

DDIV aktuell



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

Der Mix macht's

Neue Synergieeffekte für die Energiewende: Es geht um mehr als Heizung und Dämmung – beim Megatrend Sektorkopplung.



■ **Mobilität**
Die richtigen Voraussetzungen schaffen

■ **Energie**
Den Einkauf strategisch optimieren

■ **Wohnraum**
Ungenutzte Potenziale im Dach?



Ich Sorge für Ihren
neuen Energieausweis.

goldgas bietet den kompletten Service rund um den Energieausweis.

Als Immobilienverwalter sind Sie verpflichtet, Energieausweise rechtzeitig zu erneuern bzw. neu ausstellen zu lassen. Gern können wir das für Sie übernehmen! Wir kennen die spezifischen Bedürfnisse der Immobilienwirtschaft und wollen Sie in allen Belangen unterstützen – auch über unseren individuellen Service in Sachen Energieausweis hinaus. Auf uns können Sie zählen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrer Nähe
- Direkter Kontakt – kein Callcenter
- Zuverlässige und freundliche Mitarbeiter/-innen im Vertriebsinnendienst
- Mehrfach ausgezeichnete Kundenservice

Mengenrabatte exklusiv
für Immobilienverwalter –
fragen lohnt sich!

Jetzt zum Energieausweis beraten lassen: 06196/7740-190

immobilienwirtschaft@goldgas.de | www.goldgas.de/immobilienwirtschaft

Weil echtes Kümmern **goldwert** ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

 **goldgas**
ein Unternehmen der VNG

Unsere Partner



Premiumpartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



Immobilienverband
Deutschland IVD
Regionalverband West



Verband der Immobilienverwalter
Berlin-Brandenburg e.V.

Branchenstandards, Potenziale und ein außergewöhnliches Warm-up



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

für uns Immobilienverwalter ist im Frühjahr bekanntlich Hochsaison: Eine Eigentümerversammlung jagt die nächste. Regelmäßig steht dabei **das Thema Energie auf der Agenda**, unter verschiedensten Aspekten. Ob es um Energieeinkauf geht, energetische Sanierungsmaßnahmen wie Fassadendämmung oder Erneue-

rung der Heizungsanlage, aber auch beim Einbau von Ladestationen für Elektroautos – immer ist unsere Kompetenz gefragt. Genau wie auch bei weiteren technischen Fragen rund ums Gebäude. Deshalb widmet sich das vorliegende Heft schwerpunktmäßig diesen wichtigen Bereichen.

Beim Thema Energie zeigt sich zudem das **Potenzial, das die Digitalisierung für unsere Branche birgt**: Verbrauchswerte für Strom, Wärme und Wasser können heute bereits aus der Ferne ausgelesen werden. So entfällt das aufwendige Zusammenstellen, Eintragen und Übermitteln der Daten, die Jahresabrechnungen können früher erstellt werden. Vorteile ergeben sich jedoch auch in vielen weiteren Bereichen: Es gibt Angebote und Lösungen für das papierarme Verwalterbüro, zur Dokumentation und digitalen Unterzeichnung protokollierter Wohnungsübergaben und Eigentümerversammlungen sowie Apps, über die Eigentümer und Mieter Zugriff auf Dokumente haben oder Schäden melden können. Das ist nur eine kleine Auswahl der am Markt zahlreich verfügbaren Optionen, um die Effizienz in unseren Unternehmen zu steigern und Prozesse zu optimieren.

Wären die in Immobilienverwaltungen eingesetzten **ERP-Systeme mit externer Software kompatibel**, fiel der Mehrwert für unsere Unternehmen deutlich höher aus. Denn bislang entstehen der Branche bei der Migrationen sowie bei der Erhebung, Weiterverwendung und dem Austausch von Daten erhebliche Kosten. Die ließen sich senken – mit einem **einheitlichen Branchenstandard für ERP-Hersteller, PropTechs und Dienstleister**, der zudem die Digitalisierung brancheninterner und der Prozessketten angrenzender Bereiche ohne Medienbrüche fördern würde. Gemeinsam mit seinen Dienstleistungspartnern hat der DDIV daher nun

in Workshops Anforderungen an eine Machbarkeitsstudie für einen einheitlichen Branchenstandard erarbeitet. Er soll **durch verbesserte Rahmenbedingungen die weitere Digitalisierung der Branche fördern**. Denn eines dürfte klar sein: Je höher der Digitalisierungsgrad eines Unternehmens, desto höher die Wertschätzung der Kunden und desto stärker steigt auch sein Wert. Mehr zu diesem wichtigen Thema finden Sie in unserer Sonderpublikation **DDIVDIGITAL**.

Und auch das dürfte Sie interessieren: Die Ausschreibung für den Immobilienverwalter des Jahres liegt diesem Heft bei, genau wie das wieder einmal sehr abwechslungsreich aus bewegenden Themen zusammengestellte **Programm zum 27. Deutschen Verwaltertag am 12. und 13. September**. In diesem Jahr bieten wir Ihnen zusätzlich zu richtungweisenden Vorträgen und gefragten Fachforen zwei spezialisierte Panels an, um den teils sehr unterschiedlichen Anforderungen von WEG- und Mietverwaltern besser Rechnung zu tragen und auf die jeweiligen Schwerpunkte besser eingehen zu können. In dieser und den kommenden Ausgaben von **DDIVaktuell** werden wir jeweils schon recht detaillierte Einblicke in das umfangreiche Programm geben, um Ihre Vorfreude zu wecken. Und noch eine Neuerung: Um den Kollegialen Erfahrungs- und Meinungsaustausch zu fördern, starten wir diesmal bereits am Vorabend in den Verwaltertag. Die **Warm-up-Party am 11. September** ist eine hervorragende Gelegenheit, um Ihr Netzwerk auszubauen – an einem besonderen Ort: im Stadion des 1. FC Union Berlin, des weit über die Grenzen der Stadt hinaus bekannten Kultvereins.

Nun aber wünsche ich Ihnen fürs Erste eine spannende und inspirierende Lektüre dieses Magazins, der Sonderpublikation **DDIVDIGITAL** und unserer Beilagen.

Ihr

Steffen Haase

VIEL LESESTOFF FÜR SIE:

Diesem Heft liegen das Programm des 27. Deutschen Verwaltertages sowie die Ausschreibungen für den Immobilienverwalter des Jahres 2019, den NachwuchsStar und das diesjährige DDIV-Stipendium bei. Außerdem: Ihre Vorteile im DDIV – Jetzt Mitglied werden!

Inhalt



8

DDIV-Initiative: die Schnittstellenproblematik für die Branche lösen



34

Das WEG und die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung



50

Scheinselbstständigkeit: eine vielfach unterschätzte Problematik

POLITIK & AKTUELLES

- 4 **Interview:**
die dena zur seriellen Sanierung
- 6 **27. Deutscher Verwaltertag:**
das Programm der Fachforen
- 8 **Aktuelle Meldungen**
- 10 **Veranstaltungen**

TITELTHEMA

- 11 **Energie**
- 12 **10 Tipps:**
hilfreich für den Energieeinkauf
- 14 **Energieversorgung:**
den Überblick behalten
- 16 **Energiewende:**
branchenübergreifend mehr erreichen
- 18 **Nachgefragt:** Wie vollzieht sich die Verkehrswende?

- 21 **Ladestationen:**
technische und bauliche Aspekte
- 24 **Initiative:**
1 600 Ladepunkte für Berlin
- 26 **Start-up:**
von der Sonne angetrieben
- 28 **Fassadendämmung:**
Was ist sinnvoll?
- 30 **Beispielhaft:**
energieautarkes Wohnen

GEBÄUDE & TECHNIK

- 32 **Potenzial:**
Bauen ohne Bauland
- 34 **Nachverdichtung:**
Hier bremst das WEG.
- 36 **Dachdämmung:**
Nachhaltig ist, was lange hält.
- 38 **Wasserschäden:**
Häufung im überalterten Bestand
- 40 **Messgeräte:**
Eichfrist, Toleranzen, Prüfung
- 43 **EED-Novelle:**
Wegbereiter der Fernablesung

RECHT & STEUERN

- 44 **Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**
- 50 **Arbeitsrecht:**
Wenn Mitarbeiter schein-selbstständig sind.

VERWALTUNG & FINANZEN

- 54 **Messen und abrechnen:**
lukrativ für Verwaltungen?
- 56 **Gebäudeversicherung:**
Neues zur Wiederherstellung

DDIV AKTUELL

- 57 **Rheinland-Pfalz/Saarland**
- 58 **Hessen**
- 59 **Baden-Württemberg**
- 60 **Nordrhein-Westfalen**
- 61 **Bayern**
- 62 **Partner des DDIV**
- 63 **Die Mitgliedsverbände des DDIV**
- 63 **Impressum**
- 64 **Die letzte Seite**

ab Seite

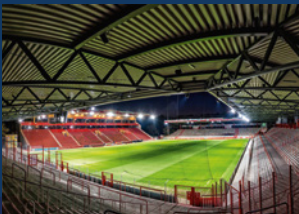
11

Lohnende Kooperationen für die Energiewende

27. DEUTSCHER VERWALTERTAG 12 | 13 SEPTEMBER 2019 ESTREL BERLIN

NOCH MEHR NETZWERKEN:

Warm-up-Veranstaltung am 11. September 2019 im
Fußballstadion des Kultvereins 1. FC Union Berlin



FÜR ALLE, DIE MITREDEN WOLLEN.

JETZT ANMELDEN ZUM GRÖßTEN BRANCHENEVENT DES JAHRES
WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE



ESSENZIELLE THEMEN IN PANELS, VORTRÄGEN UND FACHFOREN:

Beschlussvorbereitung und -formulierung | Obacht bei der
Sondereigentumsverwaltung | Rechtssichere Modernisierungs-
ankündigung | Mietminderungsquoten im Spiegel der Recht-
sprechung | Aktuelle WEG- und Mietrechtsprechung | Zukunft
der E-Mobilität in deutschen Städten | Brand- und Bestands-
schutz im Gebäude | Strategien für Eigentümerversammlungen |
Baumaßnahmen im Wohnungseigentum | Forderungsmanage-
ment und Räumung | Haftung von Immobilienverwaltungen

HOCHKARÄTIGE REFERENTEN:

Freuen Sie sich auf Prof. Dr. Klaus Bogenberger, Steffen Groß,
Prof. Dr. Martin Häublein, Michael Juch, Carsten Küttner,
Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Dr. Klaus Lützenkirchen,
Dr. Karin Milger, Hermann Scherer, Anne Schlosser, Dr. Jan-Hendrik
Schmidt, Helge Schulz, Raphael Stenzhorn, Dietmar Strunz,
Stephan Volpp



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



Sanierung in Serie

Industriell gefertigte Bauteile bringen in den Niederlanden notwendige energetische Modernisierung und die Bezahlbarkeit von Wohnraum in Einklang.

Interview: Martin Kaßler

NACHGEFRAGT



Uwe Bigalke
Teamleiter Energiesprung Deutschland,
Deutsche Energie-Agentur dena

www.energiesprung.de

In Deutschland soll bis 2050 nicht nur der Gebäudebestand klimaneutral werden, Wohnraum soll auch trotz der energetischen Sanierungen bezahlbar bleiben. Unter dem Namen Energiesprung (Deutsch: Energiesprung) kommt ein innovatives Sanierungskonzept aus den Niederlanden, das hier Teil der Lösung sein könnte. Wichtiger Baustein dieses Prinzips ist die serielle Sanierung mit industriell vorgefertigten Fassaden und Dächern.

In den Niederlanden wurden schon 4 500 Häuser auf diese Weise erfolgreich energetisch modernisiert. Auch in Frankreich und Großbritannien wurden erste Projekte

umgesetzt. Um den Ansatz auf den deutschen Markt zu übertragen, sollen in den Jahren 2019/2020 bundesweit Prototypen mit rund 300 Wohneinheiten entstehen. Mehrere Unternehmen der Wohnungswirtschaft aus ganz Deutschland haben sich entschieden, ausgewählte Bestandsgebäude nach dem Energiesprung-Konzept zu sanieren. Rund 50 Bau- und Zulieferbetriebe wollen sich beteiligen.

Um den Sanierungsansatz auch in Deutschland in die Breite zu bringen, hat die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) das Projekt „Energiesprung Deutschland“ initiiert, das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) finanziert und vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen unterstützt wird. Uwe Bigalke ist Bauingenieur und leitet bei der dena das Marktentwicklungsteam für Energiesprung Deutschland.

Herr Bigalke, warum brauchen wir einen neuen Ansatz für energetische Sanierungen?

Ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 ist Teil der deutschen Energie- und Klimaziele. Dafür müssen jährlich rund 1,4 bis zwei Prozent der rund 18 Millionen Wohngebäude in Deutschland energetisch modernisiert werden. In absoluten Zahlen sind das bis

zu 360 000 Häuser pro Jahr und damit 1 400 Häuser pro Tag, die saniert werden müssten.

Wir sind überzeugt, dass hocheffiziente und weitgehend standardisierte Komplettsanierungen der Wärmewende einen wichtigen Schub geben können, um im bezahlbaren Segment mehr sanierten Wohnraum zu schaffen und den Sanierungsmarkt insgesamt anzukurbeln.

Die Technologien und Prozesse der Industrie 4.0 bieten viel Potenzial, das bisher bei der energetischen Gebäudesanierung noch nicht ausgeschöpft wird. Durch eine maßgeschneiderte Serienproduktion und einen digitalisierten Aufmaß- und Produktionsprozess kann energetisches Sanieren schneller, günstiger und damit für alle Beteiligten attraktiver werden. Zudem sind Fachkräfte rar. Durch mehr Vorfertigung lässt sich der Personalaufwand vor Ort senken, je Fachkraft kann mehr saniert und die Planungssicherheit erhöht werden.

Für welche Gebäudetypen eignet sich ein serieller Sanierungsprozess, und welche Eigentümer sprechen Sie damit an?

Für Energiesprung-Sanierungen ist zunächst die Gruppe mittelgroßer Mehrfamilienhäuser besonders geeignet. Das sind insbesondere Wohnhäuser aus den 1950er,

1960er und 1970er Jahren mit bis zu drei Etagen, verhältnismäßig einfacher Hülle und einem eher hohen Energieverbrauch von ca. 130 kWh pro Quadratmeter und Jahr.

In der aktuellen Phase der Marktentwicklung ist Energiesprong insbesondere für Eigentümer von Gebäudeserien interessant. Das können auch kleine Gebäudeserien sein, zum Beispiel fünf Mehrfamilienhäuser gleichen Bautyps.

Perspektivisch kann sich diese Art der Sanierung auch für Eigentümergemeinschaften eignen. Auch weitere Gebäudetypen können infrage kommen – also zum Beispiel Einfamilienhäuser oder Nichtwohngebäude. Gleichzeitig ist aber klar, dass dieser Ansatz vor allem für die architektonisch einfacheren und typenähnlichen Gebäude geeignet ist.

Wie muss man sich die Vorfertigung vorstellen? Gebäude sind doch individuell sehr unterschiedlich, wie ist eine serielle Vorfertigung da überhaupt möglich?

In anderen Branchen ist serielle Fertigung ja längst Realität. Ein Auto wird nicht in einer kleinen Garage zusammenschraubt, sondern seriell produziert – und das obwohl ich beim Autohändler mein Auto mit ganz individuellen Details bestellen kann. So lassen sich Qualitätsstandards setzen, auf deren Einhaltung jedes fertige Produkt überprüft wird. Wie wir an der Energiesprong-Initiative in den Niederlanden sehen, ist das auch bei der Gebäudesanierung möglich. Die Bauteile und die Technikmodule werden in einem Gesamtkonzept optimiert und in einer Fabrik unter Idealbedingungen gefertigt. Dieser Prozess garantiert eine gleichbleibend hohe Qualität. Zudem werden Montage und Installation vor Ort vereinfacht und Fehlerquellen reduziert.

Am Beginn der Energiesprong-Sanierung steht die Vermessung des Gebäudes mit einem dreidimensionalen Laserscan. So können schnell und kostengünstig alle relevanten Abmessungen mit großer Genauigkeit erfasst werden. Diese Daten werden dann in ein Gebäudeinformationsmodell eingespeist, das die technischen Zeichnungen erzeugt. Sie steuern eine smarte Fabrik, die die jeweiligen Fassaden- und Solardachelemente millimet-

ergenau fertigt, inklusive Fenstern, Dämmung und Außenputz oder -verkleidung. Die gesamte Haustechnik, darunter Wärmepumpe, Warmwasserspeicher, Lüftungsanlage sowie die Elektronik für Photovoltaik und Monitoring, ist kompakt in einem integrierten Energiemodul untergebracht. Dabei werden die gestalterischen Anforderungen mit einbezogen. Das ist technisch kein Problem. Auf der Baustelle werden die vorgefertigten Elemente am Haus angebracht. Die alte Gas- oder Ölheizung wird durch eine effiziente Wärmepumpe ersetzt, die mit allen anlagentechnischen Komponenten in einem fertigen Modul geliefert wird.

Wie finanziert sich das Ganze?

Energiesprong steht für Sanierungen auf den NetZero-Standard. Das bedeutet, dass das Gebäude übers Jahr so viel Energie für Heizung, Warmwasser und Strom erzeugt, wie die Bewohner verbrauchen. Über die eingesparten Energiekosten, aber auch über Einsparungen bei der Instandhaltung der Gebäude werden die Sanierungskosten refinanziert.

Aktuell arbeiten wir gemeinsam mit der Bau- und Immobilienwirtschaft daran, Sanierungen nach diesem Prinzip an den deutschen Markt anzupassen und erste Prototypen zu realisieren. Ziel ist es, Energiesprong-Sanierungen zu einem Preis anbieten zu können, der sie gegenüber der heutigen Standardsanierung wirtschaftlich attraktiver macht.

In dieser frühen Phase der Marktentwicklung sind die Baupreise aber noch vergleichsweise hoch. Eine Förderung ist notwendig, um diese Lösung preislich mit Standardsanierungen vergleichbar zu machen. Mittelfristig rechnen wir mit einer Kostenentwicklung ähnlich wie in den Niederlanden. Hier konnten die Kosten dieses Verfahrens nach wenigen Jahren um rund 40 Prozent gegenüber den ersten Projekten gesenkt werden.

Was sind die nächsten Schritte in Deutschland?

Rund zehn Wohnungsunternehmen sowie rund 50 Bau- und Zulieferunternehmen aus den Bereichen Generalübernehmer, Fassaden-/Dachelemente, Photovoltaik, Wärmepumpen, Lüftung und Energiemonitoring

unterstützen Energiesprong bereits. Dieses und nächstes Jahr sollen bundesweit Prototypen mit rund 300 Wohneinheiten entstehen. Als Marktentwicklungsteam begleiten wir die Unternehmen in dieser Phase sehr eng und werten Erfahrungen aus, um sie auf folgende Gebäude zu übertragen, Innovationen anzustoßen und Kosten schrittweise zu senken. So schaffen wir die Grundlage für den Breitenmarkt.

Was muss passieren, damit es ein Breitenmarkt wird?

Im ersten Schritt bedeutet das, mit ersten Beispielprojekten praktisch zu zeigen, wie es funktioniert. Das wird weitere Bau- und Wohnungsunternehmen motivieren, diese Richtung einzuschlagen. Denn durch die daraus resultierenden Absatzzahlen sowie durch Erfahrungen und kontinuierliche Innovation können die Baukosten sinken.

Zudem wünschen wir uns, dass der gesamte Mieterstromprozess vereinfacht wird. Es muss für jedes Wohnungsunternehmen – auch für kleinere – wirtschaftlich und organisatorisch machbar sein, Mieterstrom anzubieten. Derzeit werden insbesondere Betreiber großer Anlagen, die einen möglichst großen Teil des Bedarfs abdecken können, benachteiligt. Und das widerspricht ja dem Energiesprong-Ansatz, den NetZero-Standard zu erreichen und möglichst die gesamte oder zumindest einen Großteil der übers Jahr benötigten Energie abdecken zu können.

Gefragt sind auch mehr innovative Ansätze: Zum Beispiel könnten integrierte Solar-dächer, bei denen die Photovoltaik schon Teil des Dachs ist, die Baukosten enorm senken – man spart sich einfach einen Teil des Aufbaus. Auch die in die Fassade integrierte Photovoltaikanlage könnte die Kosten senken und den NetZero-Standard für sehr große Gebäude ermöglichen. Das gibt es so aber in der Breite noch nicht, weil Wohnungsunternehmen damit Eigentümer der Anlage würden, die Einnahmen aus dem Stromverkauf erzielen. Das bedeutet für viele Wohnungsunternehmen, dass sie plötzlich für alle ihre Einnahmen – also auch die Mieten – gewerbesteuerpflichtig werden. Hier sehen wir noch Potenzial für optimierte Rahmenbedingungen.

Rechtssicherheit gewinnen!

Renommierte Juristen vermitteln Handlungsoptionen, mit denen Verwalter auf der sicheren Seite sind – in den Fachforen zum 27. Deutschen Verwaltertag am 12. und 13. September 2019.

Große Ereignisse werfen bekanntlich Ihre Schatten voraus – auch der bedeutendste und zugleich größte Fachkongress der Branche. Im März wurde das Veranstal-

tungsprogramm veröffentlicht: Im Fokus der Vorträge, Fachforen und Diskussionen stehen unternehmerische Chancen, rechtssichere Handlungsoptionen und die Optimierung von Prozessen. Vorab zusammengefasst: Die stets gut besuchten Fachforen widmen sich unter anderem diesen Themen.

STRATEGIEN FÜR EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN

Die Eigentümerversammlung: Hier präsentiert und profiliert sich der Verwalter, was mit Blick auf eine Wiederbestellung von erheblicher Bedeutung ist. Allerdings erlegt die höchstrichterliche Rechtsprechung dem Verwalter vermehrt Informations-, Hinweis- und Dokumentationspflichten auf – unbestimmte und rechtswidrige Beschlüsse fallen auf ihn zurück. Zudem machen ihm manche Wohnungseigentümer das Leben schwer. Daher gilt es, Fehler zu vermeiden, damit auch Haftungsrisiken (§ 49 Abs. 2 WEG) zu umgehen, und mit durchdachten Umsetzungsstrategien in die Versammlung zu gehen.

Im Fachforum simulieren die Referenten eine Eigentümerversammlung mit aktuellen und praxisnahen Tagesordnungspunkten. Der gesamte Ablauf wird nachgestellt. Die Teilnehmer der Veranstaltung übernehmen die Rolle der Eigentümer, die Referenten die des Verwalters/Versammlungsleiters und Moderators. Mit ihren

Wortbeiträgen wirken die Teilnehmer aktiv auf den Ablauf der Versammlung ein, die sich an einer Tagesordnung orientiert. Bei Bedarf wird der Moderator unterbrechen, um auftretende Probleme mit den Teilnehmern zu erörtern. Die Tagesordnung erhalten alle angemeldeten Teilnehmer rechtzeitig vor dem Fachforum. Sie setzt sich sowohl aus aktuellen Fällen zusammen, die in der Regel auf höchstrichterlichen Gerichtsentscheidungen aufbauen, als auch auf schwierigen oder haftungsrechtlichen Dauerbrennern des Versammlungslebens.

Die simulierte Eigentümerversammlung und der interaktive Austausch zwischen Referenten und Teilnehmern ermöglicht es, die Aufgaben des Verwalters sowohl juristisch als auch pragmatisch zu bewerten. Viele Abläufe einer Eigentümerversammlung sind juristisch eingebettet, Rechtskenntnisse unverzichtbar. Dennoch ist der Verwalter kein juristischer Berater der Eigentümer oder einzelner Eigentümergruppen. Er muss neutral moderieren

und gegebenenfalls darüber abstimmen lassen, ob die Eigentümer juristischen Klärungsbedarf in anwaltliche Hände legen möchten. Die Teilnehmer des Fachforums erhalten insoweit die Möglichkeit, bisherige Abläufe und Vorgehensweisen im Rahmen einer Eigentümerversammlung zu überdenken und zu verbessern. So können schon auf der nächsten Versammlung Fehler vermieden werden.

REFERENTEN



DR. JAN-HENDRIK SCHMIDT

Rechtsanwalt und Partner bei W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg



Carsten Küttner

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

DIE HAFTUNG VON GESCHÄFTSFÜHRERN UND FÜHRUNGSKRÄFTEN DES IMMOBILIENVERWALTUNGSUNTERNEHMENS

Wer haftet wann – und in welcher Höhe? Abhängig von der Unternehmensform der jeweiligen Immobilienverwaltung sind die Fragen der Haftung unterschiedlich zu beurteilen. Während die Haftungsrisiken für alle Unternehmensformen annähernd gleich gestaltet sind, ergeben sich unterschiedliche Auswirkungen.

So haftet in Einzelunternehmen der Unternehmer persönlich auch für das Handeln seiner Angestellten. Die Haftungsmasse erstreckt sich auf sein Privatvermögen. Die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) ist ein Einzelunternehmen mit mehreren Inhabern, die gesamtschuldnerisch haften, aber kein Wohnungseigentum verwalten können. Bei einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist die Haftung des Unternehmens als juristische Person auf das Stammkapital beschränkt. Die Möglichkeiten der Haftungsanspruchnahme haben sich in den vergangenen Jahren durch neue Sachverhalte und Rechtsvorschriften vermehrt,

so z. B. die Datenschutzgrundverordnung, das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz oder die Einführung der Berufszulassungsregelungen.

Eine Sonderstellung bei der Haftung haben die gesetzlichen Vertreter von juristischen Personen, die sowohl gegenüber der Firma als auch gegenüber Dritten haften. Eine vertragliche Absicherung gegen die Haftung oder Haftungsbeschränkungen greifen nur im Innenverhältnis und sind an strenge Kriterien geknüpft. Zu unterscheiden ist zwischen der vertraglichen Haftung und der deliktischen Haftung. Die vertragliche Haftung tritt insbesondere bei Pflichtverletzungen aus dem Verwaltervertrag oder gesetzlichen Pflichtverletzungen ein. Die deliktische Haftung hingegen stellt auf eine unerlaubte Handlung oder ein Unterlassen des Verpflichteten ab, wobei die vertragliche und deliktische Haftung zusammen fallen können. Deliktische Haftungsansprüche können auch durch Dritte geltend gemacht werden und begründen u. U. strafrechtliche Folgen.

Als Grundsatz der Haftung gilt: Der eingetretene Schaden muss kausal im Zusammenhang mit der schuldhaften Pflichtverletzung stehen. Die Haftung von Führungskräften, die keine Firmeninhaber oder gesetzliche Vertretungsorgane sind, richtet sich nach den arbeitsrechtlichen Regelungen. Bei Pflichtverstößen von Mitarbeitern können Haftungsansprüche gegen die Geschäftsführung begründet sein, wenn Fehler in der Organisation die Pflichtverletzung begründet haben. Diese und weitere haftungsrelevante Themen werden im Fachforum erläutert – einschließlich der Absicherung von Ansprüchen.

REFERENT



DIETMAR STRUNZ
Rechtsanwalt und Gründer
der Kanzlei Strunz – Alter,
Chemnitz

FORDERUNGSMANAGEMENT UND RISIKO BEI DER RÄUMUNG

Wohl jeder Eigentümer oder Verwalter kennt die Situation, dass Mieter ihrer Zahlungsverpflichtung nicht (fristgerecht) nachkommen. Wie und wann sollte man reagieren? Ist der Aufwand im Verhältnis zur Mietschuld zu groß? Selber mahnen, an den Rechtsanwalt geben oder an ein Inkassobüro?

Beim Forderungsmanagement gilt das bekannte Pareto-Prinzip: 20 Prozent Aufwand bringen 80 Prozent Ergebnis – für 100 Prozent Ergebnis muss man 100 Prozent Aufwand betreiben. Bei einem effizienten Forderungsmanagement geht es nicht darum, einen Plan für jeden noch so atypischen Fall zu haben, sondern auf die „normalen“ Fälle (80 Prozent) effizient zu reagieren. Hier lohnt es sich, einen strukturierten Ablauf mit klaren Eskalationsstufen zu definieren und diesen konsequent umzusetzen. Eine solche Vorgehensweise

spart beim Vermieter nicht nur viel Aufwand und bringt bessere Ergebnisse, sondern bewirkt bei den Schuldnern eine Art Erziehungswirkung. Im Grunde ist es beim Umgang mit Schuldnern ähnlich wie bei der Erziehung von Kindern: Konsequenz ist gefragt. Häufig werden Maßnahmen übrigens zu früh abgebrochen. Dabei befinden sich viele Schuldner dank neuer Arbeit, neuem Lebenspartner oder anderen positiven Umständen nach ein paar Jahren wieder in geordneten Verhältnissen. Eine erneute Zwangsvollstreckung zu diesem Zeitpunkt ist oft erstaunlich erfolgreich. Nicht zu vergessen: Titel sind grundsätzlich 30 Jahre gültig, und für titulierte Forderungen gibt es weit bessere Zinsen als am Markt üblich.

Auch wenn ein Mieter zwangsweise geräumt werden muss, stellen sich viele Fragen: Was ist zu beachten? Wer sollte die Räumung durchführen? Ist die „Berliner“ oder „beschränkte“

Räumung der richtige Weg? Was muss wie dokumentiert werden? Was kann man machen, wenn der Schuldner die Räume „einfach zurückgelassen“ hat? Viele Verwalter wollen Eigentümern mit der „Berliner“ Räumung Kosten sparen und Service bieten, womit sie aber ein enormes Haftungsrisiko schaffen. Das Fachforum informiert über effizientes Forderungsmanagement und die Vermeidung von Risiken für Verwalter bei der Räumung, auch in der Diskussion der Teilnehmer mit dem Referenten.

REFERENT



STEFFEN GROß
Rechtsanwalt und Inhaber,
Kanzlei Groß Rechtsanwälte,
Berlin

DDIV sucht Absurditäten des WEG

Nach seinen juristischen Stellungnahmen und Gutachten will der DDIV die Absurditäten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ganz realitätsnah aufzeigen, um für die Branche ein zukunftsorientiertes und rechtssicheres Gesetz zu schaffen. Daher ruft er Immobilienverwaltungen bundesweit auf, über ihre skurrilsten und fragwürdigsten Erlebnisse zu berichten, die das nicht zeitgemäße WEG verursacht. Welche merkwürdigen Auswirkungen haben seine Regelungen auf Eigentümergemeinschaften? Wo läuft es dem gesunden Menschenverstand zuwider? Welche sinnvollen Handlungen verhindert es in seiner jetzigen Form? Schicken Sie Ihre absurdesten Fälle an: weg-reform@ddiv.de

Grundgesetzänderung beschlossen

Zwei Milliarden Euro für neue Sozialwohnungen

Mitte März hat der Bundesrat dem Bundestagsbeschluss zur Änderung des Grundgesetzes zugestimmt. Geändert werden sollen Vorschriften, die eine Mitfinanzierung des Bundes behindern oder sogar ausschließen. So ist geplant, die Beschränkung der Finanzhilfekompetenz des Bundes zur Mitfinanzierung von Investitionen auf finanzschwache Kommunen aufzuheben. Die Aufnahme eines zusätzlichen Artikels 104d in das Grundgesetz soll es dem Bund ermöglichen, den Ländern zweckgebundene Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu gewähren. Nun sollen zwei Milliarden Euro des Bundes in neue Sozialwohnungen fließen. Ein weiterer Aspekt des Kompromisses betrifft die finanzielle Beteiligung der Länder an künftigen Bundesprogrammen, u. a. im sozialen Wohnungsbau. Künftig sollen die Mittel des Bundes zusätzlich zu eigenen Mitteln der Länder bereitgestellt werden. Der vom Bundestag beschlossene Gesetzestext sah vor, dass sich die Länder immer in gleicher Höhe wie der Bund beteiligen müssen.



Digitalisierungsinitiative des DDIV

Kooperation für einen einheitlichen Branchenstandard digitaler Schnittstellen

Auf dem Forum Zukunft IV des DDIV im März in Weimar erörterten Immobilienverwaltungen, ERP-Softwarehersteller, PropTech-Unternehmen, Energie- und Messdienstleister gemeinsam zukünftige Herausforderungen im Zuge der Digitalisierung. Tenor der Podiumsdiskussion: Ein einheitlicher Branchenstandard ist für die Einbindung digitaler Lösungen und Anwendungen in die digitale Infrastruktur der Immobilienverwaltungen von enormer Bedeutung. In diesem Zusammenhang kündigten Vertreter der im DDIV bereits vor einiger Zeit gegründeten AG Digitalisierung eine Machbarkeitsstudie an, die die Etablierung einer bundesweit einheitlichen Datenaustausch-Plattform für Immobilienverwaltungen beleuchtet wird. „Die digitale Transformation stellt die Branche vor neue und bisher nie gekannte Anforderungen. Wir brauchen daher neue Wege, um Lösungen anzubieten und unsere Unternehmen in eine erfolgreiche Zukunft zu führen“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Immer mehr Einzelprozesse im Tagesgeschäft lassen sich mittlerweile automatisieren. Software-Module und PropTech-Lösungen sind mannigfaltig vorhanden. Das Problem sind die unterschiedlichen Schnittstellen, die die Anbindung praktikabler Lösungen an das verwendete ERP-System kompliziert oder unmöglich machen. So entstehen Insellösungen, die sich in der Praxis nicht langfristig bewähren können.

Um Arbeitsabläufe zukünftig digital abbilden zu können, muss die Implementierung neuer Software und innovativer PropTech-Tools über Schnittstellen vereinfacht werden. Der DDIV holte nun seine Kooperationspartner aus den Bereichen ERP-Software, PropTech und Abrechnungswesen an einen Tisch. Gemeinsam erarbeiteten sie in Workshops die Rahmendaten einer Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines einheitlichen Branchenstandards für eine Datenaustausch-Plattform, mit der nun ein renommiertes Beratungsunternehmen beauftragt wird.

Ernüchternde Bilanz und neue Pläne

Die Bundesregierung ergreift neue Maßnahmen, um die Klimaziele für 2030 und 2050 doch noch zu erreichen.

Die Wirkung des im Dezember 2014 beschlossenen Aktionsprogramms Klimaschutz 2020 der Bundesregierung bleibt weiterhin deutlich hinter den Erwartungen zurück. Statt von Minderungen in einem Umfang von 62 bis 78 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalenten gehen aktuelle Schätzungen lediglich von einer Minderungswirkung um 43 bis 56 Mio. Tonnen aus. Dies geht aus dem Mitte Februar vorgelegten Klimaschutzbericht 2018 der Bundesregierung hervor.

Die Gegenüberstellung aktueller und ursprünglicher Schätzungen zeigt, dass u. a. die Maßnahmen im Verkehrssektor nicht greifen: Statt einer ursprünglich erwarteten Minderungswirkung von etwa sieben bis zehn Mio. Tonnen CO₂-Äquivalenten gehen die Gutachter nur noch von einer bis 1,8 Mio. Tonnen aus. Auch der Nationale Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) bleibt mit einer aktuellen Minderungsschätzung von 18,8 bis 24,9 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalenten hinter den erwarteten rund 25 bis 30 Mio. Tonnen zurück. Die Wirkung der Strategie „Klimafreundliches Bauen und Wohnen“ wird nun auf 3,9 bis 4,2 Mio. Tonnen geschätzt statt auf 5,7 bis zehn. Das für 2020 gesetzte Ziel, die Treibhausgasemission gegenüber 1990 um 40 Prozent zu senken, wird um acht Prozentpunkte verfehlt.

Neue Maßnahmen

Überraschenderweise wird die Bundesregierung die geplante Kommission „Zukunft der Gebäude“ nun wohl doch nicht einsetzen. Die Gebäudekommission hätte die Möglichkeit geboten, in einem direkten Dialog zwischen Politik, Wohnungswirtschaft, Mieterbund und Umweltverbänden Lösungen zu suchen, um die Ziele des Klimaschutzes und der Energiewende auf dem Gebäudesektor in Einklang zu bringen. Nun soll das neu eingerichtete „Klimakabinett“ die rechtlich verbindliche Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 sowie der darin enthaltenen Ziele für das Jahr 2030 vorbereiten. Unter der Leitung von Bundeskanzlerin Merkel soll es alle mit dem Thema befassten Ministerinnen und Minister zusammenbringen und Lösungen auf höchster politischer Entscheidungsebene finden. Um die Einhaltung der Klimaschutzziele 2030 zu gewährleisten, ist zudem ein neues Klimaschutzgesetz geplant. Derzeit wird ein Entwurf erarbeitet, der noch im Frühjahr vorliegen und mit den Ressorts abgestimmt werden soll. Die rechtlichen Rahmenbedingungen, nach denen Maßnahmen zur Einhaltung der Klimaschutzziele umgesetzt werden können, sollen noch in diesem Jahr verabschiedet werden.

Bestellerprinzip auch beim Kauf?

BMJV legt Referentenentwurf vor.

Bundesjustizministerin Dr. Katarina Barley will, dass auch beim Immobilienerwerb derjenige den Makler bezahlt, der ihn beauftragt. Ende Januar legte sie einen Referentenentwurf zur Ausweitung des Bestellerprinzips vor. So will sie die Nebenkosten des Immobilienerwerbs für Käufer senken und den Wettbewerb fördern. Laut Referentenentwurf befinden sich Erwerber in einer „faktischen Zwangslage“ und hätten speziell in Ballungsräumen keine andere Wahl, als den festgelegten Provisionssatz zu zahlen. Zudem bestünde für Verkäufer häufig kein Grund, über die Höhe der Provision zu verhandeln oder sich über die Qualität des Maklers zu informieren. Maklerverbände und -unternehmen beurteilen den Vorstoß der Bundesjustizministerin zur Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienkauf äußerst uneinheitlich: Befürworter sehen darin mit Hinweis auf die internationale Praxis eine Chance zur Professionalisierung und für mehr Transparenz. Gegner betrachten das Vorhaben als Verstoß gegen die in Art. 12 GG festgeschriebene Berufsfreiheit und stellen den beabsichtigten Effekt infrage. Als Kompromiss wäre allenfalls eine Aufteilung der Maklerprovision auf Käufer und Verkäufer denkbar, so die dritte Position. Auch politisch ist der Entwurf umstritten.





Aareon Kongress 2019

Next Level: Evolution – 5. bis 7. Juni, Garmisch-Partenkirchen

Wirtschaft, Gesellschaft, Politik, Kultur – es gibt nahezu keinen Bereich unserer Zivilisation, den die Digitalisierung nicht fundamental verändert. Aus dieser Tatsache ergeben sich akute Fragen: Wie lässt sich die immense Dynamik nachhaltig steuern? Wie nutzt man ihre Energie? Wo können, müssen wir – als Einzelne und als Gesellschaft – Entwicklungen gestalten, um sie in gesunde, nachhaltige Bahnen zu lenken? Und wie lässt sich vermeiden, dass der Schwung in Unwillen umschlägt, weil sich Menschen überfordert fühlen? Anders ausgedrückt: Wie gelingt Evolution in revolutionären Zeiten?

„Next Level: Evolution“ heißt es daher auch beim Aareon Kongress. Hochrangige Referenten, renommierte Gastredner aus Politik und Wirtschaft, Meinungsmacher und Branchenexperten geben auf dem Treffpunkt der Immobilienwirtschaft Impulse: Wie kanalisieren wir rapide wachsende Datenströme in kommerzielle Erfolge? Gehört die Zukunft der Allianz von Mensch und Maschine? Computer und Roboter haben keine Ethik; wie finden wir zu einem ethischen Code und festen Regeln? Und wie kann die neue Arbeitswelt aussehen? Big Data, Algorithmen und künstliche Intelligenz gehen schließlich jedes Unternehmen etwas an.

Die prominenten Gastreferenten 2019: Sigmar Gabriel, MdB und Außenminister a. D., spricht über „Zeitenwende – wohin steuert die Weltpolitik?“. Dem „ethischen Preis“ der Daten widmet sich Prof. Dr. Christiane Woopen, Sprecherin der Datenethikkommission des Bundes, in ihrem Vortrag, und der Wirtschaftsphilosoph Anders Indset plädiert für „Wild Knowledge – Outthink the Revolution!“

Weitere Informationen und Anmeldung: www.aareon-kongress.de

DDIV & LANDESVERBÄNDE

DDIV

> 3. DDIV-Sommerakademie

Datum/Ort: 12. – 17.5.2019, Hotel Riu Palace Bonanza Playa, Mallorca

Anmeldung: www.ddiv.de/sommerakademie

> 4. DDIV-Golf-Cup

Datum/Ort: 13.6.2019, Spa & Golf Resort Weimarer Land

Anmeldung: www.ddiv-service.de/golf

VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

> 3. Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 3.7.2019, Stadthalle Sindelfingen

Anmeldung: www.vdiv.de/mietrecht

VDIV BERLIN-BRANDENBURG

> 2. Verwalterforum Spreewald

Datum/Ort: 6.6.2019, Bleiche Resort & Spa, Burg im Spreewald

Anmeldung: www.ddiv.de/verwalterforum-spreewald

VDIV RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

> Verwalterforum Miet- und WEG-Recht

Datum/Ort: 22.5.2019, Mercure Hotel Saarbrücken Süd

Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

VDIV SCHLESWIG-HOLSTEIN/ HAMBURG/MECKLENBURG-VORPOMMERN

> Miet-Verwalterforum Hamburg

Datum/Ort: 22.5.2019, Empire Riverside Hotel

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

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

ENERGIE

Neue Zusammenhänge erkennen

DDIV ZUM THEMA

Den Blick für Kooperationen schärfen

*D*eutschland wird seine Klimaschutzziele für 2020 nicht erreichen. Denn die Minderung des CO₂-Ausstoßes wird geringer ausfallen als geplant. Aber man gibt nicht auf, und die Verantwortlichen suchen stetig nach neuen Wegen, zu retten, was zu retten ist. Erkannt hat man inzwischen, dass das Zusammenspiel verschiedener Sektoren des Energiesystems für die Energiewende effektiver ist als die bisherige Einzelbetrachtung. Die Kopplung der Sektoren Elektrizität, Wärmeerzeugung, Verkehr und Industrie integriert und nutzt erneuerbare Energien besser als konventionelle Einzelansätze und vermindert zudem die Emission von Treibhausgasen.

Auch für die Immobilienwirtschaft lohnt sich der Blick auf größere Zusammenhänge. Und den bieten die folgenden Seiten – als Inspiration für neue Allianzen, die gemeinsam im Gebäudesektor vielleicht deutlich mehr bewegen.





10 TIPPS

Was man beim Einkauf von Energie beherzigen sollte.

Von Björn Engelhardt, Director Real Estate, Westbridge Advisory GmbH, Frankfurt/Main

Kosteneinsparung – das ist seit jeher das oberste Ziel in der Beschaffung. Schlanke und agile Prozesse sind die Grundlage. Allein im Energieeinkauf schlummern enorme Einsparpotenziale. Die Senkung der Energiekosten beginnt dabei lange bevor die Energie verbraucht wird, nämlich beim kostengünstigen und zuverlässigen Energiebezug. Doch nicht nur die Reduzierung von Kosten, sondern auch die Verhinderung von Mehrkosten spielt eine immer größere Rolle. Durch stark steigende Preise lassen sich am Energiemarkt so gut wie keine Kostenreduzierungen mehr erreichen. Ein intelligenter Einkauf hält die Höhe der Mehrkosten so gering wie möglich. Die Folgenden Tipps spielen dabei eine Rolle – die Digitalisierung hilft bei der Umsetzung. Im Endeffekt profitieren Eigentümer wie Mieter.

1 Transparenz schaffen

Mehr als 1 000 Energieanbieter wetteifern um die Gunst der deutschen Kunden. Preise und Preisbestandteile werden unterschiedlich dargestellt und hängen von einer Vielzahl von Faktoren ab. Sprechen Sie mit Ihrem Versorger und lassen Sie sich eine transparente Übersicht über alle Verträge, Laufzeiten und Energiekosten erstellen.

2 Rahmenbedingungen festlegen

Im Vorfeld eines Strom- und/oder Gaseinkaufs sind vor allem folgende Punkte zu klären: Was wird genau benötigt, welche Mengen bzw. Leistungen für welchen Zeitrahmen? Wie wichtig ist der Faktor Preissicherheit? Welche Eignung soll der Versorger mitbringen? Welche Rolle spielt die Nachhaltigkeit bei der Energieversorgung? Welche Kriterien sind beim Vergabeverfahren noch wichtig? Welche Beschaffungsstrategie ist die richtige? Der aktuelle Energieversorger gibt Auskunft über den Lastgang.

3 Gutes Timing

Für Kosteneinsparungen ist auch das richtige Timing wichtig. Gute Lieferanten informieren ihre Kunden vor Ablauf eines Vertrags über günstige Verlängerungskonditionen und erstellen ihnen transparente Angebote.

4 Digitale Prozesse einführen

Beginnen Sie mit der Digitalisierung von Prozessen. Intelligente Technologien ermöglichen es, Daten genau zu analysieren und anhand der Ergebnisse fundiertere Entscheidungen zu treffen. Der komplette Prozess der Vertragsentwicklung muss am Ende nachvollziehbar und dokumentiert sein – auch hier hilft die IT.

5 Lean ist in

Klare Aufgabenverteilung und Strukturen, einfache Bestellabläufe: Eine optimierte Beschaffung von diversen Dienstleistungen verschlankt die Prozesse innerhalb der Verwaltung. Die frei gewordenen Kapazitäten können hervorragend an anderer Stelle genutzt werden.

6 Zentralisierung

Der zentrale Einkauf regelt alle Beschaffungsmaßnahmen innerhalb eines Unternehmens und steuert alle Dienstleister. Die Einkaufsmacht liegt in einer Abteilung – über alle Standorte und Niederlassungen hinweg. Das steigert die Qualität des Einkaufs enorm. Im besten Fall erfolgt auch die Kommunikation mit nur einer Person. Das komplette Dienstleistungsnetzwerk läuft an einer zentralen Stelle zusammen. Marktplätze bieten Einkäufern einen einfachen Zugang zu einer breiten Produktpalette und automatisieren Transaktionen.

7 Vertragsmanagement

Keine Fristen mehr versäumen, sichere Liquiditätsplanung, digitale Rechnungslegung und Archivierung: Vorteile eines strukturierter Vertragsmanagements. Doch die Komplexi-

tät und die Anforderungen bei der Verwaltung von Verträgen geht weit darüber hinaus. Compliance, DSGVO und Revision stellen immer höhere Anforderungen. Gleichzeitig spielt die Gestaltung der Schnittstellen zu anderen Abteilungen im Unternehmen für den Erfolg des Vertragsmanagements eine bedeutende Rolle.

8 Kontrolle ist wichtig

Energie-Controlling umfasst die systematische Erfassung und Dokumentation der Energieverbräuche und -kosten – und deckt Einsparpotenziale auf. Der Markt für Produkte zur Energiedatenerfassung und -auswertung ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Von Smart Metering über moderne Stromzähler und Funksysteme für Messdienstleistungen oder Rauchwarnmelder sollen alle Produkte Einsparpotenziale aufdecken. Sie vermeiden die Schätzung von Verbräuchen, Übertragungsfehler und Nachzahlungen, erlauben wichtige Rückschlüsse auf das Verhalten der Nutzer von Gebäuden sowie das Gebäudemanagement und übermitteln taggenau aktuelle Zählerstände.

9 Experten-Know-how

Der Energiemarkt ist gekennzeichnet von einer hohen Instabilität und zahlreichen Einflussfaktoren. Um den neuen Rahmenbedingungen gerecht zu werden, braucht es Expertise und Erfahrung. Ganz gleich, ob Sie also eigene Experten beschäftigen oder sich Wissen und Erfahrung durch externe Dienstleister hinzukaufen: Know-how zu Beschaffungsmärkten, über Energiepolitik, zu Netzkosten oder neuen Technologien ist unerlässlich. Sprechen Sie hierüber mit Ihren Energieversorgern.

10 Mieterstrommodell einführen

Lassen Sie auch Ihre Mieter an den Vorteilen eines zentralen Energieeinkaufs teilhaben. In Mieterstrommodellen betreibt der Vermieter eine Anlage zur Stromerzeugung. Der Strom wird direkt von den Mietern verbraucht. Der Strombedarf, der nicht über die Anlage gedeckt wird, wird als Reststrom aus dem Netz gezogen. Sowohl Mieter als auch Vermieter profitieren finanziell.

Den Überblick behalten

Wie man die Energieversorgung seiner Liegenschaften effizient gestaltet.



Im zeitlich knapp bemessenen Arbeitsalltag eines Immobilienverwalters ist das Thema Energieeinkauf zwar mitentscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg, zugleich aber mit hohem Aufwand verbunden. Rechnungen müssen geprüft und verglichen, die Anforderungen der betreuten Eigentümergemeinschaften eingearbeitet und der Markt der Anbieter überblickt, zudem Angebote eingeholt, bearbeitet, präsentiert und ggf. nachverhandelt werden. Wenn diese Vorarbeiten erledigt sind, muss ggf. „nur“ noch der Wechsel des Anbieters oder Lieferanten reibungslos vonstatten gehen, und in absehbarer Zeit beginnt – je nach Vertragslaufzeit – der Prozess von vorn. Zwischenzeitlich sollte der Markt mit seinen Entwicklungen natürlich genauestens beobachtet werden, um den nächsten Einkauf erneut im Sinne der Kunden tätigen zu können. Kurzum: Die Aufgaben sind allgemein klar umrissen, die Umsetzung hingegen zeigt sich in der Praxis häufig zeit- und arbeitsintensiv.

Anbietervergleiche derzeit lohnend

Aktuell liegt der Marktpreis für Erdgas noch weit unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre,

DIE AUTOREN



MARIO GOLDACK-EBERT

Projektleiter und Ansprechpartner
Wohnungswirtschaft zum Thema Energie
der Contigo Energie AG



TANJA HOHAGEN

Leitung Marketing & Assistenz der
Vertriebsleitung Contigo Energie AG
www.contigo-energie.de

obwohl der aktuelle Ölpreis mit dem durchschnittlichen Ölpreis desselben Zeitraums vergleichbar ist. Die Energiemärkte korrelieren miteinander: Steigt der Ölpreis, ist nicht selten auch ein Anstieg der Gaspreise zu beobachten – obwohl die Märkte gesetzlich entkoppelt wurden. Auch bei größeren Preisschwankungen im Strommarkt zeigt sich oft deutlich eine entsprechende Entwicklung des Gaspreises. Dass der Gaspreis dauerhaft unter das aktuelle Niveau fällt, während Ölpreise steigen oder sich konstant auf einem stabilen Niveau oberhalb der 65-Dollar-Marke halten, ist daher unwahrscheinlicher als das Risiko eines Anstiegs. Der viel diskutierte Kohleausstieg, Nordstream 2 und auch das US-Flüssiggas, um nur ein paar Beispiele zu nennen, werden in Zukunft für weitere Bewegung sorgen.

Der Wahl des Anbieters für die Wohnungswirtschaft kommt entscheidende Bedeutung zu. Es geht dabei zum einen um die Versorgungssicherheit, zum anderen um das Handling und damit um den Aufwand der Abwicklung. Der passende Lieferant sollte sich daher nicht nur über mehrere Jahre im Markt etabliert haben, sondern auch eine umfassende Expertise vorweisen können. Über die Konditionen hinaus ist unter diesem Gesichtspunkt vor allem der Service zu bewerten: Kann stichtaggenau und gegebenenfalls unterjährig abgerechnet werden? Ist ein Anbieter flexibel genug, um auf Veränderungen zu reagieren? Steht mir ein fester Ansprechpartner zur Seite, der mein Unternehmen kennt und Anforderungen verantwortlich aufnimmt sowie bearbeitet? Schließlich entzerren frühzeitig und korrekt vorgelegte Abrechnungen den oft hektischen Jahresanfang, und für reibungslose Arbeitsabläufe ist eine optimale Kundenbetreuung einfach maßgeblich – hier entspringt der Mehrwert für Verwaltungen, Eigentümer und Mieter. Letztlich ist aber auch die Vertragsgestaltung ein wesentliches Kriterium: Keinesfalls sollten branchenspezifische Verträge Mehr- oder Minder-mengenregelungen, also mengenbezogene Abnahme-



verpflichtungen, enthalten. Um Planungssicherheit zu erlangen, sollten außerdem während der Vertragslaufzeit jährliche Preisanpassungen ausgeschlossen sein.

Preise stabil und attraktiv halten

Die Möglichkeit der Mengenbündelung mehrerer Liegenschaften bietet für Immobilienverwaltungen viele Vorteile, die für einzelne Objekte nicht gegeben sind. Darunter fällt die langfristige Preisstabilität, gegebenenfalls über 36 oder 48 Monate und eine signifikante

Reduzierung der Einkaufspreise. Das Prinzip ist einfach: Jeder Einzelne profitiert vom Gesamtverbrauch aller angeschlossenen Liegenschaften mit Gaszentralheizung. Der Einkauf wird zentral gesteuert. Die Mindestmenge für eine sinnvolle und gewinnbringende Bündelung liegt beim Gesamtverbrauch von einer Gigawattstunde, in etwa dem Bedarf von zehn bis 20 Liegenschaften mit Gaszentralheizung. Wichtige Voraussetzung: Die Hausverwaltung muss laut Verwaltervertrag ermächtigt sein, für die WEG Energie einkaufen zu dürfen.

Zusammenfassend ist in der Vielzahl der Energieunternehmen (1 300 Stromlieferanten und 980 Gaslieferanten¹) der Partner der richtige, der sowohl die Marktlage in Bezug auf den geeigneten Einkaufszeitpunkt vernünftig einschätzen und beurteilen kann als auch seine Kundenbetreuung an die Besonderheiten der Wohnungswirtschaft angepasst hat und über die Kenntnis der unterschiedlichen Möglichkeiten zu Einsparung von Kosten verfügt – ein solches Gesamtpaket bietet wertvollen Nutzen.

¹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/173884/umfrage/zahl-der-unternehmen-in-den-einzelnen-marktbereichen-des-energiemarktes/>; Stand 21.02.2019

wohnen & modernisieren MIT DER IBB



Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

Sie planen den Neubau oder die Sanierung bzw. Modernisierung eines Mehrfamilienhauses – wir haben das Förderprogramm. Mit unseren Finanzierungsangeboten unterstützen wir Sie vor allem bei Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz. Sprechen Sie mit uns!

Telefon: 030 / 2125-2662

E-Mail: immobilien@ibb.de

www.ibb.de/vermieter_investoren

 **Investitionsbank
Berlin**

Leistung für Berlin.

Über den Tellerrand

Die Energiewende braucht wirksamere Ansätze als bisher:
Immobilien- und Energiebranche müssen näher zusammenrücken.



In den Köpfen ist die Energiewende bisher viel zu oft lediglich eine Stromwende. Gerade im Immobiliensektor werden die Potenziale des Wärmemarktes vielfach unterschätzt und vernachlässigt. Und das, obwohl gerade in diesem Bereich die Früchte der Effizienz vergleichsweise niedrig hängen. Der Altersdurchschnitt der Heizanlagen in deutschen Kellern dokumentiert das recht eindrucksvoll: Gut 85 Prozent sind älter als zehn Jahre. Für ihre Modernisierung fehlt es oft an den richtigen Anreizen. Die Mehrheit der Immobilieneigentümer in Deutschland sind Privatleute. Aber die für sie relevante seit Jahrzehnten diskutierte steuerliche Förderung von Maßnahmen zur Steigerung der Gebäudeeffizienz bleibt in den Schubladen der Ministerien.

DER AUTOR



RONALD BOSCH
Senior Sales Executive
GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GmbH
www.getec-energyservices.com

Verunsicherung im Regulierungsdickicht

Hinzu kommt: Auch wenn der grundsätzliche Weg der Energiewende hin zu mehr Klimaschutz und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes klar scheint, damit verbundene Regelungen und Details sind es nicht. Und so erscheint auch die Zukunft regulatorisch immer komplexer. Artikelgesetze mit Änderungslisten, die selbst Bundestagsabgeordnete ohne Unterstützung von Fachleuten nicht mehr nachvollziehen können, dokumentieren diese Entwicklung. Auch Verwalter und Eigentümergemeinschaften müssen wegen steigender rechtlicher Anforderungen die energetische Bewirtschaftung ihrer Objekte teils reorganisieren. Allzu oft geht es dabei um Sachthemen jenseits des eigentlichen Kerngeschäfts, die mit hohem Zeit- und Personalaufwand bearbeitet werden müssen. In solchen Situationen lohnt es sich, einen Experten mit an Bord zu holen, der durch das Dickicht der Vorschriften führt und bestimmte Aufgaben übernehmen kann – bis hin zur Entwicklung ganzheitlicher Versorgungskonzepte wie Contracting. Hinreichende Erfahrung macht sich hier durchaus bezahlt, beispielsweise bei Objekten mit Blockheizkraftwerken oder Mieterstrom. Hier sind die gesetzlichen Vorgaben für Meldungen an das zuständige Hauptzollamt sowie das Bundesamt für Ausfuhrkontrolle genau einzuhalten. Falsch oder nicht ausgefüllte Meldungen können zu Strafen führen

oder zum Ausschluss von Zuschüssen und Förderungen – womit so manche in ihrem Grundsatz sinnvolle Anlage sich u. U. nicht mehr rentiert und trotz aller Effizienz ihr wirtschaftliches Potenzial nicht ausschöpft.

Lösungen fürs ganze Quartier

Geht es hier vor allem um Detailfragen, liegt es in anderen Bereichen nahe, dass Immobilien- und Energiebranche näher zusammenrücken und gemeinsam größer denken: Warum bei Mieterstrom und BHKW nicht gleich das ganze Quartier mit einbeziehen? Für die GETEC ist der richtige Quartiersansatz DAS Zukunftsthema beider Branchen. Zum einen birgt es enorme zusätzliche Potenziale, etwa durch die gemeinsame Bilanzierung von CO₂-Einsparungen in Bestands- und Neubauten, zum anderen erscheint es als ideale Plattform, um den Megatrend Sektorkopplung ganzheitlich im Quartier umzusetzen.

Megatrend Sektorkopplung

In verschiedenen Projekten treibt die GETEC derzeit die automatisierte Sektorkopplung im Bereich der Quartiersversorgung voran und strebt dabei die Bündelung aller Interessen innerhalb des gesamten Wertschöpfungsnetzes an. Die intelligente Kopplung der Sektoren Elektrizität, Wärme/Kälte sowie Mobilität, die den Bedarf der Quartiersbewohner decken, eröffnen neue Möglichkeiten, bisherige Einzellösungen ökonomisch und ökologisch sinnvoll zu einer skalierbaren Systemlösung zu verknüpfen.

Ob der aktuell in der politischen Diskussion befindliche Entwurf des neuen Gebäudeenergiegesetzes, das teils widersprüchliche Regelungen der bisherigen EnEV, des EnEG und des Wärme-EEG auflösen und in einer Regelung zusammenführen soll, diese Entwicklung unterstützen wird, bleibt noch abzuwarten. Vielversprechend erscheint hier die sogenannte Innovationsklausel, nach der die Anforderungen des Gesetzes sich nicht auf den Primärenergiebedarf, sondern auf die Treibhausgasemissionen im Quartier beziehen.

So wünschenswert die richtigen regulatorischen Anreize natürlich sind, sie sind nicht allein ausschlaggebend für den Erfolg ganzheitlicher Quartiersansätze. Aktuelle GETEC-Projekte und Kooperationen zeigen, dass Immobilienwirtschaft und Energiebranche durch Effizienzpartnerschaften in größeren Portfolioansätzen bereits gemeinsam den Weg in die Zukunft beschreiten – zum ökonomischen und ökologischen Vorteil beider Partner.



PRAXISBEISPIEL QUARTIERSLÖSUNG

Die UNESCO-Welterbe-Siedlung „Weiße Stadt“ in Berlin-Reinickendorf ist ein gelungenes Beispiel für eine Symbiose aus der Bewahrung kulturellen Erbes und moderner Quartiersentwicklung. Für den Kooperationspartner Deutsche Wohnen stattete GETEC das Quartier Schritt für Schritt mit zukunftsweisender und effizienter Energieversorgung aus und entwickelte das intelligente Wohnen weiter. Schon bei der ersten Begehung des Quartiers und des zentralen Heizhauses zeigte sich viel ungenutztes Potenzial für eine effizientere Energieversorgung durch Fernwärme für Raumheizung und Warmwasser. Das ehemalige Kohlekraftwerk und das seinerzeit mit Heizöl betriebene Heizhaus wurden zunächst auf Erdgas umgestellt. Nach der folgenden technischen Sanierung des Heizhauses wurde es mit dem in der privaten Wohnungswirtschaft Berlins damals größten Blockheizkraftwerk ausgestattet. Die Umstellung auf Biomethan als Primärenergieträger für das BHKW war in Folge der gestiegenen Anforderungen an eine umweltschonende und effiziente Energieerzeugung nur folgerichtig. Um tatsächlich eine ganzheitliche Quartierslösung zu realisieren, wurden weitere Bereiche mit einbezogen: Ladesäulen für Elektrofahrzeuge und Photovoltaikanlagen. Im Zuge der technischen Neuausrichtung wurden auch wesentliche Teile des dortigen Fernwärmenetzes saniert sowie eine wärmeverlustrarme Betriebsweise mit modulierenden Fernwärmeparametern, Volumenströmen und Drücken realisiert – alles unter Beachtung des Denkmalschutzes.

Das attraktive Wohnensemble Weiße Stadt hat sich so zu einer den heutigen Ansprüchen genügenden, modernen und jungen Wohnsiedlung entwickelt. Die Kooperation zweier Akteure der Immobilien- und der Energiebranche hat sich hier bewährt.

Was tun?

Die Verkehrswende kommt, aber wie? Und worauf soll sich die Immobilienbranche einstellen?

Interview: Andrea Körner



So viel ist sicher: Es muss sich etwas tun auf unseren Straßen. Insbesondere in den Städten wird die Luft immer dicker – gerade dort aber hat die E-Mobilität es besonders schwer, sich durchzusetzen: Denn wo soll ich mein Fahrzeug aufladen? Ladestationen fehlen vor allem an privaten Dauerstellplätzen. Die Wohnungswirtschaft sieht sich deshalb zumindest mit dem Ausbau privater Ladeinfrastruktur konfrontiert. Aber ist es denn richtig, alles auf eine Karte zu setzen? Das kann man sich selbst fragen, besser aber jemanden, der wirklich etwas davon versteht. Letztlich ist ja die Autoindustrie selbst ein nicht unmaßgeblicher Faktor für die Verbreitung der E-Mobilität. Wo stehen wir, was kommt: Axel Kaltwasser, Referent für Umweltschutz und Nachhaltigkeit bei der BMW Group, im Interview:

Herr Kaltwasser, wo steht Deutschland im internationalen Vergleich beim Umstieg von konventioneller auf die Elektromobilität?

Im internationalen Vergleich führt China den Markt für Elektromobilität an. Gemessen an den absoluten Zulassungszahlen belegt Europa derzeit nach den USA den dritten Rang. Von den circa 42 Millionen Neuzulassungen in Europa der 28 im Jahr 2018 entfielen im Durch-

schnitt circa zwei Prozent auf elektrifizierte Fahrzeuge. Darunter verstanden werden vollelektrische Fahrzeuge, kurz: BEV für Battery Electric Vehicle, und teilelektrische Fahrzeuge, kurz: PHEV für Plug-In-Hybrid Electric Vehicle.

In Deutschland lagen die Neuzulassungen von BEV und PHEV zusammen 2018 ebenfalls bei circa zwei Prozent der Gesamtzulassungen. In absoluten Zahlen waren in Deutschland per Dezember 2018 circa 155 000 elektrifizierte Fahrzeuge auf den Straßen.

Wie hat sich die Nachfrage nach BMW eDrive Modellen in den letzten Jahren entwickelt?

BMW ist bereits seit drei Jahren Marktführer bei elektrifizierten Fahrzeugen in Deutschland und Europa. Die Nachfrage entwickelt sich weiter positiv, und wir haben im Vergleich zum Wettbewerb mit aktuell neun Modellen über alle Fahrzeugklassen hinweg das breiteste Produktangebot. Bis 2025 erwarten wir, dass dann bis zu 25 Prozent unserer weltweit verkauften Fahrzeuge elektrisch sind.

Das ursprüngliche Ziel der Bundesregierung, bis 2020 eine Million E-Fahrzeuge auf deutsche Straßen zu bringen, liegt bekanntlich in weiter Ferne. Woran liegt das aus Ihrer Sicht: Sind die Pläne zu ehrgeizig, oder muss sich hierzulande etwas ändern?

Die Erfahrung der breiten Bevölkerung mit Elektrofahrzeugen ist noch sehr gering. Gleichzeitig hat Elektromobilität Besonderheiten, zum Beispiel das Laden statt Tanken und die gegenüber klassischen Benzin- oder Dieselfahrzeugen geringere Reichweite. Beide Themen sind stark mit Vorurteilen aus der Anfangszeit der Elektromobilität behaftet. Die enormen Verbesserungen der letzten Jahre sind vielen Menschen noch nicht präsent. Auch die Erkenntnis, dass Elektrofahrzeuge heute in vielen Fällen in der Summe aus Anschaffung, Unterhalt und Wiederverkaufswert bereits günstiger als vergleichbare,

NACHGEFRAGT



Axel Kaltwasser
In der Konzernkommunikation der BMW Group zuständig für die Steuerung der Bereiche Politik und Außenbeziehungen sowie Nachhaltigkeit

traditionelle Fahrzeugen sind, hat sich noch nicht durchgesetzt.

Vielfach unbekannt ist auch, dass gerade für Ein-Auto-Haushalte die immer zahlreichen Plug-In-Hybride ideal sind, also Fahrzeuge mit einem Elektromotor für das Fahren in der Stadt oder den Weg zur Arbeit und einem zusätzlichem Verbrennungsmotor für weite Strecken.

Wir brauchen also verstärkt aufklärende Kommunikation, die Fortführung von Kaufanreizen und einen weiteren, massiven Ausbau der Ladeinfrastruktur, der sich an der steigenden Zahl der E-Fahrzeuge orientieren muss, vor allem dort, wo sie gerne geparkt werden.

Die **E-Mobilität** hat noch mit **Vorurteilen** zu kämpfen.

Insbesondere in den Städten gestaltet es sich schwierig, potenzielle Käufer für E-Automobile zu begeistern. Es fehlt an privaten Ladestationen, und die öffentlichen erweisen sich als wenig praktikabel. Wie sähe ein Ausweg aus diesem Dilemma aus?

Gerade in den Städten und dort im Bereich der Mehrfamilienhäuser, ob nun Eigentum oder Miete, fehlt es noch an gesetzlichen Rahmenbedingungen für die einfache Installation von Ladestationen. Aber nur so können wir von denjenigen, die nicht über eine eigene Lademöglichkeit an ihrem Eigenheim oder der Arbeitsstätte verfügen, eine Entscheidung für die Elektromobilität erwarten. Die hierzu auf Bundesebene aktuell geführten Abstimmungen müssen schnell wirksam werden.

Auch im Bereich der Immobilienwirtschaft sehen wir Handlungsbedarf. Aus unserer Sicht ist das Beratungspotenzial zum Einbau von Ladeinfrastruktur noch nicht ausgeschöpft. Denken Sie an intelligente Mehrplatz-Ladesysteme, die helfen, die Gesamtkosten für pro Immobilie



CONTIGO

Wir nehmen Energie persönlich.



Geringere Kosten, mehr Zeit

Contigo reduziert für Sie Kosten und Aufwand im Energiemanagement Ihrer Liegenschaften. Als Partner des DDIV vertrauen namhafte Unternehmen auf unsere Leistungen in den Bereichen Bestandsanalyse, Angebotsmanagement, Begleitung des Wechselprozesses und Marktmonitoring. Das Ergebnis in fast allen Fällen: Eine signifikante Senkung von Energiekosten und Zeitaufwand.

Darum sollten Sie jetzt Ihren Termin vereinbaren:

Marktumfeld

Der aktuelle Gaspreis liegt weit unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Ein attraktiver Zeitpunkt für einen Anbietervergleich.

Einsparpotential

Durch die Bündelung mehrerer Liegenschaften erhalten Sie bei Contigo eine mehrjährige Preisgarantie zu Großkundenkonditionen mit voller Mengenflexibilität und pünktlicher, stichtagsgenauer Abrechnung.

Optimale Entlastung

Wir stellen Ihnen einen festen Ansprechpartner zur Seite, der Sie in allen Fragen bis hin zum regelmäßigen Marktmonitoring begleitet.

Kostenfreiheit

Für unsere Dienstleistungen entstehen Ihnen keine Kosten. Im Gegenteil: Sie reduzieren Ihre Kosten für Energie, Contigo erhält eine Provision von Ihrem Lieferanten. Eine Win-Win-Situation ohne Risiko.

JETZT TERMIN VEREINBAREN!

Ihr Ansprechpartner:

Mario Goldack-Ebert, Projektleitung Wohnungswirtschaft
T 07152 7646-370, goldack@contigo-energie.de

Contigo Energie AG, Massenbergr. 11, 44787 Bochum

www.contigo-energie.de

Aus unserer Sicht müssen Energie- und Verkehrswende ganzheitlich gedacht werden.

für die erforderlichen Netzanschlüsse gering zu halten. Hierfür sind wir mit unserem neuen Geschäftsfeld „Digital Energy Solutions“ auch selbst aktiv geworden.

Im Bereich der öffentlichen Ladeinfrastruktur ist aus unserer Sicht eine bessere Zusammenarbeit zwischen lokalen Betreibern von Ladeinfrastruktur und übergreifenden Ladeservice-Anbietern sinnvoll. Nur wenn Kunden einfachen Zugang zu Ladepunkten haben und die Ladevorgänge kundenbezogen abgerechnet werden können, wird Laden als so einfach wie Tanken wahrgenommen werden.

Ist die E-Mobilität vor diesem Hintergrund wirklich eine probate Lösung für die Herbeiführung der Verkehrswende – oder vielleicht doch eine Übergangstechnologie?

Wir brauchen die Elektromobilität zur Erfüllung der Klimaziele in Bezug auf den CO₂-Ausstoß. Aus Sicht der BMW Group sind im Bereich der Personenkraftwagen BEV und PHEV dafür am besten geeignet. In anderen Mobilitätssektoren, zum Beispiel im Schwerlast- oder Fernbusverkehr oder auch in der Schifffahrt, können auch Brennstoffzellenantriebe ihren Beitrag leisten. Welches das am besten geeignete Antriebskonzept ist, entscheidet individuell der jeweilige Mobilitätsbedarf.

Wir sehen die Elektromobilität daher als wesentlichen Bestandteil der Verkehrswende. Aber nicht nur das – aus unserer Sicht müssen Energie- und Verkehrswende ganzheitlich gedacht werden, um den zukünftigen Herausforderungen gerecht werden zu können. Die Elektromobilität bietet viele Chancen, gerade auch in Kombination mit erneuerbaren Energien. Sie ist damit Teil der Lösung.

Wie nachhaltig ist E-Mobilität wirklich? Lässt sich zur Öko-Bilanz der heute gängigen Batteriespeicher etwas sagen?

Inzwischen mehren sich die Studien, die Elektromobilen einen Vorteil gegenüber herkömmlichen Fahrzeugen attestieren, auch wenn die Batteriespeicher

in der Produktion zunächst eine höhere CO₂-Emission mit sich bringen und nicht alle Fahrzeuge immer mit Grünstrom betrieben werden. Unabhängig davon müssen BMW Elektrofahrzeuge immer erst unternehmensintern unter Beweis stellen, dass sie in der Summe aus Rohstoffbeschaffung, Produktion, Nutzungsphase und Recycling eine substantiell bessere CO₂-Bilanz aufweisen als vergleichbare konventionelle Modelle. Darüber hinaus verbessern wir die schon gute Bilanz weiter, indem unsere Fahrzeugbatterien nach dem Einsatz im Auto noch für viele weitere Jahre als Stationärspeicher eingesetzt werden können.

Welche Argumente sprechen für die E-Mobilität, und welche Perspektiven sehen Sie für alternative Antriebe durch Solarenergie, synthetische Kraftstoffe, Hybride etc.?

Elektromobilität ist ein wesentlicher Teil der Lösung unserer CO₂-bezogenen Klimaziele. Hinzu kommen die lokalen Vorteile des emissionsfreien Fahrens: Insbesondere auf den städtischen Straßen wird der Verkehr sauberer und leiser. Dort steigt die Lebensqualität. Dennoch sollten wir technologieoffen bleiben. Für jeden Sektor, also Straße, Wasser, Luft, und für jeden Mobilitätsbedarf, ob öffentlich, Individual- oder Gütertransport, gibt es eigene optimale Antriebstechnologien, und diese sollten dann auch für den jeweiligen Zweck eingesetzt werden. Wir glauben nicht, dass es die eine Universallösung für alles geben wird.

Derzeit konkurrieren eine Reihe unterschiedlichster Lade- und Abrechnungssysteme auf dem Markt. Ihre Einschätzung: Wird sich der Markt in absehbarer Zeit bereinigen?

Aus unserer Sicht muss Elektromobilität für Kunden möglichst einfach werden. Was die Kreditkarte fürs Shopping ist, taugt gut als Benchmark für den Ladevorgang. Mit unserem eigenen Angebot „ChargeNow“, dem weltweit größten Zusammenschluss von öffentlich zugänglichen Ladepunkten mit nur einer Kundenkarte, sind wir dem schon sehr nahe.

Und woran orientiere ich mich, wenn ich heute mit dem Gedanken spiele, den Parkplatz/die Tiefgarage eines Mehrparteienhauses mit Ladestationen auszurüsten, wofür in der Regel die gesamte Elektrik grundlegend erneuert werden muss?

Die Kollegen von „Digital Energy Solutions“, einem Gemeinschaftsunternehmen von BMW und Viessmann, freuen sich auf Ihren Anruf. Die haben schon viele Neu- und Bestandsbauten für das Zeitalter der Elektromobilität fit gemacht.

Anschluss gesucht?!

Was tun, wenn Eigentümer Ladestationen für E-Fahrzeuge im Gebäude wünschen?

Immobilienverwalter müssen sich in Eigentümerversammlungen zunehmend mit Lademöglichkeiten für Elektroautos der Hausbewohner auseinandersetzen. Immer öfter entzünden sich hitzige Debatten an diesem Thema. Um hierbei die sachliche Ebene zu wahren und auf die für geplante Nachrüstungen erforderlichen Beschlüsse hinzuwirken, ist Fachkenntnis gefragt. Hier ein Überblick über die wichtigsten technischen und baulichen Aspekte – und zum Einstieg ein Beispiel aus der Praxis:

Die zunehmende Luftverschmutzung in der Stadt, drohende Fahrverbote für Diesel, der fortschreitende Klimawandel – gleich mehrere Gründe tragen die drei Parteien, die E-Fahrzeuge anschaffen möchten, auf der Eigentümerversammlung vor. Und natürlich bestehen sie nun darauf, das Elektroauto auf ihrem eigenen Stellplatz in der Tiefgarage oder im Hof aufzuladen – sehr zum Ärger der übrigen Eigentümer. Denn weder sind die einzelnen Stellplätze mit separaten Steckdosen ausgestattet, noch sind die anderen Eigentümer gewillt, die Versorgungskosten für den stark erhöhten

Strombezug des gemeinschaftlich genutzten und abgerechneten Stromkreises anteilig zu tragen.

Auch Bedenken hinsichtlich Sicherheit und Brandschutz werden geäußert, weil nicht klar ist, ob der Hausanschluss überhaupt leistungsfähig genug wäre für die langen Ladevorgänge der drei Fahrzeuge. Über die erforderlichen technischen Maßnahmen zur Ausrüstung der Elektro- und Gebäudetechnik bzw. Ertüch-

DIE AUTOREN



M.ENG. DIPL.-ING.(FH)

MARC FENGEL

Sachverständiger Abteilung Elektro- und Gebäudetechnik, TÜV SÜD Industrie Service GmbH



DIPL.-ING. (FH) MICHAEL ULMAN

Leiter Bereich Elektrotechnik Geschäftsfeld Elektro- und Gebäudetechnik, TÜV SÜD Industrie Service GmbH
www.tuev-sued.de/strom-tanken

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.

WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM



GETEC

tigung des Bestandsgebäudes und die damit verbundenen Kosten liegen zur Eigentümerversammlung keine Informationen vor. Die Versammlung endet nach einer kontroversen Diskussion ohne Ergebnis, Kompromiss oder Beschluss, und anstatt der Fahrzeugakkus ist nun die Stimmung in der Hausgemeinschaft „geladen“.

Meinungsverschiedenheiten und Konflikte wie in dieser fiktiven Eigentümerversammlung sind den meisten Immobilienverwaltern durchaus vertraut. Gleichzeitig ist auch für sie das Thema E-Mobilität häufig Neuland, sodass Unsicherheiten hinsichtlich der Rechtslage bestehen können. Zwar versteht es sich von selbst, dass nicht jeder Eigentümer einfach eine zusätzliche Steckdose oder gar eine Ladestation an seinem privaten Stellplatz installieren darf, sondern hierfür in jedem Fall die Zustimmung beziehungsweise den Beschluss der Eigentümergemeinschaft braucht. Doch was ist darüber hinaus zu beachten, wenn dem berechtigten Wunsch der drei Eigentümer Rechnung getragen werden soll?

Entscheidende technische und bauliche Aspekte

Zunächst ist festzuhalten, dass das Vorhaben rechtlich und juristisch vergleichbar ist mit anderen Projekten, die das Gebäude, seine Eigenschaften und die Nutzung von Gemeinschaftsflächen verändern können (z. B. der Einbau eines Aufzugs, die Installation einer Solaranlage auf dem Dach, die Modernisierung der Zentralheizung etc.). Der Rechtsrahmen ist in der Branche hinlänglich bekannt, sodass hier nicht weiter darauf eingegangen wird. Vor diesem Hintergrund entscheidend sind vor allem elektrotechnische sowie bauliche Aspekte, die den Wohnungseigentümern meist nicht geläufig sind. Insofern sind Immobilienverwalter gut beraten, wenn sie sich mit den Grundzügen der Elektro- und Gebäudetechnik vertraut machen und gleich zu Beginn einer Diskussion darauf hinweisen, dass ein möglicher späterer Beschluss ein Mindestmaß an technischem Grundverständnis bei allen Beteiligten voraussetzt.

Zunächst geht es darum anzuerkennen, dass die vorhandene Elektroinstallation in einem älteren Bestandsgebäude nicht dafür ausgelegt wurde, gleichzeitig mehrere E-Fahrzeuge mit einer hohen Leistungsaufnahme von 3,7 kW bis hin zu 22 kW oder mehr über einen längeren Zeitraum zu laden. Daraus folgt zwangsläufig, dass die bestehende Elektroinstallation modifiziert, erweitert und an die neuen Anforderungen angepasst werden muss – meist mit weitreichenden Folgen. Denn eine genaue Bestandsaufnahme ist dann ebenso notwendig wie die akkurate Planung der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen und die tech-

nisch einwandfreie Umsetzung durch Fachkräfte des Elektrohandwerks.

Ladestationen und sogenannte Wall-Boxes sind fest installierte Betriebsmittel, die im Fehlerfall oder bei falscher Anwendung gefährliche Betriebszustände einnehmen können (z. B. Kurzschluss, elektrischer Schlag, Überlast, Brände). Nach § 49 Energiewirtschaftsgesetz sind elektrische Anlagen so zu errichten oder in bestehende elektrische Anlagen zu integrieren, dass keine Gefährdungen für Menschen und Nutztiere von ihnen ausgehen. Sie sind also bestimmungsgemäß, entsprechend der Herstellerangaben und nach den derzeit gültigen Regeln der Technik zu installieren und zu betreiben.

Für die Hersteller der Komponenten sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Niederspannungsrichtlinie 2014/30/EU sowie die Normenreihe DIN EN 61851 relevant. Für Installateure ist DIN VDE 0100 maßgeblich, damit die Sicherheit der Elektroinstallation zur Inbetriebnahme sichergestellt ist und auch dauerhaft aufrechterhalten werden kann. Stromkreise, an denen Ladesäulen fest angeschlossen sind, oder Steckdosen, die spezifisch für das Laden von E-Fahrzeugen vorgesehen sind, fallen in den Anwendungsbereich der DIN VDE 0100-722 Teil 7 „Anforderungen für Betriebsstätten, Räume und Anlagen besonderer Art – Stromversorgung von Elektrofahrzeugen“. Wichtig sind insbesondere die folgenden Aspekte:

- Leistungsbedarf der gesamten elektrischen Nutzanlage und am einzelnen Anschlusspunkt
- Gleichzeitigkeitsfaktor der Kabel und Leitungsanlagen sowie die benötigte Anschlussleistung
- Beanspruchungen der Betriebsmittel durch äußere Einflüsse (z. B. Staub, Niederschläge, UV-Strahlung im Freien)
- Auswahl geeigneter Schutzeinrichtungen hinsichtlich der zu erwartenden Fehlerströme (z. B. automatische Abschaltung der Stromversorgung durch Fehlerstrom-Schutzeinrichtungen (RCD))

Auswirkungen auf das Verteilnetz

Es wird deutlich, dass viel verändert werden muss in der Elektro- und Gebäudetechnik, und fast immer geht mit der Modernisierung eine erhöhte Leistungsaufnahme einher. Denn die Ladeleistungen je Ladepunkt sind mit 3,7 bis über 22 kW hoch. Auf das Verteilnetz hat das dann Auswirkungen, wenn auch in der Nachbarschaft immer mehr Haushalte und

„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 über 55 Jahren
Markterfahrung. www.montana-energie.de

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



Betriebe Ladepunkte installieren möchten. In diesem Szenario muss der Netzbetreiber beziehungsweise das zuständige Energieversorgungsunternehmen den erhöhten Leistungsbedarf über seine Netzinfrastruktur zur Verfügung stellen. Insofern hat der Energieversorger ein Interesse daran sicherzustellen, dass er dies langfristig gewährleisten kann.

Deshalb regelt insbesondere die Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) die Rechte und Pflichten zwischen einzelnen Netzanschlussnehmern – in diesem Fall der Eigentümergemeinschaft – und dem Netzbetreiber. Zugleich verweist die NAV in § 1 Abs. 1 auf die technischen Anschlussbedingungen (TAB). Diese sind stets bei Anlagen anzuwenden, die neu an das Verteilnetz angeschlossen, erweitert oder verändert werden. Sie sorgen unter anderem dafür, dass mögliche Netzrückwirkungen beachtet und vorgegebene Schiefastgrenzen eingehalten werden.

Weitere Risiken

Neben diesen grundlegenden, elektrotechnischen Aspekten werden Immobilienverwalter mittelfristig wohl auch gefordert, komplexere Sonderfälle ins Visier zu nehmen. So birgt beispielsweise die Rückspeisung in Endstromkreise erhöhte Risiken. Das ist immer dann der Fall, wenn ein E-Fahrzeug keine elektrische Energie als Verbraucher aufnimmt, sondern die in den Fahrzeugbatterien gespeicherte Energie als Erzeuger in den Stromkreis einspeist. Auch ist zu bedenken, dass Ladestationen im Freien – im Gegensatz zur Tiefgarage – vor Witterungseinflüssen geschützt werden müssen.

Baulich sind die Komponenten vor Beschädigung durch Kollisionen zu schützen (z. B. Rammschutz). Zugleich müssen sie, genau wie alle anderen Zugänge zum Gemeinschafts- und Sondereigentum, auch barrierefrei zugänglich sein. Insofern ist absehbar, dass noch viele Eigentümergemeinschaften über die Modernisierung ihrer Bestandsimmobilie diskutieren werden. Die Sachverständigen von TÜV SÜD können Immobilienverwalter dabei unterstützen, technische und wirtschaftliche Lösungen zu entwickeln und damit tragbare Beschlüsse herbeizuführen. Denn klar ist auch: Der Verkehrswert einer Immobilie mit einer guten und sicheren Ladeinfrastruktur wird vor allem in den Großstädten und Ballungsräumen eher steigen als sinken.

1 600 Ladepunkte für Berlin

Eine Initiative fördert den Ausbau von Ladeinfrastruktur – öffentlich und in Gebäuden.

Im Rahmen des Förderprogramms „Saubere Luft 2017 – 2020“ hatte die Bundesregierung die 90 Kommunen mit den schlechtesten Stickoxid-Werten dazu aufgerufen, Projekte zur Förderung einer kosteneffizienten Ladeinfrastruktur für Elektromobilität zu entwickeln. Erfolgreich aus diesem Wettbewerb ging ein Konsortium aus Politik, Wirtschaft und Forschung hervor, das sich für Berlin mit einer Projektskizze beworben hatte. Die ist nun umzusetzen. Ganz aktuell gilt es, bis zu 1 000 Ladepunkte im öffentlichen Raum aufzubauen – aber auch bis zu 600 Ladepunkte in Gewerbe- und Wohnimmobilien, um so gemeinsam die Verbreitung der Elektromobilität in Berlin voranzubringen.

Die Verkehrswende kommt ins Rollen

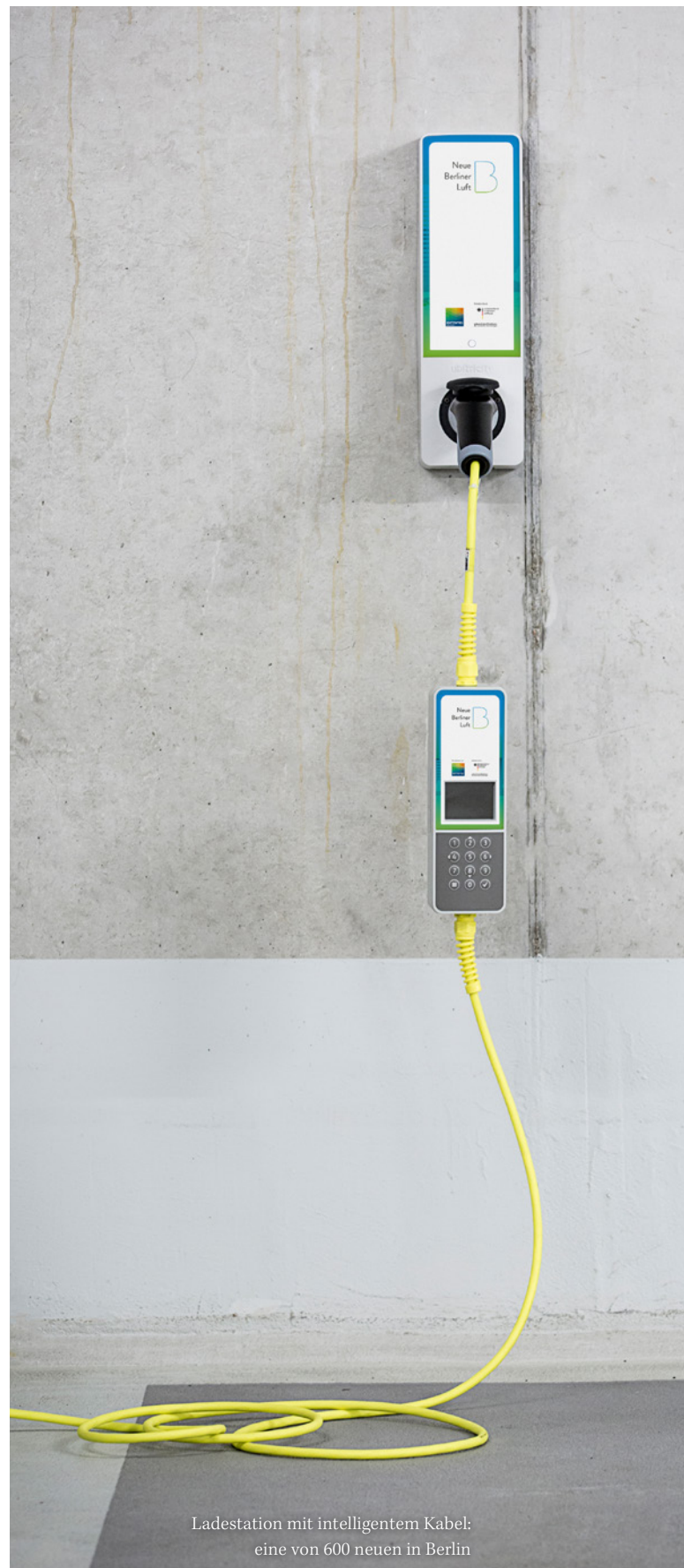
Es hat zwar recht lange gedauert, inzwischen aber steigt das Interesse an Elektrofahrzeugen. Sowohl Automobilhersteller als auch Immobilienplaner und -verwalter können inzwischen bestätigen: Ob es um den Neubau oder die Sanierung von Immo-

DIE AUTORIN



ALEXA THIELE

Head of Marketing Communication
ubitricity, Gesellschaft für verteilte Energiesysteme mbH



Ladestation mit intelligentem Kabel:
eine von 600 neuen in Berlin

bilien geht, Ladestationen für Elektrofahrzeuge werden inzwischen in die Planung immer häufiger mit einbezogen. Damit das Elektroauto für mehr Autofahrer zur interessanten Alternative wird, müssen sie ihre Fahrzeuge zu Hause laden können. Dies insbesondere weil die Statistik zeigt, dass E-Fahrzeugnutzer besonders gerne dort laden, wo sie auch länger parken. Über 80 Prozent der Ladevorgänge werden nicht unterwegs in der Stadt getätigt, sondern zu Hause oder am Arbeitsplatz.

Lösungen für die Immobilienwirtschaft

Für die Immobilienwirtschaft kommen damit zunächst viele Fragen auf, die sich sowohl auf rechtliche als auch auf technische Rahmenbedingungen der Planung von Ladestationen im Neubau oder der Nachrüstung im Gebäudebestand beziehen. Ein funktionierendes Modell dafür bietet die GASAG Solution Plus im Rahmen des Projekts „Neue Berliner Luft“ für Gewerbeimmobilien und Mehrfamilienhäuser. Das bundesweit tätige Energie-Dienstleistungsunternehmen versorgt von den Standorten Berlin und Essen aus vornehmlich Kunden der Wohnungswirtschaft, Krankenhäuser und Kommunen auf Basis wirtschaftlicher und ökologischer Energiekonzepte. Dazu nutzt es insbesondere auch die Vorteile der Kraft-Wärme-Kopplung und betreibt rund 150 teils mit Biomethan befeuerte

BHKW. Im Zuge der aktuellen Initiative wird das Unternehmen in Gewerbe- und Wohnimmobilien, in denen es die Wärmeversorgung übernimmt, bis zu 600 Ladepunkte für E-Fahrzeuge errichten. Die Vernetzung der Sektoren Wärmeversorgung und Mobilität erhöht die Effizienz und erzeugt Synergien: Das Konzept leistet einen Beitrag zum Klimaschutz in der Stadt, entlastet die Stromnetze und unterstützt die Energiewende.

Effiziente Ladepunkte

Üblicherweise sind Ladesäulen im öffentlichen Raum nicht nur im Aufbau kostenintensiv, sondern sie rechnen sich zudem meist erst, wenn dort sieben bis acht Ladevorgänge am Tag erfolgen. Das Berliner Start-up ubitricity, ebenfalls Projektpartner, hat hier einen anderen Ansatz: Es nutzt für Ladepunkte die bereits vorhandene Infrastruktur in der Stadt: die Straßenlaternen. Die sind in Berlin häufig schon ideal ans Netz angeschlossen und lassen sich durch den einfachen Austausch der Mastklappe umrüsten. So entstehen fast ohne laufende Kosten Ladepunkte dort, wo sie gebraucht werden: am Straßenrand, wo Autos vor der Haustür parken.

Für die Planung von Ladepunkten in Immobilien kommen andere Aspekte ins Spiel: Hier geht es z. B. um die richtige Dimensionierung der Anschlussleistung und die Integration in das Stromnetz des Hauses. Die sogenannten SimpleSockets von ubitricity können nicht nur schnell und einfach installiert werden, sie verursachen in der Vorhaltung nahezu keine Kosten, sodass sie sich auch für die Vorrüstung im Bau befindlicher Immobilien eignen. Im Unterschied zu anderen Systemen sind sie technisch auf ein Minimum reduziert. Alles, was man braucht, um sich als Nutzer zu identifizieren und Ladevorgänge abzurechnen, steckt im intelligenten Ladekabel. Das bringt jeder Nutzer selbst mit und schließt auch die erforderlichen Verträge mit Mobilfunkanbieter und Stromversorger ab. Die in das Kabel integrierte intelligente Technik von ubitricity erledigt die Abrechnung direkt mit dem Nutzer – ohne den Umweg über die Stromrechnung des Hauses.

Fahrendes Kraftwerk

Vielleicht ist es das Mobilitätskonzept von morgen, das in einer Münchener Garage entwickelt und Anfang März in Serienreife präsentiert wurde.

Von Andrea Körner



Es begann im Oktober 2012 – der Legende nach mit einem entscheidenden Telefonat, in dem sich die Abiturienten Laurin Hahn und Jona Christians sich über die Verschwendung der Ressource Erdöl unterhielten. Nicht zeitgemäß sei es, dass trotz bereits vorhandener Alternativen noch immer etwa zwei Drittel des gesamten Erdöls für die Mobilität verwendet würden. Um eine Veränderung zum Besseren zu bewirken, entschieden sich die ehemaligen Waldorfschüler, die Sache selbst in die Hand zu nehmen. In einer Garage begannen sie im Jahr 2015 mit dem Bau eines Pre-Prototypen, der beweisen sollte, dass Mobilität auch anders denkbar ist, nämlich durch die Integration von Solarzellen ins Fahrzeug, das dadurch mehr Reichweite gewinnt.

Heute, gerade einmal vier Jahre, eine Unternehmensgründung und eine erfolgreiche Crowdfunding-Kampagne später, sind die beiden Mittzwanziger Chefs des E-Auto-Start-ups Sono Motors mit 70 Mitarbeitern und haben im Sommer 2017 bereits das erste in Serie gefertigte Elektroauto mit Solar-Integration vorgestellt – den Sion. Mehr als 200 Menschen sind an diesem Projekt beteiligt, ein Kompetenzteam aus erfahrenen Ingenieuren, Designern und Technikern, das von externen Dienstleistern, Systemlieferanten und Zulieferern unterstützt wird.

Bereit, um in Serie zu gehen

Im Rahmen eines breit angelegten Online-Releases wurden Anfang März die ersten Bilder des Sion Serien-Designs präsentiert. Im Mittelpunkt stand dabei die vollflächige Integration der Solarmodule in die Karosserie. Durch die eigens entwickelte Technologie verschmelzen die Solarzellen nahtlos mit der Fahrzeugoberfläche. Im Serienfahrzeug werden sie vollflächig integriert zum Einsatz kommen, eingebettet in strapazierfähiges und unempfindliches Polymer und an die Fahrzeugfarbe angepasst. Im Spitzenwert können sie bis zu 34 Kilometer zusätzliche Reichweite täglich generieren – deutlich mehr als die 17 Kilometer, die Berufspendler in Deutschland durchschnittlich zum Arbeitsort zurücklegen. Der Sion stellt die Energie dafür kostenlos bereit und ohne Ladestation. Seine bidirektionale Ladetechnologie ermöglicht es zudem, Strom nicht nur aufzunehmen und zu speichern, er kann ihn auch wieder abgeben. Über einen Schuko-Haushaltsstecker können somit alle gängigen elektri-

Statt Kauf: Für die Batterie ist auch Miete oder Leasing vorgesehen.



Alleinstellungsmerkmal: Die Solarmodule sind vollflächig in die Karosserie integriert.



Durchdachtes Innenraumkonzept:
Moos im Armaturenbrett filtert die Raumluft.

Auch im Schatten wird Energie produziert.

schen Geräte mit bis zu 3,7 kW betrieben werden. Über den Typ2-Stecker können bis zu 11 kW abgegeben werden – um andere E-Fahrzeuge zu laden oder auch für Starkstromgeräte. Bei einem Tagesbedarf von 5 kWh und einer Kapazität der wassergekühlten Lithion-Ionen-Batterie von 35 kWh reicht die Energie des Sion aus, um einen Haushalt für sieben Tage mit Strom zu versorgen.

Intelligente Optionen

Mit dem Sion bringt Sono Motors nicht nur ein CO₂-kompensiertes Elektroauto und das erste Serienfahrzeug mit Solar-Integration auf den Markt. Im Mittelpunkt des Fahrzeugkonzepts stehen Konnektivität und intelligente Anwendungsmöglichkeiten. Das Auto verfügt über integrierte Sharing-Optionen: Über eine App können das Fahrzeug selbst, Mitfahren und über die bidirektionale Ladefunktion auch Energie geteilt werden. Denn, so die Überzeugung der Visionäre: Um die Ressourcen und die Umwelt zu

schonen, muss die jährliche Fahrzeugproduktion weltweit deutlich und dauerhaft reduziert werden. Konsequenterweise werden CO₂-Emissionen, die im Rahmen von Produktion und Fertigung des Fahrzeugs nicht vermieden oder reduziert werden können, vollständig kompensiert.

Technisch wie optisch ist das neue Mobilitätskonzept Sion durchweg vorzeigbar. 140 km/h schafft der 163 PS starke Motor mit einer Reichweite von 250 Kilometern (255 km nach WLTP-Standard). Es gibt eine Anhängerkupplung für den Lastentransport, und ein durchdachtes Innenraumkonzept. Im Cockpit liefert ein einziges Display alle relevanten Informationen, zudem gibt es ein Infotainment-System und eine Besonderheit: Zur Luftfilterung wurde ein spezielles Moos ins Armaturenbrett integriert. Elektrostatisch filtert es bis zu 20 Prozent des Feinstaubes aus der Luft und verbessert das Innenraumklima – ganz ohne Pflege.

Derzeit liegen dem Unternehmen rund 9 500 angezahlte Reservierungen für den Sion vor. Das Fahrzeug wird zum Marktstart in einer Ausstattungsvariante zum Preis von 25.500 Euro ausgeliefert. Der Start der Serienproduktion ist für Ende 2019 geplant.

www.sonomotors.com



WEG-Kredit

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

WEG-Konten

- attraktive Kontoführungsgebühren
- WEG-Sicherheitspaket

Rücklagenkonten

Mietkautionen

- einfache Online-Bearbeitung



Kompetent. Innovativ. Leistungsstark.

Jetzt informieren auf bfw-bank.de oder unter 0621/397468 -20 & -21

Mut zur Lücke?

Fassadendämmung: nur die kalte Wand, oder besser das ganze Haus?

Den eigenen Gebäudebestand auf einen der heutigen Zeit angemessenen Stand zu bringen, liegt im Interesse der meisten Eigentümer und Verwalter. Zum einen drängen gesetzliche Auflagen wie die Energieeinsparverordnung dazu, zum anderen aber ist der Wunsch nach Werterhaltung und -steigerung des Objekts das wesentliche Motiv.

Die Anforderungen an Gebäude und Außenhülle steigen stetig. Nutzer erwarten das ganze Jahr hindurch gleichbleibende Wohnraumtemperaturen, gleichzeitig steigen die Preise für Heizenergie auf fossiler Basis wie Öl oder Gas kontinuierlich. Die Lösung scheint einfach: Durch die Verbesserung der thermischen Hülle, also aller mit der Außenluft oder ungeheizten Räumen in Kontakt kommenden Bauteile wie Außenwände, Dach und Bodenplatte, wird weniger Energie in Form von Wärme an die Atmosphäre abgegeben.

Wie sieht das nun in der Praxis aus? Zur Wahl stehen Außen-, Innen- und, je nach Außenwandaufbau, auch die Kerndämmung. Die einfachste, schadenfreieste und effektivste Variante ist meist die Außendämmung. Ist dies aus baulichen Gründen oder wegen Denkmalschutzauflagen nicht möglich, kann bei zweischalig aufgebauten Außenwänden mit ausreichender

DER AUTOR



THOMAS ROLF HERMES
Geschäftsführer der
FRANK ECOzwei GmbH
www.frank-ecozwei.de



Luftschicht über eine Einblasdämmung oder alternativ über eine Innendämmung nachgedacht werden. Für die Außendämmung stehen unterschiedlichste Dämmmaterialien zur Verfügung. Je nach Anwendungssituation und Budget können fossile, mineralische oder organisch nachwachsende Dämmstoffe eingesetzt werden.

Um Geld zu sparen, wird oft mit dem Gedanken gespielt, nur eine Teildämmung vorzunehmen. Die Idee dahinter: Wenn die „Problemwand“ gedämmt ist, ist das Thema vom Tisch. Dies ist nicht selten ein Trugschluss. Experten betrachten dabei immer drei Bereiche: die Bauphysik, den Wohnkomfort und die Kosten.

Bauphysikalische Komplikationen

In der Raumluft ist Feuchtigkeit gebunden. Die Menge hängt von der Temperatur und dem Luftdruck ab, wobei die relative Luftfeuchtigkeit das Verhältnis der vorhandenen Wasserdampfmenge zur Sättigungsmenge ausdrückt. Im Klartext: Je wärmer die Luft, desto mehr Wasser kann die Luft aufnehmen. Sinkt die Temperatur aber, so sinkt auch der Sättigungsgrad. Erreicht die Temperatur den sogenannten Taupunkt, wird es kritisch. Wird er unterschritten, scheidet die Raumluft Wasserdampf als Tau ab, der sich an kalten Flächen niederschlägt. Liegt die Temperatur einer Bauteiloberfläche unter dem Taupunkt, z. B. weil durch ungedämmte Außenwände oder Wärmebrücken, also Schwachstellen in der Außenhülle, kalte Flächen entstehen, kann dort das Wasser aus der sonst wärmeren Umgebung kondensieren. Es entstehen feuchte oder nasse Stellen, die das Wachstum von Schimmel begünstigen. Sind nun einzelne Wände gedämmt und andere nicht, schlägt sich die Feuchtigkeit besonders an den kalten Bereichen nieder und verstärkt dort noch die Schimmelgefahr. Besonders gefährdet sind Übergänge zwischen gedämmten und



ungedämmten Wänden. Damit an solchen Stellen künftig keine Feuchteschäden entstehen, ist dezidierte fachmännische Planung unabdingbar.

Der Wohnkomfort

Am angenehmsten empfinden es Bewohner, wenn Raum- und Wandtemperatur möglichst dicht beieinander liegen. Beträgt der Temperaturunterschied von der Raummitte zur Wand auch nur drei Grad, strömt die warme Luft in Richtung der kälteren Wand, was sich wie Zugluft anfühlt. Dieser Effekt tritt auch auf, wenn die Wände eines Raumes unterschiedliche Dämmeigenschaften und dadurch verschiedene Oberflächentemperaturen aufweisen. Diese gefühlt kühlere Temperatur werden Nutzer erfahrungsgemäß durch eine Erhöhung der Raumtemperatur ausgleichen, indem sie also mehr heizen. In der Folge steigen die Energieverbrauchskosten. Untersuchungen haben ergeben, dass ein Temperaturanstieg um ein Grad den Energieverbrauch um circa sechs Prozent steigert. Das spricht für die Dämmung aller Außenwände eines Gebäudes. Sie erhöht den Wohnkomfort und senkt den Verbrauch an Heizenergie. Auch Tauwasseranfall und Schimmelbildung werden durch eine

gute Dämmung minimiert, womit sich das Wohnklima deutlich verbessert.

Die Kosten

Je nach Art einer Dämmung werden die aufzubringenden Kosten unterschiedlich ausfallen. Ein fachkundiger Energieberater wird hier eine Lösung empfehlen, die gleichermaßen dem Objekt wie auch dem Budget des Eigentümers entspricht. Energieberater kennen zudem die Möglichkeiten unterschiedlicher Förderprogramme der Kommunen, Länder sowie des Bundes, die für energetische Sanierungen genutzt werden können. Nicht selten erweisen sich auf diesem Weg auf den ersten Blick technisch bessere, vermeintlich entsprechend teurere Maßnahmen für Eigentümer sogar als günstiger – weil Förderprodukte für Sanierungen nicht nur zu attraktiven Konditionen ausgegeben werden, sondern sich zudem auch kombinieren lassen.

Durch die zusätzliche Senkung der Heizkosten amortisieren sich die Mehrausgaben für eine energetische Modernisierung meist schon nach wenigen Jahren, vor allem unter Berücksichtigung steigender Energiekosten und der staatlichen Zuschüsse.

Wird hingegen nur eine einzelne Wand gedämmt, sind die Kriterien für die Bewilligung einer Förderung in der Regel nicht erfüllt. Ob eine Teildämmung also wirklich sinnvoll und letztlich auch günstiger ist, will vor diesem Hintergrund wohl überlegt sein.

In der Praxis haben wir tatsächlich häufig die Erfahrung gemacht, dass Hauseigentümer nach gründlicher Analyse und Beratung durch einen Energieberater von der eigentlichen Teilmodernisierung abrücken und mit geringen Mehrkosten ihr Objekt komplett energetisch sanieren. Dadurch steigt der Wert der Immobilie erheblich, die Heizkosten sinken und das Gebäude ist fit für die Zukunft.

FÖRDERANGEBOTE IN HAMBURG AKTUELL: „Gründachförderung“ & „Schallschutz an viel befahrenen Straßen“

WIR FÖRDERN IHRE ENERGIEWENDE MIT DARLEHEN UND ZUSCHÜSSEN

Sie wollen Ihre Energiebilanz auf Vordermann bringen? Die Hamburgische Investitions- und Förderbank unterstützt in Hamburg vielfältige Modernisierungsmaßnahmen und die Nutzung Erneuerbarer Energien mit Darlehen und attraktiven Zuschüssen. **Profitieren Sie von unseren Förderangeboten!**

INFORMIEREN SIE SICH: Tel. 040 / 24846-0 • www.ifbhh.de

**IFB
HAMBURG** | Hamburgische
Investitions- und
Förderbank





Schaltzentrale: Im Keller werden Energieerzeuger, -speicher und -abnehmer gesteuert.

Wohnen mit Energie-Flatrate

Beispielhaftes Bauprojekt: Das nahezu energieautarke Mehrfamilienhaus produziert 70 Prozent seines Energiebedarfs selbst.

Von Andrea Körner

In Wilhelmshaven an der Nordsee hat die Spar + Baugesellschaft eG ein Mehrfamilienhaus errichtet, das energetisch mit leuchtendem Beispiel vorangeht: Solar- und Photovoltaikmodule auf dem Dach und an den Balkonverkleidungen sorgen für Wärme und Strom. Rund 13 000 Kilowattstunden des Jahresenergiebedarfs lassen sich auf diese Weise mit Solarenergie gewinnen. Was die Sonne im Winter für den Energiebedarf des Hauses nicht hergibt, deckt eine Erdgasbrennwertheizung ab. Strom wird dann aus dem öffentlichen Netz bezogen. Ein 20 000 Liter fassender, rund neun Meter hoher Langzeitwärmespeicher im Inneren des hochgedämmten Gebäudes wird von den Hausbewohnern bei Bedarf genutzt, der selbst erzeugte Strom in Akkus gespeichert. Erzielte Strom- und Wärmeüberschüsse kommen zwei E-Ladesäulen vor dem Haus sowie von Frühjahr bis Herbst auch benachbarten Mehrfamilienhäusern zugute.

Pauschalmiete: 10,50 Euro/qm

Die innovative Haustechnik macht es möglich, für die sechs komfortabel ausgestatteten Wohnungen mit je etwa 90 qm Wohnfläche eine Pauschalmiete von 10,50 Euro/qm aufzurufen, etwa 1,30 Euro weniger als für vergleichbare konventionelle Neubauten in Wilhelmshaven. Ein Novum in Deutschland: Mieter zahlen weder Betriebs- noch Heizkosten, dafür gelten vertraglich vereinbarte Verbrauchsobergrenzen. Die sind aber mit 3 000 kWh und 100 Kubikmetern Wasser im Jahr großzügig bemessen. Erst darüber hinausgehende Verbräuche würden individuell abgerechnet. Displays in den Wohnungen zeigen den Nutzern ihre Verbrauchsdaten aktuell an.

Geschäftsmodelle erweitern

Das Konzept für energieautarkes Bauen mit Pauschalmiete und Energie-Flatrate hat der im sächsischen Freiberg ansässige Energieexperte Prof. Timo Leukefeld entwickelt. Er ist Mitglied im Vorstand des Sonnenhaus-Institut e. V. und stand der Wilhelms-



Energiereserve: der 20 000 Liter fassende, rund neun Meter hohe Langzeitwärmespeicher im Inneren des Gebäudes



Nutzerinformation: Über solche Displays wird der Energieverbrauch in den Wohnungen laufend angezeigt.

Gehen Sie beim Dach immer auf Nummer sicher.

havener Genossenschaft beratend zur Seite. Auf das Sonnenhaus-Konzept, das eine mindestens 50-prozentige solare Erzeugung des jeweiligen Wärmebedarfs vorsieht, geht auch das Energiekonzept des Wilhelmshavener Wohnhauses zurück – und deutlich über die Mindestgrenze hinaus. Das Gebäude erfüllt den KfW-Effizienzhaus 40-Plus-Standard. „Das Energiekonzept des Gebäudes ermöglicht neue Geschäftsmodelle rund um dezentrale Energieversorgung und -management. Es ist ein Beispiel modernen urbanen Bauens, das Ökologie, Nutzen, Sicherheit und Komfort in sich vereint“ so Leukefeld.

In 24 Monaten bezugsfertig

Bemerkenswert ist übrigens auch die Realisierung: Von der Projektierung über die Zustimmung durch den Aufsichtsrat, die Planungsphase bis zur Fertigstellung vergingen gerade mal 24 Monate, und das bei einem Investitionsvolumen von rund 2,47 Mio. Euro. Natürlich waren alle sechs Wohnungen des Ende vergangenen Jahres fertiggestellten Hauses sofort vergeben. Seit 1. Januar laufen die Mietverträge, und es zeigt sich, dass ambitionierte solare Baukonzepte auch im Norden Deutschlands funktionieren. „Es müssen nur ein paar Quadratmeter mehr Solarkollektoren für die Wärmeversorgung eingeplant werden“, so Leukefeld. In Wilhelmshaven wurden dafür 96 qm Solarwärmekollektoren auf dem Süddach verbaut. Hinzu kommen 196 qm Photovoltaikmodule für die Solarstromerzeugung.

Zwei weitere energieautarke Mehrfamilienhäuser nach Leukefelds Konzept wurden in diesem Jahr in Cottbus gebaut. Die dortige Wohnungsgenossenschaft Wohnen 1902 wird sie ebenfalls für eine Pauschalmiete mit Energie-Flatrate von 10,50 Euro/qm anbieten.



Die Anforderungen an ein sicheres Dach werden oft unterschätzt: was die Qualität des Dachsystems angeht aber auch was die sichere Planung und Ausführung betrifft. **Ihr Bauder-Fachberater weiß, auf was es beim Dach wirklich ankommt.** Nehmen Sie doch einfach direkt Kontakt mit ihm auf unter:

www.bauder.de/fachbersuch

BAUDER
macht Dächer sicher.

Bauen ohne Bauland

Bis zu 2,7 Millionen Wohnungen könnten bundesweit in Innenstädten entstehen, ohne zusätzliche Flächen auszuweisen, so eine jüngst veröffentlichte Studie.

Von Andrea Körner

Bezahlbarer Wohnraum fehlt in Deutschland, vorrangig in den schnell wachsenden Regionen. Zusätzlich führen neue Wanderungsmuster zu einer Umverteilung der Bevölkerung im Bundesgebiet und in den Städten. Schätzungen zufolge liegt der Bedarf bei 1,2 bis 1,45 Mio. Wohnungen – nicht allein in großen Städten, sondern bundesweit auch in wachsenden ländlichen Regionen. Baugrundstücke für Neubauvorhaben gibt es in diesen Ballungsräumen kaum, und die vorhandenen können den Bedarf nicht decken. Gibt es also innerstädtische Potenziale, die sich nutzen lassen? Dieser Frage ging die Deutschlandstudie 2019 des Fachbereichs Architektur der TU Darmstadt und des Eduard Pestel Instituts für Systemforschung e. V. nach.

Untersucht wurde, welche Potenziale in den Kernlagen von Deutschlands Städten, Gemeinden und Kommunen liegen, um ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Mit einbezogen wurden auch Nichtwohngebäude sowie drei Nachverdichtungsszenarien: Aufstockungen, Umnutzungen und Bestandersatz – die wesentlichen Nutzungstypologien von Büro- und Verwaltungsgebäuden, eingeschossigen Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemärkten sowie innerstädtischen Parkhäusern. In Regionen mit Überhängen und Leerständen von Büroimmobilien wurde außerdem anhand von Fallstudien untersucht, ob Potenziale für die Umnutzung von Büros in Wohngebäude bestehen.

Beeindruckendes Potenzial der Innenentwicklung

Mit konservativen Annahmen von Mengen, Flächen und Verdichtungsschlüsseln

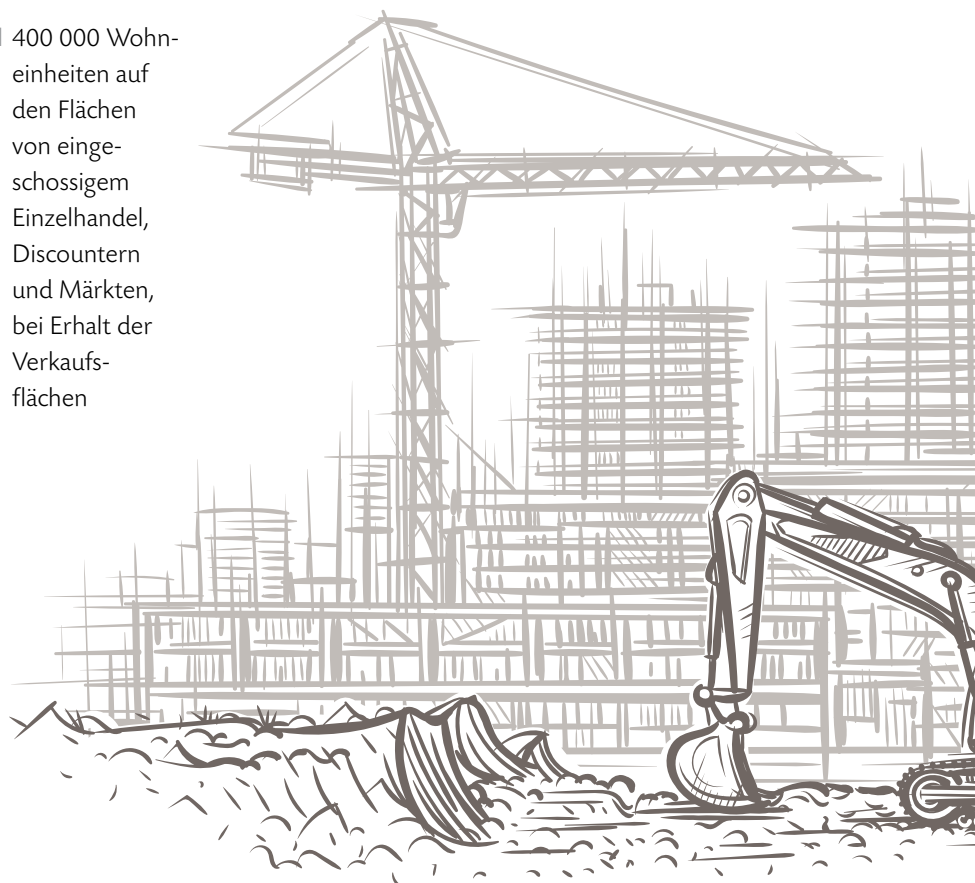
stellen sich die Potenziale für bezahlbaren Wohnraum sowie die dazugehörige soziale Infrastruktur wie folgt dar:

- 1,1 bis 1,5 Millionen Wohneinheiten auf Wohngebäuden der 1950er bis 1990er Jahre
- 20 000 Wohneinheiten oder soziale Infrastruktur auf Parkhäusern der Innenstädte
- 560 000 Wohneinheiten durch Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden
- 350 000 Wohneinheiten durch Umnutzung des Überhangs (Leerstand) von Büro- und Verwaltungsgebäuden
- 400 000 Wohneinheiten auf den Flächen von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Märkten, bei Erhalt der Verkaufsfächen

In der Gesamtheit bieten die betrachteten Gebäudetypologien ein Potenzial von 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen. Die Nutzung dieses Potenzials bedarf einer differenzierten Vorgehensweise, die den jeweiligen städtischen Kontext berücksichtigt. Grundsätzlich aber, so der Tenor der Studie, bietet die „vertikale“ Nachverdichtung überzeugende Vorteile:

Erhaltung freier Flächen

Im Vergleich zu Neubauvorhaben wird für Aufstockungen und Verdichtung bereits bebauter Flächen kaum neue Siedlungs- und Verkehrsfläche in Anspruch genommen, da vorwiegend auf bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden kann. Insgesamt lässt sich auf diese Art der Wohnraumschaffung ein enormer Flächenverbrauch einsparen:



Rund 110 Mio. qm weniger Gebäude-, Frei- und Verkehrsfläche erfordert die Aufstockung einer reinen Zeilenbebauung, bei gemischten Stadtraumtypen sind es sogar bis zu 250 Mio. qm weniger.

Der Energieverbrauch sinkt

Die Überbauung vorhandener Dachflächen mit beheiztem Wohnraum kann den Energiebedarf senken. Das größte Potenzial dafür liegt in den bis heute nicht sanierten Gebäuden sowie in den eingeschossigen Bauten des Einzelhandels und der Discounter mit vor allem im Sommer hohem Energieverbrauch. Durch Aufstockung lässt sich im Obergeschoss von Nichtwohngebäuden der Energieverbrauch um bis zu 50 Prozent senken. In Niedrigenergiebauweise neu aufgestockte Geschosse haben nur einen sehr geringen zusätzlichen Energiebedarf, der normalerweise durch die existierende Haustechnik gedeckt werden kann.

Quartiere neu beleben

Stadtteile und Mischgebiete der 1950er bis 90er Jahre bildeten häufig die äußeren Randgebiete der Städte und gehören heute meist zum urbanen Kerngebiet. Wohnraumknappheit und steigende Wohnraumnachfrage haben hier zu großen Veränderungen geführt. Viele Quartiere verzeichneten über die Jahrzehnte einen deutlichen Einwohnerschwund. Wo ehemals 3 000 bis 4 000 Personen lebten, sind es heute oft weniger als die Hälfte. Im Jahr 2000 lag der durchschnittliche Wohnraum pro Person noch bei 39,5 qm, im Jahr 2016 waren es bereits 46,5 qm.

Wenn durch Aufstockungen die Einwohnerzahl pro Fläche im Quartier erhöht werden kann, lässt sich auch verloren-

gegangene Infrastruktur wieder ansiedeln: Dienstleister, Einzelhandel, Gastronomie. So steigt die Attraktivität des Quartiers und der Immobilien.

Ohne Grundstückskosten sinken die Baukosten

Der prinzipielle Vorteil von Aufstockungen und einer verdichteten Nutzung bebauter Grundstücke liegt darin, dass das Baugrundstück bereits vorhanden und auch schon erschlossen ist. Das wird wirtschaftlich um so interessanter, je höher der Grundstückswert ist. Die Nutzung vorhandener externer und interner Infrastruktur, die Umgehung der Erschließungskosten und geringere Betriebskosten für eine höhere Zahl von Wohnungsnutzern durch Umlage auf mehr Wohneinheiten machen Aufstockungen ökonomisch attraktiver als den Neubau.

Baurechtliche Aspekte

Bauordnungsrechtlich ist bei Aufstockungen und Verdichtungen insbesondere der Brandschutz zu beachten. Ändert sich die Gebäudeklasse, ändern sich auch die Anforderungen an Rettungswege und Flächen für Einsätze der Feuerwehr.

Die heute noch geltenden Stellplatzverordnungen im urbanen Raum werden ohnehin weitgehend als nicht mehr zeitgemäß betrachtet und nach und nach außer Kraft gesetzt. An ihre Stelle könnten quartiersbezogene Mobilitätskonzepte treten, die bei Aufstockungen vorzuweisen sind.

Wie hoch aber stocken wir Bestandsgebäude nun auf? Auch dieses Potenzial lässt sich ermitteln. Die Studie zieht dazu die Geschossflächenzahl heran. Sie gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind. Aus dem Vergleich regional typischer Ist-Werte, angenommener Werte nach Aufstockung und dem Wert gemäß BauNVO ergibt sich, dass in den untersuchten Stadtraumtypen Aufstockungen und Verdichtungen mit dem mittleren Verdichtungsschlüssel von 1,35 Geschossen pro Gebäude vertretbar sind.

**Psst...
Wir halten dicht!**



Bei Störungen im unterirdischen Versorgungsnetz des Altbaubestandes sowie Kellergrundleitungen

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Regenwasserrückhaltung
- Schadensanalyse
- Planungshilfe
- Sanierung mit Inlinern

TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

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

DDIV aktuell
A R C H I V

Hier finden Sie **ALLE**
FACHBEITRÄGE aus
DDIV aktuell seit 2013!



www.archiv.ddivaktuell.de

Wohnraum schaffen

Wie steht das WEG zur Nachverdichtung durch Aufstocken von Bestandsimmobilien?



Zu den beherrschenden politischen Themen der letzten Dekade gehört der bezahlbare Wohnraum, vor allem in den deutschen Ballungszentren, wie Berlin, Hamburg, München und Frankfurt/Main, aber auch in kleineren Städten, insbesondere dort, wo Bildungseinrichtungen die Nachfrage nach günstigem Wohnen verstärken.

Da gerade in Innenstädten Wohnungseigentum verbreitet ist, spielt das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) eine wichtige Rolle, wenn es um die Frage geht, ob zusätzliche Wohnungen durch Nachverdichtung geschaffen werden können. Vor diesem

DER AUTOR



PROF. DR. MARTIN HÄUBLEIN

Der Autor ist Professor u. a. für Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck, stellvertretender

Präsident des eid und of counsel der Kanzlei Müller Radack in Berlin.

Hintergrund hat das Bayerische Staatsministerium der Justiz in seinem Diskussionsentwurf für ein Gesetz „für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“ (gemeint: Wohnungseigentum) vorgeschlagen, bauliche Veränderungen zu erleichtern, die u. a. „die Schaffung von Wohnraum durch den Ausbau bestehender Gebäude fördern“ sollen (s. S. 2 des Entwurfes, abrufbar unter: https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/gesetze/diskussionsentwurf_des_bayerischen_staatsministeriums_der_justiz_zur_reform_des_weg.pdf). In Zeiten anhaltender Wohnraumknappheit in Ballungsräumen, so heißt es auf S. 21 f. des Entwurfes, könne in diesen ohnehin bereits stark verdichteten Gebieten dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum nicht mehr ausschließlich durch Neubauten geschaffen werden. Vielmehr bedürfe es zusätzlich einer effizienten Nutzung bestehender Gebäude durch Aus- und Umbaumaßnahmen bzw. Aufstockungen als effektives Gegenmittel gegen urbane Wohnungsnot sowie steigende Mieten und Immobilienpreise.

Unterscheidung von Sachenrecht und Verwaltung

Wohnungseigentumsrechtlich wirft die nachträgliche Schaffung neuen Wohnraums ver-

schiedene Rechtsfragen auf. Im Detail gibt es dabei erhebliche Unterschiede, je nachdem, welche Maßnahmen beabsichtigt sind und ob diese bereits bei Wohnungseigentumsbegründung in der Anlage vorhergesehen und daher in der Gemeinschaftsordnung geregelt wurden (zu solchen „Ausbaurechten“ und deren Auslegung instruktiv Lehmann-Richter ZWE 2017, 193). Letzteres ist vor allem bei vorhandenen „Ausbaureserven“ nicht selten der Fall. Meistens handelt es sich um nicht ausgebaute Dachgeschosse. Nachverdichtung kann aber auch durch Aufstockung von Geschossen, z. B. anlässlich eines Dachgeschossausbaus, erfolgen. In manchen Anlagen können auf dem Grundstück der Gemeinschaft sogar vollkommen neue Baukörper errichtet werden.

Derartige Vorhaben berühren regelmäßig sowohl das sachenrechtliche Grundverhältnis (§§ 2 ff. WEG) als auch die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§§ 20 ff. WEG). Die Unterscheidung ist wichtig, weil Änderungen auf der sachenrechtlichen Ebene zwingend voraussetzen, dass sämtliche Eigentümer entsprechende Erklärungen abgeben, die wenigstens notariell beglaubigt sein müssen. Haben Dritte, z. B. finanzierende Banken, Rechte an einzelnen Einheiten, wird das Grundbuchamt in aller Regel auch deren Zustimmung fordern.

Nadelöhr „sachenrechtliches Grundverhältnis“

Das sachenrechtliche Grundverhältnis ist dann betroffen, wenn gemeinschaftliches in Sondereigentum umgewandelt werden muss. Soll der neue Wohnraum auf Grundstücks- oder Gebäudeflächen errichtet werden, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, ist eine Umwandlung in Sondereigentum erforderlich, wenn die Gemeinschaft oder einzelne Eigentümer die Kosten für die Baumaßnahme durch Verkauf der neu geschaffenen Wohnungseigentumseinheit(en) amortisieren wollen. Das dürfte der Regelfall sein. In manchen Teilungserklärungen wird daher versucht, einen zum Ausbau Berechtigten zur Umwandlung in Sondereigentum zu ermächtigen oder zu bevollmächtigen. Die h. M. hält das aber für unzulässig (Häublein AnwZert MietR 18/2012 Anm. 1).

Ersatzkonstruktionen, wie die Begründung eines Sondernutzungsrechts an der neuen Wohnung, das mit einer Stellplatz- oder Kellereinheit verbunden wird, helfen meistens nicht. Zum einen können sie potenzielle Erwerber abschrecken („Wie, die Wohnung selbst gehört nicht mir?“). Zum anderen können auch Sondernutzungsrechte nicht mehrheitlich begründet werden, sodass die Dinge meist gar nicht nennenswert vereinfacht werden. Ob einzelne Eigentümer nach Treu und Glauben verpflichtet wären, an einer Umwandlung in Sondereigentum mitzuwirken, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Gerichte sind bei der Annahme solcher Pflichten äußerst zurückhaltend. Ob sie tatsächlich bestehen, weiß man praktisch erst, wenn ein entsprechendes Zustimmungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen wurde.

Diese Rechtsunsicherheit kann Wohnungseigentümer davon abhalten, Geld in eine Ausbauplanung zu investieren. Nur dort, wo sich die Flächen – ein Dachrohling etwa – bereits im Sondereigentum befinden, entfällt das Umwandlungserfordernis. Gelegentlich bedarf es hier aber einer Umwidmung von Teil- in Wohnungseigentum, die gleichfalls nicht mehrheitlich herbeizuführen ist. Ohne Überführung in das Sondereigentum bleibt einer ausbauwilligen Mehrheit nur der Weg, den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden neuen Wohnraum durch Vermietung zu amorti-

Vorhaben zur Nachverdichtung werden durch das WEG ausgebremst.

sieren. Allerdings erhöht das dauerhaft den Verwaltungsaufwand bei der als Vermieterin auftretenden Gemeinschaft, kann zu Auseinandersetzungen innerhalb der Gemeinschaft führen und birgt selbstverständlich auch ein Leerstandrisiko. Angesichts dieser Schwierigkeiten greifen Erleichterungen auf der Ebene der Verwaltung, etwa im Rahmen von § 22 WEG, eindeutig zu kurz.

Nachverdichtung als grundsätzlich zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung

Neben den geschilderten sachenrechtlichen Implikationen der Nachverdichtung errichtet das WEG auch auf der Ebene der Verwaltung erhebliche Hürden. Wollen die Eigentümer die Kostenverteilung anpassen, weil der Flächenzuwachs durch die Miteigentumsanteile nicht adäquat abgebildet wird, können sie dies mehrheitlich nur bezüglich der Betriebs- und Verwaltungskosten tun (§ 16 Abs. 3 WEG), während die Neuverteilung von Instandsetzungskosten den strengerem Anforderungen des § 16 Abs. 4 WEG unterliegt und rechtssicher gegenwärtig nur dann dauerhaft vorzunehmen ist, wenn alle Eigentümer mitwirken.

Hinzu kommt, dass die Schaffung neuen Wohnraums zwar mietrechtlich als Modernisierungstatbestand eingestuft wird (§ 555b Nr. 7 BGB), § 22 Abs. 2 WEG aber nur auf § 555b Nr. 1 bis 5 BGB verweist. Die Nachverdichtung ist daher regelmäßig eine bauliche Veränderung, die sich nach § 22 Abs. 1 WEG richtet. Obwohl man bei Schaffung des WEG durchaus davon ausging, ein Dachgeschossausbau könne auch ohne oder gegen den Willen Einzelner erfolgen (s. Weitnauer in Weitnauer/Wirths, WEG, 1. Aufl. 1951, § 22 Rn. 3), haben sich die Dinge in den letzten Jahrzehnten anders entwickelt. Die Gerichte finden so gut wie immer einen Nachteil i. S. v. § 14 Nr. 1 WEG und lehnen es – vollkommen zu Unrecht – ab, diesen gegen die Belange der veränderungswilligen Mehrheit abzuwägen. Daraus resultiert ein allseitiges Zustimmungserfordernis, das die Baumaßnahmen oft be- bzw. verhindert.

Fazit

Dem geltenden Wohnungseigentumsrecht kann mit Fug und Recht eine „Nachverdichtungsfeindlichkeit“ attestiert werden, die auch durch den vorliegenden Diskussionsentwurf aus Bayern nicht beseitigt wird.



Absolut Dicht. Auf Dauer.

- Geprüftes System mit den höchsten Leistungsklassen nach ETAG 005
- Wurzelfestigkeit nach dem FLL-Verfahren bestätigt





Geringe Materialstärken, geringes Gewicht: Vorteil für die Verarbeitung.

Langlebig und effizient

Wann ist eine Dachdämmung nachhaltig?
Genaueres Hinschauen führt zu überraschender Erkenntnis.

DER AUTOR



DIPL.-ING. HOLGER KRÜGER

Der Leiter Anwendungstechnik Paul Bauder GmbH & Co. KG, Stuttgart, arbeitet in diversen Normausschüssen und Fachverbänden wie vdd, WBB, IVPU und Bauproduktebeirat der DGNB mit www.bauder.de

Mehr als 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs in der EU werden dem Gebäudesektor zugerechnet. Dabei geht über große Dachflächen bei unzureichender Wärmedämmung viel wertvolle Energie verloren. Mit hochwertiger Abdichtung und dachspezifischem Dämmsystem lassen sich sparsame Häuser

nicht nur neu erbauen, sondern auch in der Sanierung 30 bis 40 Prozent Energie und Kosten sparen, wobei zugleich Wohnkomfort und Gebäudewert steigen. Zudem sind gut geplante und fachgerecht verarbeitete Dachaufbauten aus dauerhafter Abdichtung und effektiver Dämmung nachhaltiger, weil sie die Ressourcen schonen.

Viele Millionen Quadratmeter Dachfläche werden jährlich bundesweit abgedichtet und wärmegeklärt – mit einer Nutzungsdauer von im Schnitt 25 bis 40 Jahren. Abriss und Sanierung verursachen Milliarden Tonnen Abfall, der Neubau verbraucht wertvolle Ressourcen. Nicht gerade nachhaltig, zumal hochwertige Abdichtungs- und Wärmedämmsysteme im Vergleich eine doppelt so lange Lebensdauer erreichen können und damit nur halb so viele Ressourcen verbrauchen. Angestrebtes Ziel sollte also das für ein gesamtes Gebäudeleben gut gedämmte und sicher abgedichtete Dach sein.

Dämmen, aber womit?

Mit den Anforderungen an den Wärmeschutz steigen auch die Anforderungen an die Dämmstoffe. Das verwendete Material soll möglichst nachhaltig und wirkungsvoll dämmen. Das Optimum ergibt sich aus der Effizienz eines Dämmstoffs und dem angestrebten U-Wert. Dieser Wärmedurchgangskoeffizient und die Wärmeleitfähigkeit (WLS) sind ausschlaggebend dafür, welche Dicke das gewählte Dämmmaterial haben muss. Die Unterschiede sind gravierend: Der Hochleistungsdämmstoff PU-Hartschaum (PUR/PIR) besitzt mit WLS 023 einen der besten Dämmwerte im Vergleich zu anderen gebräuchlichen Dämmmaterialien, also die höchste Dämmleistung bei geringster Materialdicke. Mit gerade einmal 120 Millimetern erreicht er bereits den langfristig sinnvollen U-Wert $\leq 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$. Vergleichbare Materialien der WLS 045 benötigen für ein gleiches Ergebnis fast die doppelte Aufbauhöhe, nämlich 220 Millimeter. Materialien der WLS 035 benötigen immer noch 180 Millimeter. Eine doppelte Aufbauhöhe ist aber nicht nur bei Transport und Verarbeitung mit deutlich mehr Aufwand verbunden, auch in der Ausgestaltung von Details zeigen sich Probleme und ein erhöhtes Fehler-

potenzial. Zudem sind die Unterschiede schwerwiegend: Eine PIR-Dämmung belastet eine Dachfläche von 1 000 Quadratmetern lediglich mit 3 500 Kilo zusätzlich, bei Mineralfaser wäre es mit rund 27 Tonnen das Achtfache.

Neben Wärmeleitfähigkeit, Dicke und Gewicht spielen auch Umwelt- und Gesundheitsaspekte für die Nachhaltigkeit eine Rolle. Hier wird leider sehr oft pauschaliert. So werden Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen wie Hanf oder Holz besser bewertet als solche aus nicht nachwachsenden Rohstoffen. Hier lohnt sich der kritische Blick: Die Umweltproduktdeklaration (EPD) gibt an, wie viel Rohstoff und Energie für die Herstellung eines Produkts aufgewendet werden. Dieser Primärenergiebedarf wird mit einer Kennzahl angegeben, die zwar Vergleiche erlaubt, aber nur einen Teil der Wahrheit erkennen lässt: Der in MJ/m³ (Megajoule pro Kubikmeter Dämmstoff) ausgedrückte Primärenergiebedarf berücksichtigt nicht den U-Wert, der aber als objektive Vergleichsbasis dient. Zieht man den unseres Beispiels, also 0,19 W/m²K, heran, ergeben sich folgende Werte für den Primärenergiebedarf:

- EPS: 333 MJ/m³
- PUR/PIR: 363 MJ/m³
- Mineralfaser: 712 MJ/m³
- Holzfaser: 1 695 MJ/m³



Synthetisch, aber nachhaltig: PIR-Platten dämmen effektiv.

Enormes Potenzial: Viele Millionen Quadratmeter **Dachfläche** werden bundesweit jährlich **sanier**t.

Hierbei sind die Nutzungs- und die Nachnutzungsphase nicht berücksichtigt. Es zeigt sich, dass PIR-Wärmedämmelemente die höchste Dämmleistung bei geringster Dämmstoffdicke aufweisen und zugleich hervorragende Umweltwerte. Die Platten sind formstabil, tritt- und druckfest, beständig gegen Temperaturschwankungen, Heißbitumen, chemische und biologische Prozesse, sie sind geruchsneutral und physiologisch unbedenklich, schimmel- sowie fäulnisfest und unverrottbar. So ist ihre Funktion über Jahrzehnte gewährleistet. Das leichte Material lässt sich einfach zuschneiden und bis ins Detail präzise und schnell verarbeiten. Zum Schutz der Dämmschicht bedarf es einer hochwertigen Abdichtung: Ob Bitumen oder eine Kunststoffbahn das richtige Material ist, weiß am besten der Berater desjenigen Herstellers, der werkstoffübergreifend alle Materialien aus eigener Herstellung für die Dachdämmung anbietet. Er wählt die richtigen Produkte, berät Planer, Architekten und Bauherren von der Planung bis zur Abnahme.

Nachhaltigkeit durch Zusatznutzen

Der Dachgarten auf der Wohnanlage, das Dachbiotop zum Artenschutz auf dem

Verwaltungsgebäude oder eine Photovoltaikanlage auf der Industriehalle – es gibt viele Möglichkeiten, die zunehmende Flächenversiegelung auszugleichen oder sie für die zusätzliche Gewinnung erneuerbarer Energien einzusetzen. Vor allem in Ballungsgebieten scheint die zunehmende Nutzung von Flachdächern auf Gewerbe- und Wohngebäuden sinnvoll, vielleicht sogar geboten. Wurden Dachaufbau und Abdichtung professionell und nachhaltig ausgeführt, spricht vieles für den weiteren Aufbau eines Gründachs oder einer Photovoltaikanlage: Gründächer mindern die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, verlängern die Lebensdauer der Dachabdichtung und schaffen zusätzlichen Lebensraum für Mensch und Tier. Sie entlasten als Wasserspeicher die Entwässerungssysteme, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf, verbrauchen CO₂ und sorgen als Sauerstoffproduzent für ein besseres Klima. Ertragreiche moderne Photovoltaikanlagen gewinnen auf gut gedämmten, dauerhaft sicheren Dächern viele Millionen Kilowattstunden Strom.

Fazit

Hochwertige, auf das jeweilige Dach ausgelegte Systeme sind eine Entscheidung für Nachhaltigkeit. Mit kompetenter Beratung und fachgerechter Verarbeitung entstehen dauerhaft sichere Dächer. Im Neubau sollte die Wärmedämmung und die Abdichtungsmaßnahme für das Dach vorausschauend geplant werden, um mit effizienten Materialien sichere und langfristig sparsame Dächer zu bauen. Bei der Sanierung lassen sich mit einem Hochleistungs-dämmstoff von geringer Materialdicke und den entsprechend hochwertigen Abdichtungsbahnen ebenfalls beste Werte erzielen.

Alle 30 Sekunden ...

... kommt es in Deutschland zu einem Leitungswasserschaden.
Hauptursache sind veraltete Rohrleitungen.

Mehr als eine Million Schäden an Wasserleitungen werden Jahr für Jahr den deutschen Versicherern gemeldet. Statistisch gesehen platzt alle 30 Sekunden ein Rohr, löst sich eine Dichtung oder ein Gerät wird undicht. Mehr als drei Milliarden Euro kosten solche Wasserschäden die

Wohngebäude- und Hausratversicherer in Deutschland. Und die Zahl der Leitungswasserschäden dürfte weiter ansteigen, denn in Millionen Häusern stecken veraltete Rohrleitungen.

Im Idealfall haben Rohrinstallationen im Haus, wie Heizungs-, Abwasser- und Trinkwasserleitungen, eine Lebenserwartung von etwa 50 Jahren. Für die Haltbarkeit

von Trinkwasserleitungen ist u. a. die Wasserqualität entscheidend. Der Handwerker muss das ideale Material ausgewählt und fachgerecht installiert haben, und die Anlage muss regelmäßig gewartet werden. In vielen Häusern ist die Lebenserwartung der Rohrleitungen viel geringer und liegt häufig unter 20 Jahren. Vor allem bei älteren Gebäuden wächst die Gefahr von Schäden.

Die Schadenursachen sind vielfältig

Die Folgen und die Kosten von Wasserschäden sind für die Betroffenen meist nur schwer abschätzbar. Die Schadenursachen sind vielfältig. Falsch verbautes Material sorgt ebenso für Wasserschäden wie mangelhafte Rohrverbindungen, kaputte oder falsche Dichtungen oder vom Eigentümer oder Mieter selbst unsachgemäß eingebaute Armaturen. Ein echter Rohrbruch ist tatsächlich nur in 21 Prozent die Schadenursache.

So wie jede technische Anlage müssen auch Rohrleitungssysteme, wie Trinkwasserleitungen, in regelmäßigen Abständen gewartet werden. Doch viele Hausbesitzer schrecken wegen des hohen Aufwands und der hohen Kosten vor einer Sanierung zurück. Sie wissen, die Sanierung der Rohre wird teuer. Halten die Rohre nicht mehr dicht, ist eine Sanierung unausweich-



DER AUTOR



ALEXANDER KÜSEL

Leiter der Schadenverhütung Sachversicherung im Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)

www.gdv.de

lich. Je nach Schaden kommt dafür die Wohngebäudeversicherung auf. Eigentümer sind jedoch verpflichtet, sich um ihr Rohrleitungssystem zu kümmern. Denn für die Wartung von Trinkwasserleitungen gibt es Regelungen und Normen, wann eine Inspektion und notwendige Wartungsarbeiten wie Dichtungswechsel und eine Überprüfung des Trinkwasserfilters durchgeführt werden müssen.

Prophylaxe und Schadensbegrenzung

Die „Technischen Regeln für Trinkwasserinstallationen“ (DIN EN 806 und DIN 1988) beschreiben, wie die Funktionsfähigkeit der Anlagen sichergestellt wird, damit vom Lebensmittel Trinkwasser keine Gesundheitsgefahren ausgehen. Dazu müssen beispielsweise Absperr- und Wartungsarmaturen in regelmäßigen Abständen vollständig geöffnet oder geschlossen werden. Die Bewohner der Wohnungen sollten vom Verwalter auf diese Vorgabe hingewiesen werden. Es sollten nur originale Ersatzteile verbaut werden.

Eine technische Möglichkeit, um Schäden an Trinkwasserleitungen zu begrenzen, bieten intelligente Wasserabsperrentile. Diese werden direkt an der Trinkwasserhauptleitung angeschlossen. Die Ventile messen die durchfließende Wassermenge

und eruieren so mögliche Leitungsschäden. Wenn es beispielsweise über 24 Stunden aus der Leitung in die Wand tropft, erkennt ein solches System, dass dieses Tropfen unerwünscht ist. Zusätzlich kann ein Feuchtigkeitssensor unter der Küchenspüle oder im Bad Alarm auslösen und die Hauptleitung absperren. Der Wasseraustritt wird dadurch gestoppt und der Schaden begrenzt.

Ebenso wichtig wie die regelmäßige Wartung und Inspektion des Rohrleitungssystems ist die Vorbereitung auf den Schaden selbst. Die „Richtlinien zur Leitungswasser-Sanierung“ (VdS 3150) erklären Schritt für Schritt, was zu tun ist. Von der Feststellung des Schadens über Erstmaßnahmen und die Schadenmeldung beim Versicherer bis hin zur konkreten Behebung des Schadens. Die wichtigsten Erstmaßnahmen sind beispielsweise: Wasserzufuhr stoppen, Strom abschalten und ausgetretenes Wasser aufnehmen. Daneben sollten alle Mitbewohner, Hausverwalter und Vermieter umgehend über den Schaden informiert werden. Die Richtlinie erklärt auch, wie die Schadenmeldung beim Versicherer erfolgen sollte und wie in enger Abstimmung zwischen Hausbesitzer, Versicherung und Handwerker der Schaden behoben werden kann.

Eigentümer haben eine
Instandhaltungspflicht
für Rohrleitungen.

Connect now.

Zukunftssicher vernetzt.



Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ sind wir bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft.

Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?

minol.de/connect

 **Minol**

Genau genommen

Wie ist mit Messwerten von Wasser- und Wärmehzählern zu verfahren, deren Eichfrist abgelaufen ist?



Über 100 Jahre lang wurden Wasserzähler so lange eingesetzt, wie ihre Messergebnisse plausibel waren – zum Teil über 30 Jahre lang. Aber alle Messgeräte drifteten und ihre Fehlerkurven verändern sich. Volumensensoren werden durch die Inhaltsstoffe im Kreislaufwasser stark beansprucht und daher ist die Wasserbeschaffenheit ein wesentlicher Parameter für die Messbeständigkeit. Mit der Erarbeitung des Energieeinsparungsgesetzes 1979

DER AUTOR



DIPL.-ING. JOACHIM WIEN

Der Sachverständige für Heizkostenabrechnung ist Mitarbeiter im Arbeitsausschuss Wärmehzähler der PTB-VV und im technischen Beirat des Verbandes für Wärmelieferung sowie in der Normung von Heizkostenverteilern, Wärmehzählern und Wasserzählern und seit 1996 für die Minol-Gruppe tätig.

sollten aus Gründen des Verbraucherschutzes Qualitätssicherungsmaßnahmen in Kraft gesetzt werden, um das Vertrauen in die verbrauchsabhängige Abrechnung zu stärken. Die Eichpflicht wurde daher für Kaltwasserzähler zum 1.1.1979 und für Warmwasser- und Wärmehzähler zum 1.1.1981¹ eingeführt.

Kaltwasserzähler mit gleicher Bauartzulassung nach der Measuring Instruments Directive (MID) haben z. B. in Belgien nicht sechs Jahre Eichfrist wie in Deutschland, sondern 16 Jahre, und sie wird mit den Stichprobenverfahren erfolgreich weiter verlängert. Auch in anderen Ländern werden die gleichen Zähler mit längeren Eichfristen eingesetzt: Wärmehzähler in Frankreich und Kaltwasserzähler in Dänemark zehn Jahre lang.

Zähler und Eichfristen auf dem Prüfstand

Mit der amtlichen Befundprüfung (1979 für Wasserzähler und 1981 Wärmehzähler) erhielten Verbraucher zu ihrem Schutz den Rechtsanspruch, die Überprüfung eines geeichten Geräts durch ein Eichamt oder eine staatlich anerkannte Prüfstelle

¹ Kreuzberg/Wien: Handbuch der Heizkostenabrechnung, 9. Auflage 2018

durchführen zu lassen. Verbraucherzweifel an der Messrichtigkeit konnten somit eindeutig geklärt werden – auch dann, wenn es um die Messrichtigkeit von Geräten ging, deren Eichung noch gültig war. Da Befundprüfungen auch nach Ablauf der Eichfrist durchgeführt wurden, erhielt man zusätzliche Informationen über die Langzeitstabilität der Wasser- und Wärmezähler.

Ein Indiz für die Langzeitstabilität der Wasser- und Wärmezähler sind zudem die erfolgreichen Verlängerungen der Eichfrist durch Stichprobenprüfungen. Ausfälle wurden wesentlich nur durch mangelhafte Wasserqualität verursacht.

Im Rahmen einer Aktion für Privatkunden, gekaufte Wasserzähler mit abgelaufener Eichfrist auszutauschen, konnten einige weitere ältere Geräte ausgebaut und geprüft werden. U. a. wurden 2018 die folgenden fünf Einstrahl-Trockenläufer-Wasserzähler mit zwölf Jahren Einsatzdauer ausgebaut: drei Minomess Kaltwasserzähler Qn 1,5 m³/h G 3/4" × 80 mm und zwei baugleiche Warmwasserzähler. Das Ergebnis dieser zufällig ausgewählten Stichprobe aus einer Rücklieferung zum Recycling fiel sehr gut aus, da die gelieferte Wasserqualität der Bodenseewasserversorgung gleichbleibend hoch war und dadurch alle Zähler noch nach zwölf Jahren die Eichfehlergrenze einhielten. Weitere Ergebnisse wurden im Artikel Wien: Befundprüfungen bei Wasserzählern nach Ablauf der Eichfrist, DVGW energie | wasser-praxis, Sept. 2018 publiziert. Wärme- und Wasserzähler arbeiteten den Befundprüfungen zufolge auch nach über elf Jahren Einsatzdauer noch messrichtig.

Im internationalen Vergleich ist die **deutsche Eichfrist-** **regelung recht streng.**

Rechtliche Aspekte

Das Messgerätegesetz untersagt seit dem 11.2015 die Verwendung von Zählern, deren Eichfrist abgelaufen ist, (MessEG § 37) und deren Messwerten (MessEG § 33). Zivilrechtlich wurde mit BGH-Urteil VIII ZR 112/10 vom 17.11.2010 entschieden, dass in der Betriebskostenabrechnung auch die Messwerte eines nicht mehr geeichten Wasserzählers verwendet werden dürfen, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass die angezeigten Werte zutreffend sind.

Mit Beschluss vom 6.9.2012 hat das OLG München (Az. 32 Wx 32/12) dies weiter ausgelegt: Nicht nur der Sachverständigenbeweis, sondern auch die Verbrauchswerte der letzten korrekten Abrechnung können Grundlage für eine Schätzung nach § 287 ZPO sein.

Im Urteil vom 31.8.2018 Az. 3S 39/18 folgte das LG Limburg dem BGH-Urteil von 2010 und entschied, dass auch Werte von Zählern nach Ablauf der Eichfrist in der Betriebskostenabrechnung verwendet werden können.

In Langenberg/Zehelein: Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 9. Auflage 2019, wird mit Bezug auf

Einfach effizient kombiniert Wohnungsstation Flow 8001 mit Gas-Brennwertkessel

Die Wohnungsstation Flow 8001 für dezentrale Trinkwassererwärmung im Durchflussprinzip garantiert höchste Trinkwasserhygiene und beste Effizienz bei weitverzweigten Warmwassersystemen. Kombiniert mit dem Gas-Brennwertkessel Condens 7000 F ist sie die optimale Lösung für Neubau und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern.



BOSCH
Technik fürs Leben



Befundprüfungen können zu beanstandende Messwerte nicht mehr geeichter Geräte nachträglich plausibilisieren.

das Unionsrecht ausführlich dargelegt, dass auch nach Inkrafttreten des MessEG zivilrechtlich die verbrauchsabhängige Abrechnung weiterhin Priorität hat und daher plausible Messwerte selbst nach Ablauf der Eichfrist gemäß der BGH-Entscheidung von 2010 verwandt werden können. Eine abweichende Rechtsauffassung zur landgerichtlichen Entscheidung wurde in jurisPR-MietR 1/2019 allerdings von Prof. S. Lammel auch publiziert. Abschließend wird die Frage erst nach einer weiteren BGH-Entscheidung geklärt sein.

Plausibilisierung und Verwalterpflichten

Beim Austausch von Zählern, deren Messergebnisse nach Ablauf der Eichfrist für die Abrechnung genutzt wurden, ist die Durchführung einer Befundprüfung zu empfehlen, wenn hohe Beträge abgerechnet wurden, um die Messrichtigkeit belegen zu können. Zumindest sollten solche ausgebauten Zähler gesichert aufgehoben werden, um ggf. in einem Zivilprozess eine gutachterliche Prüfung zu ermöglichen.

Bei Wasserzählern kann die Messrichtigkeit geprüft werden, indem man die um die Ablesezeiträume bereinigten Ergebnisse des geeichten Hauswasserzählers mit der Summe der Unter-Wasserzähler vergleicht. Ist die Differenz prozentual genau so hoch wie in einem Jahr, als noch alle Zähler geeicht waren, spricht dies für eine noch hinreichende Messgenauigkeit. Zur Überprüfung von Wärmezählern kann man in gleicher Weise die Menge der Brennstofflieferung mit der Summe der Messwerte in Relation setzen. Bei Einzelzählern kann bei gleichem Nutzer der prozentuale Anteil der Vorjahre bei noch gültiger Eichung gemäß OLG München zum Vergleich herangezogen werden.

Nicht zu empfehlen ist es, die weitere Verwendung von Zählern nach Ablauf der Eichfrist durch die WEG beschließen zu lassen. Es entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und kann Schadensersatzansprüche gegen die Verwaltung begründen.

Eigentümer sollten darauf hingewiesen werden, dass die Beschlusskompetenz zur Verlängerung der Eichfrist nur der Bundestag hat. WEG-intern darf nur darüber abgestimmt werden, wer den Austausch durchführt. Hürden wie etwa undichte Absperrungen, die den eichfristbedingten Austausch verhindern, sollten umgehend beseitigt werden. Werden kleinere Abrechnungsbeträge moniert bzw. angezweifelt, sollte zunächst geprüft werden, ob es wirtschaftlich vertretbar ist, die Forderung durchzusetzen. Letztlich wird der Grund der Beanstandung ja in absehbarer Zeit behoben.

Zusammenfassung

In der Abrechnung sollte die Verwendung von Messwerten, die nach Ablauf der Eichfrist gewonnen wurden, entsprechend gekennzeichnet werden.

Innerhalb der Eichfrist darf vermutet werden, dass ein Zähler messrichtig arbeitet – danach liegt die Beweislast für die Messrichtigkeit beim Verwender und kann z. B. über eine erfolgreiche Befundprüfung erbracht werden (siehe BGH-Urteil 2010). Die Verwendung von Messwerten nicht mehr geeichter Zähler mit der Option einer Nachbesserung durch den Nachweis der Messrichtigkeit, z. B. durch die Befundprüfung, kommt dem tatsächlichen Verbrauch des Nutzers am nächsten. Im Gegensatz zu einer innerhalb der Eichfrist nur vermuteten Messrichtigkeit ist diese durch die Prüfung bewiesen.

Der Gesetzgeber sollte das MessEG den Bedürfnissen des Zivilrechts anpassen und entsprechend klarstellen, dass plausible Messwerte verwendet werden können. Zur Sicherstellung des Austauschs von Geräten nach Ablauf der Eichfrist ist die Verfolgung als Ordnungswidrigkeit ausreichend.

ZUM NACHLESEN

- Kreuzberg/Wien: Handbuch der Heizkostenabrechnung, 9. Auflage 2018
- Langenberg/Zehelein: Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 9. Auflage 2019
- Wien: Befundprüfungen bei Wasserzählern nach Ablauf der Eichfrist, DVGW energie | wasserpraxis, Sept. 2018



Fernablesung wird Standard

Die Europäische Union hat die EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) novelliert. Jetzt muss die EED noch in deutsches Recht umgesetzt werden.

In Europa hat die manuelle Ablesung spätestens 2027 ausgedient, stattdessen soll der Energieverbrauch per Fernablesung erfasst werden. Das sieht die novellierte Energieeffizienz-Richtlinie (European Energy Directive, kurz: EED) vor, die seit 25. Dezember 2018 in Kraft ist. Bis 25. Oktober 2020 haben die EU-Mitgliedstaaten Zeit, die Richtlinie in nationales Recht umzusetzen. Übergeordnetes Ziel der EED ist es, den Energieverbrauch in der EU bis 2030 um 32,5 Prozent gegenüber dem 2007 prognostizierten Verbrauch zu senken. Zusätzlich haben sich die Mitgliedstaaten an jährliche Einsparungen um 0,8 Prozent gebunden. Ein wichtiger Faktor für den Erfolg ist das Verbraucherverhalten der Bewohner: Sie sollen künftig viel besser nachvollziehen können, wie sich ihre Heizgewohnheiten auf die Energiekosten auswirken – und entsprechend schneller reagieren. Die EED schafft die Grundlage für mehr Verbrauchstransparenz, indem sie die Fernablesung zum Standard macht. Sinn und Zweck ist es, die Verbrauchswerte mindestens einmal pro Monat zu erfassen, ohne dass Ableser die Wohnungen betreten müssen. Die Vorgaben der EED im Einzelnen: Ab 25. Oktober 2020 sollen neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler fernablesbar sein, wenn dies technisch

machbar, kosteneffizient durchführbar und im Hinblick auf die möglichen Energieeinsparungen verhältnismäßig ist (EED, Art. 9c, Abs. 1). Bereits installierte, nicht fernablesbare Zähler und Kostenverteiler sollen bis 2027 mit dieser Funktion nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden, es sei denn, es wird nachgewiesen, dass dies nicht wirtschaftlich ist (EED, Art. 9c, Abs. 2). Spätestens zum 1. Januar 2027 soll es in ganz Europa keine manuelle Ablesung mit Zugang zur Wohnung mehr geben (Art. 10a mit Anhang VIIa). Bewohner von Gebäuden mit Fernablesung sollen schon ab 1. Januar 2022 mindestens einmal monatlich aktuelle Verbrauchsinformationen erhalten (Art. 10a mit Anhang VIIa).

Wie sie die Fernablesung technisch umsetzen, bleibt den Mitgliedstaaten überlassen. Infrage kommen beispielsweise Walk-by-Systeme, bei denen der Ableser die Verbrauchswerte außerhalb der Wohnungen erfasst, und natürlich die vollautomatische Zählerablesung, das sogenannte Automatic Meter Reading (AMR). Monatliche Verbrauchsinformationen ließen sich dann etwa in einem Mieterportal oder als App auf Mobilgeräten bereitstellen. So bekommen die Bewohner zusätzlich zur jährlichen Heizkostenabrechnung viel enger getaktete Informationen über ihren Wärme- und Wasserverbrauch und können ihr Verbrauchsverhalten zeitnah anpassen.

Schon jetzt umrüsten?

Unabhängig von der EED lohnt es sich für Wohnungsunternehmen und Verwalter, auf ein fernablesbares Funksystem umzurüsten. Die Verbrauchsinformationen liegen ganz ohne Vor-Ort-Termine in den Wohnungen zum Stichtag vor, aber auch darüber hinaus sind moderne Funksysteme wie Minol Connect die Basis für die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft: Außer der Messtechnik lassen sich nämlich auch viele weitere mit Sensoren ausgestattete Geräte im Gebäude einbinden, etwa Rauchwarnmelder oder Temperatur- und Feuchtesensoren. Auf Basis der Daten können Wohnungsunternehmen und Verwalter webbasierte Services für sich und ihre Bewohner realisieren – ganz im Sinne großer Zukunftstrends wie Smart Energy, Smart Living und Smart City. Ein bevorstehender Austausch der Messtechnik ist also ein guter Zeitpunkt, um auf ein fernablesbares Funksystem umzurüsten.

DER AUTOR



JENS WIERICHS

Leiter Produkt- und Projektmanagement bei Minol
www.minol.de/connect

Aktuelle Urteile

Mit der Abwägung von Gemeinschafts- vs. Einzelinteressen und der Auslegung einer Teilungserklärung hatte es der BGH zu tun. Um Rauchwarnmelder und die Instandsetzung einer Dachterrasse ging es.



ANFORDERUNGEN AN EINEN BESCHLUSS ÜBER EINHEITLICHE REGELUNGEN

(BGH, Urteil vom 7.12.2018, Az. V ZR 273/17)

► DAS THEMA

Wohnungseigentümer stehen hinsichtlich der Ausstattung ihrer Wohnungen verschiedenen rechtlichen Anforderungen gegenüber, die in Wohnanlagen einheitlich zu

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

erfüllen sind. So sind sie beispielsweise nach den Landesbauordnungen¹ dazu verpflichtet, ihre jeweilige Wohnung mit Rauchmeldern auszustatten. Der BGH hatte sich in vorliegendem Fall mit der Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses über den einheitlichen Einbau, die einheitliche Wartung und die einheitliche Kontrolle von Rauchmeldern in allen Wohnungen einer Anlage durch ein Fachunternehmen zu befassen, obwohl einige Wohnungseigentümer bereits eigenständig entsprechende Maßnahmen ergriffen hatten. Entspricht ein solcher Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung?

► DER FALL

Die Parteien sind Mitglieder einer aus 32 Einheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft in Nordrhein-Westfalen. Da die Landesbauordnung Nordrhein-West-

falen (BauO NRW 2018) für Schlafräume, Kinderzimmer und Flure in Wohnungen jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder vorschreibt, beschlossen die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung im Dezember 2015 den Einbau, die Wartung und die Kontrolle von Rauchwarnmeldern für sämtliche Wohnungen der Anlage durch eine Fachfirma. Die Anschaffungskosten sollten aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die jährlichen Wartungskosten über die Jahresabrechnung nach Mit Eigentumsanteilen umgelegt werden. Die Kläger, die ihre Wohnungen bereits eigenständig mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hatten, wollten von der getroffenen Regelung ausgenommen werden und fochten den Beschluss daher an.

Das Amtsgericht wies die Klage ab, die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger wies

das Landgericht zurück. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision wollten die Kläger weiterhin eine Ungültigerklärung des Beschlusses erreichen. Die Beklagten beantragten hingegen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

In allen Instanzen und auch vor dem BGH hatten die Kläger jedoch keinen Erfolg. Der BGH bestätigt durch das Landgericht und stellt vorab fest, dass die Wohnungseigentümer über eine Beschlusskompetenz hinsichtlich des Einbaus von Rauchwarnmeldern in alle Wohnungen der Wohnanlage verfügen. Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer bezüglich Einbau, regelmäßiger Kontrolle und Wartung resultiert dabei aus folgenden Rechtsüberlegungen: Die Verpflichtung zur Ausstattung bestimmter Wohnräume mit einem Rauchwarnmelder ist eine eigentumsbezogene Pflicht, für welche eine Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft besteht. Der Einbau von Rauchmeldern stellt zudem keinen unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum dar, da Rauchwarnmelder im Gemeinschaftseigentum stehen.

Inwieweit die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung darauf Rücksicht nehmen müssen, dass einzelne Eigentümer ihrer Rechtspflicht zum Einbau von Rauchmeldern bereits selbstständig nachgekommen sind, ist dem BGH zufolge eine Frage der ordnungsgemäßen Verwaltung. Daran anschließend ist festzustellen, dass der vorliegende Beschluss der Wohnungseigentümer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Bisher war dies umstritten und vom Senat offen gelassen worden: In Literatur und Rechtsprechung findet sich überwiegend die Ansicht, dass ein solcher Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, was mit der erhöhten Gebäudesicherheit

begründet wird. Diesem Aspekt sei bei einer Ermessensausübung der Eigentümer der Vorzug zu geben, sodass keine Verpflichtung bestehe, diejenigen, die bereits Rauchmelder installiert haben, von dem Beschluss auszunehmen. Nach anderer Ansicht greift ein solcher Beschluss ohne ausreichenden Grund in die Rechte derjenigen Wohnungseigentümer ein, die vorausschauend installiert haben. Es läge damit ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz vor. Diese Wohnungseigentümer würden zudem mit unnötigen Kosten belastet. Letztlich entstände für die Eigentümergemeinschaft durch Ausklammerung dieser Wohnungseigentümer kein Nachteil. Daher, so diese Ansicht, entspricht dieser Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der BGH folgt hier der ersten, überwiegenden Ansicht und bescheinigt dem streitgegenständlichen Beschluss, dass er im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung erfolgt ist. Diese Entscheidung wird damit begründet, dass berechnete Interessen der Wohnungseigentümer an einer einheitlichen Regelung bestehen, die der Gesamtheit

der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechen. Diese berechtigten Interessen sind insbesondere darin zu sehen, dass ordnungsgemäß funktionierende Rauchwarnmelder nicht nur dem Schutz des Einzelnen, sondern dem aller Bewohner und Besucher der Wohnanlage dienen. Zudem würden durch eine Regelung „aus einer Hand“ versicherungsrechtliche Risiken minimiert.

Es entspricht auch regelmäßig billigem Ermessen, wenn Wohnungseigentümer solchen Interessen den Vorzug geben anstatt den Einzelinteressen von Eigentümern, die von einer einheitlichen Regelung ausgenommen werden möchten. Eine einheitliche Regelung ist nämlich auch für diese Wohnungseigentümer von Vorteil, weil beispielsweise sichergestellt wird, dass sämtliche Geräte regelmäßig zuverlässig gewartet werden. Auch führt die Verwendung einheitlicher Modelle, die zur selben Zeit installiert wurden und dadurch einheitlichen Wartungsintervallen unterfallen, zur Minimierung von Kosten, Aufwand und Unsicherheiten.

VERWALTERSTRATEGIE

Sofern die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft dieselbe Maßnahme durchführen muss oder will (sei es aufgrund landesrechtlicher Vorgaben oder anderer Rechtsgrundlagen), besteht keine Verpflichtung, Wohnungseigentümer, die sich bereits selbst um deren Umsetzung gekümmert haben, davon auszunehmen. Dies gilt, sofern die Interessen der Gemeinschaft gegenüber den Einzelinteressen vorrangig zu bewerten sind. Ein solcher Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, auch wenn er mit Nachteilen Einzelner verbunden ist.

Der BGH hat diese Frage nun abschließend beantwortet und entschieden, dass bereits tätig gewordene Eigentümer keinen Anspruch auf eine Ausnahmeregelung haben. In Fällen, in denen nach Abwägung aller Interessen eine deutliche Tendenz zugunsten des Gesamtinteresses festzustellen ist, entsprechen derartige Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung.

¹ Diese sind: Bayerische Bauordnung (§ 46), Hessische Bauordnung (§ 14), Niedersächsische Bauordnung (§ 44), Landesbauordnung für Baden-Württemberg (§ 15), Bauordnung Berlin (§ 48), Thüringer Bauordnung (§ 48), Saarländische Landesbauordnung (§ 46), Brandenburgische Bauordnung (§ 48), Landesbauordnung Schleswig-Holstein (§ 49), Bauordnung Rheinland-Pfalz (§ 44), Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (§ 47), Bauordnung Sachsen (§ 47), Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (§ 48), Bremische Landesbauordnung (§ 48), Hamburgische Bauordnung (§ 45).

WANN OBLIEGT DIE KOSTENTRAGUNGSLAST FÜR DIE INSTANDSETZUNG VON GEMEINSCHAFTSEIGENTUM NICHT DER GEMEINSCHAFT?

(BGH, Urteil vom 4.5.2018, Az. V ZR 163/17)

► DAS THEMA

Das Wohnungseigentumsrecht lässt Wohnungseigentümern weitgehend freie Hand, wie sie ihr Verhältnis untereinander regeln wollen. Der BGH hatte vorliegend über einen Fall zu entscheiden, der die Frage aufwarf, inwieweit ein Wohnungseigentümer, dem in der Teilungserklärung die Kostentragungslast für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von allgemein definiertem Sondereigentum auferlegt wurde, auch für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung von mit dem Sondereigentum verbundenem Gemeinschaftseigentum aufkommen muss.

► DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Das Wohnungseigentum des Klägers besteht aus einem Miteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigentum an einer Wohnung im Dachgeschoss eines der beiden Häuser der Wohnanlage. Zu dem Sondereigentum gehören unter anderem zwei Dachterrassen. In der Teilungserklärung regelten die Parteien u. a. in § 2 Abs. 1 lit. b): „Gegenstand des Sondereigentums sind die [...] innerhalb und außerhalb dieser Räume befindlichen Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch, sondern nur einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind.“

Weiter heißt es in § 6 Abs. 1 lit. a) – lit. b): „Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen. Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z. B. Balkon, Loggia) sind von ihm auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen.“

Nachdem an der Dachterrasse, die an der Vorderseite der klägerischen Wohnung gelegen ist, Schäden am Gemeinschaftseigentum aufgetreten waren, beschlossen die Wohnungseigentümer in der Eigentümersammlung im Dezember 2014 die Sanierung der Terrasse des Klägers gemäß dem vorliegenden Angebot einer Fachfirma. Durch einen weiteren Beschluss zu TOP 3 erlegten sie dem Kläger die Kostentragungslast als Sondereigentümer auf.

Mit der Begründung, die Dachterrasse diene nicht seinem ausschließlichen Gebrauch, da sie gleichzeitig das Dach der darunterliegenden Wohnung sei, hat der Kläger den Beschluss angefochten. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht hingegen den Beschluss für ungültig erklärt. Die beklagten übrigen Wohnungseigentümer wenden sich hiergegen nun mit der vom Landgericht zugelassenen Revision.

Der BGH hob das landgerichtliche Urteil auf und wies die Berufung zurück, mit folgender Begründung dieser Entscheidung: Nach der gesetzlichen Regelung der Kostenverteilung in § 16 Abs. 2 WEG hätte sich der Kläger zwar an den Kosten der beschlossenen

Sanierung der im Gemeinschaftseigentum stehenden konstruktiven Teile der Dachterrasse nur entsprechend seinem Miteigentumsanteil zu beteiligen. Aufgrund der Teilungserklärung jedoch obliegt ihm die Kostentragungslast abweichend von § 16 Abs. 2 WEG allein. Eine solche Abweichung ist nach § 10 Abs. 2 S. 2 WEG zulässig.

Eine Auslegung der Teilungserklärung lässt entgegen der klägerischen Ansicht keinen anderen Schluss zu: Bei der gebotenen objektiven Auslegung kommt es maßgeblich darauf an, wie die Teilungserklärung nach Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist. § 6 Abs. 1 lit. b) der Teilungserklärung ist nach diesen Grundsätzen dahingehend auszulegen, dass auch die einzelnen Wohnungen zugeordneten Terrassen im Dach der Anlage erfasst werden und dass sie die Instandsetzung sowohl der im Sonder- als auch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile solcher Terrassen betrifft.

Die Auslegung der Formulierung „ausschließlicher Gebrauch“ erfolgt dahingehend, wie es dem Sinn und der Funktion der Vorschrift, in der er verwendet wird, entspricht. Somit kommt es auch diesbezüglich auf die Auslegung von § 6 Abs. 1 lit. b) der Teilungserklärung an. Der Sinn einer solchen Regelung in der Teilungserklärung liegt beispielsweise bei Balkonen darin, dass die übrigen – von der Nutzung der Balkone ausgeschlossenen – Wohnungseigentümer von etwaigen Pflichten sowie der entsprechenden Kostentragungslasten befreit sein sollen, da es sich dabei um eine Sonderausstattung der betreffenden Wohnung handelt und die damit verbundenen Lasten bei einer Bauweise ohne Balkone nicht ange-



WEG-RECHT

fallen wären. Dasselbe gilt für Dachterrassen: Auch diese sind Sonderausstattungen der entsprechenden Wohnungen. Sie sollen dem Sondereigentümer die Möglichkeit bieten, im Freien zu sitzen, ohne das Gebäude verlassen zu müssen. Für die Frage nach dem ausschließlichen Gebrauch einer solchen Dachterrasse kommt es daher einzig darauf an, wer Zugang zu ihr hat. Dies ist hier allein der Kläger. Die Tatsache, dass es sich beim Boden der Terrasse gleichzeitig um das Dach der darunterliegenden Wohnung handelt, findet keine Beachtung, da selbst ohne Dachterrasse ein Dach der unterliegenden Wohnung existieren würde und es sich daher nicht um eine spezielle Sonderausstattung handelt.

§ 6 Abs. 1 lit. b) der Teilungserklärung ist folglich so zu verstehen, dass der Sonder-

eigentümer nicht nur für die Kosten der Sanierung der in seinem Sondereigentum stehenden Teile der Terrasse aufkommen

muss, sondern auch für die Kosten der Sanierung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile.

VERWALTERSTRATEGIE

Der BGH hat in dieser Entscheidung wiederholt verdeutlicht (zuletzt in seiner Entscheidung vom 16.11.2012, Az. V ZR 9/12 in Hinblick auf Balkone), dass eine Kostenverteilungsregelung in Teilungserklärungen, die den Sondereigentümern die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Dachterrassen auferlegt, mangels abweichender Anhaltspunkte umfassend zu verstehen ist. Die betroffenen Sondereigentümer haben nicht nur die im Sondereigentum stehenden Teile von Dachterrassen zu tragen, sondern alle Kosten, auch soweit sie die Instandsetzung und Instandhaltung der in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Teile betreffen. Hierüber gilt es die Wohnungseigentümer im Rahmen der entsprechenden Beschlussfassungen aufzuklären, da die entsprechenden Maßnahmen ein nicht zu verachtendes Kostenrisiko für den einzelnen Wohnungseigentümer bergen.

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

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

DDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 2017
WEG-Musterabrechnung 2.0
€ 18,50 (zzgl. MwSt.)



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

DDIV-Branchenbarometer



6. DDIV-Branchenbarometer
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2018
kostenfrei

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand: April 2018)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



WEG-Verwaltung

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



Mietverwaltung

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



SE-Verwaltung

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

www.ddiv-service.de



Aktuelle Urteile

Diesmal befassten sich die Gerichte mit zwei unterschiedlichen Aspekten der Beendigung von Mietverhältnissen.

VERJÄHRUNGSBEGINN BEI ANNAHMEVERZUG DES VERMIETERS BEI DER RÜCKGABE

(OLG Brandenburg, Urteil vom 19.6.2018, Az. 3 U 72/17, Revision ist anhängig)

► DAS THEMA

Die kurze Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche des Vermieters bei Rückgabe der Mietsache ist ein immer wieder aktuelles Thema. Die Frist beträgt sechs Monate, und sie beginnt und endet taggenau. Für die Fristwahrung kann also jeder Tag ausschlaggebend sein, so auch in dem vom OLG Brandenburg entschiedenen Fall:

► DER FALL

Der Mieter eines Gewerbeobjekts hatte zunächst das Vertragsverhältnis außerordentlich zum 30.9.2012 gekündigt, war dann aber nicht sofort ausgezogen. Schließlich hat er der Vermieterin mit Schreiben vom 9.11.2012 die „Rückgabe der Mieträume ab sofort“ angeboten und einen kurzfristigen Vor-Ort-Termin vorgeschlagen, zu dem auch die vom Mieter installierte zentrale Schließanlage von der Vermieterin übernommen werden sollte. Die Vermieterin hat hierauf zunächst nicht reagiert und erst am 8.7.2013 Klage auf Schadensersatz eingereicht.

Zu diesem Zeitpunkt waren nach Ansicht des OLG Brandenburg sämtliche Schadensersatzansprüche der Vermieterin jedoch bereits verjährt. Die Vermieterin befand sich ab dem 10.11.2012 in Annahmeverzug. Der Annahmeverzug löst den Beginn der kurzen Verjährungsfrist aus.

Es handelt sich zunächst nicht um eine Fallkonstellation, in der der Vermieter auf Zuruf

des Mieters, gegebenenfalls auch weit vor Ende des Mietverhältnisses, gezwungen wird, den Besitz am Mietobjekt wieder zu übernehmen. Einen solchen Fall hatte der BGH im Jahr 2011 (Az. VIII ZR 8/11) zugunsten des Vermieters entschieden. Vielmehr war hier das Mietverhältnis aufgrund der außerordentlichen Kündigung des Mieters bereits beendet und der Mieter schon zur Räumung verpflichtet. Auch hat der Mieter nicht einfach die Schlüssel zurückgegeben, sie gar per Post zurückgeschickt oder einfach in den Briefkasten des Vermieters geworfen, sondern er hat die Vermieterin um einen zeitnahen Übergabetermin mit „Übergabe des Zugangscodes zur Zentralschließanlage“ gebeten, wobei die Vermieterin frei war, diesen Termin zu benennen.

Ab diesem Termin hätte sich die Vermieterin wieder die unmittelbare Sachherrschaft, den Besitz des Gebäudes, aneignen können und wäre in der Lage gewesen, das Gebäude zu besichtigen, auf Mängel zu prüfen und Schritte zur Mängelbeseitigung, zur Kostenschätzung und zur Unterbrechung der Verjährungsfrist einzuleiten. Das OLG Brandenburg betont, dass der Beginn der Verjährungsfrist nicht von einem Entschluss des Vermieters abhängen kann, wann er die Mietsache zurücknehmen möchte. Die Vermieterin hätte sich durch kurzfristige Anberaumung eines Termins jederzeit den Zugangscodes und Zutritt zum Mietobjekt verschaffen können. Die Vermieterin ist daher so zu behandeln, als hätte sie ab dem 10.11.2012 Zutritt zum Objekt gehabt. Damit beginnt auch die Verjährung mit diesem Tag, und sie endete taggenau am 9.5.2013.

VERWALTERSTRATEGIE

Die Rechtsprechung scheint zum Thema „Schlüsselrückgabe“ noch keine ganz einheitliche Linie gefunden zu haben. Einerseits ist der Vermieter nicht gezwungen, die Schlüssel und damit den unmittelbaren Besitz und die gesamte Betriebsverantwortung längere Zeit (mehrere Wochen) vor Ende des Mietverhältnisses zu übernehmen. Ist das Mietverhältnis jedoch beendet und bietet der Mieter dem Vermieter die Schlüsselrückgabe (Verschaffung des unmittelbaren Besitzes) auch nur an, so ist der Vermieter in der Pflicht, diese Verantwortung wieder zu übernehmen, selbst dann, wenn der Mieter nicht pünktlich zum Mietende, sondern verspätet räumt. Verweigert der Vermieter dann die Rücknahme und behauptet gar, das Mietverhältnis sei durch die nicht pünktliche Rückgabe fortgesetzt worden, so kann auch dies erhebliche Konsequenzen für Nutzungsentschädigung und Schadensersatz haben.

KÜNDIGUNG ALLER VERMIETER AUCH NACH EIGENTUMSERWERB EINES EINZIGEN VERMIETERS NOTWENDIG – KEINE KONFUSION!

(BGH, Urteil vom 9.1.2019, Az. VIII ZB 26/17)

► DAS THEMA

§ 566 BGB regelt, dass der Erwerber eines Grundstücks in alle Mietverhältnisse über dieses Grundstück oder Gebäude auf diesem Grundstück eintritt. Der BGH hatte in den letzten Jahren Gelegenheit, die Voraussetzungen dieses gesetzlichen Übergangs eines Mietverhältnisses zu schärfen und die wenigen Fälle der analogen Anwendung zu präzisieren. Nun entscheidet der BGH eine – eigentlich alltägliche – Konstellation dahingehend, dass ein automatischer Eintritt des Erwerbers gerade nicht stattfindet und daher alle früheren Vermieter notwendige Erklärungen im Mietverhältnis, insbesondere Kündigungen, abgeben müssen.

► DER FALL

Ehefrau und Ehemann waren Miteigentümer eines Zweifamilienhauses. Sie vermieteten beide als Vermieter die zweite Wohnung an den Mieter, den späteren Beklagten. Die Eheleute trennten sich, und im Zuge dieser Trennung erwarb die Ehefrau den Miteigentumsanteil des Ehemannes, wurde so Alleineigentümerin des Anwesens. Da nun das Eigentum am Haus und an der vermieteten Wohnung in einer Person vereinigt war, ging die Ehefrau davon aus, dass sie alleine darüber verfügen, also auch den Mietvertrag alleine kündigen könne. Sie erklärte die Kündigung ohne ihren Ehemann und klagte gegen den Mieter auf Räumung. Nachdem dieser während des laufenden Prozesses ausgezogen war, drehte sich die BGH-Entscheidung nur noch um die Kosten. Der BGH nahm dies aber zum Anlass, der Ansicht der Ehefrau zur Kündigungsbefugnis eine Absage zu erteilen. Ein Eintritt der Ehe-

frau in das auch mit ihrem Ehemann abgeschlossene Mietverhältnis konnte gerade nicht kraft Gesetzes gemäß § 566 BGB erfolgen. Nach seinem Wortlaut ist § 566 BGB nicht anwendbar, da dieser die Veräußerung an einen Dritten vorsieht, der bislang an dem Mietverhältnis nicht beteiligt war und personenverschieden von dem/ den bisherigen Vermieter/n sein muss. Dies war hier nicht der Fall, da ein Vermieter seinen Miteigentumsanteil an den anderen Vermieter veräußert.

Jedoch auch eine analoge Anwendung des § 566 BGB scheidet aus. Der BGH erörtert nochmals die Voraussetzungen einer Analogie, die nur dann zulässig ist, wenn der Gesetzgeber nach den gleichen Grundsätzen wohl das gleiche Abwägungsergebnis getroffen hätte. Hierbei ist insbesondere der Schutzzweck der Norm zu beachten. Schutzzweck des § 566 BGB ist der Schutz des Mieters vor dem Verlust des Besitzes an der Mietsache (insbesondere an der Wohnung) gegenüber einem neuen

Erwerber, der ohne diese Vorschrift nicht an den Mietvertrag gebunden wäre und die Wohnung herausverlangen könnte. Der Gesetzgeber des BGB hat hier den alten Grundsatz aus dem germanischen Recht „Kauf bricht nicht Miete“ umgesetzt. Dieser Schutzzweck ist im entschiedenen Fall jedoch nicht einschlägig, denn der Erwerber, hier die Ehefrau, ist ja selbst Vermieter und damit selbst an den Mietvertrag gebunden. Der Mieter bedarf also des Schutzes nicht. Damit kann sich die Ehefrau und Erwerberin auch nicht automatisch auf einen gesetzlichen Übergang des Mietverhältnisses berufen. Praktikabilitätserwägungen, wonach der Alleineigentümer auch alleine über das Schicksal des Mietverhältnisses entscheiden können soll, dürfen nach dem BGH keine Rolle spielen. Der Ehemann war also durch die Übertragung seines Miteigentumsanteils auf die Ehefrau nicht automatisch aus dem Mietverhältnis ausgeschieden, die Kündigung hätte daher von beiden Ehegatten unterzeichnet werden müssen.

VERWALTERSTRATEGIE

Bei einem Eigentumswechsel ist immer genau zu prüfen, ob das Mietverhältnis tatsächlich kraft Gesetzes auf den neuen Erwerber übergegangen ist, oder ob der bisherige (Mit-)Vermieter noch bei Gestaltungserklärungen, insbesondere bei Kündigungen mitwirken muss. Die Situation, dass bei einer Trennung und finanziellen Auseinandersetzung zwischen Ehegatten Miteigentumsanteile an Immobilien übertragen werden, ist häufig. Hier sollte bei der Übertragung entweder eine Bevollmächtigung des übernehmenden Ehegatten oder aber die Verpflichtung des übertragenden Ehegatten zur weiteren Mitwirkung bei der Gestaltung der Mietverhältnisse geregelt werden. Anderenfalls müssen sich vor Ausspruch der Kündigung zunächst einmal die (Ex-)Ehegatten über das Vorgehen in dem gemeinsam abgeschlossenen Mietverhältnis einig werden.



Nur zum **Schein**?

Wenn freie Mitarbeiter gar nicht wirklich selbstständig sind.
Aktuelle Fälle zeigen, dass die Problematik vielfach unterschätzt wird.

Zollbehörden, Sozialversicherungsträger, aber auch Staatsanwaltschaften schauen wieder genauer hin, wenn es um die Problematik der Scheinselbstständigkeit geht. Für Unternehmer ist es entscheidend,

sich rechtzeitig mit der Frage zu befassen, ob beauftragte Selbstständige wirklich frei arbeiten. Sonst drohen harte Strafen und hohe Nachzahlungen. Drei „prominente“ Fälle aus den letzten Jahren zeigen, welche unerwarteten Konsequenzen es haben kann, wenn Arbeitgeber hier nicht genau aufpassen.

einige Fälle tatsächlich als freie Mitarbeit, dennoch wurden die Geschäftsführer zu Bewährungsstrafen von elf bzw. 22 Monaten und Bewährungsauflagen in sechs- bzw. siebenstelliger Höhe verurteilt, die beiden Personalmanager zu Geldstrafen in mittlerer fünfstelliger Höhe.

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

Erster Fall: Vor der Wirtschaftsstrafkammer des LG Augsburg standen im Jahr 2015 vier Verantwortliche eines großen Möbel-einzelhandelsunternehmens. Ihnen wurde vorgeworfen, Sozialbeiträge in Höhe von rund 1,7 Mio. Euro vorenthalten zu haben. Sie sollen 47 Mitarbeiter über mehr als 13 Jahre als freie Mitarbeiter oder Subunternehmer beschäftigt haben, obwohl diese nach Ansicht der Staatsanwaltschaft abhängig beschäftigt waren. Zwar entpuppten sich

Zweiter Fall: Die Bundestagsverwaltung hatte Besucherführer als freie Mitarbeiter beschäftigt. 1,45 Mio. Euro forderte die Deutsche Rentenversicherung, weil in 43 Fällen keine entsprechenden Abgaben gezahlt worden waren.

Dritter Fall: Zu 16 Monaten Haft auf Bewährung und einer Bewährungsauf-lage von 120.000 Euro wurde ein frühe-erer Fraktionschef der CSU im Bayerischen Landtag verurteilt, weil er seine Frau mehr

als 20 Jahre lang als Scheinselbstständige beschäftigt hatte.

Diese Fälle zeigen, dass nicht nur hohe Nachzahlungen an die Sozialversicherungsträger drohen, sondern dass oft auch durch die Staatsanwaltschaften geprüft wird, ob Sozialbeiträge vorsätzlich nicht abgeführt wurden. Dann drohen nach § 266a StGB auch Geld- oder sogar Freiheitsstrafen bis zu zehn Jahren.

Harte Konsequenzen

Hat der Auftraggeber nach Ansicht des prüfenden Sozialversicherungsträgers zu Unrecht keine Sozialabgaben abgeführt, muss er in aller Regel den Gesamt-Sozialversicherungsbeitrag (rund 40 Prozent) nebst Umlagen nachzahlen. Ist Vorsatz anzunehmen – und hier reicht sogenannter bedingter Vorsatz aus –, sind die Sozialversicherungsträger sogar berechtigt, eine sogenannte Nettolohnhochrechnung vorzunehmen (vgl. § 14 Abs. 2 S. 2 SGB IV). Das bedeutet, dass man von dem an den Auftragnehmer exklusive Umsatzsteuer bezahlten Honorar als Nettolohn ausgeht und nach einem Abtastverfahren – im „worst case“ unter Zugrundelegung der Lohnsteuerklasse 6 – einen fiktiven Bruttolohn errechnet, der dann wiederum grundsätzliche Bemessungsgrundlage für die festzusetzenden Sozialversicherungsbeiträge ist. Ein an den Scheinselbstständigen entrichtetes Honorar von bspw. 2.500 Euro pro Monat zzgl. Umsatzsteuer führt hier nach zu einem fiktiven Bruttolohn von gut 5.000 Euro; was – hochgerechnet auf

Wird **Vorsatz** angenommen, fallen **Strafen** besonders **drastisch** aus.

ein Jahr – einen Gesamtsozialversicherungsbeitrag von 23.000 Euro auslöst! Bei Vorsatz verlängert sich ferner die sozialversicherungsrechtliche Verjährungsfrist von vier auf 30 Jahre; zudem fallen Säumniszuschläge von einem Prozent pro Monat (!) an. Auch überwiegend nicht bekannt: Erleidet ein Scheinselbstständiger einen Arbeits- oder Wegeunfall, muss zwar die gesetzliche Unfallversicherung (Berufsgenossenschaften) eintreten. Hat der Auftraggeber den Auftragnehmer aber vorsätzlich nicht zur Sozialversicherung angemeldet, kann die Berufsgenossenschaft den Auftraggeber nach § 110 Abs. 1a SGB VII in vollem Umfang der erbrachten Leistungen in Regress nehmen. Bei einem schweren Unfall des Auftragnehmers kann das für den Auftraggeber existenzgefährdend sein.

Wie hart die Konsequenzen der Nichtabführung von Sozialversicherungsbeiträgen sind, ist vielfach nicht bekannt. Das böse Erwachen folgt – wie in den oben geschilderten Fällen – meist erst nach vielen Jahren. Besonders teuer wird Scheinselbstständigkeit für Arbeitgeber auch deshalb, weil die Arbeitnehmerbeitragsanteile so gut wie nie nachträglich auf Arbeitnehmer abwälzbar sind. In hemdsärmelig gestalteten „Frei-Mitarbeiter-Verträgen“ sieht man zwar oft den Passus, dass im Falle der Inanspruch-

nahme des Auftraggebers mit Sozialversicherungsbeiträgen dieser berechtigt sein soll, den Arbeitnehmeranteil vom Auftragnehmer erstattet zu verlangen – diese Vereinbarung ist aber nach § 32 SGB I nichtig.

Darauf ist zu achten

Man kann nicht pauschal und allein nach der ausgeübten Tätigkeit beurteilen, wer freier Mitarbeiter und wer Scheinselbstständig ist. Es bedarf immer einer individuellen Einzelfallprüfung, die sämtliche Umstände des Falles würdigt. Zu berücksichtigen sind beispielsweise immer auch der Grad der Weisungsabhängigkeit und die Eingliederung in den Betrieb. Nicht ausschlaggebend ist hingegen, was die Parteien „auf dem Papier“ vereinbart haben, sondern was konkret gelebt wird.

Wie die oben beschriebenen Fallbeispiele zeigen, bleibt die Abgrenzung zwischen Selbstständigkeit und Scheinselbstständigkeit in der Praxis schwierig. Sie ist daher häufig Gegenstand von Verfahren vor den Sozialgerichten, manchmal auch den Arbeits- oder Strafgerichten. Im Grunde geht es um die Frage, inwieweit der Auftragnehmer als selbstständiger Unternehmer auftritt und wie umfangreich seine Entscheidungsfreiheit hierbei ist.

Die nachfolgende Checkliste zeigt typische Anhaltspunkte auf, die grundsätzlich für eine Abgrenzung hinzugezogen werden können. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass es immer auf die konkreten Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung der

Nachträglich eingeforderte **Sozialbeiträge** zahlt allein der **Arbeitgeber**.

Dr. Adams Consulting
Ihre Nachfolge – unser Auftrag

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

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

UNSER AUFTRAG IN 3 SCHRITTEN:

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

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



Kooperationspartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Gesamtsituation ankommt. In der Regel liegt keine Scheinselbstständigkeit vor, wenn der Auftragnehmer

- als selbstständiger Unternehmer auftritt und handelt (z. B. eigenständige Planung und Kalkulation, freie Einteilung der Arbeitszeiten);
- nicht in den Betrieb des Auftraggebers eingegliedert ist (z. B. eigene Büroräume, eigene Arbeitsmittel);
- ein eigenes unternehmerisches Risiko trägt;
- dem Auftraggeber nicht weisungsgebunden ist (z. B. freie Entscheidung über Art und Umfang der Tätigkeiten, freie Wahl des Arbeitsortes);
- die beauftragte Tätigkeit vorher nicht als Arbeitnehmer des Auftraggebers verrichtet hat;
- keine Tätigkeiten verrichtet, die in entsprechender Weise auch von Angestellten des Auftraggebers verrichtet werden;
- keine arbeitnehmertypischen Regelungen mit dem Auftraggeber getroffen hat (z. B. keine Urlaubsregelung, keine Entgeltfortzahlung im Krankheitsfall, kurze Kündigungsfristen);
- für weitere Auftragnehmer tätig ist oder sich darum bemüht (keine Ausschließlichkeitsregelung);
- sozialversicherungspflichtige Mitarbeiter beschäftigt oder Erfüllungsgehilfen zur Auftragsverrichtung einsetzt;
- ein Haftungsrisiko für sich und seine Hilfskräfte trägt.

Rechtssicherheit bietet das Statusfeststellungsverfahren der Rentenversicherung.

Ganz besondere Beachtung verdienen Fallkonstellationen, in denen der Auftragnehmer in den Betrieb des Auftraggebers eingegliedert ist oder in denen er kein oder nur ein zu vernachlässigendes wirtschaftliches Risiko trägt, z. B. weil die notwendigen Arbeitsmaterialien vom Auftraggeber gestellt werden. Hier ist das Risiko, dass Scheinselbstständigkeit sowohl von den zuständigen Sozialversicherungsstellen als auch den Strafverfolgungsbehörden angenommen wird, besonders hoch.

Rechtssicherheit erlangen

Der Gesetzgeber hat ein Instrument geschaffen, mit dem sowohl Auftraggeber als auch Auftragnehmer sich Gewissheit über ihren sozialversicherungsrechtlichen Status verschaffen können, egal ob bereits zu Beginn oder erst im Laufe des Tätigkeitsverhältnisses: das Statusfeststellungsverfahren bei der Clearingstelle der Deutschen Rentenversicherung Bund, geregelt in § 7a SGB IV. Die Formulare sind auf der Website der Deutschen Rentenversicherung Bund herunterzuladen. Entweder füllt man die Formulare als Auftraggeber bzw. Auftragnehmer selbst aus, oder man beauftragt einen Rechtsanwalt, was im Einzelfall sogar klug sein kann, da der Fragenkatalog umfangreich ist und sich teils auf einen weitreichenden, nicht auf den ersten Blick erkennbaren Hintergrund bezieht. Steuerberater sind in diesem Verfahren nicht zur Vertretung berechtigt. Innerhalb weniger Monate verfügen die Beteiligten dann über einen Bescheid, der ihnen Rechtssicherheit über den sozialversicherungsrechtlichen Status gibt, solange sich die tatsächlichen Verhältnisse nicht ändern. Verbreitet gehen die Behörden und die Sozialgerichtsbarkeit sogar von vorsätzlichem Handeln aus, wenn

Auftraggeber das Statusfeststellungsverfahren nicht nutzen. Tritt die Beitragspflicht von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen normalerweise stets stets mit Beginn der Tätigkeit ein, sieht § 7a Abs. 6 SGB IV ein nicht zu unterschätzendes Privileg mit entsprechenden Gestaltungsmöglichkeiten vor: Wird das Statusfeststellungsverfahren innerhalb des ersten Monats nach Aufnahme der Tätigkeit eingeleitet, und verfügt der Auftragnehmer für den Zeitraum seiner Tätigkeit über hinreichende Altersvorsorge und Krankenversicherung, tritt mit seiner Zustimmung die Sozialversicherungsbeitragspflicht erst ab dem Zeitpunkt ein, zu dem die Versicherungspflicht per Bescheid festgestellt wird.

Rechtsansprüche der Mitarbeiter

Folgen hat die Verkennung der Rechtslage auch unter arbeitsrechtlichen Aspekten: Ist ein Tätigkeitsverhältnis in Wahrheit als Arbeitsverhältnis zu qualifizieren, kann sich der Scheinselbstständige auf sämtliche arbeitsrechtlichen Schutzvorschriften bis hin zu allgemeinem und Sonderkündigungsschutz berufen. Der Europäische Gerichtshof hat in einem Urteil vom 29.11.2017 sogar entschieden, dass der während der gesamten Beschäftigungsdauer entstandene Urlaubsanspruch eines Scheinselbstständigen nach Beendigung des Tätigkeitsverhältnisses zu vergüten ist. Der Fall betraf einen rund 13 Jahre in Großbritannien tätigen Scheinselbstständigen, der niemals Urlaub beantragt hatte. Diese Rechtslage gilt grundsätzlich auch in Deutschland – ob Arbeitgebern hier die regelmäßige dreijährige Verjährung weiterhilft, ist noch ungeklärt.



Foto: © Vlad Enculescu / Shutterstock.com

Selbst **Urlaubsansprüche** können im Nachhinein **fällig werden**.

DDIV aktuell im Mehrfachabo!

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



Dann erwerben Sie einfach weitere Exemplare von

DDIV aktuell zu Sonderkonditionen im Abonnement:

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

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

(Das Angebot gilt nur in Verbindung mit einem Einzelabo)

www.ddivaktuell.de



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

Lohnt sich das?

Ist das Angebot von Mess- und Abrechnungsdienstleistungen ein lukratives Geschäftsfeld für Verwalter?

Anlässlich des Zukunftsforums des DDIV 2018 in Weimar wurde heftig über die Grundsatzfrage diskutiert, ob Verwaltungen ihren Eigentümergemeinschaften zusätzliche Leistungen zur Steigerung der Wertschöpfung anbieten können. Als eine das Kernangebot ergänzende Zusatzleistung sahen die Befürworter die Erstellung der Heizkostenabrechnung. Was dafür spricht: Der eigene positive Einfluss auf Flexibilität, Qualität und das Tempo der Abwicklung. Letztlich geht es aber um die Einnahmenseite und die Möglichkeit, die Unternehmenswertschöpfung zu steigern. Die aktuellen Unternehmensverkäufe gerade der Marktführer zeigen die Werthaltigkeit dieses Geschäftsmodells. Von den neuen Eigentümern wurden mehrere Hundert Euro pro verwalteter Wohneinheit mit dem Ziel investiert, in den nächsten Jahren lukrative Deckungsbeiträge zu erwirtschaften.

Make or Buy: die Rahmenbedingungen

Die großen Messdienstunternehmen erzielen ihre Gewinne durch große Skaleneffekte und ausgeprägte Prozessautomatisierung. Wer die Größe nicht erbringen kann, sollte zumindest eine hohe Prozesseffizienz anstreben. Die Digitalisierung begünstigt dies durch einfachere Systeme – ob bei

der Gerätetechnologie oder der Software für die Heizkostenabrechnung. Wer wirtschaftlich schnell profitieren will, sollte die Möglichkeiten der Digitalisierung bereits nutzen und die Abwicklung mit den Messdiensten weitgehend per Datenaustausch automatisiert haben. Ob die Heizkostenabrechnung nun mit eigener Software oder einer webbasierten Lösung erstellt wird – ein wesentlicher Faktor für die Effizienz ist die hohe Prozessqualität beim automatisierten Datenaustausch. Wer heute noch mit Papier arbeitet oder die Online-Portale der Anbieter nutzt, sollte zunächst diese Voraussetzung schaffen und hierfür ausreichend Zeit investieren.

Das passende Wertschöpfungsmodell

Der Prozess der Heizkostenabrechnung kann grob in folgende Teilprozesse untergliedert werden:

- Geräteaufnahme und -montage
- Gerätemanagement, Wartung und Umrüstung gemäß der Eichzeiten

- Ablesung und Übernahme der Verbrauchswerte
- Erstellung der Heizkostenabrechnung
- Monitoring (durch EED gefordert ab 2022)

Es gibt unterschiedliche Modelle, in die Heizkostenabrechnung einzusteigen. Von der Übernahme aller Schritte des gesamten Prozesses bis hin zur „Veredelung“ durch die automatisierte Erstellung der Abrechnung auf Basis plausibilisierter Werte. Die grafische Darstellung unten zeigt eine Übersicht am Beispiel der sogenannten Promilleabrechnung auf Basis plausibilisierter Messwerte für Wärme und Warmwasser.

Verwalter sind im Rahmen der Umsetzung eines Konzepts gefordert, die zu ihrem Unternehmen passenden Prozesse, Partner und IT-Lösungen auszuwählen. Da ab 2020 gemäß der EED (Energieeffizienzrichtlinie) nur noch fernauslesbare Mess-

Komplexitätsgrad	Prozessschritt	Extern/MDL	Promilleabrechnung		Selbstabrechnung
			MDL	WOWI	
XX	Abrechnungsschema/Heizkörperbewertung	X	X		X
XXX	Installation Messtechnik	X	X		X
XXX	Wartung/Regeltausch MT	X	X		X
XX	Ablesung	X	X		X
XX	Lieferung plausibilisierte Werte	X	X		X
XX	Erstellung Heizkostenabrechnung	X		X	X
X	Verbrauchsinformationen	X		X	X
X	Monitoring/Portal	X		X	X
XX	Einbau RWM (OMS)	X	X		X
X	Wartung RWM	X	X		X

DER AUTOR



PETER GERHARDT
 Der Diplom-Betriebswirt ist Geschäftsführer der Synectis Consult GmbH.
www.synectis.de

Konzentration auf die eigenen Kernkompetenzen: Gerätemanagement, Ablesung und Datenbereinigung an Partner auslagern.

geräte verbaut werden sollen, ist auch die systemische Einbindung der Rauchwarnmelder zu berücksichtigen. Hier sollten Geräte gewählt werden, die per Open-Metering-System in die Fernauslesung eingebunden werden können.

In den letzten Jahren haben einige Unternehmen begonnen, die Prozesse der Heizkostenabrechnung ins eigene Haus zu holen – mit teils sehr unterschiedlichem Erfolg. Was nun können Verwalter von den First Movern, den großen selbst abrechnenden Wohnungsunternehmen, lernen? Grundsätzlich gilt: Schuster, bleib bei deinen Leisten! Auf den sehr komplexen Gerätebereich übersetzt heißt das, sich auf die eigenen Kernkompetenzen zu konzentrieren und einen kompetenten Partner zu suchen, der das komplette Gerätemanagement übernimmt, sie ausliest und verarbeitungsfähige Werte zur Verfügung stellt. Auch die Abrechnung der Gerätemieten und die Übernahme eventueller Restmietraten kann beim Partner angesiedelt sein. Der Verwalter übernimmt die Prozesse, die zu den Abläufen von Verwaltungsunternehmen passen: von der Verarbeitung der Daten über die Erstellung der Abrechnung bis zum Zahlungswesen. Technologisch sollte zukunftsorientiert auf Funkerfassung und automatisierte Fernauslesung aufgesetzt werden. Wenn die Prozesse schon im Vorfeld für den Datenaustausch optimiert wurden, ist dann der Aufwand für die Erstellung der Heizkostenabrechnung nicht viel höher als in der Zusammenarbeit mit externen Partnern?

Wirtschaftlichkeit und Preisfindung

Der Business Case „Heizkostenabrechnung“ hängt stark davon ab, wie sich im Bestand die aktuelle Preissituation widerspiegelt. Einfach ausgedrückt: Je höher die Preise, desto höher der Kostenansatz, der für die Selbstabrechnung festgesetzt werden kann. Damit ein Beschluss zugunsten des Verwalters gefasst wird, sollten die Kosten nicht gleich steigen. Wer ganz auf Nummer Sicher gehen will, sollte eine unverbindliche Ausschreibung durchführen. Damit liegen aktuelle Marktpreise vor, und über den Vergleich lässt sich einfach argumentieren, dass eine wirtschaftlich vertretbare Preislegung zur Entscheidung vorliegt. Insbesondere im vermieteten Eigentum ist man so für kritische Fragen zur Betriebskostenabrechnung gerüstet. Die verrechenbare Kostenposition für die Durchführung der Abrechnung sollte dann je nach Restmietratensituation deutlich im zweistelligen Euro-Bereich für die eigene Dienstleistung liegen.

Das richtige Timing

Insbesondere wegen der unterschiedlichen Eichfristen für Kaltwasser-, Warmwasser-

und Wärmehähler sowie der verschiedenen Nutzungsdauern elektronischer Heizkostenverteiler verursacht ein Anbieterwechsel bereits dadurch Kosten, dass häufig für einen Teil der Zähler noch Mietverträge bestehen. Dies erschwert die Umrüstung im Sinne der eigenen Geschäftsaktivität, weil in der Regel Restmietraten zu zahlen sind. Im Vorfeld sollte deshalb eine detaillierte Vertragsanalyse aller Liegenschaften erfolgen und darauf basierend sukzessive mit der Umrüstung dort begonnen werden, wo langfristige Vertragsbindungen – insbesondere von Heizkostenverteilern und Wärmehältern – auslaufen.

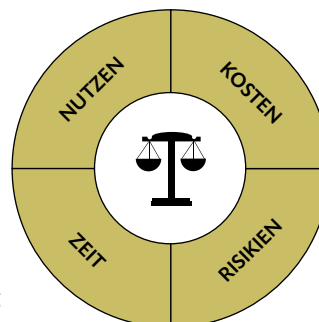
Chancen- und Risikoabwägung

Ob und wie man sich die Heizkostenabrechnung zur Aufgabe macht, will wohl überlegt sein. Neben inhaltlichen Fragen und dem Aufbau zusätzlicher Kompetenzen geht es auch um personelle Ressourcen, die für Projektierung und Umsetzung bereitzustellen sind. Stehen die Kapazitäten nicht zur Verfügung, können geeignete Berater helfen, die Gegebenheiten zu analysieren und im Rahmen einer Chancen- und Risikobetrachtung die richtigen konzeptionellen Ansätze zu erarbeiten.

Professionell umgesetzt, kann das Insourcing von Messdienstleistungen langfristig stabile Zusatzeinnahmen generieren. Da man das Zepter selbst in der Hand hält, hat man direkten Einfluss auf die Qualität und die zeitlichen Abläufe. Für Eigentümergemeinschaften kann es ein überzeugendes Argument sein, wenn eine Verwaltung einen solchen Mehrwert anbietet.

BUSINESS-CASE MESSDIENSTLEISTUNG

- Wertschöpfung im eigenen Haus
- Steigerungen Ertragsseite
- Datenhoheit
- Qualität
- Schnelligkeit & Flexibilität
- Auswertungen, Portal
- Vertragslaufzeitenanalyse
- Zukunftsfähigkeit IT
- Geschäftsmodellentwicklung
- Milestones
- Abrechnungszyklen
- Straffes Projektmanagement



- Realistische Kostenansätze
- Ist-Ausgangssituation Marktzielpreise gegenüberstellen
- Durchführung indikativer Ausschreibungen
- Wirtschaftlichkeit Geschäftsmodell
- Umgang Miete/Restwerte
- Aufbau Organisation Montagequalität sicherstellen
- Partnerauswahl
- Haftungsrisiken bei Falschabrechnungen
- Abhängigkeiten von Geräteleveranten (Systemanbieter)

Neues von der Neuwertspitze

Es geht um die Wiederherstellungsklausel in Gebäudeversicherungsverträgen – und darum, wie sie im Falle eines Falles zur Anwendung und Auslegung kommt.



Mal kleinlich, mal großzügig – die Rechtsprechung bleibt für Überraschungen gut. Wie bereits in **DDIVaktuell** 6/16, S. 48, berichtet, „schadet“ es, und zwar beträchtlich, wenn die Flächenangabe im Gebäudeversicherungsvertrag den wahren Verhältnissen nicht genau genug entspricht. Diesmal ging es um die Frage, wie sehr der Neubau nach einem Schadensfall seinem Vorgänger ähneln muss, um nicht nur den Sachwert (Zeitwert) des versicherten Gebäudes, sondern auch den darüber hinausgehenden Teil der Versicherungssumme – in Fachkreisen „Neuwertspitze“ genannt – erstattungsfähig zu machen. Die (übliche) Klausel: Es muss sichergestellt sein, dass die versicherte Sache (das Haus) „in gleicher Art und Zweckbestimmung an der bisherigen Stelle wiederherzustellen“ ist.

DER AUTOR



**DR. CHRISTIAN
NAUNDORF**

Der Berliner Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Versicherungsrecht.
www.racn.de

Nun ja: Dass der Neubau „moderner“ ausfallen darf, umso mehr, je älter der Altbau war, das wusste man schon und liegt, wie man so schön sagt, in der Natur der Sache: Per definitionem kann man einen Altbau nun einmal nicht neu errichten. Diesmal aber wurde statt des abgebrannten zweigeschossigen Hauses mit 106 qm Wohnfläche (Keller und Dachboden nicht mitgerechnet) nach dem Schadensfall ein großer Bungalow mit 153 qm ebenerdiger Wohnfläche geplant. Dass man zu dessen Errichtung die Versicherungssumme verwenden kann, dürfte nicht nur den Versicherer, sondern auch den Rest der Fachwelt erstaunt haben (OLG Dresden, Urteil vom 29. Mai 2018, 4 U 1779/17, rkr.). Ist der Flachbau die „moderne Form“ des mehrgeschossigen Einfamilienhauses? Man kann zweifeln; für das Gericht ausschlaggebend war vor allem die Übereinstimmung des umbauten Raums. Es erklärte, dass die Wohnflächenverordnung zwar durchaus ihren spezifischen Anwendungsbereich habe, für die Frage der „versicherungsrechtlichen“ Vergleichbarkeit von Häusern sei sie aber nicht maßgeblich.

Eine juristische Gratwanderung, denn einerseits ist es zwar richtig, dass Einschränkungen im Versicherungsschutz dem versicherungsrechtlichen Laien klipp und klar vor Augen geführt werden müssen,

andererseits aber findet die Wohnflächenverordnung längst über ihre Herkunft, nämlich aus dem Wohnungsbauförderungsrecht, hinaus Anwendung für Kostenverteilungen jeglicher Art im Miet- und WEG-Recht. Insofern hätte sich gewiss auch vertreten lassen, sie in zweifelhafte Abgrenzungsfragen miteinzubeziehen. So mag es vielleicht sogar eine Rolle gespielt haben, dass im konkreten Fall an Angehörige „vermietet“ wurde und eine professionelle Verwaltung nicht im Spiel war. Denn deren Wissen wäre dem Versicherungsnehmer womöglich zugerechnet worden.

Ein Grund, auf professionelle Verwaltung zu verzichten, ist das sicherlich nicht. Allerdings muss man in Versicherungssachen stets auf Überraschungen gefasst sein: Mehr noch als in anderen Rechtsgebieten können hier kleine Details in sorgfältiger Sachverhaltsaufbereitung entscheidende Unterschiede zur Folge haben. Hier waren es fast 100.000 Euro Versicherungsleistung, für die ja immerhin acht Jahre lang Prämien gezahlt wurden. Freilich mögen die Berufungsrichter auch in Erwägung gezogen haben, dass ohnehin nur 70 Prozent der Gebäudeversicherungsprämien den Weg zurück zu Geschädigten finden (GdV, Statistisches Taschenbuch der Versicherungswirtschaft 2017, Tafel 75).

VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland

Verwalterforum Frankenthal

Mit einem interessanten Tagesevent rund um das Mietrecht startete der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e. V. in das Veranstaltungsjahr 2019. Bei vier großen Verwalterforen in Frankenthal, Saarbrücken und Mainz werden Immobilienverwalter und Interessierte in den kommenden Monaten wieder umfassend über aktuelle und rechtliche Themen aus der Immobilienbranche informiert. Der Startschuss fiel Mitte März in Frankenthal. Einen Tag lang drehte sich im dortigen CongressForum alles um „Das aktuelle Mietrecht aus Sicht der Verwalterpraxis“ und die vielen kleinen Fragezeichen rund um die Geschäftsraummiete, Instandhaltung sowie Umlage und Abrechnung von Betriebskosten.

Einblicke in die aktuelle Rechtsprechung

Als Experten waren die Fachanwälte Ruth Breiholdt und Dr. jur. Ralf Heydrich eingeladen: Ihre Fachvorträge gaben Einblick in die neueste Rechtsprechung sowie die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Arbeitsalltag einer Immobilien-

verwaltung. So wurden beispielsweise beim Vortrag über die Geschäftsraummiete Besonderheiten der Mietsicherheit, Möglichkeiten und Grenzen der Abwälzung von Reparaturen und ihrer Kosten angesprochen; beim Thema Betriebskosten ging es unter anderem um die korrekte Umlage neu entstandener Betriebs- oder aperiodischer Kosten. Angelika Neubauer, Vorstandsmitglied im VDIV Rheinland-Pfalz-Saarland e.V.: „Immobilienverwalter haben jede Menge Gesetze und Rechtsvorschriften zu beachten. In unserem Arbeitsalltag spielt dabei vor allem das schnelllebige Mietrecht eine große Rolle. Mit aktuellen Themen aus der neusten Rechtsprechung möchten wir unsere Besucher nicht nur über trockene Rechtstheorie informieren, sondern sie auch fit für die Praxis machen. Da die Unsicherheit rund um die Datenschutzgrundverordnung immer noch groß ist, war es uns besonders wichtig, in einem Extravortrag das Thema

Datenschutz im Mietrecht noch einmal auf die Agenda zu setzen.“

Viele Immobilienverwalter aus der Region Rhein-Neckar-Pfalz folgten der Einladung, besuchten die Fachvorträge, trafen sich mit Kollegen und Experten zum Networking und informierten sich an den Ständen der begleitenden Ausstellung über das Angebot für die Wohnungswirtschaft.

Mit den kompakten Tipps und Informationen der Rechtsexperten auf den Veranstaltungen des VDIV RPS stehen Immobilienverwalter immer auf der sicheren Seite. Das nächste Verwalterforum findet am 22. Mai in Saarbrücken statt. Dort geht es um das Miet- und WEG-Recht. Weitere Informationen über den Veranstaltungskalender des Verbandes und die Möglichkeit zur Anmeldung für Tagesworkshops und Verwalterforen erhalten Interessierte auf der Internetseite des Verbandes: www.ddiv-rps.de/veranstaltungen



Foto: © Billion Photos / Shutterstock.com

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

Über 14 000 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

www.ddiv.de/newsletter



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



VDIV Hessen

Fachexkursion nach Bad Mergentheim

Mehr bautechnische Aspekte wünschten sich die Mitglieder des Verbands der Immobilienverwalter Hessen e. V. für das Seminar-Veranstaltungsprogramm 2019 auf Nachfrage der Organisatoren. Sehr passend war es daher, dass der neue Premiumpartner Roto Dach- und Solartechnologie GmbH zu seinem Einstand die Mitglieder des Landesverbandes exklusiv in sein Werk nach Bad Mergentheim einlud. Rund 20 Teilnehmer aus Hessen fanden

sich am 7. Februar auf dem Roto Campus ein und wurden dort von Key Account Leiter Reinhold Wickel, Key Account Manager Philipp Kindsvogel und Katja Niebling als Vertreterin des VdIVH begrüßt. Nach dem gemeinsamen Mittagessen präsentierten die beiden Kundenbetreuer die aktuellen Roto Produktneuheiten – und stießen dabei mit dem Wartungsservice, den das Unternehmen neuerdings anbietet, auf großes Interesse. Im Anschluss folgte

eine Diskussion relevanter Fragen und Problemstellungen aus der Verwalterpraxis, in der sich zeigte, dass es für viele bauliche Besonderheiten Lösungsvorschläge von Roto gibt.

Nach dem informativen Block ging es in die Produktionshallen. Werksleiter Carsten König legte den Fokus seiner Führung auf die Prozessoptimierung und schilderte eindrucksvoll Vorgehensweise und Effekte der stetigen Optimierung der einzelnen Produktionsschritte im Unternehmen. So vorbereitet war auch die Besichtigung der eigentlichen Produktion für viele Teilnehmer ein echtes Aha-Erlebnis.

Die Unternehmensnachfolge als Herausforderung für Verwaltungen bildete den thematischen Schlusspunkt des Programms.



Zu dessen Ausgestaltung hatte Gastgeber Roto den Unternehmensberater Dr. Stefan Adams eingeladen, der sich damit einer für die Teilnehmer drängenden Fragestellung widmete – mit allgemeinen Informationen über die aktuelle Marktsituation, aber darüber hinaus auch über Aspekte der Unternehmensbewertung.

Ein besonderes Highlight erwartete die Gäste zum Abschluss des Tages: Im Kellergewölbe des Edelfinger Hofes erwartete die fränkische Weinkönigin 2013/14, Marion Wunderlich, die hessischen Immobilienverwalter zu einer Kitchenparty. Zum gemeinsamen Kochen präsentierte sie Abfüllungen der regionalen Lagen und erweiterte damit auch die önologischen Kenntnisse der Teilnehmer. Deren einhelliges Fazit: technisches Verständnis

ausgebaut und viel Wissenswertes rund um Dachfenster sowie deren Einbau und Wartung gesammelt. Der VdIVH bedankt sich herzlich bei der Roto Dach- und Solartechnologie GmbH für die Einladung und Organisation der gelungenen Fachexkursion.

1 Viele neue Erkenntnisse: die Teilnehmer der Fachexkursion mit den Roto Key Accounts Reinhold Wickel (1. v. l.) und Philipp Kindsvogel (3. v. r.)

2 Unternehmensberater Dr. Stefan Adams: die Unternehmensnachfolge regeln

3 Im Gewölbekeller: Küchenparty mit Weinkönigin

Informationsveranstaltung in Mannheim

Am 19. Februar hatte der Landesverband zu einer exklusiven Veranstaltung im Hotel Leonardo in Mannheim eingeladen, um insbesondere Nichtmitglieder über die Vorzüge und Leistungen der Verbandsmitgliedschaft zu informieren. Rund die Hälfte der 50 Teilnehmer hatten sich aus Verwaltungsunternehmen eingefunden, die dem Landesverband bisher noch nicht angehören. Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler begrüßte die Anwesenden und wandte sich mit seinen Ausführungen nachdrücklich an die potenziellen Neumitglieder.

Den Auftakt der folgenden Vortragsreihe machte Sabine Leipziger als Vertreterin der

VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler. Sie erläuterte die Haftung des Verwalters für Vermögensschäden unter Betrachtung aktueller Fälle und zeigte wesentliche Risiken und Deckungslücken in Versicherungsverträgen auf. Daniel Jaquemar, Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, informierte über die im Dezember 2018 verabschiedete EU-Energieeffizienz-Richtlinie und zeigte auf, wo sie auch für Verwalter Konsequenzen hat. Im Hauptvortrag informierte Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Kanzlei Hannemann, Eckl, Mörsch, über die aktuelle Rechtsprechung zum WEG- und Mietrecht und deren Auswirkungen auf die Verwalterpraxis, wonach er die zahlreichen Fragen der Hörer beantwortete.



Lohnende Mitgliedschaft: Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler erläutert Vorzüge und Leistungsspektrum.

Wichtige Informationen und viele Anregungen für die Verwalterpraxis wurden hier in kurzer Zeit vermittelt, so das Fazit der Veranstaltung, ein gutes Aushängeschild für den Landesverband. Der besondere Dank dafür gilt den beiden unterstützenden Premiumpartnern VDIV-INCON und Minol.

3. Verwalterforum Mietrecht im Juli

Am Mittwoch, dem 3. Juli 2019, findet im Kongresszentrum Sindelfingen das 3. Verwalterforum Mietrecht des Württembergischen Landesverbandes statt. Auf dem Programm stehen aktuelle Themen rund um das Wohnraum- und Gewerbemietrecht, die von renommierten Juristen praxisnah und informativ aufbereitet werden. Bereits zugesagt haben: Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Richter am Amtsgericht,

Gelsenkirchen, sowie die Rechtsanwälte Joachim Schmidt, Kanzlei ebl factum rechtsanwälte | notare, Frankfurt/Main, Stephan Volpp, Kanzlei Volpp, Stuttgart, und Thomas Hannemann, Kanzlei Hannemann, Eckl & Moersch, Karlsruhe. Die Veranstaltung flankierend präsentieren sich zahlreiche Partner aus der Immobilienwirtschaft in der Fachausstellung und informieren aus erster Hand. Weitere Informationen und Anmeldung: www.vdiv.de/mietrecht

4. DDIV-Golf-Cup

13. Juni 2019

Spa & Golf Resort
Weimarer Land

Netzwerken auf einem
der schönsten
Golfplätze Deutschlands

Jetzt anmelden: www.ddiv-service.de/golf

VNWI Nordrhein-Westfalen



20 Jahre VNWI

Golden Twenties in Köln: 20 Jahre VNWI & 20. Kölner Verwalterforum. Der Landesverband hatte zum Doppeljubiläum eingeladen. Ein in stimmungsvolles Licht getauchter „Kölner Wartesaal“, über 350 erwartungsfrohe Gäste, gekleidet im Stil der 1920er Jahre, erste muntere Gesangseinlagen der „Drei Herren von der Tankstelle“ – dies war der verheißungsvolle Auftakt der großen VNWI-Jubiläumsfeier am 22. Februar 2019. Und unter den groovenden Rhythmen der „Sazerac Swingers“ nahm der Abend nochmals Fahrt auf, begleitet von den heiteren Grußworten des DDIV-Geschäftsführers Martin Kaßler und von Prof. Dr. Florian Jacoby als langjährigem Weggefährten des Verbandes.

Anmutig und temporeich zugleich ging es weiter mit den „Berlin Bells“ und der Schönheitstänzerin Anja Pavlova, bis mit dem Anschnitt der großen Jubiläumstorte

durch VNWI-Vorstand und Sponsoren ein weiterer Höhepunkt des Abends anstand – begleitet von einem kleinen Lichterspektakel und eindrucklichen Worten des Vorsitzenden Dr. Michael Casser, der insbesondere seinem Stolz über den einzigartigen Zusammenhalt der Mitglieder im VNWI Ausdruck verlieh.

Von der Jubiläumstorte gestärkt stürzten sich die Gäste in das Getümmel der 20er Jahre, waren selbst aktiv beim Charleston-Tanzkurs oder spielerisch bei Black Jack und Roulette. Hilfreich – zumindest für die Bank – war dabei der Umstand, dass nur Reichsmark-Spielgeld zum Einsatz kam. Denn ein weiblicher Gast schaffte es tatsächlich, beim Roulette dreimal hintereinander auf die richtige Zahl zu setzen. Anstatt den Saal mit einem Koffer voll Geld zu verlassen, konnte sie ihren Gewinn immerhin bei einer fliegenden Händlerin gegen stilvolle Accessoires eintauschen.

20. Kölner Verwalterforum

Wie aber gelingt der Übergang von einem solch rauschenden Fest zur Vortragsveranstaltung am nächsten Morgen pünktlich um 9:00 Uhr? Für Moderator Georg Roth war dies mehr Vergnügen als Problem. Er lieferte zur Einstimmung einen humorvollen Foto-Einblick in die 20-jährige Verbandsgeschichte, sodass der anschließende Überblick zur aktuellen Verbandsarbeit von Dr. Casser und VNWI-Geschäftsführer Dr. Roland Nolte gut zu verarbeiten war. Auf die künftigen Herausforderungen der Immobilienverwalterbranche anhand eines Zehnpunkte-Programms blickte anschließend Martin Kaßler und überbrachte dabei beste Jubiläumswünsche des DDIV.

Der neue WEG-Verwaltervertrag ist da

Mit Spannung erwartet, folgte die Premiere des neuen VNWI-Verwaltervertrages. Er steht unter dem Paradigmenwechsel „Preisbestandteile statt Zusatzvergütungen“ und bringt



für Immobilienverwalter neue Möglichkeiten – aber auch Hausaufgaben –, insbesondere hinsichtlich der Kalkulation mit sich. „Die erklärungsbedürftige Nutzung und Umsetzung des neuen Vertrages im Markt wird kein Selbstläufer“, betonten Prof. Dr. Jacoby und Dr. Casser unisono. Daher wird der VNWI voraussichtlich ab August 2019 ganztägige Fortbildungsseminare hierzu anbieten.

Themen, die Verwalter bewegen

Aber die Jubiläumsausgabe des Kölner Verwalterforums hatte natürlich noch mehr zu bieten: Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, Richterin am BGH, lieferte einen spannenden Überblick der aktuellen WEG-Rechtsprechung ihres Hauses. Der Innsbrucker Universitätsprofessor Dr. Martin Häublein zeigte die Unzulänglichkeiten des aktuellen Wohnungseigentumsgesetzes im Hinblick auf bauliche Veränderungen auf und machte zukunftsichere Vorschläge für eine Neuformulierung. VNWI-Vorstandsreferentin Sabine Beckers stellte Praxiserfahrungen und Musterfragestellungen zur DSGVO vor und präsentierte neue Arbeitshilfen des VNWI,

bevor Rechtsanwalt Thomas Hannemann mit feinem Humor auf die Möglichkeiten und Grenzen des neuen Mietrechtsanpassungsgesetzes einging.

Das Zukunftsthema Digitalisierung stand gleich doppelt auf der Agenda. Ralf Michels, Präsidiumsmitglied und Leiter des AG Digitalisierung im DDIV, berichtete praxisnah von seinen lohnenden Erfahrungen als Hausverwalter auf diesem Gebiet. Sein Credo: „Jetzt unbedingt in kleinen Schritten anfangen“, wurde vom Keynote Speaker und Mentalist Dr. Florian Ilgen direkt mit Bezug auf Inspiration und Motivation zum Thema Digitalisierung in der Verwalterbranche aufgegriffen. Dessen spektakuläre mentale Experimente im Austausch mit dem staunenden Publikum hinterließen bleibenden Eindruck.

Das wieder einmal randvoll gefüllte Kölner Maternushaus war zum letzten Mal Schauplatz des Kölner Verwalterforums. Die nächste Auflage wird am 15. Februar 2020 – dann in den größeren Räumlichkeiten des KölnKongress – stattfinden.

VDIV Bayern

Verwalterstammtisch in München

Am 11. März fand der Verwalterstammtisch des VDIV Bayern e.V. traditionell wieder am Paulaner Nockherberg statt – Teilnehmerrekord: Mehr als 150 Verwalter nutzten die Gelegenheit, um sich auf den aktuellen Stand der Rechtsprechung bringen zu lassen. Verbandsjustiziar Marco J. Schwarz erläuterte relevante neue Gerichtsurteile und beantwortete im Anschluss an seine Ausführungen auch die daraus resultierenden Fragen aus dem Auditorium. In der Pause bot sich den Teilnehmern Gelegenheit, ihre Anliegen auch mit den anwesenden Vertretern der Partnerunternehmen des Landesverbandes zu besprechen.



Teilnehmerrekord beim Münchner Verwalterstammtisch am Paulaner Nockherberg.

So nahm auch im 15. Jahr ein Verwalterstammtisch des Landesverbandes wieder einen schönen und erfolgreichen Verlauf – mit erfreulich vielen Teilnehmern, denn begonnen hatte es einst mit 30 Gästen. Zum nächsten Verwalterstammtisch des VDIV Bayern am Montag, dem 3. Juni 2019, wird schon jetzt herzlich eingeladen.

Auch auf die Verwaltertreffen in Nürnberg und Augsburg sei an dieser Stelle verwiesen: Themen wie das Update zu Ladestationen für E-Fahrzeuge in Tiefgaragen und die Möglichkeiten der Digitalisierung von Heizungsanlagen zogen viele Interessierte an – und es werden zukünftig sicher noch mehr!

Hunderttausende Energieausweise laufen ab – moovin berät persönlich und kostenfrei.

Bis 2050 will Deutschland durch eine optimierte Energieeffizienz über einen klimaneutralen Gebäudebestand verfügen. Seit 2008 benötigt man für die Errichtung, Neuvermietung oder den Verkauf einer Immobilie einen Energieausweis. Die gesetzliche Verpflichtung des Energienachweises eines Gebäudes durch die EnEV (Energieeinsparverordnung) hat eine konkrete Funktion: Sie dient dazu, Mieter und Käufer über den Energieverbrauchskennwert eines Gebäudes zu informieren.

Jetzt – 2019 – sind die ersten verpflichtenden Energieausweise bereits abgelaufen. Die nächste große Welle von Bestellungen rollt nun an, denn die Gültigkeit von zehn Jahren betrifft Bedarfs- und Verbrauchsaus-

weise gleichermaßen – auch für Nichtwohngebäude. Folglich laufen alle im Jahr 2009 erstellten Ausweise innerhalb der nächsten zehn Monate ab. Eine frühzeitige Erneuerung ist ratsam, denn sonst drohen satte Strafen von bis zu 15.000 Euro.

Mit den Jahren hat die Energieeffizienz von Gebäuden an Bedeutung gewonnen. Dementsprechend strenger sind auch die Anforderungen bzw. Bewertungen geworden. War man 2008 mit seinem Gebäude noch im grünen Bereich, so wird dasselbe Haus heute unter Umständen nur noch mit einer mittleren bis schlechten Energieeffizienzklasse bewertet.

moovin weiß, worauf es bei der Erstellung ankommt und welchen Ausweis Sie benöti-



gen. Neben einer kostenlosen telefonischen Beratung bietet das PropTech-Unternehmen einen unkomplizierten, effizienten Bestellprozess zu fairen Preisen. Jetzt beraten lassen und Ihren rechtssicheren Energieausweis ab 39 Euro online bestellen:

www.online-energieausweis.eu



Es werde Licht: Dachfenster steigern den Wohnwert.

Es gibt viele Gründe für eine Dachsanierung: von der Notwendigkeit einer neuen Eindeckung oder Konstruktion über bessere Wärmedämmung bis hin zur Schaffung von Wohnraum und dessen ästhetischer Aufwertung. Die Fenster spielen dabei eine maßgebliche Rolle.

Mit zeitgemäßen, zur Immobilie passenden Fenstern können einfache Dachgeschosswohnungen zu schicken, lichtdurchfluteten Behausungen mit hohem Wohnkomfort und angenehmem Raumklima werden. Abhängig vom Zustand der Bestandsimmobilie und den geplanten Modernisierungsmaßnahmen gibt es unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten. Sollen vorhandene Fenster einfach ersetzt werden, eignen sich spezielle Austauschfenster: Sie werden – ganz ohne

Innenfutterwechsel – in die vorhandene Öffnung eingebaut.

Sind Fenstervergrößerungen oder zusätzliche Fenster geplant, etwa um die Luftzirkulation und den Lichteinfall zu verbessern, können sog. Klapp-Schwingfenster die richtige Wahl sein. Hochwertige Fenster überzeugen auch durch eine hohe Energieeffizienz, wofür entsprechende Glasarten bis hin zu Isolierglas mit Spitzendämmwerten sorgen.

Auch für schwer zugängliche Dachbereiche gibt es passende Fenster. Sinnvoll ist zeitgemäßes Steuerungsequipment für einfache Bedienbarkeit – auch für Außenrollläden oder Außenmarkisen, welche beispielsweise elektrisch, per Smart-Home-Integration oder per Handy gesteuert werden können. So

sind auch große Dachfenster vollständig barrierefrei. Bestes Beispiel ist das Comfort-Dachfenster Designo i8: Die unsichtbar in die Konstruktion integrierte Antriebstechnologie öffnet es weit schneller als herkömmliche elektrische Dachfenster.

Eigentümer und Immobilienverwalter, die bei Dachfenstern von Anfang an auf hochwertige Materialien setzen, tragen zu Erhalt und Wertsteigerung der Immobilie bei – und zur Zufriedenheit der Mieter. Dachfensterspezialist Roto unterstützt und berät bei der Planung und auch hinsichtlich KfW-Fördermöglichkeiten.





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Leipziger Platz 9 • 10117 Berlin
Tel.: 030-3009679-0
info@ddiv.de • www.ddiv.de
Geschäftsführer: Martin Kaßler

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

Berliner Straße 19 •
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel. 07142-76-296
info@vdiv.de • www.vdiv.de
Geschäftsführerin: Diana Rivic
Vorstandsvorsitzender:
Wolfgang D. Heckeler

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

Sonnenstraße 11 • 80331 München
Tel. 089-5998845-0
info@vdiv-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

Neue Grünstraße 9 • 10179 Berlin
Tel. 030-27907090
info@vdivbb.de
www.vdivbb.de
Geschäftsführender Vorstand:
Roswitha Pihan-Schmitt
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

Dreiherrnsteinplatz 16 •
63263 Neu-Isenburg
Tel. 06102-5745216
Hausverwalter@Hausverwalter.de
www.Hausverwalter.de
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Gneisenaustraße 10 •
30175 Hannover
Tel. 0511-2139873
info@vdiv-nds-bremen.de
www.vdiv-nds-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Eick
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

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

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-51835040
info@vnwi.de • www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz / Saarland e. V.

Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638
Geschäftsstelle Dirmstein:
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorstandsvorsitzender:
Oliver Philip Kehr

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

Geschäftsstelle Halle:
Willy-Brandt-Straße 65 • 06110 Halle
Hauptgeschäftsstelle Magdeburg:
Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand: Mirko Wild
Vorsitzender: Axel Balzer

Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein / Hamburg / Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757
Geschäftsstelle Hamburg:
Dorotheenstraße 144 •
22299 Hamburg
Tel. 040-69691168
**Geschäftsstelle
Mecklenburg-Vorpommern:**
Zur Steinbeck 1 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293-60100
info@immoverwalter.org
www.immoverwalter.org
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Holger Zychski

Impressum

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) Leipziger Platz 9 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Arabellastraße 17 81925 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke
Redaktionsleitung:	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe:	Ronald Bosch, Björn Engelhardt, Marc Fengel, Peter Gerhardt, Mario Goldack- Ebert, Steffen Haase, Prof. Dr. Martin Häublein, Thomas Rolf Hermes, Tanja Hohagen, Martin Kaßler, Andrea Körner, Holger Krüger, Alexander Küsel, Dr. Christian Naundorf, Dr. Susanne Schießer, Tobias Schwartz, Alexa Thiele, Michael Ulman, Victoria E. Warken, Joachim Wien, Jens Wierichs
Anzeigenleitung:	Susanne Meier Tel.: +49 89 419694-82 smeier@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Grafik:	Sabrina Gentner, Michaela Körner, Anna Spinnen-Riemath
Composing:	Stefan Samabor
Titelbild:	© VICUSCHKA / Shutterstock.com
Titelthema:	© Evgeny Karandaev / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	hofmann infocom GmbH Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg
Auflagenhöhe:	14 000 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis €8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland €54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de

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

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.
© AVR GmbH 2019



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

BUCHTIPP

Kaffee und Zigaretten von Ferdinand von Schirach

Ferdinand von Schirachs neues Buch verwebt autobiographische Erzählungen, Aperçus, Notizen und Beobachtungen zu einem erzählerischen Ganzen, in dem sich Privates und Allgemeines berühren, verzahnen und wechselseitig spiegeln. Es geht um prägende Erlebnisse und Begegnungen des Erzählers, um flüchtige Momente des Glücks, um Einsamkeit und Melancholie, um Entwurzelung und die Sehnsucht nach Heimat, um Kunst und Gesellschaft ebenso wie um die großen Lebensthemen Ferdinand von Schirachs, um merkwürdige Rechtsfälle und Begebenheiten, um die Idee des Rechts und die Würde des Menschen, um die Errungenschaften und das Erbe der Aufklärung, das es zu bewahren gilt, und um das, was den Menschen erst eigentlich zum Menschen macht. In dieser Vielschichtigkeit und Bandbreite der erzählerischen Annäherungen und Themen ist „Kaffee und Zigaretten“ das persönlichste Buch Ferdinand von Schirachs.



„Wir müssen verstehen, wie wir wurden, wer wir sind. Und was wir wieder verlieren können. Als sich unser Bewusstsein entwickelte, sprach ja nichts dafür, dass wir einmal nach anderen Prinzipien handeln würden als unsere Vorfahren. Aber wir gaben uns selbst Gesetze, wir erschufen eine Ethik, die nicht den Stärkeren bevorzugt, sondern den Schwächeren schützt. Das ist es, was uns im höchsten Sinn menschlich macht: die Achtung vor unserem Nebenmenschen.“

Ferdinand von Schirach: Kaffee und Zigaretten • Luchterhand 2019 • 192 Seiten gebunden • ISBN: 978-3-630-87610-8 • 20 Euro

Ärger & Freude des Monats

Die Uhren sollen Ende März **2021 das letzte Mal auf Sommerzeit** umgestellt werden – Bürger in EU-Staaten, die künftig das ganze Jahr nach Winterzeit leben sollen, drehen im Herbst 2021 zum letzten Mal an der Uhr. Die Begründung des Parlaments: Der ursprünglich **erhoffte Energie-Einspar-Effekt sei nicht eingetreten**. Zugleich habe die Zeitumstellung eine **negative Wirkung auf die Gesundheit der Bürger**, vor allem bei Kindern und älteren Menschen. Studien zufolge beeinträchtigt sie auch generell das Wohlbefinden der Bevölkerung. Von daher freut mich dieser Beschluss. Allerdings steht zu befürchten, dass in Europa nun ein **zeitlicher Flickenteppich** entsteht und jedes Land sich individuell entscheidet, ob es die Sommer-/Winterzeit beibehält. Es zeigt sich, dass wir zwar Gurken europaweit normieren können, die Zeit aber wohl nicht – schade!

DDIVaktuell 4/19

erscheint am 22. Mai mit dem Titel **Mietverwaltung** und u. a. folgenden Themen:

- Mietkaution
- Vertragsgestaltung
- Software, Portale & Apps
- Nutzerwechsel



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

DDIV-Partnernetzwerk

www.ddiv.de

DDIV-Premiumpartner



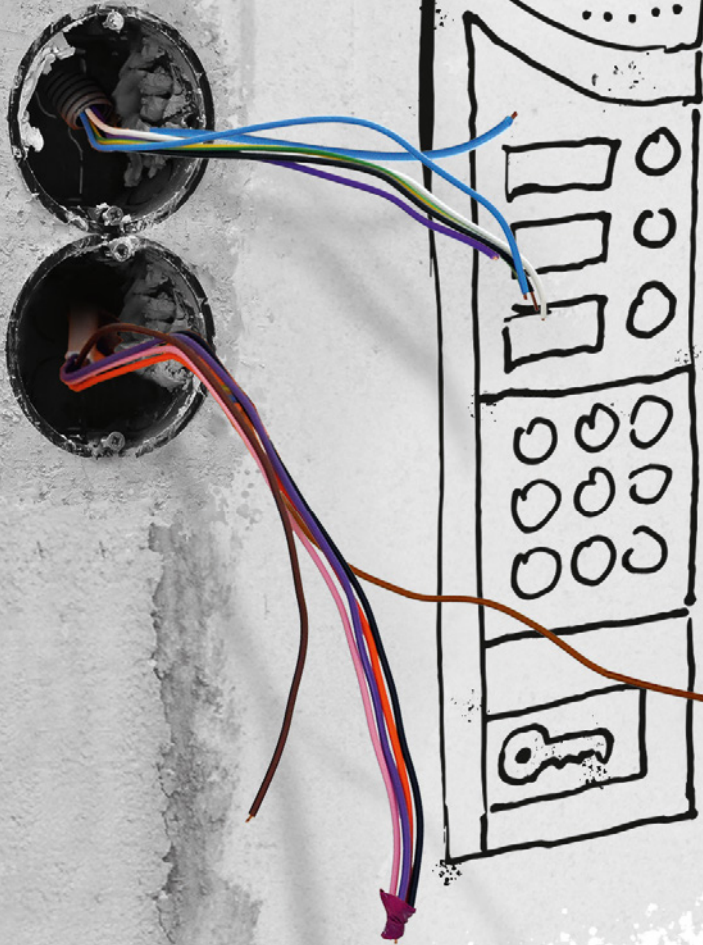
DDIV-Kooperationspartner



DDIV-Innovationspartner



KABEL
SIND VOLL
OUT!
#DITA_MUSS_HER



DITA ist Ihre kabellose Video-Gegensprechanlage mit Fernverwaltung:

- ▶ **EINFACH:** schnelle Installation und unkomplizierte Bedienung via GSM/4G
- ▶ **SICHER:** überlegener Manipulationsschutz durch nicht-kopierbare Transponder
- ▶ **PRAKTISCH:** innovative Echtzeit-Verwaltung und -Modifikation dank Fernzugriff

Entscheiden Sie sich für modernen Komfort bei höchster Qualität.

Der heiße Draht zu uns:

+49 211 601 7700

info@intratone.de

www.ditamusser.de



DDIV *aktuell*

Beileger

27.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
12 | 13
SEPTEMBER
2019

FÜR ALLE, DIE
MITREDEN WOLLEN.

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,



knapp 260.000 wohnungseigentums- und mietrechtliche Verfahren wurden 2017 vor Amts- und Landgerichten verhandelt. Beschlussanfechtungen, Modernisierungsmaßnahmen, Mietminderungen, offene Forderungen – das Spektrum ist enorm. Das gilt auch für den hiermit verbundenen Aufwand für Immobilienverwaltungen. Zeitliche Kapazitäten und finanzielle Ressourcen werden gebunden und fehlen im wichtigen Tagesgeschäft, die Verfahren kosten Nerven und verbauen oftmals den Blick auf zukunftsweisende Themen und prozessuale Optimierung.

Impulse, Fachwissen und Panels für Ihr Vorwärtkommen

Beim 27. Deutschen Verwaltertag ist die Strategie daher klar: rechtssichere Handlungsoptionen aufzeigen und Aufmerksamkeit schaffen für unternehmerische Chancen. In diesem Jahr bieten wir Ihnen hierfür neben richtungsweisenden Vorträgen und gefragten Fachforen zusätzlich zwei spezialisierte Panels an. So können wir den teilweise deutlich unterschiedlichen Anforderungen von WEG- und Mietverwaltern noch besser Rechnung tragen. Zudem möchten wir mit Ihnen in die Zukunft unserer Branche schauen und Ihre unternehmerische Entwicklung fördern. Chancen erkennen und ergreifen, eigene Potenziale und die der Mitarbeiter entdecken und nutzen: Diese Qualitäten werden in der heutigen Zeit immer wichtiger, um erfolgreich den eigenen Weg zu gehen und Bedürfnissen und Wünschen der neuen Mitarbeitergeneration gerecht zu werden.

Warm-up-Party beim Kultverein 1. FC Union Berlin

Einen außergewöhnlichen Weg können Sie in diesem Jahr bei unserer Warm-up-Veranstaltung gehen: Laufen Sie am Vorabend des 27. Deutschen Verwaltertags, am 11. September 2019, durch den Spielertunnel ins Stadion des 1. FC Union Berlin, und feiern Sie in dieser Kulisse den Auftakt des Branchenevents des Jahres.

Sichern Sie sich Ihren Wettbewerbsvorsprung, reden Sie mit – wir sehen uns in Berlin!

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



NOCH BESSER VERNETZEN: WARM-UP BEIM 1. FC UNION BERLIN 11. SEPTEMBER 2019, 19:00 UHR

In außergewöhnlichem Ambiente feiern wir den Auftakt des 27. Deutschen Verwaltertages: Laufen Sie durch den Spielertunnel in das Stadion an der Alten Försterei vom 1. FC Union Berlin, dem Kultverein der Hauptstadt, und starten Sie bei einem abwechslungsreichen Abend entspannt in das Branchenevent des Jahres.

Nutzen Sie unsere Warm-up-Veranstaltung bei den „Eisernen“ als zusätzliches Netzwerkinstrument: Knüpfen Sie bereits vor dem offiziellen Kongressbeginn neue Kontakte, pflegen Sie bestehende Partnerschaften und stimmen Sie sich mit Verwaltern und Fachausstellern auf die wichtigste Veranstaltung für Immobilienverwaltungen ein. Wir freuen uns, Sie bereits am 11. September zu begrüßen und mit Ihnen auf einen erfolgreichen Kongress anzustoßen!

Mit freundlicher Unterstützung von:



FESTABEND IM ESTREL BERLIN 12. SEPTEMBER 2019, 19:00 UHR

Stilvoll und elegant wird es bei unserem traditionellen Festabend im Estrel Festival Center. Lassen Sie sich kulinarisch verwöhnen, singen Sie mit bei den stimmungswaltigen Stars in Concert, und trainieren Sie Ihre Lachmuskeln, wenn uns Moderator und Entertainer Jörg Knör einen humoristischen Einblick in sein Leben gibt.

Spannend wird es anschließend bei der Auszeichnung des Immobilienverwalters des Jahres 2019. In diesem Jahr prämiieren wir Unternehmen, die dem Fachkräftemangel erfolgreich begegnen und sich als attraktive Arbeitgebermarke positionieren. Übrigens: Ihre Bewerbung nehmen wir bis 31. Juli 2019 entgegen. Sie sehen: beste Unterhaltung, komödiantische Einlagen und ein unvergleichliches Ambiente – unser Festabend wird Ihnen noch lange im Gedächtnis bleiben!

PROGRAMM

DONNERSTAG, 12. SEPTEMBER 2019

8:30 Uhr

Empfang und Eröffnung der Fachmesse

10:00 Uhr

Eröffnung des 27. Deutschen Verwaltungstages

Wolfgang D. Heckeler

Präsident, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Berlin

10:15 Uhr

Chancenintelligenz: Was haben die anderen, was ich nicht habe?

Hermann Scherer

Unternehmensberater und Manager, Mastershausen



11:45 Uhr

Politisches Grußwort

Ralph Brinkhaus

Vorsitzender der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag

12:15 Uhr – **Mittagsempfang und Besuch der Fachmesse**

FAKULTATIVE INFORMATIONSVERANSTALTUNGEN

12:30 Uhr bis 13:00 Uhr

DDIV-Frauen Netzwerk

Erfahrungen und Ideen teilen, das eigene Netzwerk stärken und neue Wege zum Erfolg beschreiten: Lernen Sie das DDIV-Frauen Netzwerk kennen.

13:15 Uhr bis 13:45 Uhr

Erfahrungsaustauschgruppen im DDIV

Innovative Denkanstöße und der Austausch über strategische und operative Fragen stehen im Fokus der DDIV-Erfa-Gruppen. Informieren Sie sich über den Mehrwert der Gruppen und entdecken Sie neue Perspektiven.

14:00 bis 15:30 Uhr

PANEL WEG-RECHT

14:00 Uhr

Beschlussvorbereitung und Formulierung

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

Professor für Privates Wirtschaftsrecht, Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

14:45 Uhr

Obacht bei der Sondereigentumsverwaltung

Helge Schulz

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Rechtsanwälte Wedler GbR, Hannover

PANEL MIETRECHT

14:00 Uhr

Die rechtssichere Modernisierungsankündigung

Anne Schlosser

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Czink Walburg Rechtsanwälte, Berlin

14:45 Uhr

Mietminderungsquoten im Spiegel der Rechtsprechung

Dr. Klaus Lützenkirchen

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Lützenkirchen Rechtsanwälte GbR, Köln

15:30 Uhr – **Kaffeepause und Besuch der Fachmesse**

16:00 Uhr

Fachforen I – IV

17:30 Uhr

Ende des Fachprogramms

19:00 Uhr

Festabend

Einlass ab 18:30 Uhr



PROGRAMM

FREITAG, 13. SEPTEMBER 2019

09:00 Uhr

Aktuelle WEG-Rechtsprechung

Prof. Dr. Martin Häublein

Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht,
Universität Innsbruck

09:45 Uhr

Aktuelle Miet-Rechtsprechung

Dr. Karin Milger

Vorsitzende Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

10:30 Uhr – Kaffeepause und Besuch der Fachmesse

11:15 Uhr

Zukunft E-Mobilität in deutschen Städten

Prof. Dr. Klaus Bogenberger

Universitätsprofessor für Verkehrstechnik, Universität der Bundeswehr München

12:00 Uhr

Brandschutz und Bestandsschutz im Gebäude – feuerfest und standfest bleiben

Michael Juch

Sachverständiger für Brandschutz und Geschäftsführer,
j-plan gmbh & partner, Hamburg

12:45 Uhr – Mittagsempfang und Besuch der Fachmesse

13:45 Uhr

Fachforen I – IV

15:00 Uhr – Kaffeepause und Besuch der Fachmesse

15:30 Uhr

Alle gefeuert! – einfach.effizient.führen.

Raphael Stenzhorn

Top Speaker, Multi-Unternehmer und Autor, Koblenz



1. Platz
internationaler
Speakerslam



Top 10
Podcast-Charts
Wirtschaft bei iTunes

16:15 Uhr

Resümee und Preisverleihung Aussteller-Gewinne

Steffen Haase und Martin Kabler

Vizepräsident und Geschäftsführer,

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.

FACHMESSE

Besuchen Sie in den Pausen die größte Fachmesse der Branche mit rund 90 Ausstellern. Netzwerken Sie mit Dienstleistern und Partnerunternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, entdecken Sie innovative Produkte und maßgeschneiderte Lösungsangebote für Ihre tägliche Praxis.

MODERATION

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

WEITERBILDUNG NACH MaBV

Ihre Teilnahme am 27. Deutschen Verwaltertag bestätigen wir Ihnen gemäß MaBV mit bis zu 7 Stunden 15 Minuten. Fachanwälte erhalten einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 5 Stunden 45 Minuten. Die Teilnahmebescheinigungen werden im Nachgang der Veranstaltung ausgereicht.



FACHFOREN

DONNERSTAG, 16:00 UHR | FREITAG, 13:45 UHR

I. STRATEGIEN FÜR EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN

Fehler in Eigentümerversammlungen vermeiden – auch mit Blick auf die Verwalterhaftung – und Umsetzungsstrategien für künftige Eigentümerversammlungen erarbeiten sind die Ziele des Fachforums. Bei der simulierten Eigentümerversammlung mit praxisrelevanter Tagesordnung wird der gesamte Ablauf nachgestellt. Die Teilnehmer übernehmen die Rolle der Eigentümer und können mit Wortbeiträgen aktiv auf den Ablauf einwirken.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt

Rechtsanwalt und Partner W-I-R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg
Carsten Küttner

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
W-I-R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

III. FORDERUNGSMANAGEMENT UND RÄUMUNG

Säumige Mieter führen zu Mehraufwand beim Verwalter und Liquiditätsverlust beim Eigentümer. Das Fachforum erläutert erfolgreiche Strategien zum Umgang mit Schuldnern und zur effizienten Strukturierung des Forderungsmanagements, zeigt die positiven Ergebnisse klarer Eskalationsstufen bei säumigen Mietern auf und gibt einen Überblick über Risiken sowie Handlungsempfehlungen bei der Räumung von Mietwohnungen.

Steffen Groß

Rechtsanwalt und Inhaber, Groß Rechtsanwälte, Berlin

II. BAUMAßNAHMEN IM WOHNUNGSEIGENTUM

Bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind für Verwaltungen mit erheblichen Herausforderungen verbunden – nicht nur bei Sonderfällen wie Elektromobilität und Barrierefreiheit. Neben Abwehransprüchen von Eigentümern und Gemeinschaft werden in dem Fachforum Finanzierungsmöglichkeiten, Folgekostenproblematik und Grenzen der Beschlussfassung beleuchtet sowie Maßnahmen rechtssicher differenziert.

Stephan Volpp

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart

IV. HAFTUNG VON GESCHÄFTSFÜHRERN UND FÜHRUNGSKRÄFTEN

Welche Haftungsansprüche bestehen im Innen- bzw. Außenverhältnis? Können sie minimiert werden? Ausgehend von typischen Tätigkeiten von Immobilienverwaltungen beleuchtet das Fachforum verschiedene Szenarien, grenzt deliktische und vertragliche Haftung ab, zeigt Grundlagen der unterschiedlichen Unternehmensformen sowie Möglichkeiten der Absicherung von Ansprüchen auf und erläutert das Thema Compliance.

Dietmar Strunz

Rechtsanwalt und Gründer der Kanzlei Strunz – Alter, Chemnitz



RAHMENPROGRAMM BERLIN BEI TAG & NACHT

DONNERSTAG, 12. SEPTEMBER 2019 | FREITAG, 13. SEPTEMBER 2019

BERLIN VOM WASSER: BRÜCKENFAHRT

🕒 TREFF: 09:45 UHR | ABFAHRT: 10:00 UHR

Entdecken Sie vom Wasser aus die historischen und architektonischen Highlights von Berlin. Die rund viereinhalbstündige Tour führt Sie direkt vom Hotel Estrel durch die Innenstadt, vorbei am Berliner Dom, dem weltberühmten Pergamonmuseum und dem Reichstag.



BERLIN INDIVIDUELL ERLEBEN: BUSTOUR

🕒 ABFAHRT: INDIVIDUELL | DAUER: INDIVIDUELL

Bei der Fahrt im Doppeldecker-Bus können Sie die symbolträchtigen Orte der Hauptstadt entdecken. Das Besondere: Die Hop-on/Hop-off-Tour hält an 18 verschiedenen Haltestellen, so dass Sie sich Ihre Sightseeing-Tour einfach selbst zusammenstellen können.



BERLIN VON OBEN: BERLINER FERNSEHTURM

🕒 ABFAHRT: INDIVIDUELL | EINLASS: 11:00 UHR

Kaum ein Bauwerk prägt die Silhouette Berlins so wie der Fernsehturm. Auf der Aussichtsplattform und im Café in mehr als 200 Metern Höhe haben Sie einen spektakulären 360-Grad-Blick über die Stadt. Mit den „Fast-View-Tickets“ können Sie die Aussicht ohne Wartezeit genießen.

STARS UND STERNCHEN: MADAME TUSSAUDS

🕒 ABFAHRT: INDIVIDUELL | DAUER: INDIVIDUELL

Einmal neben der Queen stehen oder ein Foto mit Barack Obama machen? Im berühmten Wachsfigurenkabinett von Madame Tussauds haben Sie die Gelegenheit dazu. Lassen Sie sich in der interaktiven Ausstellung von den lebensnahen Wachsfiguren faszinieren.

SAMSTAG, 14. SEPTEMBER 2019

MAGIE DER BERLINER HINTERHÖFE

🕒 ABFAHRT: 10:00 UHR | DAUER: 3 STUNDEN

Erleben Sie die Hauptstadt abseits der klassischen Sehenswürdigkeiten auf der exklusiven Hinterhöfe-Tour. Die alten Gassen und Höfe rund um die Hackeschen Höfe erzählen Geschichte und Geschichten der vergangenen 300 Jahre und laden zum Entdecken sowie Verweilen ein.



TAGESAUSFLUG NACH POTSDAM

🕒 ABFAHRT: 10:00 UHR | DAUER: 5 STUNDEN

🍴 INKLUSIVE MITTAGSIMBISS

Tauchen Sie ein in die preußische Geschichte. Die Tour durch die brandenburgische Hauptstadt führt Sie von der Altstadt bis in das beschauliche Holländische Viertel. Höhepunkt ist ein Fotostopp am Schloss Sanssouci mit einem wunderschönen Blick auf die einmalige Parkanlage.

UND AM ABEND? DIE BERLINER BÜHNEN LADEN EIN.

In rund 150 Berliner Theatern und Bühnen hebt sich jeden Abend der Vorhang. Ob Oper, Konzert, Theater, Revue oder Comedy: In der Hauptstadt ist immer was los! Seien Sie dabei, wenn auf den Bühnen Berlins geliebt, gelacht, gesungen und getanzt wird. Genießen Sie beste Unterhaltung, und erleben Sie unvergessliche Momente.

Auf welchen Bühnen sich im September für Sie der Vorhang hebt, haben wir Ihnen » [hier](#) » zusammengetragen.

Hinweis: Bitte buchen Sie Ihre Abendtickets direkt über das Estrel Berlin. Die Mitarbeiter beraten Sie gern.

VERANSTALTER

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
DDIVservice GmbH
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

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

Mit der Durchführung der Veranstaltung wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

Tagungshotel und Festabend

Estrel Berlin
Sonnenallee 225, 12057 Berlin
Telefon 030 6831 - 0
Web www.estrel.com

Übernachtung

Unter dem Stichwort „Deutscher Verwaltertag 2019“ steht Ihnen bis zum 31. Juli 2019 im Estrel Berlin ein begrenztes Zimmerkontingent zur Verfügung. Die Konditionen sowie die Zimmer können Sie über den Buchungslink auf www.deutscher-verwaltertag.de abrufen.

Anmeldung

Verbindliche Anmeldungen nehmen wir online unter www.deutscher-verwaltertag.de oder über das beiliegende Faxformular entgegen.

ANFAHRT

Anreise mit der Bahn

Das Extra für Sie als Besucher im Estrel Berlin! Ihr Veranstaltungsticket zum bundesweiten Festpreis, von jedem DB-Bahnhof.

Veranstaltungsticket einfache Fahrt mit Zugbindung (solange der Vorrat reicht):

2. Klasse 54,90 Euro | 1. Klasse 89,90 Euro

Veranstaltungsticket einfache Fahrt vollflexibel (immer verfügbar):

2. Klasse 74,90 Euro | 1. Klasse 109,90 Euro

Weitere Informationen unter: www.deutscher-verwaltertag.de

Von Berlin Hauptbahnhof

ÖPNV: Buslinie M41 bis Haltestelle Ziegrastraße (ca. 40 Min.)

Taxi: 10 km (ca. 30 Min.; ca. 25,00 Euro)

Von Berlin Südkreuz

ÖPNV: S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 20 Min.)

Taxi: 10 km (ca. 20 Min.; ca. 20,00 Euro)

Von Berlin Ostbahnhof

ÖPNV: S-Bahnlinien S5, S7 oder S75 bis Ostkreuz,

umsteigen in S-Bahnlinie S41 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 20 Min.)

Taxi: 6 km (ca. 15 Min.; ca. 15,00 Euro)

Anreise mit dem Flugzeug

Flughafen Berlin-Tegel (TXL)

ÖPNV: Buslinie X9 bis Jungfernheide, umsteigen in

S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 45 Min.)

Taxi: 23 km (ca. 40 Min.; ca. 40,00 Euro)

Flughafen Berlin-Schönefeld (SXF)

ÖPNV: Buslinie 171 bis Sonnenallee (ca. 45 Min.)

Taxi: 14 km (ca. 20 Min.; ca. 30,00 Euro)

Die Veranstaltung wird unterstützt von:



Chapps®



DDIV aktuell



HAUFE.



PYÜR



Unsere Medienpartner:

27. DEUTSCHER VERWALTERTAG 12 | 13 SEPTEMBER 2019 ESTREL BERLIN

Bitte füllen Sie die Anmeldung vollständig aus und senden Sie diese an:
E-Mail verwaltertag@ddiv.de | Fax 030 300 96 79 - 22
Nutzen Sie auch unsere Online-Anmeldung unter: www.deutscher-verwaltertag.de



DDIVservice GmbH

VERBINDLICHE ANMELDUNG

Bitte leserlich in Druckbuchstaben ausfüllen.

Firma/Rechnungsanschrift
Adresse (Straße, PLZ, Ort)
Landesverband (bei Mitgliedschaft in einem DDIV-Landesverband)
Telefon
E-Mail-Adressen der Teilnehmer
Teilnehmer 1 (Vor-/Nachname) <input type="checkbox"/> Tagungsteilnehmer* <input type="checkbox"/> Begleitperson*
Teilnehmer 2 (Vor-/Nachname) <input type="checkbox"/> Tagungsteilnehmer* <input type="checkbox"/> Begleitperson*
Teilnehmer 3 (Vor-/Nachname) <input type="checkbox"/> Tagungsteilnehmer* <input type="checkbox"/> Begleitperson*
Teilnehmer 4 (Vor-/Nachname) <input type="checkbox"/> Tagungsteilnehmer* <input type="checkbox"/> Begleitperson*

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

TICKETAUSWAHL

NEU: Warm-up zum 27. Deutschen Verwaltertag (11.09.2019)

- 55,00 Euro für Tagungsteilnehmer Verwalter (Mitglieder/Nichtmitglieder)
- 55,00 Euro für Begleitpersonen von Tagungsteilnehmern
- 95,00 Euro für Aussteller des 27. Deutschen Verwaltertages
- 295,00 Euro für Dienstleister

Kompaktticket (Verwaltertag 12. & 13.09.2019 inkl. Festabend)

- 395,00 Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV-Landesverbände)
- 595,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
- 1.295,00 Euro für Dienstleister

Tagesticket 12.09.2019 (Festabend nicht enthalten)

- 195,00 Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV-Landesverbände)
- 295,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
- 595,00 Euro für Dienstleister

Tagesticket 13.09.2019

- 195,00 Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV-Landesverbände)
- 295,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
- 595,00 Euro für Dienstleister

Ticket Festabend (12.09.2019)

- 125,00 Euro für Tagungsteilnehmer Verwalter (Mitglieder/Nichtmitglieder)
- 125,00 Euro für Begleitpersonen von Tagungsteilnehmern
- 195,00 Euro für Tagungsteilnehmer Dienstleister

Alle Preise gelten zzgl. 19% Umsatzsteuer.

BLEIBEN SIE INFORMIERT

- Ich habe Interesse an einer **Mitgliedschaft in einem der DDIV-Landesverbände**. Bitte senden Sie mir Informationsmaterial zu. Mit der Weitergabe meiner Kontaktdaten an den jeweiligen Landesverband bin ich einverstanden.
- Ich erhalte den kostenfreien **14-tägigen DDIVnewsletter** mit allen Informationen und Neuigkeiten aus der Immobilienverwalterbranche bisher noch nicht. Bitte senden Sie ihn mir kostenfrei zu.
- Ich erhalte bisher keine Informationen über weitere **Seminare und Veranstaltungen des DDIV e. V. und der DDIVservice GmbH**. Bitte informieren Sie mich zukünftig per E-Mail über Seminare und Veranstaltungen des DDIV und seiner Landesverbände.

27. DEUTSCHER VERWALTERTAG 12 | 13 SEPTEMBER 2019 ESTREL BERLIN

E-Mail verwaltertag@ddiv.de | Fax 030 300 96 79 - 22
www.deutscher-verwaltertag.de



DDIVservice GmbH

TEILNAHME FACHFOREN

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

	12.09.2019 16:00 Uhr				13.09.2019 13:45 Uhr			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
I. Strategien für Eigentümersammlungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
II. Baumaßnahmen im Wohnungseigentum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
III. Forderungsmanagement und Räumung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
IV. Haftung von Geschäftsführern und Führungskräften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VERBINDLICHE ANMELDUNG ZUM RAHMENPROGRAMM

Donnerstag & Freitag		Donnerstag, 12.09.2019				Freitag, 13.09.2019			
		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Brückenfahrt auf der Spree	21,50 Euro p.P.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Individuelle Bustour	18,49 Euro p.P.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Berliner Fernsehturm	18,07 Euro p.P.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Madame Tussauds	20,17 Euro p.P.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Samstag, 14.09.2019		T1 T2 T3 T4							
Berliner Hinterhöfe	29,00 Euro p.P.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Tagesausflug nach Potsdam	49,00 Euro p.P.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Alle Preise gelten zzgl. 19% Umsatzsteuer.

TEILNAHME- UND STORNIERUNGSBEDINGUNGEN

Ihre Anmeldung für das Fach- und Rahmenprogramm, sofern Plätze vorhanden, ist verbindlich. Eine Stornierung der Anmeldung ist jederzeit, spätestens aber bis zu 7 Tage vor Veranstaltungsbeginn möglich. Stornierungen, die bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn erfolgen, sind kostenfrei. Bei Stornierungen bis 7 Tage vor Veranstaltungsbeginn berechnen wir eine Stornogeühr von 50% der Teilnahmegebühr. Hiervon ausgenommen ist das Rahmenprogramm, welches nur 4 Wochen vor der Veranstaltung kostenfrei storniert werden kann. Die Stornoerklärung bedarf der Textform, d. h. die Erklärung kann per Post, Fax oder E-Mail erfolgen. Die Entscheidung eines Vertreters oder einer Vertreterin Ihres Unternehmens ist möglich. Die Teilnahmegebühr ist nach Rechnungsstellung durch den Vertragspartner, die DDIVservice GmbH, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin, sofort fällig. Ist die Durchführung der Veranstaltung aufgrund höherer Gewalt oder bei Hotelschließung nicht möglich, so behält sich die DDIVservice GmbH die Absage der Veranstaltung vor. Bereits geleistete Teilnahmegebühren werden in voller Höhe erstattet. Weitergehende Ersatz- oder Ausfallansprüche gegenüber der DDIVservice GmbH bestehen in diesem Fall nicht. Die DDIVservice GmbH behält sich kurzfristige Programmänderungen vor, soweit der Gesamtcharakter der Veranstaltung dadurch gewahrt bleibt. Bitte beachten Sie die begrenzte Teilnehmerzahl. Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

Wir weisen darauf hin, dass uns übermittelte Daten zu Abwicklungs- und Abrechnungszwecken sowie zur Übersendung von fachlichen Informationen und Veranstaltungshinweisen des DDIV e.V. und der DDIVservice GmbH in der EDV-Anlage gespeichert werden. Außerdem machen wir Sie darauf aufmerksam, dass auf der Veranstaltung Foto- und Filmaufnahmen angefertigt werden, die in den Printpublikationen und den Onlinemedien des DDIV e. V. und der DDIVservice GmbH veröffentlicht werden.

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

Mit Ihrer Anmeldung willigen Sie der Erhebung und Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Art. 6 | 1 a DSGVO ein. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft gegenüber DDIVservice GmbH, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin – gerne auch per Fax (030-3009679-22) oder E-Mail (info@ddiv-service.de) – widerrufen werden. Mit Ihrer Anmeldung bestätigen Sie uns, dass Sie bei der Weitergabe von personenbezogener Daten Dritter die datenschutzrechtlichen Anforderungen hierfür eingehalten haben. Informationen zum Datenschutz unter: www.ddiv.de/datenschutz

Ort, Datum

Unterschrift, Stempel

AUSSCHREIBUNG
IMMOBILIENVERWALTER
DES JAHRES
2019

UNTERNEHMEN ALS STARKE MARKE
MITARBEITER GEWINNEN UND HALTEN IN
ZEITEN DES FACHKRÄFTEMANGELS

JETZT BIS ZUM 31. JULI 2019 BEWERBEN!



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

UNTERNEHMEN ALS STARKE MARKE MITARBEITER GEWINNEN UND HALTEN IN ZEITEN DES FACHKRÄFTEMANGELS

Ob Sie ein paar hundert oder mehrere Tausend Einheiten im Verwaltungsbestand haben – qualifiziertes Personal ist ein entscheidender Erfolgsfaktor. Doch wie eine Branchenumfrage des DDIV zeigt, befürchten über 80 Prozent der Immobilienverwaltungen künftig Schwierigkeiten beim Einstellen gut ausgebildeter Arbeitskräfte.

In Zeiten des Fachkräftemangels müssen Immobilienverwaltungen daher zunehmend Strategien für eine langfristig erfolgreiche Personalentwicklung aufbauen. Das beinhaltet nicht nur neues Personal zu finden, sondern ebenso Beschäftigte zu halten. Denn Mitarbeiter zu gewinnen, einzuarbeiten und weiterzuqualifizieren ist zeit- und damit kostenaufwändig. Werden diese womöglich – wie häufig üblich – abgeworben, schmerzt ihr Weggang umso mehr.

PERSONALSTRATEGIE ALS SCHLÜSSEL ZU WIRTSCHAFTLICHEM ERFOLG

Neben der Kundenbindung muss der Fokus in der Immobilienverwaltung daher vermehrt auf dem Halten der Mitarbeiter liegen. Arbeitnehmer, die mit ihren Aufgaben, ihrem Arbeitsumfeld und den Rahmenbedingungen zufrieden sind, sind leistungsbereiter, motivierter und loyaler. Das wirkt sich direkt auf den unternehmerischen Erfolg aus – und nicht zuletzt auch auf die Kundenzufriedenheit. Denn Eigentümer und Mieter schätzen Konstanz bei ihren Ansprechpartnern sowie schnell und qualifiziert bearbeitete Anliegen. Zudem können Unternehmen, die sich als attraktive Arbeitgebermarke positionieren, leichter begehrte Fachkräfte gewinnen, mit denen sie am Markt Kompetenz und Erfolg signalisieren.

DIGITALE POTENZIALE NUTZEN

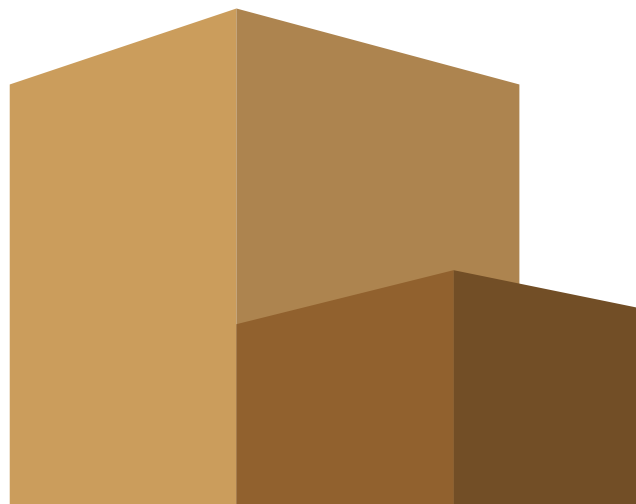
Auch die Digitalisierung kann einen wesentlichen Beitrag leisten, die Mitarbeiterzufriedenheit in Immobilienverwaltungen zu steigern, indem sie hilft Prozesse und Strukturen zu verbessern. Verschlankte Arbeitsabläufe, ortsunabhängiger Zugriff auf Daten und Unterlagen sowie automatisierte Erfassung und Übermittlung von Verbrauchsdaten sind bereits möglich, entlasten Arbeitnehmer und setzen Kapazitäten frei, um zusätzliche wirtschaftliche Potenziale zu heben. Doch nicht nur digitale Lösungen können ein Erfolgsfaktor sein – auch ein moderner Arbeitsplatz, flexible Arbeitszeitmodelle und individuelle Weiterbildungsangebote tragen zur Mitarbeitermotivation bei.

VERRATEN SIE UNS IHR ERFOLGSKONZEPT: WAS MACHT SIE ZUM IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES?

Wir suchen beim Immobilienverwalter des Jahres 2019 Miet- und WEG-Verwaltungen, die eine erfolgreiche Personalstrategie verfolgen und sich als attraktive Arbeitgebermarke positionieren. Wir möchten von Ihnen wissen:

- Gehen Sie besondere Wege zur Mitarbeitergewinnung, mit denen Sie sich vom Wettbewerb abheben? Wie gehen Sie dabei vor?
- Bilden Sie Nachwuchskräfte aus? Mit welchen speziellen Strategien binden Sie sie langfristig an Ihr Unternehmen?
- Arbeiten Sie mit attraktiven Vergütungsmodellen wie einer Mitarbeiterbeteiligung? Fördern Sie die berufliche Weiterbildung Ihrer Fachkräfte?
- Bieten Sie ein attraktives Arbeitsumfeld beispielsweise mit regelmäßigen Team-Mittagspausen, modernem Arbeitsplatz, flexiblen Arbeitszeiten und Home-Office-Option?
- Wie haben Sie durch digitale Prozesse die Arbeitsabläufe Ihres Teams optimiert, und inwieweit hat sich Ihre Attraktivität als Arbeitgeber dadurch erhöht?
- Wie begegnen Sie mit digitalen Lösungen dem Fachkräftemangel? Können Sie durch speziell für Ihren Bedarf entwickelte Software auch fachfremdes Personal einsetzen?

Zeigen Sie uns Ihre wirkungsvolle Personalstrategie, mit der Sie langfristig Ihre Zukunft in der Immobilienverwaltung sichern. Wir sind gespannt auf Ihre Erfolgskonzepte!



TEILNAHMEBEDINGUNGEN

ANFORDERUNGEN

Teilnehmen können alle Immobilienverwaltungen in Deutschland. Die Bewerbungen werden von einer Jury bestehend aus erfahrenen Immobilienverwaltern, dem Präsidium und den Premiumpartnern des DDIV nach objektiven Kriterien bewertet.

ERFORDERLICHE UNTERLAGEN

- Kurze Vorstellung des Unternehmens
- Darstellung der Motivation zur Bewerbung (max. zwei DIN-A4-Seiten)
- Darstellung des Konzepts oder Modells sowie dessen Umsetzung (z. B. Problem, Idee, Umsetzung, Ergebnis; max. vier DIN-A4-Seiten)

Materialien wie Flyer oder Broschüren und Datenträger wie Memory-Sticks, DVDs und CDs können für die Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Alle Informationen und Bewerbungsunterlagen finden Sie auf: www.immobilienerverwalter-des-jahres.de

EINSENDESCHLUSS

Bewerbungsschluss ist der **31. Juli 2019**. Bewerbungen, die später eingehen, können leider nicht berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

PREISVERLEIHUNG & AUSZEICHNUNG

Die Bekanntgabe und Preisverleihung erfolgt während des Festabends zum 27. Deutschen Verwaltertag am 12. September 2019 im ESTREL Berlin. Der Gewinner wird mit dem Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2019“ gekürt und erhält ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten ein Preisgeld in Höhe von 2.000 bzw. 1.000 Euro. Über alle Gewinner wird zudem eine Reportage gedreht, die nach Veröffentlichung frei vervielfältigt und in sozialen Netzwerken genutzt werden kann, und ein Booklet gefertigt. Es erfolgt eine umfangreiche Berichterstattung in Fach- und Tagesmedien. Die Gewinner werden außerdem bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt. Die Gewinnervideos von 2018 finden Sie hier: www.immobilienerverwalter-des-jahres.de

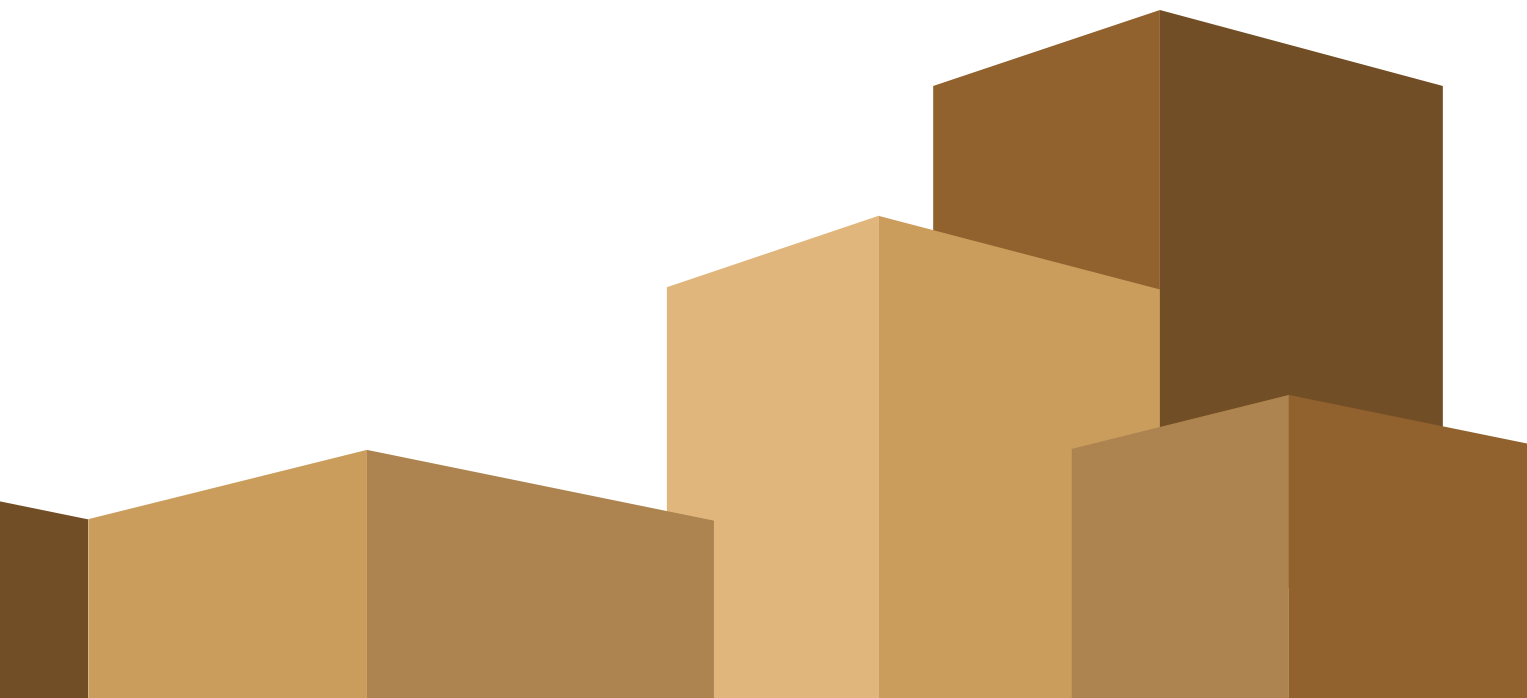
Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen per E-Mail oder postalisch an den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (info@ddiv.de), Stichwort: Immobilienverwalter des Jahres 2019, oder bewerben Sie sich direkt online unter: www.immobilienerverwalter-des-jahres.de

KONTAKT

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin

E-Mail info@ddiv.de

Web www.ddiv.de



DDIV – DIE STIMME DER IMMOBILIENVERWALTER IN DEUTSCHLAND

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Spitzenverband der bundesdeutschen Verwalterwirtschaft. Mit seinen zehn Landesverbänden und den rund 3.000 Mitgliedsunternehmen spricht der Verband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter.

Als Interessenvertretung fordert der DDIV adäquate politische Rahmenbedingungen, die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes, einheitliche Aus- und Weiterbildungskriterien sowie die Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes. Diese Belange vertritt der DDIV gegenüber Politik, Wirtschaft, Öffentlichkeit und Medien. Für die Mitglieder ist der Dachverband Anlaufstelle bei gesetzlichen, technischen, kaufmännischen und berufspolitischen Themen und Entwicklungen.

Zusammen mit den Landesverbänden stellt der DDIV umfassende Hilfen und Ratgeber zu praktischen Verwalterthemen

zur Verfügung, bietet eine Vielzahl von Fortbildungen und ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Verwaltungen.

Der DDIV vertritt ausschließlich professionelle Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine eigenständige wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an und verpflichten sich zur regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen sowie zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der alltäglichen Berufsausübung. Der DDIV steht für eine starke Gemeinschaft der Immobilienverwaltungen in Deutschland und ist ausschließlich den Interessen dieses Gewerbes verpflichtet. Das macht ihn unverwechselbar, glaubwürdig und kompetent.

www.ddiv.de

Die Ausschreibung wird gefördert durch:



Chapps®



DKB
Deutsche Kreditbank AG



HAUFE.





ERFOLG GESTALTEN – ZUKUNFT SICHERN!

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

DDIV STIPENDIEN PROGRAMM 2019

JETZT BIS ZUM
26. JULI 2019
BEWERBEN!



WEITERBILDUNG ALS SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG: INVESTIEREN SIE IN IHRE ZUKUNFT!

Der Personalbedarf in Immobilienverwaltungen ist hoch. Das bestätigen die steigenden Beschäftigtenzahlen in der Branche. 2017 stellten knapp 42 Prozent der Unternehmen zusätzliche Mitarbeiter ein, 2018 rechneten rund 40 Prozent mit einem Zuwachs.

Der Schlüssel zu einer Karriere in der Immobilienverwaltung: die passende Qualifikation und fundierte Weiterbildung. Hierbei unterstützt der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter junge Fachkräfte und vergibt gemeinsam mit dem EBZ bereits zum fünften Mal in Folge jeweils ein Stipendium für die Weiterbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in“ (IHK/EBZ) sowie zur Ausbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienverwalter/in“ (IHK).

Stipendium 1

IMMOBILIENPROFI GESUCHT!

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

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

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

Ausbildungsbeginn

September 2019 | Dauer: 18 Monate
Präsenztage in Bochum, Frankfurt oder Hannover

Zielgruppe

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

Stipendium 2

QUEREINSTEIGER GESUCHT!

FERNLEHRGANG IMMOBILIENVERWALTER/IN (IHK)

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

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

Ausbildungsbeginn

September 2019 | Dauer: 12 Monate
Präsenztage in Bochum

Zielgruppe

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

BEWERBUNGSVERFAHREN

Bewerben Sie sich bis zum 26. Juli 2019 per Post oder E-Mail. Die Auswahl der Stipendiaten obliegt einer Fachjury. Weitere Informationen zu den Bewerbungskriterien und zum Verfahren finden Sie online: www.ddiv.de/stipendien

Die Stipendiaten werden im Rahmen des 27. Deutschen Verwaltungertages am 12. September in Berlin feierlich bekannt gegeben.

KONTAKT

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
Stichwort: DDIV-Stipendienprogramm
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

E-Mail info@ddiv.de
Web www.ddiv.de

