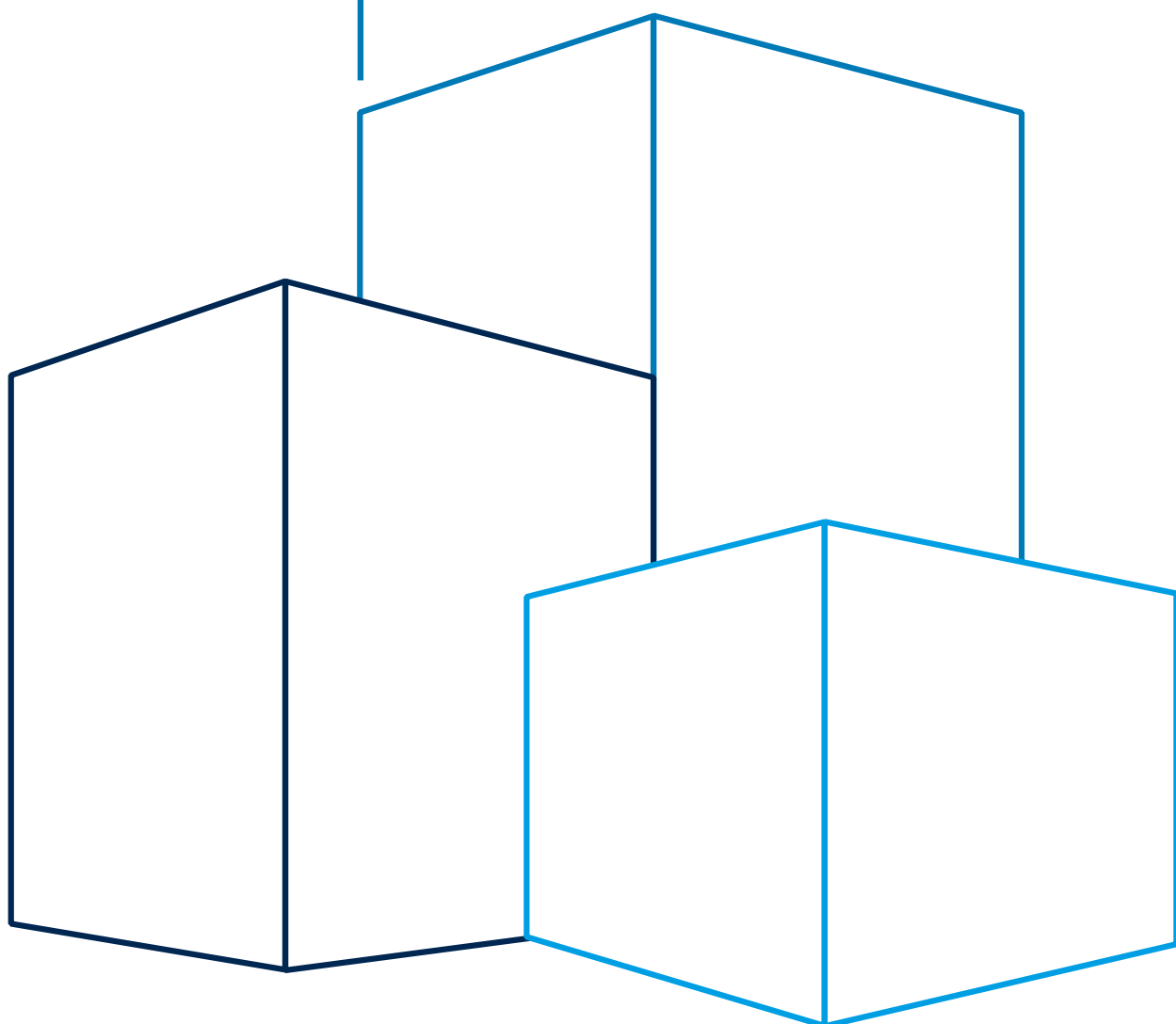


NOCH NICHT ANGEMELDET?
HIER GEHT'S ZUR
ONLINE-ANMELDUNG!

MEHR ALS EIN
KONGRESS.

28.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG

3 | 4
SEPTEMBER 2020
BERLIN





Wir sorgen dafür, dass in der Hausverwaltungsbranche die Zukunft Einzug hält.

Brechen Sie dank **KI-Technologien** bzw. **Machine Learning** in ein neues Zeitalter der Hausverwaltung auf: Scannen oder laden Sie Dokumente direkt in das Immoware24 Dokumenten-Management-System hoch und greifen Sie und Ihre Mitarbeiter, egal ob im Homeoffice oder Büro, schnell und einfach darauf zu. Außerdem werden die Dokumente automatisch analysiert, die Dokumententypen erkannt und zur Weiterverarbeitung bereitgestellt. So wird z.B. bei einem als Rechnung erkannten Dokument eine Buchungsmaske automatisch befüllt. Bei unbestimmten Dokumententypen kann direkt ein Ticket erstellt werden.

Erfahren Sie noch mehr über unsere neuen Features!
www.immoware24.de/zukunft



Besuchen Sie uns auch auf dem
Deutschen Verwaltertag in Berlin.

MEHR ALS EIN KONGRESS.



Wolfgang D. Heckeler
Präsident
VDIW Deutschland



Martin Kaßler
Geschäftsführer
VDIW Deutschland

LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,

die Covid-19-Pandemie zeigt die Herausforderungen für unsere Branche derzeit wie durch ein Brennglas. Unsere Arbeitsabläufe werden auf den Kopf gestellt, digitale Lösungen bringen Teams ganz neu zusammen und verändern die Kommunikation mit Kunden sowie Partnern grundlegend. Dank Digitalisierung können wir unserer wichtigen Tätigkeit größtenteils weiter nachgehen – und entdecken Chancen und Potenziale für die tägliche Verwalterpraxis. Und das ist dringend notwendig. Denn neben solchen gesellschaftspolitischen Entwicklungen wirken in immer kürzeren Abständen auch gesetzgeberische Regelungen auf uns ein: Mietendeckel und Mietpreisbremse, Zensus und DSGVO, Gebäudeenergie- und Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, neue Förderrichtlinien bei Sanierungsmaßnahmen und nicht zu vergessen die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes.

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

Wer in Krisenzeiten nicht den Kopf in den Sand steckt und vor Herausforderungen zurückschreckt, der weiß, dass sie auch neue Energien freisetzen und den Blick für Innovationen schärfen können. Wir möchten Ihnen in diesen bewegten Zeiten Orientierung, Impulse und auch ein Stück weit Normalität

zurückgeben. Daher haben wir uns entschlossen, den 28. Deutschen Verwaltertag durchzuführen und in engem Austausch mit dem Estrel Berlin ein ausgefeiltes Hygienekonzept erstellt. Sämtliche Sicherheitsempfehlungen werden darin vollumfänglich berücksichtigt. Wir laden Sie herzlich dazu ein, sich gemeinsam mit uns für die Anforderungen zu wappnen und gerade in Zeiten der Krise den aktiven Austausch mit Kollegen sowie Dienstleistern zu suchen.

Entdecken Sie unternehmerische Chancen, erleben Sie innovative Strategien, stellen Sie sich und Ihr Unternehmen zukunftssicher auf, und lassen Sie sich von frischen Impulsen inspirieren. Mit mehr Fachforen als je zuvor, spezialisierten Panels für WEG- und Mietverwaltung sowie richtungsweisenden Vorträgen erhalten Sie Antworten auf die für Sie entscheidenden Fragen. Zudem 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 das in diesem Jahr auf einzigartige Weise.

Wir sehen uns in Berlin!

Wolfgang D. Heckeler
Präsident
VDIW Deutschland

Martin Kaßler
Geschäftsführer
VDIW Deutschland

MEDIENPARTNER



PROGRAMM

DONNERSTAG, 3. SEPTEMBER 2020

8:30 UHR

EMPFANG UND ERÖFFNUNG DER FACHMESSE

10:00 UHR

ERÖFFNUNG DES 28. DEUTSCHEN VERWALTERTAGES

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

Erfahrungen teilen, das eigene Netzwerk stärken, und mit neuen Ideen erfolgreich sein:
Lernen Sie das VDIV-Frauen Netzwerk kennen.

13:00–13:30 UHR

FAKULTATIV: INFORMATIONS- VERANSTALTUNG ZU DEN ERFA-GRUPPEN DES VDIV

Innovative Denkanstöße, Austausch über strategische und operative Fragen und betriebswirtschaftlicher Mehrwert: Entdecken Sie die VDIV-Erfahrungsaustausch-Gruppen.

PANEL WEG-RECHT

13:45 UHR

DIE DIGITALE EIGENTÜMER- VERSAMMLUNG

Prof. Dr. Florian Jacoby

Lehrstuhlinhaber für Bürgerliches Recht,
Zivilverfahrens-, Insolvenz- und
Gesellschaftsrecht, Universität Bielefeld

14:30 UHR

UPDATE ABRECHNUNG UND VERMÖGENSSTATUS: WAS KOMMT NEUES AUF DEN VERWALTER ZU?

Stephan Volpp

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart

PANEL MIETRECHT

13:45 UHR

OPTIMALES MIETERHÖHUNGS- ENGINEERING

Thomas Hannemann

Rechtsanwalt, Hannemann,
Eckl & Moersch, Karlsruhe

14:30 UHR

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 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 HDHMNZ-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



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.

FACHMESSE

Besuchen Sie in den Pausen die größte Fachmesse der Branche, und netzwerken Sie trotz Abstandsregelungen mit Dienstleistern und Partnerunternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

MODERATION

Durch das Tagungsprogramm führt Sie Stephan Volpp, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart.

IHRE GESUNDHEIT IST UNS WICHTIG

Wir stehen mit dem Estrel Berlin in engem Austausch und werden alle offiziellen Hygiene- und Sicherheitsbestimmungen berücksichtigen. Weitere Informationen finden Sie auf Seite 24.

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: TECHNISCHE
HAFTUNGSRISIKEN MINIMIEREN**

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

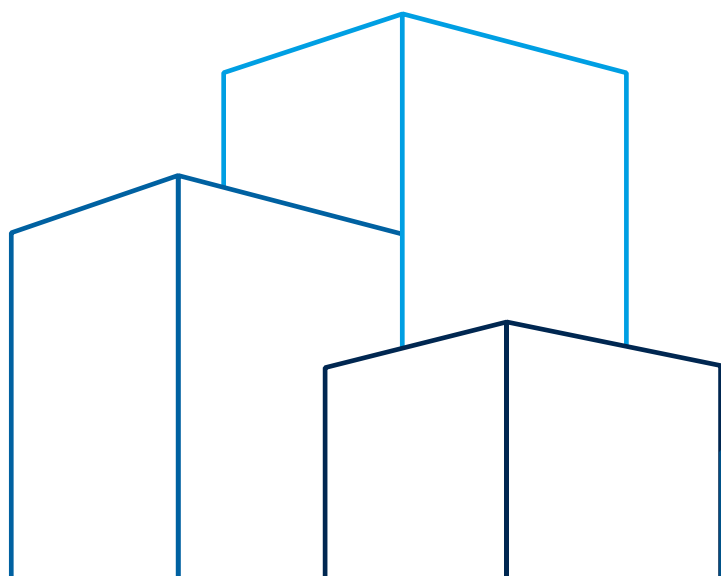
**V. ARBEITSZEITDOKUMENTATION:
HEUTE UND MORGEN**

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.

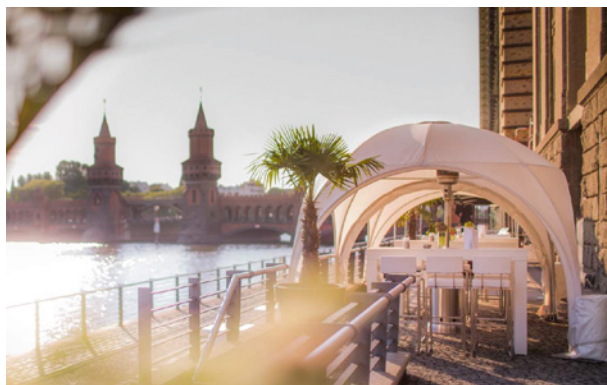
Sami Negm-Awad

Rechtsanwalt, Rechtsanwälte

Pribilla Kaldenhoff Negm, Köln



NOCH BESSER VERNETZEN BEIM VERWALTERTAG: ANALOG UND DIGITAL



Mit freundlicher Unterstützung von:



WARM-UP

2. SEPTEMBER 2020, 19:00 UHR

Starten Sie gemeinsam mit Kollegen und 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 Verwaltertages feiern und bereits vor Kongressbeginn in entspannter Atmosphäre neue Kontakte knüpfen.

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 – kariertes Pullunder natürlich inklusive.

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



DIGITAL VERNETZT UND INFORMIERT

Immer griffbereit: Mit unserer Event-App haben Sie bequem Zugriff auf Programm, Aussteller und Referenten des 28. Deutschen Verwaltertages – 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 – in Zeiten von Corona natürlich ganz ohne Visitenkarte – und Ihren Kongressbesuch noch besser planen. Die Zugangsdaten gehen allen Teilnehmern digital einige Tage vor Veranstaltungsbeginn zu.

REFERENTEN

DONNERSTAG, 3. SEPTEMBER 2020

DONNERSTAG, 10:20 UHR



RITA HAGL-KEHL

ist seit 2013 Mitglied des Deutschen Bundestages. Sie studierte Deutsch und Geschichte auf Lehramt sowie Politikwissenschaften und arbeitete bis zu ihrem Einzug in den Bundestag als Gymnasiallehrerin. Seit 2018 bekleidet sie das Amt der Parlamentarischen Staatssekretärin bei der Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz. Ein Fokus ihrer Tätigkeit liegt dabei auf dem Wohnungseigentumsgesetz, das in diesem Jahr die dringend erforderliche umfassende Novellierung erhält und zeitgemäß ausgestaltet wird.

DONNERSTAG, 10:45 UHR



FRANK ASMUS

ist Regisseur und Top Executive Coach für exzellente Reden und herausragende Präsentationen. Seine Kunden sind sowohl Konzernvorstände, Geschäftsführer und Unternehmer als auch prominente Professional Speaker, Weltklasse-Forscher und Olympiasieger. Frank Asmus arbeitet für führende Brands wie Apple, zahlreiche DAX-Konzerne, viele Hidden Champions und erfolgreiche Start-ups. Er lehrt als Kommunikationsexperte an der Technischen Universität Berlin und gehört zu den „Top 100 Speaker“.

ÜBERZEUGEN!

WIE MAN MENSCHEN GEWINNT:

THE POWER OF INFLUENCE

Überzeugende Reden und exzellente Präsentationen sind ein entscheidendes Managementwerkzeug. Denn sie schaffen die notwendige Unterstützung, und die eigene Stellung wird grundlegend gestärkt. Frank Asmus zeigt, was heute erfolgreiche Führungskommunikation ausmacht, wie man Menschen für sich gewinnt – und warum das für jeden einzelnen wichtig ist. Entdecken Sie kommunikationspsychologische Prinzipien für Ihre unternehmerische Entwicklung, spannende Erkenntnisse und interessante Einblicke, von denen Sie im Berufs- und auch im Privatleben profitieren können.

PANEL WEG-RECHT

DONNERSTAG, 13:45 UHR



PROF. DR. FLORIAN JACOBY

ist an der Universität Bielefeld Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht und Leiter der Forschungsstelle für Immobilienrecht. Ein wesentlicher Forschungsschwerpunkt liegt im Wohnungseigentumsrecht. Auf Tagungen nimmt er bundesweit zu aktuellen Fragen des Wohnungseigentumsrechts Stellung und beschäftigt sich dabei auch mit den rechtlichen Rahmenbedingungen für die Digitalisierung der Verwaltertätigkeit.

DIE DIGITALE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Die Digitalisierung schreitet unaufhaltsam voran und erhält durch die Corona-Krise einen weiteren Schub. Auch beim Abhalten von Eigentümerversammlungen zieht der technische Fortschritt ein. Doch was ist rechtlich überhaupt möglich? Welche Herausforderungen sind mit Online-Versammlungen, Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen und elektronischen Umlaufbeschlüssen verbunden? Welche technischen Erleichterungen der klassischen Eigentümerversammlung und Beschlussfassung bieten sie? Diese und weitere Fragen beantwortet Prof. Dr. Jacoby in seinem Vortrag.

DONNERSTAG, 14:30 UHR



STEPHAN VOLPP

ist seit 1995 als Rechtsanwalt zugelassen und seit 1999 ausschließlich im privaten Immobilienrecht tätig. Er ist insbesondere im Fachgebiet Wohnungseigentumsrecht ein angesehener Experte und als Dozent und Referent bundesweit bei Seminar- und Fortbildungsveranstaltungen gefragt. Zudem ist er Verfasser zahlreicher Aufsätze in Fachzeitschriften. Stephan Volpp gehört zu den Top-Anwälten für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in ganz Deutschland, wie das Nachrichtenmagazin FOCUS zuletzt im September 2019 ermittelte.

UPDATE ABRECHNUNG UND VERMÖGENSSTATUS: WAS KOMMT NEUES AUF DEN VERWALTER ZU?

Die WEG-Reform sieht auch im Abrechnungswesen zahlreiche Neuerungen vor. Was müssen Verwalter künftig beachten? Welche Unterschiede bestehen zur bislang geltenden Rechtslage? Was ist Inhalt des Genehmigungsbeschlusses? Rechtsanwalt Stephan

Volpp gibt Antworten auf entscheidende Fragen zum Wesen von Einnahmen- und Ausgabenrechnung sowie Vermögensübersicht, Abgrenzungen, Bedeutung des Eigentümerwechsels und Ermittlung der Abrechnungsspitze, damit Verwalter Abrechnungen korrekt umsetzen und neues Recht sicher anwenden können.

PANEL MIETRECHT

DONNERSTAG, 13:45 UHR



THOMAS HANNEMANN

Thomas Hannemann ist Gründer und namensgebender Sozium der Anwalts- und Steuerkanzlei Hannemann, Eckl & Moersch in Karlsruhe und ist schwerpunktmäßig seit 33 Jahren u.

a. im Miet- und Wohnungseigentumsrecht tätig. Er ist Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien beim Deutschen Anwaltverein mit mehr als 3.000 Anwältinnen und Anwälten. In den FOCUS-Anwaltsexpertenlisten wird er regelmäßig und zuletzt 2019 als Top-Anwalt in den o. g. Gebieten empfohlen und hat in zahlreichen Fachmedien publiziert.

OPTIMALES MIETERHÖHUNGS-ENGINEERING: RICHTIGE KOMBINATION DER MIETERHÖHUNG AUF DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE UND DER MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG

Als Ausgleich für das Verbot von Änderungskündigungen zum Zwecke der Mieterhöhung können Wohnraumvermieter gesetzliche Ansprüche auf Mieterhöhung auch ohne entsprechende vertragliche Vereinbarungen durchsetzen – insbesondere durch Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) und nach Modernisierungsmaßnahmen (§§ 559 ff. BGB). Erfahren Sie, wie Sie Erhöhungsansprüche zulässig kombinieren und die Miete optimieren können – vor dem Hintergrund, dass sog. kumulative Mieterhöhungen unzulässig sind.

DONNERSTAG, 14:30 UHR



FRANK WEISSENBORN

wandte sich nach seinem Studium direkt dem Immobilienrecht zu. Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht hat sich dabei auf die Bereiche des Geschäfts- und Wohnraummietrechts sowie des

Maklerrechts fokussiert. Seit 2006 ist er Partner bei Wanderer und Partner, wo er u. a. das Forderungsmanagement von Großportfolios koordiniert. Er ist bundesweit sowohl beratend als auch forensisch tätig, gefragter Vortragsredner zu Mietrechtsthemen und hat zahlreiche Fachbeiträge publiziert.

KÜNDIGUNG MIETRAUMVERTRAG: TIPPS UND TRICKS

Die Materie der Mietverwaltung ist hochkomplex, und das wichtige Themengebiet der Kündigung von Mietverhältnissen birgt zahlreiche Fallstricke. Rechtsanwalt Frank Weißendorn erörtert Praktikern 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.

#STRONGER THAN BEFORE

IHR SPEZIALIST FÜR DIE SANIERUNG VON BRAND-UND WASSERSCHÄDEN – VON DEN ERSTMASSNAHMEN BIS ZUR WIEDERHERSTELLUNG

Handeln Sie heldenhaft, wenn es darauf ankommt

- Erstmaßnahmen zur Schadenminderung
- Brandschadensanierung
- Wasserschadensanierung
- Leckageortung
- Geruchsbeseitigung
- Hausratsanierung
- Maschinen- und Anlagensanierung
- Sanierung von Elektronik und elektrischen Anlagen
- Daten- und Dokumentenrettung
- Rettung und Sanierung von Lagerbeständen, Inventar, Mobiliar
- Entschuttung und Entsorgung
- Asbest- und Schadstoffsanierung
- Desinfektion nach Biokontamination

www.belfor.com

Mehr zu heldenhaftem Handeln erfahren Sie in unserem Video

BELFOR

REFERENTEN

FREITAG, 4. SEPTEMBER 2020

FREITAG, 09:00 UHR



PROF. DR. MARTIN HÄUBLEIN

ist Universitätsprofessor in Innsbruck, am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht. Zugleich ist er externer Berater in der Berliner Rechtsanwaltskanzlei Müller

Radack Schultz, die auf immobilienrechtliche Sachverhalte spezialisiert ist, und dort als Berater, Gutachter und Schiedsrichter tätig. Er ist stellvertretender Präsident des eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland und Wissenschaftlicher Beirat der Sektion Grundstücksrecht des Deutschen Notarinstituts sowie des Zentralen Immobilien Ausschuss.

WAS BRINGT DIE WEG-REFORM FÜR DEN VERWALTER?

Die umfassendste Reform des WEG bringt zahlreiche Herausforderungen für die Verwalterpraxis mit sich. Welche Handlungsbefugnisse und Pflichten haben Verwalter künftig? Was ändert sich bei Entstehung und Zusammensetzung der Gemeinschaft? Welche Rechte und Pflichten bestehen für Eigentümer im Verhältnis zu Gemeinschaft und Verwalter? Was gilt künftig bei der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums, insbesondere bei Durchführung der Versammlung, Jahresabrechnung und Vermögensbericht? Prof. Dr. Martin Häublein erläutert die wichtigsten Veränderungen und damit verbundenen Anforderungen.

FREITAG, 10:00 UHR



DR. MICHAEL SCHULTZ

ist Rechtsanwalt und Notar in Berlin und Partner der Kanzlei Müller Radack Schultz. Seit seiner Zulassung als Rechtsanwalt 1979 liegt sein Schwerpunkt im Immobilienrecht sowie im

Wohn- und Gewerberaummietrecht. Er hat in seiner langen Laufbahn zahlreiche Beiträge in Fachbüchern und -zeitschriften zu verschiedensten mietrechtlichen Fragestellungen veröffentlicht und ist Mitherausgeber mietrechtlicher Fachmedien sowie aufgrund seiner enormen Expertise gefragter Referent.

MIETSPIEGEL, MIETENDECKEL, MODERNISIERUNGSUMLAGE: WIE HANDLE ICH RECHTSSICHER?

Die Umsetzung des MietenWoG Bln stellt für Vermieter in der Berlin ein erhebliches Problem dar: Die bisherigen Bestandsmieten (bis auf wenige Ausnahmen) sind rückwirkend zum 18. Juni 2019 eingefroren. Vorgabe für Neuvermietungen ist die Tabellenmiete. Erhebliche Einschränkungen gibt es auch bei Mieterhöhungen nach erfolgten Modernisierungen. Noch hat das Bundesverfassungsgericht nicht über die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes entschieden. Informieren Sie sich im Vortrag, wie Sie unter diesen Rahmenbedingungen rechtssicher handeln.

FREITAG, 11:15 UHR



MICHAEL DRASDO

ist auf Immobilienrecht spezialisiert, insbesondere Wohnungseigentums- und gewerbliches Mietrecht sowie das Recht der Makler und Bauträger. Der Rechtsanwalt ist Verfasser und (Mit-)

Herausgeber zahlreicher Bücher und Veröffentlichungen und zudem seit Jahren Mitglied des geschäftsführenden Ausschusses der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein, Vorsitzender des Gesetzgebungsausschusses für Miet- und Immobilienrecht im DAV und Vorsitzender des Ständigen Deutschen Schiedsgerichts für Wohnungseigentum.

DIE WEG ALS BETREIBER VON BLOCKHEIZKRAFTWERKEN UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN: CHANCEN UND RISIKEN

Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen werden immer beliebter, und auch Wohnungseigentümergeinschaften nehmen entsprechende Möglichkeiten wahr. Dabei wird sich die Reform des WEG auch auf die Anschaffung und Installation solcher Anlagen in Mehrfamilienhäusern auswirken. Rechtsanwalt Michael Drasdo vermittelt, wie Verwalter die Möglichkeiten der Installation und des Betriebs dieser Anlagen zu erkennen lernen, steuerrechtliche Probleme bei der Abrechnung vermeiden können und welche Auswirkungen auf das vermietete Wohneigentum bestehen.

FREITAG, 12:00 UHR



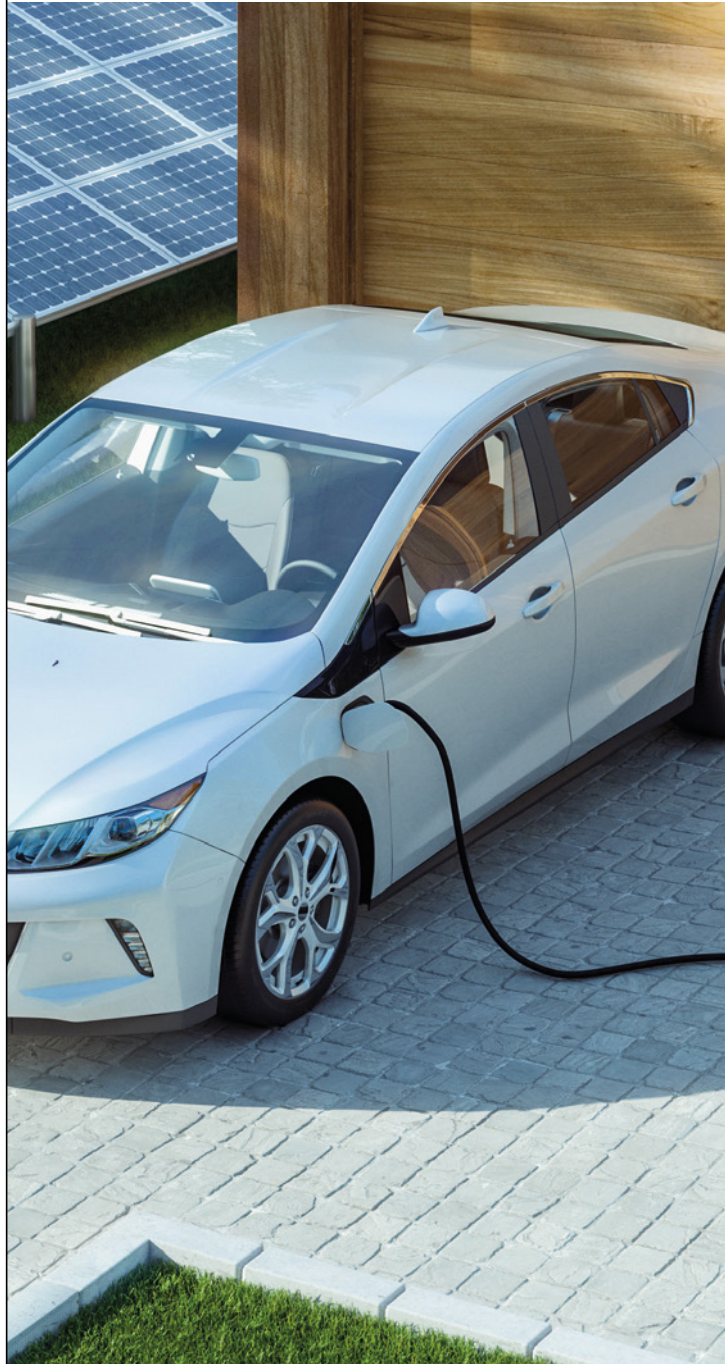
STEFFEN GROSS

absolvierte zunächst eine Banklehre, bevor er das Jurastudium an der Humboldt Universität Berlin antrat. Er ist seit 2003 im Immobiliensektor

tätig und seit 2006 Inhaber der Kanzlei Groß Rechtsanwälte in Berlin. Diese ist spezialisiert auf die rechtliche und wirtschaftliche Betreuung von Immobilieneigentümern sowie Miet- und WEG-Verwaltern. Mit seinen 22 Mitarbeitern bietet der Rechtsanwalt zudem Fortbildungen zu verschiedenen immobilienrechtlichen Themen an und ist gefragter Referent zum Thema Zensus.

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

Der anstehende Zensus ist eine Herausforderung für alle Immobilienverwaltungen, denn die Zählung verursacht erhebliche Sach- und Personalkosten, Probleme im Datenschutz sowie einen erweiterten zeitlichen Aufwand. Rechtsanwalt Steffen Groß wird Möglichkeiten zur Vorgehensweise erläutern, Entscheidungshilfen anbieten und die Frage beantworten, ob Verwalter ihren Aufwand reduzieren und auf andere Beteiligte verschieben können. Außerdem stellt er vor, wie Verwaltungen ihren Aufwand kalkulieren sollten, um zusätzliches Honorar zu verhandeln.



Der Einstieg in die Elektromobilität war für die Wohnungswirtschaft noch nie so einfach.

Echte Mehrwerte für Verwalter, Vermieter und Bewohner:

- Modulares Baukastensystem rund um alle Leistungen der modernen Mobilität.
- Skalierbar von der einfachen Ladesäule bis zur Quartierslösung.
- Sharing-Lösungen für E-Bikes & E-Autos.

FACHFOREN

DONNERSTAG, 16:00 UHR / FREITAG, 14:00 UHR



HOLGER SUCKER

studierte Bauingenieurwesen und absolvierte eine Ausbildung zum psychologischen Berater und Psychotherapeuten (HPC). Seit dem Abschluss 2002 arbeitet er in seiner psychologischen Beratungspraxis und als Trainer bei Dr. Gaik Seminare & Coachings, wo er 2011 die Nachfolge übernahm. Zu seinen Kunden gehören Betriebe aus der Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie Akademien und Verbände. Zudem hat er u. a. seit Oktober 2009 einen Lehrauftrag für Kommunikation und Präsentationstechnik an der Bergischen Universität Wuppertal.

EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN EFFEKTIV FÜHREN UND LEITEN

Eigentümerversammlungen mit der richtigen Strategie zeit- und ergebnisorientiert zu steuern ist eine Kunst – die aber erlernbar ist. Holger Sucker zeigt auf, wie Sie mit souveränem Auftreten kritische Situationen entschärfen, sicher mit gruppenspezifischen Prozessen umgehen, zeit- und energieraubende Monologe oder Diskussionen über Detailfragen erfolgreich steuern und eingrenzen sowie mit rhetorischem und verhaltenspsychologischem Geschick das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Charaktere konfliktfrei gestalten.



SVEN R. JOHNS

hat mehr als 20 Jahre Erfahrung in allen Rechts- und praktischen Fragen rund um die Immobilie. Der Rechtsanwalt hat sich dabei auf die Bereiche Maklerrecht, Immobilienrecht und Datenschutzrecht spezialisiert und arbeitet als externer Datenschutzbeauftragter für Immobilienfirmen. Zudem ist er ein gefragter Referent für Vorträge, Online-Seminare und Schulungen, Autor verschiedener Fachbücher und publiziert regelmäßig in immobilienwirtschaftlichen Fachzeitschriften und Online-Medien.

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? Rechtsanwalt Sven R. Johns vermittelt Fachforum wichtiges Wissen, um rechtssicher am Markt aufzutreten, Klippen der digitalen Welt erfolgreich zu umschiffen und den eigenen Unternehmensauftritt weiterzuentwickeln, um Kunden bestmöglich zu erreichen.

DR. ULRICH LEO



ist seit 1995 als Rechtsanwalt nahezu ausschließlich im Gewerberaummietrecht tätig. Zu seinen Schwerpunkten zählen die Schriftformproblematik langfristiger Gewerberaummietverträge sowie die Gestaltung und Überprüfung von (Formular-)Gewerberaummietverträgen. Er ist Mitherausgeber der Neuen Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht sowie Autor einer Vielzahl von Fachveröffentlichungen. Seit einigen Jahren ist er zudem Dozent an der Uni Münster und umfangreich in der Anwaltsfortbildung als Referent tätig.

TÜCKEN UND CHANCEN IM GEWERBEMIETRECHT

Die Verwaltung von Gewerberaumobjekten unterscheidet sich nicht unerheblich von der Arbeit mit Wohnobjekten. Müssen auch nebensächliche Vereinbarungen schriftlich festgehalten werden? Können

Mieter Regressansprüche geltend machen, weil sich das Objekt nicht für ihre Zwecke eignet? Wie können Haftungsfälle vermieden werden? Dr. Ulrich Leo 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.



DIPL.-ING. DIETER UHLIG

ist bereits seit 1991 in verschiedenen Positionen in der Wohnungswirtschaft tätig. Der freiberufliche Dozent im Bereich Bauphysik, technische Gebäudeausrüstung und

Gebäudeenergieberater ist Lehrbeauftragter an der Bauhaus-Universität Weimar, HTW Berlin und Beuth-Hochschule Berlin. Seine Schwerpunkte liegen u. a. in den Bereichen energetische Gebäudeoptimierung, Verkehrssicherungspflichten im Wohnungsbau und technische Haftungsrisiken sowie Normen und Regelwerke zur Trinkwasserinstallation.

MESS- UND REGELTECHNIK IM GEBÄUDE: TECHNISCHE HAFTUNGSRISIKEN MINIMIEREN

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? Dieter Uhlig zeigt anhand praktischer Beispiele auf, was tatsächlich notwendig ist, um sowohl die Verkehrssicherungspflicht einzuhalten als auch die technische Lebensdauer der Anlagen zu optimieren und wie gesetzliche und notwendige Instandhaltungsmaßnahmen zu erkennen und zu bewerten sind.



SAMI NEGM-AWAD

ist Sozius der traditionsreichen Kölner Anwaltskanzlei Dr. Pribilla, Kaldenhoff, Negm. Bereits Anfang der neunziger Jahre war er neben seiner Tätigkeit als Rechtsanwalt als Dozent u. a. für

Arbeits- und Sozialrecht tätig. Langjährige Lehraufträge des Instituts für öffentliche Verwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen, der Industrie- und Handelskammer zu Köln und der Rheinischen Fachhochschule Köln belegen neben seiner Fachexpertise seine hohe Kompetenz bei der didaktisch zielführenden und praxisnahen Vermittlung juristischer Inhalte.

ARBEITSZEITDOKUMENTATION: HEUTE UND MORGEN

Das Urteil des Europäischen Gerichtshofes zur Dokumentation von Arbeitszeiten hat hohe Wellen geschlagen. Doch bereits heute bestehen zahlreiche Pflichten zur genauen Dokumentation. Rechtsanwalt Sami Negm-Awad beleuchtet die rechtlichen Grundlagen nach derzeitigem und zukünftigem Recht sowie die schwerwiegenden Folgen, die Verstöße haben können. Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den Bestimmungen machen den Vortrag für die tägliche Arbeit nutzbar und ermöglichen es, rechtliche Risiken aus den Bestimmungen zur Arbeitszeit erkennen und diese zu minimieren.



Werte besser schützen.

**svt – Ihr Rundum-Sorglos-Anbieter in den
Bereichen Brandschutz und Schadensanierung**

AUSSTELLERVERZEICHNIS

VON A BIS Z

A

Aareon AC	Isaac-Fulda-Allee 6 55124 Mainz www.aareon.de Premiumpartner des VDIV Deutschland	Aareon, eine hundertprozentige Tochter der Aareal Bank Gruppe, ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft und deren Partner im digitalen Zeitalter. Sie bietet ihren Kunden wegweisende und sichere Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung der ITgestützten Geschäftsprozesse.
ALCO Computer Dienstleistungs GmbH	Rahlstedter Str. 73 – 75 22149 Hamburg www.alco-immobilien.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Seit über 25 Jahren entwickelt die ALCO GmbH als unabhängiges Unternehmen Softwareprodukte für die Immobilienwirtschaft. Mit ALCO HOUSE 5.1 bieten wir eine bewährte, ausgereifte und umfassende Systemlösung für die Verwaltung von Immobilien, vom Einzelplatzsystem bis hin zu großen Mehrplatzanlagen.

B

BELFOR Deutschland GmbH	Keniastr. 24 47269 Duisburg www.belfor.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Nach einem Brand- oder Wasserschaden müssen die ersten entscheidenden Schritte schnell eingeleitet werden. Mit BELFOR haben Immobilienverwalter einen Partner zur Seite, auf den sie sich in jeder Hinsicht verlassen können und der sie von Kommunikations- und Koordinationsaufgaben entlastet.
BEST GRUPPE	Ernst-Gnoß-Str. 24 40219 Düsseldorf www.bestgruppe.de	Die BEST GRUPPE ist Versicherungsexperte für die Immobilienwirtschaft. Das über 40-köpfige Team betreut derzeit mehr als 800 Hausverwalter. Die gebotenen Lösungen: ganzheitlich, in Preis und Leistung attraktiv, teils marktführend. Hinzu kommen digitale, schlanke, transparente Prozesse für alle Beteiligten.
Bosch	Bosch Thermotechnik GmbH, Junkers Junkersstr. 20 – 24 73249 Wernau www.bosch-einfach-heizen.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Im Auto, zu Hause oder bei der Arbeit: Als global führendes Unternehmen prägt Bosch viele Lebensbereiche und bietet wegweisende, innovative Heiztechnik, Raumklima- und Warmwasserlösungen, die das Leben konsequent erleichtern. Seit über 130 Jahren steht der Name „Bosch“ für zukunftsweisende Technik und bahnbrechende Erfindungen.
Bosch Thermotechnik GmbH – Buderus Deutschland	Sophienstr. 30 – 32 35576 Wetzlar www.buderus.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Buderus bietet Systemlösungen der Heizungs-, Lüftungs- und Kühlungstechnologie sowie ganzheitliche Services. Das Produktspektrum reicht von energieeffizienten Wärmeerzeugern über Warmwasser-Speicher bis hin zu einem umfassenden Angebot von Systemen zur Nutzung regenerativer Energien für alle Anforderungen.

B

BRUNATA-METRONA

BRUNATA-METRONA-Gruppe
mit Sitzen in Hamburg, Hürth
und München
www.brunata-metrona.de
**Kooperationspartner
des VDIV Deutschland**

Die BRUNATA-METRONA-Gruppe zählt zu den Marktführern für die verbrauchsgerechte Abrechnung von Energie- und Wasserkosten. Das Leistungsspektrum umfasst auch die Montage der Erfassungsgeräte sowie deren Ablesung. Weitere Geschäftsfelder sind Trinkwasseranalyse und Rauchmelderservice.

C

calorTec GmbH

Sophienstr. 1
30159 Hannover
www.calortec.de

Die calorTec ist ein Start-up, welches einen 360 Grad Service für die Wohnungswirtschaft entwickelt. Unsere technischen Lösungen umfassen Photovoltaik, E-Mobility, Wärmelösungen und Mess- und Abrechnungsdienstleistungen. Kaufmännisch bieten wir smarte Versicherungskonzepte rund um Immobilien an.

casavi GmbH

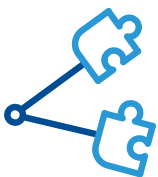
Sandstr. 33
80335 München
www.casavi.de
**Kooperationspartner
des VDIV Deutschland**

casavi ist eine digitale Kommunikations- und Produktivitäts-Plattform für die Immobilienverwaltung. Sie ermöglicht Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen effizientere Arbeitsprozesse bei gleichzeitig effektiverer Kommunikation mit Wohnungseigentümern, Mietern und Dienstleistern.



**BRUNATA
METRONA**
Einfach. Mehr. Qualität.

Bester Service für Ihre Immobilie



Technisches
Know-how



Energieeffizienz



Qualität und
Kompetenz



Digitale
Dienstleistungen



Sicherheit und
Gesundheit

www.brunata-metrona.de

C

<p>Chapps AG</p>	<p>Lagerhaus von Thurn und Taxis Havenlaan 86c / 315 1000 Brüssel, Belgien www.chapps.com Premiumpartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Chapps® steht für „Checking Apps“. Wir bieten modernste Lösungen für Objektbetreuung, Gebäudeinspektionen und Wohnungsübergaben. Die besondere Gestaltung und Sorgfalt, mit der wir unsere Apps entwickeln, gewährleisten eine clevere, schnelle und präzise Arbeitsweise.</p>
<p>Contigo Energie AG</p>	<p>Massenbergstr. 11 44787 Bochum www.contigo-energie.de Premiumpartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Als bundesweit tätiger Energielieferant und -dienstleister, bieten wir – orientiert an unseren Fokuskunden Hausverwalter und Wohnungsunternehmen – die Analyse von Versorgungsverträgen im Hinblick auf Kostensenkungspotenzial, Effizienz und Zeitersparnis. Profitieren Sie von unserer 18-jährigen Expertise!</p>

D

<p>Devacon GmbH</p>	<p>Lessingstr. 16 16356 Berlin Ahrensfelde www.devacon.eu/de</p>	<p>Seit über 12 Jahren vertrauen unsere Kunden auf unsere Fachkenntnis, um ihre Prozesse zukunftssicher und kostengünstig zu optimieren. Neben flexiblen und individuellen Softwarelösungen bieten wir eine qualifizierte Beratung, Softwareentwicklung sowie professionelle Wartung und Pflege.</p>
<p>DIWA Institut für Wasseranalytik GmbH</p>	<p>Auf der Gröb 6 83064 Raubling www.diwa-gruppe.de</p>	<p>Die DIWA Gruppe unterstützt seit 2011 Immobilieneigentümer und -verantwortliche bei der rechtskonformen Umsetzung aller geforderten Einzelleistungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) im gesamten Bundesgebiet.</p>
<p>DKB Deutsche Kreditbank AG</p>	<p>Taubenstr. 7 – 9 10117 Berlin www.dkb.de/verwalterplattform Premiumpartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Nutzen Sie unsere kostenfreie DKB-Verwalterplattform zur papierlosen Online-Kontoeröffnung, rechtssicheren Mietkautionsverwaltung und einfachen Beantragung von WEG-Finanzierungen. Über die integrierte SCHUFA-Schnittstelle können Sie Auskünfte über Mietinteressenten schnell und kostengünstig abrufen.</p>
<p>DOMCURA AG</p>	<p>Theodor-Heuss-Ring 49 24113 Kiel www.domcura-ksh.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>DOMCURA KSH bietet als Partner der Wohnungswirtschaft erprobte Versicherungslösungen für wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzte Immobilien. Dabei steht KSH für Kombinierte Sach-, Glas- und Haftpflichtversicherung und ist speziell auf die Anforderungen der modernen Gebäudeversicherung abgestimmt.</p>



Immer für Sie da! Ihr KSH-Team.
Telefon: +49 431 54654-196
E-Mail: ksh@domcura.de
www.domcura-ksh.de

D

DOMUS Software AG	Otto-Hahn-Str. 4 85521 Ottobrunn www.domus-software.de Premiumpartner des VDIV Deutschland	Die DOMUS Software AG ist ein beständiger und innovativer Gesamtlösungsanbieter für die Immobilienwirtschaft. Mit den Produkten DOMUS 1000, DOMUS 4000, DOMUS NAVI und den DOMUS Cloud Services erhalten Sie eine ganzheitliche Produktpalette, die Ihnen die tägliche Arbeit erleichtert.
Dr. Brill + KEBOS GmbH & Co. KG	Grützmühlenweg 48 22339 Hamburg www.brillkebos.de	Wir sind ein mittelständischer Spezialdienstleister mit bundesweiten Laborkapazitäten für alle Bereiche der Trinkwasserhygiene und Mikrobiologie. Als Kunde erhalten Sie ein transparentes Dienstleistungsportfolio von der Beprobung über die Analytik bis zur Beseitigung von Grenzwertüberschreitungen.

E

Ei Electronics GmbH	Franz-Rennefeld-Weg 5 40472 Düsseldorf www.eielectronics.de	Ei Electronics mit Hauptsitz in Shannon (Irland) ist europäischer Marktführer bei Rauchwarnmeldern für den privaten Wohnbereich. Mit der Erfahrung von über 50 Jahren bietet Ei Electronics eine breite Palette an Warnmeldern mit optionaler Draht- und Funkvernetzung sowie 10-Jahres-Lithiumbatterien an.
---------------------	---	--



Forum Zukunft V

24.-25. September 2020 • Weimar

**Digitalisierungsstrategien in der
Immobilienverwaltung:
Erfolgreich am Markt behaupten**

wertvolle Impulse • erstklassiges Ambiente
Top-Referenten • spannende Diskussionen

**Jetzt anmelden und Zukunft sichern:
www.vdiv.de/forum-zukunft**

E		
EKB GmbH	John-F.-Kennedy-Str. 4 74074 Heilbronn www.ekb-energie.de Premiumpartner des VDIIV Deutschland	EKB GmbH: der Partner für Ihr Energiemanagement. Mit einem auf die Immobilienwirtschaft spezialisierten Leistungsportfolio unterstützen wir unsere Kunden in den Bereichen Energiebeschaffung, Contracting und digitale Dienstleistungen – erfahren, nachhaltig, transparent, unabhängig!
etg24 GmbH	Curistr. 2 70563 Stuttgart www.etg24.de Premiumpartner des VDIIV Deutschland	etg24 – von Verwaltern für Verwalter – mit etg24 intelligenter verwalten! Bei uns kein Werbeslogan, sondern Praxisalltag! Durch unsere jahrzehntelange Berufserfahrung wissen wir, worauf es ankommt: intuitiv, effizient und begeisternd einfach, das Original für die digitale Immobilienverwaltung.
Eurofins ht-analytik GmbH	Schelsenweg 15 41238 Mönchengladbach www.eurofins-umwelt.de Kooperationspartner des VDIIV Deutschland	Eurofins Umwelt ist Ihr Partner für die ganzheitliche Umsetzung der Trinkwasserverordnung. Als Komplettanbieter für umweltspezifische Dienstleistungen bieten wir ein umfangreiches Dienstleistungsportfolio und sind bundesweit mit über 30 Standorten auch in Ihrer Nähe vertreten.
EverReal GmbH	Lindwurmstr. 76 80337 München www.everreal.co	Die ganzheitliche, digitale Lösung für alle Prozesse rund um die Vermietung: Smart-Mieter-Matching, Online-Terminierung, Bewerber-Manager, digitaler Mietvertrag, mobile Übergabe etc. Mehr Geschwindigkeit. Mehr Zeit. Mehr Profitabilität. EverReal – die revolutionäre Art Immobilien zu vermieten!
F		
facilioo GmbH	Kurfürstendamm 90 10709 Berlin www.facilioo.de Kooperationspartner des VDIIV Deutschland	facilioo ist eine offene digitale Plattform, die alle Prozesse rund um die Bewirtschaftung einer Immobilie abbildet und vereinfacht. Sie dient als Erweiterung zum vorhandenen ERP-System und wird fortlaufend, am Markt orientierend, weiterentwickelt.
FRANK	Fuhlsbüttler Str. 216 22307 Hamburg www.frankgruppe.de	FRANK steht für echte Nachhaltigkeit und eine energieeffiziente Bewirtschaftung von Immobilien. Im Bereich Eco sind wir Experte und Dienstleister für energieoptimiertes Bauen und Sanieren und bieten unseren Kunden individuelle Lösungen für die dezentrale Energieversorgung.
G		
GETEC Group	Albert-Vater-Str. 50 39108 Magdeburg www.getec-energyservices.com Premiumpartner des VDIIV Deutschland	GETEC ist einer der führenden Energieeffizienz- und Contracting-Spezialisten für die Immobilienwirtschaft in Deutschland. Wir bieten unseren Kunden entlang ihrer Wertschöpfungskette das gesamte Spektrum an Energiedienstleistungen an und finden immer die passende Lösung – smart, grün, effizient.

G

Giesse + Partner Software GmbH	Marie-Curie-Str. 1 91052 Erlangen www.giesse-erlangen.de Premiumpartner des VDIV Deutschland	Giesse + Partner ist seit mehr als 35 Jahren spezialisiert auf Software für die Immobilienverwaltung. HVW3 zählt zu den führenden Komplettlösungen für die professionelle Hausverwaltung. Die Zufriedenheit unserer Kunden ist der Beweis für erstklassige Qualität und zuverlässigen Service.
goldgas GmbH	Ginnheimer Str. 4 65760 Eschborn www.goldgas.de/immobilienwirtschaft Premiumpartner des VDIV Deutschland	Als erster freier Energieanbieter ist goldgas 2008 in den Markt gestartet und versorgt bundesweit Haushalte sowie Unternehmen seit 2009 mit Erdgas und seit 2012 auch mit Strom. Dabei hat sich goldgas u. a. auf Kunden aus der Immobilienwirtschaft spezialisiert und ist heute einer der führenden Anbieter in der Branche.
Groß Rechtsanwälte	www.gross.team	Spezialisierung auf Immobilienrecht, WEG-Recht, Mietrecht für Vermieter, DSGVO; bundesweit tätig; 11 Rechtsanwälte; über 120.000 betreute Einheiten; elektronische Rechtsakte mit Mandantenzugriff; Report in Excel; Weiterbildungs-Akademie; aktuelle und rechtssichere Muster und Formulare als Download

HAUFE.

**DIE ZUKUNFT DER
WOHNUNGSWIRTSCHAFT?
ALWAYS-ON.
WANN UND WO
HABEN SIE IN DER HAND.**



Haufe axera. Kann heute schon morgen.

Lassen Sie sich von dem Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft inspirieren! Besuchen Sie uns am **Stand der Haufe Group**. Wir freuen uns auf Sie!

Haufe axera

H

<p>H & K Klöber Versicherungs- makler GmbH</p>	<p>Rösslerstr. 90 64293 Darmstadt www.hk-kloeber.de</p>	<p>Als einer der führenden Spezialmakler bieten wir unseren Kunden bundesweit seit über 20 Jahren individuelle, lösungsorientierte und maßgeschneiderte Versicherungsprodukte für die Immobilienwirtschaft an. Markenzeichen: hohe Fachkompetenz, persönliche Kundenbetreuung, einzigartiges Schadenmanagement und digitale Unterstützung.</p>
<p>Haufe Group Haufe-Lexware Real Estate AG</p>	<p>Munzinger Str. 9 79111 Freiburg www.haufe.de/realestate Innovationspartner des VDIW Deutschland</p>	<p>Die Haufe Group zählt zu den führenden Anbietern von Softwarelösungen, Praxiswissen und Beratungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Mittelpunkt steht die Entwicklung zukunftsfähiger, digitaler Technologien und Dienstleistungen für Wohnungsunternehmen, Genossenschaften sowie Haus- und Immobilienverwaltungen.</p>
<p>Hausbank München eG</p>	<p>Bank für Haus- und Grundbesitz Sonnenstr. 13 80331 München www.hausbank.de</p>	<p>Die Hausbank ist professioneller Dienstleister für die Immobilienwirtschaft mit Softwaresystemen und Services. Mit Angeboten wie Kautions-Service und Software für die Immobilienverwaltung entlasten wir Kunden in ihren täglichen Routinen. Weitere Services wie WEG-Darlehen runden das Angebot ab.</p>

I

<p>Immobilien Scout GmbH</p>	<p>Andreasstr. 10 10243 Berlin www.immobilienscout24.de Premiumpartner des VDIW Deutschland</p>	<p>ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt und unterstützt jeden Monat 14 Millionen Nutzer auf dem Weg ins neue Zuhause oder in die passende Gewerbefläche.</p>
<p>Immolinxx GmbH</p>	<p>Ulmenweg 5 47906 Kempen www.immolinxx.de</p>	<p>Innovative Softwarelösungen und Beratung zur digitalen Transformation im Immobilienmanagement. Wir ermöglichen schnelle Erfolge sowie signifikante Kostenvorteile durch unsere integrativen Produkte. Durchgängig digital vom ERP-System inkl. Dokumentenmanagement bis hin zur Prozessautomatisierung.</p>
<p>Immoware24 GmbH</p>	<p>Magdeburger Str. 51 06112 Halle (Saale) www.immoware24.de Kooperationspartner des VDIW Deutschland</p>	<p>Immoware24, die webbasierte Immobilienverwaltungssoftware (Miet-, WEG- und SEV-Objekte), die an jedem browserfähigen Endgerät sofort nutzbar ist, sorgt dank innovativen, KI-basierten Features für mehr Effizienz im Verwalteralltag – egal ob im Büro, von unterwegs oder im Homeoffice.</p>
<p>inteligy GmbH</p>	<p>Zollstockgürtel 63 50969 Köln www.inteligy.de Premiumpartner des VDIW Deutschland</p>	<p>Die inteligy GmbH ist ein auf die Wohnungswirtschaft spezialisierter Energieversorger. Neben Gas, Strom und Fernwärmeoptimierung bietet inteligy u.a. eine integrierte Heizkostenabrechnung und digitale Dienste wie Schnittstellen zu Verwalter-Softwaresystemen, individuell gestaltete Apps, Turboabrechnung und mehr an.</p>

I

Intratone GmbH	Niederkasseler Lohweg 191 40547 Düsseldorf www.intratone.de	Barrierefreiheit durch kabellose Gegensprechanlagen und Zutrittskontrollsysteme. Ein Fernverwaltungstool in Echtzeit bietet eine unkomplizierte Instandhaltung Ihrer Wohnanlagen und ermöglicht Schlüsselverwaltung in Sekundenschnelle. Mieter bleiben mittels digitalem Info-Display immer up to date. Sparen Sie Zeit und Geld!
ISD Immobilien Service Deutschland GmbH & Co. KG	Mariendorfer Damm 161 a 12107 Berlin www.isd-service.de	Mit mehr als 20.000 betreuten Immobilien in ganz Deutschland sowie unserer mehr als 37-jährigen Erfahrung ist der Immobilien Service Deutschland bei Fragen rund um die Immobilie ein kompetenter und zuverlässiger Partner.
ista Deutschland GmbH	Luxemburger Str. 1 45131 Essen www.ista.de Premiumpartner des VDIV Deutschland	Als eines der weltweit führenden Unternehmen in der Erfassung und Visualisierung von Energie- und Wasserverbräuchen bieten wir unseren Kunden intelligente Lösungen für den optimalen Einsatz wertvoller Ressourcen. Unsere Produkte und Dienstleistungen tragen zu mehr Transparenz, Effizienz und zur Reduktion des CO ₂ -Ausstoßes bei.

K

KALORIMETA GmbH	Heidenkampsweg 40 20097 Hamburg www.kalo.de Premiumpartner des VDIV Deutschland	KALO vernetzt und digitalisiert Gebäude, um Energieeffizienz, Verbrauchstransparenz sowie Wohnqualität zu steigern. Als Full-Service-Dienstleister für die Immobilienwirtschaft entwickelt KALO intelligente Lösungen, um die Prozesse in der Liegenschaftsverwaltung einfacher und effizienter zu gestalten.
-----------------	--	---

L

LichtBlick SE	Niederlassung Koblenz Friedrich-Ebert-Ring 39 56068 Koblenz www.lichtblick.de	Das Energie- und IT-Unternehmen LichtBlick (gegründet 1998) ist Deutschlands größter unabhängiger Anbieter für Ökostrom und Ökogas mit rund 650.000 Kunden. In über 50 Vergleichstests wurde LichtBlick für seinen Service und seine Innovation ausgezeichnet. Ziel ist saubere Energie immer, überall, für jeden.
---------------	---	--

M

MeinSchadenmanager.de eine Marke der DIVM©	Bertastr. 3 30159 Hannover www.MeinSchadenmanager.de	Stellen Sie sich vor, Sie hätten mit der oft lästigen Schadenabwicklung fast nichts mehr zu tun – und es würde funktionieren? Endlich wieder mehr Zeit für die wirklich wichtigen Dinge. Wie wäre das? Sind Sie neugierig? Besuchen Sie uns am Stand! Sie werden überrascht sein.
MONTANA Energieversorgung GmbH & Co. KG	Dr.-Max-Str. 26 82031 Grünwald www.montana-energie.de	Ihr Energiespezialist für die Immobilienwirtschaft: persönliche Beratung vor Ort, bundesweit günstige Erdgas- und Strompreise durch individuelle Versorgungskonzepte und Serviceleistungen mit Zusatznutzen wie Leerstandsmanagement, elektronischer Rechnungsservice, Energiekostenabrechnung.

M

<p>MVV Enamic</p>	<p>Luisenring 49 68159 Mannheim www.mvv.de/immobilien Premiumpartner des VDIV Deutschland</p>	<p>MVV – Effizienzpartner der Immobilienwirtschaft MVV entwickelt intelligente und innovative Lösungen für die Immobilienwirtschaft: von der transparenten Beschaffung von Strom und Gas über eine nachhaltige Energieerzeugung, Energiedatenmanagement und automatisierte Abrechnungsservices bis hin zu Mieterstrom, E-Mobility und LED.</p>
-------------------	--	--

P

<p>PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH</p>	<p>Grosser Grasbrook 10 20457 Hamburg www.pantaenius.eu/immo Premiumpartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Wegen betriebsinterner Reisebeschränkungen sind wir in diesem Jahr nicht vor Ort, aber selbstverständlich trotzdem für Sie da! Sie haben Fragen zu unseren VDIV-Rahmenverträgen zur Vermögensschadenhaftpflicht-, Betriebshaftpflicht-, Cyber- oder Vertrauensschaden-Versicherung? Rufen Sie uns an: 040 37091221</p>
<p>Peters GmbH</p>	<p>Mörfelder Landstr. 35-41 63225 Langen www.am-peters.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Die PETERS GmbH bietet bundesweit ein breites Spektrum von professionellen Dienstleistungen in den Bereichen Abfall und Facility Management an. Die serviceseitige Betreuung durch die PETERS GmbH steigert die Qualität Ihres Wohnumfeldes, senkt Ihre Betriebskosten und entlastet Sie von wertschöpfungsfremden Aufgaben.</p>
<p>PGS Parking- und Garagen-Service GmbH</p>	<p>Ölgrabenstr. 14 71292 Frieolzheim www.pgs-service.de</p>	<p>Als Tochtergesellschaft der WÖHR Autoparksysteme GmbH kennen wir uns aus, wenn es um mechanische Parksysteme oder automatische Parkanlagen geht. Unsere deutschlandweiten Serviceleistungen umfassen Instandhaltungsarbeiten an Parksystemen aller gängigen Hersteller.</p>
<p>Pronoxa GmbH</p>	<p>Rösslerstr. 88 64293 Darmstadt www.pronoxa.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Pronoxa – das Planungsbüro für Ihre WEG. Unser Dienstleistungsunternehmen bietet im Projekt- und Schadenmanagement bei einem Schaden- und Sanierungsfall einen umfangreichen Service und unterstützt Sie fachkundig mit Ingenieuren und Architekten von Beginn bis Ende.</p>
<p>PYÜR</p>	<p>Kaiserin-Augusta-Allee 108 10553 Berlin www.pyur.com/wohnungswirtschaft Premiumpartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Die Tele Columbus AG mit ihrer Marke PYÜR ist einer der führenden Glasfasernetzbetreiber in Deutschland und versorgt derzeit mehr als drei Millionen Haushalte mit Internet, Kabelfernsehen und Telefon. Wir sind die Experten für Glasfaser, Multimedia und Digitalisierung.</p>

R

<p>RhönEnergie Fulda GmbH</p>	<p>Bövingen 218 53804 Much www.re-fd.de</p>	<p>RhönEnergie Fulda GmbH hat sich auf bundesweite Energiedienstleistungen spezialisiert und bietet der Immobilienbranche maßgeschneiderte Service-Angebote. So erhalten Kunden z. B. einen festen Ansprechpartner und attraktive Rahmenverträge, in denen die betreuten Objekte gebündelt werden können.</p>
-------------------------------	---	---



E-MMOBILIA 2020

UNTER STROM:
E-MOBILITÄT TRIFFT IMMOBILIE

8-9. DEZEMBER 2020 | BERLIN

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-mmobilia

Eine gemeinsame Veranstaltung von:



vdiv aktuell

vdiv DIGITAL

vdiv Verwaltungsbeirat

 Springer Fachmedien

Autoflotte

FAHRSCHULE

AUTOHAUS

verkehrs  RUNDSCHAU

S

<p>SALTO System GmbH</p>	<p>Schwelmer Str. 245 42389 Wuppertal www.saltosystems.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>SALTO präsentiert seine vielseitigen elektronischen Zutrittslösungen. Dazu gehören kabellos vernetzte Systeme sowie die Cloud-Zutrittskontrolle SALTO KS, die dank dezentralem Nutzermanagement und mobiler Bedienung ideal für Wohnungsbauten geeignet ist.</p>
--------------------------	---	---

VIELSEITIGE ELEKTRONISCHE ZUTRITTSLÖSUNGEN

28. DEUTSCHER VERWALTERTAG, 3./4.9.2020
ESTREL HOTEL BERLIN



SALTO
inspired access

www.saltosystems.de

<p>SCALARA GmbH</p>	<p>Bahnhofsvorplatz 1 50667 Köln www.scalara.de Premiumpartner des VDIV Deutschland</p>	<p>SCALARA ist eine intuitive Softwarelösung für Hausverwalter. Die Plattform verbindet alle Akteure der Wohnungswirtschaft, schafft Vertrauen und optimiert die internen Verwaltungsprozesse. Die Software berücksichtigt dabei die besonderen Anforderungen von WEG-, SE- und Mietverwaltung.</p>
<p>Simplifa GmbH</p>	<p>Lützowufer 1 10785 Berlin www.simplifa.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Simplifa, ein Berliner PropTech, das mithilfe von Smart-Building- sowie Internet-of-Things-Technologien Immobilieneigentümern einen Rundum-Service im Bereich Aufzugsmanagement anbietet.</p>
<p>svt Brandsanierung GmbH</p>	<p>Pollhornbogen 8 21107 Hamburg www.svt-sanierung.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Wir von svt sorgen seit über 50 Jahren für eine zuverlässige Abwicklung im Bereich der Brand-, Wasser-, Schadstoff- und Elementarschadensanierung. Durch unser bundesweites Niederlassungsnetz gewährleisten wir maximale Nähe und stellen umfassende Betreuung vor Ort sicher.</p>

T

<p>Techem Energy Services GmbH</p>	<p>Hauptstr. 89 65760 Eschborn www.techem.de Premiumpartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Techem ist ein weltweit führender Serviceanbieter für smarte und nachhaltige Gebäude. Die Leistungen und Lösungen umfassen Energiemanagement und Ressourcenschutz, Wohn- gesundheit und Prozesseffizienz in Immobilien. Sie vermeiden jährlich rund 8,5 Millionen Tonnen CO₂ in über 11 Millionen Wohnungen.</p>
------------------------------------	---	--

V

<p>VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler</p>	<p>Karlsplatz 3 80335 München www.incon-vm.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Wir sind Spezialversicherungsmakler der Immobilienwirtschaft! Die VDIV-INCON GmbH arbeitet seit 20 Jahren intensiv mit verschiedenen VDIV-Landesverbänden zusammen und betreut seitdem eine Vielzahl von Immobilienverwaltungen deutschlandweit.</p>
--	---	---

V

Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Germaniastr. 14-17 12099 Berlin www.vodafone.de/immobilienwirtschaft Premiumpartner des VDIV Deutschland	Vodafone ebnet mit immer schnelleren Netzen den Weg in die Gigabit-Gesellschaft. Als zuverlässiger Partner der Immobilienwirtschaft bieten wir Ihnen und Ihren Bewohnern je nach Verfügbarkeit TV, Radio, Internet, Festnetz und Mobilfunk aus einer Hand. Bedarfsgerecht von der Signallieferung bis zum Bau und Betrieb leistungsfähiger Hausnetze.
---------------------------------	--	---

W

webesan GmbH – DIE RETTUNGSSANIERER	Zentrale Berlin Wolfener Str. 32-34, Haus H 12681 Berlin www.webesan.de	webesan ist der Spezialist in der Sanierung von Brand-, Wasser-, Schimmelpilz- und Schadstoffschäden und bietet alle Leistungen aus einer Hand an. Wir kümmern uns von der Erstversorgung bis hin zur Schlüsselübergabe um alle Schritte, damit unsere Kunden schnell zur Normalität zurückkehren können.
WEG Bank AG	Alte Landstr. 27 85521 Ottobrunn www.weg-bank.de	Die WEG Bank AG ist eine Spezialbank für die Wohnungswirtschaft und hat ihren Ursprung in einer der größten, familiär geführten Immobilienverwaltungen. Aufgrund der langjährigen Erfahrung sind wir ein starker und zuverlässiger Partner für WEG-Darlehen, Zinskonten, Unternehmensnachfolge und Software.
WEG-Verwaltung Pergolenviertel UG (haftungsbeschränkt)	Mexikoring 9a 22297 Hamburg www.beschluss.app	Digitale Hausverwaltung & Beschlüsse via App: • Neu: www.beschluss.app – einfach, schnell, kostenreduzierend. • Beschluss.app ist bereits konform zur WEG-Reform 2020 • Umlaufbeschlüsse mit abweichenden Quoren möglich • Bis zu 40 % geringere Kosten dank digitaler Verwaltung So geht Hausverwaltung heute!



**WEG-Verwaltung
Pergolenviertel**
Hausverwalter-Service

www.beschluss.app



Live-Demo auf dem 28. Deutschen Verwaltertag!

Neu: WEG-Beschlüsse per App!
Spart Zeit und < 40 % Kosten
& ist konform zur WEG-Reform 2020
So geht Hausverwaltung heute!

Westbridge Advisory GmbH	Bockenheimer Landstr. 72 60323 Frankfurt am Main www.westbridge-advisory.com	Die Westbridge ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen, das sich auf die Betriebskostenoptimierung von Immobilienportfolios sowie auf die Bereiche Facility & Energy Management Consulting spezialisiert hat. Als zentraler Ansprechpartner stehen wir Ihnen beratend zur Seite.
WestWood Kunststofftechnik GmbH	An der Wandlung 20 32469 Petershagen www.westwood.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Bauwerke effizient sanieren – der Hersteller aus NRW entwickelt und vertreibt hochwertige Produkte aus modernen, unversprödbaren, dauerflexiblen PMMA-Harzen. Zugelassene Flüssigkunststoff-Systeme dichten Balkone, Laubengänge, Parkdecks, Brücken, Flachdächer und andere Bauflächen dauerhaft sicher ab.

W

<p>wibo-Werk GmbH Hamburg</p>	<p>Jägerlauf 41-51 22529 Hamburg www.wibo.com Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>wibo – Raumklima-Experte seit 1892: Mit Handwerkskunst und zukunftsweisenden Weiterentwicklungen hat sich wibo im Laufe der Jahrzehnte zum Spezialisten für moderne elektrische E-Heizungen, E-Kamine und Luftreiniger entwickelt. Als Hamburger Familienunternehmen punktet wibo mit seiner Präsenz, Zuverlässigkeit und Beständigkeit.</p>
<p>Widopan Produkte GmbH</p>	<p>Ostereichen 3 21714 Hammah www.widopan.de</p>	<p>Widopan ist Hersteller von hochwertigen Flüssigkunststoffen für die Bauwerksabdichtung. Wir entwickeln mit Ihnen Systemlösungen für bautechnische Probleme. Dabei sind wir besonders im Bereich der Balkonsanierung spezialisiert und arbeiten eng mit Ihnen zusammen, um eine langzeitsichere und optisch ansprechende Abdichtung zu garantieren.</p>

28. DEUTSCHER VERWALTERTAG – IHRE GESUNDHEIT IST UNS WICHTIG!

Wir verfolgen stets die Empfehlungen und Entscheidungen der Bundes- und Landesregierungen und passen unser Hygiene- und Sicherheitskonzept für den 28. Deutschen Verwaltertag kontinuierlich an. Dabei sind wir auf Ihre Umsicht angewiesen, um Sie und die anderen Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu schützen.



ABSTAND HALTEN:

Bitte achten Sie auf einen Mindestabstand von 1,5 Metern (in den Tagungsräumen, der Messe und den öffentlichen Bereichen finden Sie entsprechende Hinweise und Vorkehrungen).



MUND-NASEN-SCHUTZ EMPFOHLEN:

Wir empfehlen das Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes in der Messe, den Pausenbereichen sowie den öffentlichen Bereichen des Hotels einschließlich der Sanitärbereiche.



VERSTÄRKTE HANDHYGIENE:

Bitte achten Sie auf regelmäßige Handhygiene, und wahren Sie die Nies- & Hustetikette. Es stehen ausreichend Desinfektionsmittelspender zur Verfügung.



REGELMÄSSIGE LÜFTUNG UND KLIMATISIERUNG:

Das Estrel Congress Center verfügt über ein Gebäudemanagement auf höchstem technischem Niveau, mit dem ein engmaschiger Luftaustausch in allen Räumlichkeiten stets gewährleistet ist.



REGISTRIERUNGSPFLICHT BEACHTEN:

Es werden ausschließlich vorab registrierte Teilnehmer ohne verdächtige Krankheitssymptome („Erkältungsanzeichen“) zugelassen, die uns bestätigen, dass sie in den vergangenen 14 Tagen nicht in Kontakt mit einem positiv getesteten Corona-Fall standen.



BEGRÜSSUNG MIT ABSTAND:

Bitte verzichten Sie auf Umarmungen und Händeschütteln.



NUTZUNG DER CORONA-WARN-APP:

Wir empfehlen die Installation der vom Robert Koch-Institut für die deutsche Bundesregierung entwickelten Corona-Warn-App: <http://www.corona-warn-app.de>



VERSTÄRKTE REINIGUNGSZYKLEN:

Es werden verstärkt Reinigungsarbeiten in allen Räumlichkeiten vorgenommen und häufig berührte Gegenstände und Oberflächen regelmäßig gereinigt und desinfiziert.

Illustrationen: © ankudi, Alexander Ryabintsev, bioraven / Shutterstock.com

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 · E-Mail: office@vdiv.de · www.vdiv.de

Verlag, Anzeigenverwaltung und Gesamtherstellung: AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH · Arabellastr. 17 · 81925 München
Tel.: +49 89 419694-0 · Fax: +49 89 4705364 · E-Mail: info@avr-werbeagentur.de · www.avr-werbeagentur.de

Sämtliche Angaben werden nach bestem Wissen zusammengestellt. Nachdruck und sonstige Wiedergaben, auch auszugsweise, sind nur mit schriftlicher Genehmigung der AVR GmbH gestattet. AVR haftet nicht für Anzeigeninhalte (Text und Bild), Preisangaben und Terminmitteilungen. AVR übernimmt keine Gewähr für vollständige und richtige Eintragung. Schadensersatz für fehlerhafte und unvollständige oder nicht erfolgte Eintragungen und Anzeigen ist ausgeschlossen. 28. Verwaltertag aktuell wird im Auftrag des VDIV Deutschland e.V. produziert. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt die Agentur keine Haftung. Copyright AVR GmbH 2020.

Nutzen Sie „**VDIV**aktuell –
Verwaltungsbeirat“, um Ihre
Kunden langfristig an Ihre
Hausverwaltung zu binden und
um Neukunden zu gewinnen!



Eine Sonderpublikation des
Verbandes der Immobilien-
verwalter Deutschland e.V.
und seiner Landesverbände

Bestellen Sie jetzt – die
7. Ausgabe für Ihre Beiräte

www.vdiv.de/verwaltungsbeirat

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht? Fordern Sie Ihr kostenloses
Musterexemplar an: hhuber@avr-verlag.de



NOCH NICHT ANGEMELDET?
HIER GEHT'S ZUR
ONLINE-ANMELDUNG!

MEHR ALS EIN
KONGRESS.

28.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
3 | 4
SEPTEMBER 2020
BERLIN

