

vdiv aktuell

vdiv

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

Alles im Griff

Die Mietverwaltung:
Verträge und
Prozesse so
gestalten, dass es
rund läuft – und
sich auszahlt.

- Modernisierung
Neue Grenzen für
die Kostenumlage
- Digitale Praxis
Hilfsmittel für die Wohnungsübergabe
- Rücklagenkonten
Strategien gegen den Wertverlust



IMMOBILIEN. SMART. VERWALTEN.

Die Softwarelösungen von DOMUS unterstützen Immobilienverwalter nicht nur in den „klassischen Bereichen“ Buchen, Mahnen und Abrechnen.

Sie ermöglichen die Optimierung der alltäglichen Geschäftsprozesse, die papierlose Buchführung für WEG-Verwalter sowie eine völlig ortsunabhängige Betreuung der Immobilienbestände.

Weitere Informationen unter
www.domus-software.de

Eine wegweisende Entscheidung, gesetzliche Neuerungen und hilfreiche Unterstützung



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

lange haben wir gespannt nach Karlsruhe geschaut, wie das **Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zum Berliner Mietendeckel** ausfällt. Das war dann Mitte April mehr als eindeutig: Die Richter entschieden, dass das Gesetz nicht mit dem Grundgesetz vereinbar

ist, da dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für den Mietendeckel gefehlt habe – die Entscheidung fiel einstimmig. Der VDIV Deutschland begrüßt diese Entscheidung mit Nachdruck, denn eine **Bestätigung des Mietendeckels hätte das Vertrauen in die Rechtsstaatlichkeit nachhaltig erschüttert**. Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes können Millionen von Wohnungseigentümern bundesweit zunächst aufatmen, denn viele haben zur Bedienung von Krediten mit festen Mieteinnahmen kalkuliert, um im Alter schuldenfrei leben zu können.

Währenddessen hat der Bundestag in erster Lesung über den **Gesetzesentwurf zur Reform des Mietspiegelrechts** beraten, um eine einheitliche Regelung zu schaffen. Nun ist der Entwurf beim Rechtsausschuss zur Prüfung eingegangen. Sollte er wie geplant durchgesetzt werden, würden Mieter und Vermieter künftig beispielsweise dazu verpflichtet, Auskunft über die Miete und bestimmte Wohnungsmerkmale für die Erstellung eines genauen Mietspiegels zu geben. Die Qualität von Mietspiegeln zu steigern und zudem ihre Verbreitung zu stärken, um die **Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter zu erhöhen**, ist ein guter Schritt.

Keine guten Nachrichten gab es dagegen Anfang Mai: Für viele ist der Traum vom Wohnungseigentum geplatzt. Die große Koalition hat sich **im Baulandmodernisierungsgesetz auf einen Kompromiss geeinigt**: Der neue § 250 Baugesetzbuch sieht vor, dass Landesregierungen für maximal fünf Jahre Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmen können, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch die örtlichen Behörden genehmigt werden muss. Ein Schritt in die falsche Richtung!

Die Teilungserklärung ist eine der wesentlichen Grundlagen jeder Wohnungseigentümergeinschaft. Der VDIV Deutschland hat daher mit dem Weimarer Notar Prof. Dr. Stefan Hügel eine zeitgemäße Mustervereinbarung erarbeitet. Mitglieder der VDIV-Landesverbände können die **„Teilungserklärung nach der WEG-Reform 2020“ kostenfrei im**

Intranet des VDIV Deutschland herunterladen. Diese setzt beispielsweise die Neuerungen bei Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen einschließlich der Teilnahme über elektronische Kommunikationsmittel, zur Beschlussfassung und zum Verwaltungsbeirat um. Zudem enthält die Vorlage samt Gemeinschaftsordnung zahlreiche optionale und alternative Formulierungen einschließlich relevanter Ausführungen für Mehrhausanlagen und zu Sondernutzungsrechten. So ist das Muster individuell anpassbar.

Ebenfalls im Intranet finden Sie die **„Mustervereinbarung für mobiles Arbeiten“**, die Unternehmen bei der Einführung von Homeoffice und mobilem Arbeiten zukünftig arbeitsrechtlich unterstützt. Die digitale Publikation ist kostenfrei über den jeweiligen Landesverband zu beziehen oder herunterzuladen: **www.vdiv.de**

Wir alle hoffen auf ein relativ „normales“ zweites Halbjahr 2021, um wieder in den persönlichen Austausch zu kommen, und sind optimistisch, Sie am 23. und 24. September 2021 in Berlin zum **29. Deutschen Verwaltertag** begrüßen zu dürfen, der – wie sollte es anders sein – im Zeichen der WEG-Reform steht. Wie im vergangenen Jahr werden wir ihn mit einem umfassenden Hygienekonzept auf die Beine stellen – und haben mit Prof. Dr. Hendrik Streeck einen der bekanntesten Virologen Deutschlands dabei, der seine Sicht auf die Pandemie schildern wird, während uns Comedian Paul Panzer beim Festabend an seiner persönlichen „Midlife Crisis“ teilhaben lässt. Melden Sie sich an und reservieren Sie Ihr Hotelzimmer: **www.deutscher-verwaltertag.de**

Schon etwas früher, genauer: vom 23. bis 27. August 2021, findet unsere **4. Sommerakademie** statt, nicht auf der Insel Mallorca, sondern im Schlosshotel Fleesensee. Der Vorteil für Sie: Hier können Sie Berufliches mit Privatem verbinden! Buchen Sie eine der exklusiven Familiensuiten, verlängern Sie Ihren Aufenthalt, und genießen Sie Ihren Sommerurlaub in einem der schönsten Feriengengebiete Deutschlands. Auch dazu können Sie sich bereits anmelden: **www.vdiv.de/sommerakademie**

Herzlichst

Ihr


Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Mehr erfahren

Das vollständige Programm der 4. VDIV-Sommerakademie und die Ausschreibungen für die „Immobilienverwalter des Jahres“ sowie die VDIV-Stipendien liegen diesem Heft bei.

INHALT



Karlsruhe kippt den Mietendeckel: die Folgen für Mieter, Vermieter und die Politik



Schutz für Hinweisgeber: Die Umsetzung der EU-Richtlinie verlangt Arbeitgebern einiges ab.



Höchste Zeit gegenzusteuern: alarmierende Zahlen zum Fachkräftemangel

POLITIK & AKTUELLES

- 4 Pro Rechtsstaat:** das Aus für den Mietendeckel
- 6 Pro Klimaschutz:** Karlsruhe hat entschieden
- 7 Mustergültig:** neue Handlungsempfehlungen
- 8 Das neue WEG:** Erhaltung, Erstherstellung und modernisierende Instandsetzung
- 12 29. Deutscher Verwaltertag:** Themen & Referenten
- 14 Aktuelle Meldungen**
- 16 Veranstaltungen**

TITELTHEMA

- 17 Mietverwaltung**
- 18 10 Tipps:** die vermietete Eigentumswohnung
- 20 Pro & Contra:** zur Umlagefähigkeit von Betriebskosten
- 22 Modernisierung:** Wofür Mieter nicht mehr zahlen.
- 24 Gewerberäume:** Fallstricke im Mietrecht
- 26 Zahlen & Fakten:** So überzeugt das Reporting.

- 27 Wohnungsabnahme:** ein komplexer Prozess
- 28 Best Practice:** die digitale Wohnungsübergabe
- 30 Smarte Lösung:** Hier protokolliert die App.
- 32 Schritt für Schritt:** die digitale Mietverwaltung
- 34 Gezielt:** der kurze Weg zum Wohnungsmieter
- 36 Chancenreich:** Verwaltungen, die besseren Makler

GEBÄUDE & TECHNIK

- 38 Tiefgaragen:** So geht man die Sanierung an.
- 40 Aufzüge:** beim Management die Kosten senken
- 42 Zufriedenheit:** für Kunden oft eine Frage des Klimas

RECHT & STEUERN

- 43 Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**
- 51 Arbeitsrecht:** das neue Whistleblower-Gesetz
- 54 Zinstief:** Wohin mit WEG-Vermögen?
- 56 Finanztipp:** Jetzt in Sanierung investieren.
- 57 Fachkräftemangel:** Wir müssen dringend gegensteuern.

VDIV AKTUELL

- 60 Baden-Württemberg, Mitteldeutschland**
- 61 Berlin-Brandenburg**
- 62 Partner des VDIV Deutschland**
- 63 Die VDIV-Landesverbände**
- 63 Impressum**
- 64 Die letzte Seite**



MIT ASTRA ZUKUNFT GESTALTEN.



Bereit für schnelles Internet und eine zeitgemäße Multimedia-Nutzung?

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

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

Weitere Informationen finden Sie unter
wowi.astra.de

Mieten- deckel gekippt

Das Bundesverfassungsgericht erklärt das Berliner Landesgesetz für nichtig.

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland

Das Bundesverfassungsgericht hat am 15. April den Berliner Mietendeckel für nichtig erklärt, da er nicht mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Der VDIV Deutschland begrüßte diese Entscheidung mit Nachdruck, denn eine Bestätigung des Mietendeckels hätte das Vertrauen in die Rechtsstaatlichkeit nachhaltig erschüttert.

Die Richter in Karlsruhe urteilten, dass dem Land Berlin die entsprechende Gesetzgebungskompetenz für den Mietendeckel fehlt. Schließlich sind die Länder nur zur Gesetzgebung befugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat. Da der Bund das Mietpreisrecht in den §§ 556 bis 561 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aber abschließend geregelt hat, ist das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1

in Verbindung mit Art. 72 Abs. 1 Grundgesetz (GG) unvereinbar und nichtig.

Es greift die sogenannte Sperrwirkung, mit der die Gesetzgebungskompetenz der Länder entfällt: Sie verhindert für die Zukunft den Erlass neuer Landesgesetze und entzieht in der Vergangenheit erlassenen Landesgesetzen die Kompetenzgrundlage, sodass sie nichtig sind beziehungsweise werden.

Klage von Abgeordneten der Union und der FDP

Aufgrund dieser Voraussetzungen hatten bereits im Mai vergangenen Jahres die Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und FDP einen Antrag auf Normenkontrolle beim Bundesverfassungsgericht eingereicht. Einen solchen Antrag kann nur die Bundesregierung, eine Landesregierung oder ein Viertel der Mitglieder des Bundestages stellen. Im Fall des Mietendeckels hatten 248 Abgeordnete, also 40 Prozent aller Abgeordneten, die Normenkontrolklage unterstützt.

Eingeführt wurde der Mietendeckel Anfang 2020 durch das Berliner „Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen“. Die rot-rot-grüne Landesregierung wollte damit den starken Anstieg der Mieten in der Hauptstadt in den Griff bekommen. Das Gesetz war bundesweit einmalig und zunächst bis 2025 befristet. Seit dem 23. Februar 2020 waren bestehende Mieten für 1,5 Millionen Wohnungen auf dem Stand von Juni 2019 eingefroren. Mit dem Urteil können Millionen von Wohnungseigentümern zunächst bundesweit aufatmen. Denn oft haben diese bei der Rückzahlung von Krediten mit festgelegten Mieteinnahmen kalkuliert, um im Alter schuldenfrei leben zu können.

SPD und Berliner Grüne wollen bundesweiten Mietendeckel nach der Wahl.

Der Regierende Bürgermeister von Berlin Michael Müller (SPD) rechtfertigte den Versuch des Senats, die Mieten in der Hauptstadt zu regulieren. „Der Druck auf dem Berliner Mietenmarkt und die damit immer

sichtbarer werdenden sozialen Verwerfungen haben uns in der Abwägung aller Argumente davon überzeugt, diesen Weg im Interesse der Mieter gehen zu müssen.“ Natürlich werde er die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes akzeptieren, dennoch sage das Urteil nichts über die Maßnahmen des Mietendeckels. „Die mittlerweile bundesweite Wohnungsnot muss spätestens durch die neue Bundesregierung bekämpft werden“, forderte Müller.

Der Forderung schlossen sich auch die anderen Regierungsparteien im Abgeordnetenhaus an. „Die Bundesregierung muss Berlin und anderen Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ermöglichen, rechtssicher für eine Begrenzung von Mieten zu sorgen“, sagte Bettina Jarasch, Spitzenkandidatin der Grünen in Berlin für die Wahl im September. Jarasch und 40 weitere Grünen-Vertreter aus dem Landesverband haben nach Informationen der „Berliner Morgenpost“ einen Änderungsantrag für das Bundes-Wahlprogramm eingebracht, um nach der Bundestagswahl im Herbst einen bundesweiten Mietendeckel einzuführen. Es ist durchaus möglich, dass das Thema einen großen Platz im Bundestagswahlkampf 2021 einnehmen wird.

Abgeordnete aus den Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und FDP, die vor dem Bundesverfassungsgericht geklagt hatten, begrüßten die Entscheidung. Der Vorsitzende der Berliner CDU-Bundestagsabgeordneten, Dr. Jan-Marco Luczak, hatte das Verfahren koordiniert: „Es ist gut, dass der Mietendeckel nun Geschichte ist. Für die Berliner Mieter waren es leider zwei verlorene Jahre. Das Angebot an Mietwohnungen ist dramatisch eingebrochen. Energetische Modernisierungen und altersgerechter Umbau haben kaum noch stattgefunden, auf Kosten des Klimas und älterer Menschen. Die Baugenehmi-

gungszahlen sind deutlich zurückgegangen, weniger Neubau entsteht.“ CDU-Generalsekretär Paul Ziemiak forderte nach der Entscheidung einen Schub beim Wohnungsbau. Mehr und bezahlbaren Wohnraum gebe es nur „mit einem Bau-Turbo“.

Die Folgen des Urteils für Mieter und Vermieter

Der Berliner Mietendeckel ist nichtig und entfaltet somit keine Wirkung – von Beginn an. Das bedeutet nicht, dass die Regulierungen jetzt nicht mehr gelten, sondern dass sie nie wirksam geworden sind. Die wichtigsten Konsequenzen im Überblick:

Miethöhe und Nachzahlung: Haben Vermieter die Miete ab dem 23. Februar 2020 (erste Stufe des Mietendeckels) auf die Stichtagsmiete vom 18. Juni 2019 bzw. ab dem 23. November 2020 (zweite Stufe) auf die Kappungsgrenze abgesenkt, können sie die Differenz nachfordern. Mieter sind grundsätzlich verpflichtet, diese nachzuzahlen; eine genaue Frist sieht das Gesetz hierfür nicht vor. Haben sich im Zuge des Mietendeckels Mietrückstände aufgebaut, die zu einer Kündigung berechtigen, können Vermieter diese nach entsprechender Mahnung aussprechen. Ziel sollte aber immer eine einvernehmliche Lösung sein. Zudem sollten Vermieter ihre Mieter darüber informieren, dass sie nun wieder die ursprüngliche, vertraglich vereinbarte Miete zu entrichten haben, und idealerweise den korrekten Betrag nennen.

Da der Mietendeckel seit seiner Einführung umstritten war, haben viele Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrags neben der „Mietendeckel-Miete“ auch an der nach BGB zulässigen Miete festgehalten. In diesen Fällen gilt rückwirkend ab Vertragsabschluss die BGB-Miete; auch hier sind Differenzen nachzuzahlen. Haben Vermieter und Mie-

ter im Zuge des Gesetzes gezielte Vereinbarungen über die Miethöhe getroffen, gelten diese ggf. auch weiterhin. Hier ist der Wortlaut entscheidend und im Zweifel Rechtsbeistand einzuholen.

Mieterhöhungen: Sind seit Inkrafttreten des Mietendeckels Mieterhöhungen erfolgt, beispielsweise in Form vertraglich vereinbarter Staffelmieten, gelten diese rückwirkend und der Mieter ist zur Zahlung der Differenz verpflichtet.

Bußgelder und Verfahren: Bußgeldverfahren, die wegen Verstößen gegen den Mietendeckel eingeleitet wurden, sind sofort einzustellen. Vermieter haben die Möglichkeit, bereits bezahlte Bußgelder zurückzufordern, und sollten sich dabei auf die Nichtigkeit des Gesetzes und seine insofern fehlende Rechtskraft beziehen.

Unterschiedliche Regelungen bei den Konzernen

Bei den großen Immobilienkonzernen Vonovia und Deutsche Wohnen geht man ganz unterschiedlich mit dem Urteil um. Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia, erklärte, man wolle keine Mieten aus den vergangenen Monaten nachfordern. Beim Konkurrenten Deutsche Wohnen sieht das anders aus. Der Konzern besteht auf die Nachzahlungen, gab aber auch an, bei sozialen Härtefällen individuelle Lösungen finden zu wollen.

Das Land Berlin hatte nach dem Urteil angekündigt, einen Fonds zur Bereitstellung von Miethilfen einzurichten. Bis Anfang Mai gingen nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen lediglich 135 Anträge ein. In 70 Prozent davon geht es um Summen zwischen 100 und 1.500 Euro. Die Gesamtsumme beläuft sich berlinweit auf etwa 180.000 Euro.

29. DEUTSCHER VERWALTERTAG
23 | 24 SEPTEMBER 2021

DIE ZUKUNFT GESTALTEN
WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

Weitreichende Entscheidung

Das Bundesverfassungsgericht stärkt den Klimaschutz und das Recht auf Eigentum.

Von Eric Brandmayer, Referent Kommunikation & Marketing des VDIV Deutschland



Das Bundesverfassungsgericht hat am 29. April 2021 entschieden, dass das aktuelle Klimaschutzgesetz zu kurz greift und nachgebessert werden muss, um die jüngere Generation zu schützen. Die Richter in Karlsruhe gaben damit der Verfassungsbeschwerde mehrerer Kläger teilweise statt. Bis Ende 2022 muss die Bundesregierung nun die Reduktionsziele für Treibhausgasemissionen für die Zeit nach 2030 genauer regeln.

Das Gericht sah durch das aktuelle Klimaschutzgesetz die jüngere Generation in ihren Freiheitsrechten verletzt. Die aktuellen Vorschriften würden dem Urteil zufolge die hohen Emissionsminderungslasten unumkehrbar auf Zeiträume nach 2030 verschieben, in denen dann immer dringendere und kurzfristigere Maßnahmen nötig wären, um gesteckte Klimaziele überhaupt noch erreichen zu können.

Vorkehrungen gegen drastische Einschränkungen treffen

„Von diesen künftigen Emissionsminderungspflichten ist praktisch jegliche Freiheit potenziell betroffen, weil noch nahezu alle Bereiche menschlichen Lebens mit der Emission von Treibhausgasen verbunden und damit nach 2030 von drastischen Einschränkungen bedroht sind“, heißt es in der Erklärung des obersten deutschen Verfassungsgerichts. Um die hohe Last abzumildern, hätte der Gesetzgeber Vorkehrungen treffen müssen.

Das Bundesverfassungsgericht bezog sich in seinem Urteil auf Artikel 20a des Grundgesetzes: „Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.“ Nachfolgenden Generationen dürften deswegen nicht die radikale Reduzierung des CO₂-Budgets überlassen werden, während die vorherige große Teile davon verbräuche.

Aber auch Artikel 14, Absatz 1 des Grundgesetzes führten die Richter an und stärkten damit das Recht auf Eigentum. Sie argumentierten, dass infolge des Klimawandels Eigentum, vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen und Immobilien, auf unterschiedliche Weise Schaden nehmen könnten. Durch Überschwemmungen und den ansteigenden Meeresspiegel wäre es durchaus möglich, dass Häuser oder sogar ganze Siedlungsgebiete in Zukunft nicht mehr bewohnbar seien.

Politik stellt schnelle Reaktion in Aussicht

Beide Regierungsparteien versprachen nach der Entscheidung schnell reagieren zu wollen. Vizekanzler Olaf Scholz und Umweltministerin Svenja Schulze, beide SPD, kündigten bereits ein Eckpunktepapier für diesen Sommer an. Wirtschaftsminister Peter Altmaier, CDU, forderte zudem mehr Tempo beim Klimaschutz. Die Kanzlerkan-

didatin der Grünen, Annalena Baerbock, begrüßte die Entscheidung aus Karlsruhe und forderte einen noch früheren Kohleausstieg, mehr Tempo beim CO₂-Emissionshandel und eine schnellere Umrüstung auf alternative Antriebe.

Auch aus der Wirtschaft kamen positive Stimmen. Der Bundesverband der Deutschen Industrie befürwortete langfristige Ziele, sah aber auch die Politik in der Pflicht, geeignete Instrumente vorzulegen, damit die Ziele tatsächlich erreicht werden könnten. Das Deutsche Energieberater-Netzwerk befürwortete die Entscheidung aus Karlsruhe als ein wichtiges Zeichen für die Interessen der jüngeren und nachfolgenden Generationen.

Die Umsetzbarkeit in Blick behalten

Das Klimaschutzgesetz wurde 2019 von Bundestag und Bundesrat verabschiedet und legt für die Jahre bis 2030 fest, in welcher Menge Treibhausgase in den einzelnen Sektoren wie Verkehr, Landwirtschaft oder Gebäude ausgestoßen werden dürfen. So sollte sichergestellt werden, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter zwei Grad zu begrenzen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auch der künftige Bundestagswahlkampf das Thema Klima- und Umweltschutz in den Vordergrund stellen wird. Bleibt zu hoffen, dass die entsprechenden Protagonisten neben ihre Vorstellungen auch das Preisschild hängen. Fehlt dieses, kann sich so einiges nach der Wahl als Mogelpackung herausstellen.

Neue Handlungsempfehlungen

VDIV Deutschland veröffentlicht Mustervereinbarungen für Teilungserklärungen und mobiles Arbeiten.

Gemeinsam mit dem Weimarer Notar Prof. Dr. Stefan Hügel hat der VDIV Deutschland eine Musterteilungsvereinbarung erarbeitet. Anlass dazu gab die Ende vergangenen Jahres in Kraft getretene Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Die Handlungsempfehlung „Teilungserklärung nach der WEG-Reform 2020“ setzt beispielsweise die Neuerungen bei der Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen einschließlich der Teilnahme über elektronische Kommunikationsmittel, Beschlussfassung und Verwaltungsbeirat um. Zudem enthält die Vorlage samt Gemeinschaftsordnung zahlreiche optionale und alternative Formulierungen einschließlich relevanter Ausführungen für Mehrhausanlagen und zu Sondernutzungsrechten. So ist das Muster, das auf eine mittelgroße Eigentümergemeinschaft zugeschnitten ist, individuell anpassbar.

Mit der Handlungsempfehlung will der Spitzenverband auch die häufig von Wohnungseigentümern und Immobilienverwaltungen an ihn herangetragene Frage beantworten, wie eine Teilungserklärung künftig praktikabel zu verfassen ist. Zugleich bietet das Muster die Möglichkeit, noch vor dem Entstehen einer Wohnungseigentümergeinschaft wichtige, vor allem neue Aspekte zu berücksichtigen.

Mustervereinbarung für mobiles Arbeiten

Dass Homeoffice und mobiles Arbeiten im Zuge der Coronapandemie zunehmen, hat der VDIV Deutschland zum Anlass genommen, eine Mustervereinbarung zu erstellen, die Unternehmen bei der Umsetzung entsprechender Lösungen arbeitsrechtlich unterstützt. Die Mustervereinbarung, die mit einer umfassenden Kommentierung versehen ist, kann individuell angepasst werden.

„Arbeitgeber sind in der aktuellen Situation grundsätzlich in der Pflicht, Homeoffice oder mobiles Arbeiten anzubieten. Dabei stellen sich viele Verwaltungen die

Frage, wie notwendige Vereinbarungen rechtssicher getroffen und dabei sowohl die Belange der Arbeitnehmer als auch der Arbeitgeber berücksichtigt werden können. Die Mustervereinbarung als Ergänzung zu einem bestehenden Arbeitsvertrag bietet dafür eine belastbare Grundlage“, so VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler.

HIER ERHÄLTlich

Beide Handlungsempfehlungen – die „Teilungserklärung nach der WEG-Reform 2020“ und die „Mustervereinbarung für mobiles Arbeiten“ – gibt es für Mitglieder der VDIV-Landesverbände kostenfrei. Sie sind über den jeweiligen Landesverband zu beziehen, aber auch im Intranet des VDIV Deutschland zum Download abrufbar: www.vdiv.de



29. DEUTSCHER VERWALTERTAG

23 | 24 SEPTEMBER 2021

DIE ZUKUNFT GESTALTEN
WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

WISSEN · INSPIRATION · VORSPRUNG · AUSTAUSCH · KREATIVITÄT · NETZWERKE · FEIERN

NOCH MEHR NETZWERKEN BEI UNSERER EXKLUSIVEN WARM-UP-PARTY AM VORABEND

Das neue WEG

FOLGE 4: Erhaltung, Erstherstellung und modernisierende Instandsetzung

Von Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin, und Dr. Felix Wobst, Notar, Gerolzhofen

Im letzten Heft ging es an dieser Stelle um das Recht der baulichen Veränderungen, das durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) grundlegend verändert wurde. Die neuen Vorschriften wirken sich auch auf die Themen Erstherstellung und modernisierende Instandsetzung aus. Wenig Neues gibt es dagegen bei den Erhaltungsmaßnahmen.

I. Erhaltung

Ist das Gemeinschaftseigentum beschädigt oder abgenutzt und soll es in den Zustand versetzt werden, den es früher schon einmal hatte, spricht man rechtlich von einer Erhaltungsmaße. Der Begriff der Erhaltung ist der Oberbegriff für Instandhaltung und Instandsetzung. Entscheidend ist, dass durch die Baumaßnahme lediglich ein früher bereits bestehender Zustand hergestellt wird.

Beispiel

Die bestehende Gasheizung ist defekt. Die Reparatur der defekten Anlage oder der Einbau einer neuen wären reine Erhaltungsmaßnahmen, da lediglich der Zustand hergestellt wird, der früher schon bestand.

Durch die WEG-Reform hat sich an den Vorschriften, die für die Erhaltung gelten, wenig geändert. Nach wie vor ist über Erhaltungsmaßnahmen gemäß WEG durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden (§ 19 Abs. 1). Wie früher haben die Wohnungseigentümer auch einen Anspruch darauf, dass erforderliche Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, denn die Erhaltung gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung (§ 18 Abs. 2, § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG). Ein Wohnungseigentümer könnte deshalb eine Erhaltungsmaßnahme auch im Wege einer Beschlussersetzungsklage durchsetzen.

Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen haben grundsätzlich alle Wohnungseigentümer nach dem Anteil ihrer Miteigentumsanteile (MEA) zu tragen, soweit nichts anderes vereinbart wurde (§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG). Vereinfacht wurde durch die WEG-Reform aber die Möglichkeit, über einen abweichenden Verteilerschlüssel zu beschließen. Die Einschränkung des alten Rechts auf den Einzelfall

(vgl. § 16 Abs. 4 WEG a. F.) wurde aufgehoben. Nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG kann deshalb auch abstrakt für die Zukunft über die Kostenverteilung beschlossen werden.

Formulierungsvorschlag

„Die Wohnungseigentümer beschließen, den Verteilerschlüssel für *** [Kostenart Erhaltungsmaßnahmen] gemäß Wirtschaftsplan beginnend ab dem ersten Wirtschaftsjahr, das dieser Beschlussfassung folgt, zu ändern. Diese Kosten werden nicht mehr auf alle Eigentümer wie bisher nach *** [MEA] verteilt, sondern auf alle Eigentümer nach *** [Fläche]. Hierbei sind diejenigen Flächen heranzuziehen, die *** [der Gutachter in seinem Gutachten vom *** ermittelt hat/Alternativ: wie sie sich aus Anlage *** ergibt].“

II. Erstherstellung

Hat das gemeinschaftliche Eigentum den nach der Teilungserklärung vorgesehenen Soll-Zustand zu keinem Zeitpunkt erreicht (z. B. weil der Bauträger geschlampt hat), so bezeichnet man die Beseitigung dieses Mankos durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Erstherstellung. Die sich hierbei ergebenden Probleme sind gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt. Die WEG-Reform hat die Problematik der Erstherstellung zwar nicht ausdrücklich geregelt, zwingt aber doch dazu, alte Sichtweisen zu überdenken.

Zum alten Recht ging die herrschende Meinung davon aus, dass jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich einen Anspruch auf erstmalige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums hat. Nur in Ausnahmefällen, bei unzumutbaren Belastungen, konnte davon abgesehen werden.

Vor dem Hintergrund der neuen Vorschriften für bauliche Veränderungen (vgl. § 20 WEG) lässt sich das nicht mehr aufrechterhalten. Zwar hat auch nach neuem Recht jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich einen Anspruch darauf, dass das gemeinschaftliche Eigentum erstmalig hergestellt wird. Zu beachten ist aber, dass nun mit einfacher Stimmenmehrheit bauliche Veränderungen beschlossen werden können. Das schließt die Entfernung von Bauteilen ein. Weil die Nicht-Herstellung eines Bauteils seiner Entfernung gleichsteht, kann kein unbedingter Erstherstellungsanspruch mehr bestehen.

Beispiel

Die Teilungserklärung sieht den Bau eines überdachten Fahrradstellplatzes vor.

Variante 1: Die Überdachung wird vom Bauträger nicht errichtet. Die Wohnungseigentümer beschließen mehrheitlich, die Überdachung nicht zu errichten.

Variante 2: Die Überdachung wurde vom Bauträger errichtet. Die Wohnungseigentümer beschließen mehrheitlich, die Überdachung zu entfernen.

Beide Beschlüsse haben dieselbe tatsächliche Auswirkung, nämlich dass ein überdachter Fahrradstellplatz nicht (mehr) zum Soll-Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums gehört. Bei wertender Betrachtung besteht kein Unterschied, ob die Wohnungseigentümer die erstmalige Herstellung ablehnen oder aber einen Beschluss fassen, das bereits errichtete Gemeinschaftseigentum baulich so zu verändern, dass es dem Zustand vor erstmaliger Herstellung entspricht.

Weil die **Nicht-Herstellung** eines Bauteils seiner **Entfernung gleichsteht**, kann **kein unbedingter Ersterstellungsanspruch** mehr bestehen.

Das neue Recht weitet damit die Entscheidungsbefugnisse der Mehrheit, wie mit dem bisher nicht hergestellten gemeinschaftlichen Eigentum verfahren werden soll, im Vergleich zum bisherigen Recht aus. Das Interesse der Minderheit, das gemeinschaftliche Eigentum erstmalig herzustellen, bleibt gleichwohl gewahrt. Insbesondere wenn die Errichtung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist, damit ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum überhaupt gebrauchen kann, besteht ein Ersterstellungsanspruch, weil dem Wohnungseigentümer durch die Nicht-Herstellung ein Sonderopfer im Sinne des § 20 Abs. 4 WEG aufgebürdet würde.



29. DEUTSCHER VERWALTERTAG 23 | 24 SEPTEMBER 2021

DIE ZUKUNFT GESTALTEN
WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

WISSEN · INSPIRATION · VORSPRUNG · AUS-
TAUSCH · KREATIVITÄT · NETZWERKE · FEIERN

**NOCH MEHR NETZWERKEN BEI UNSERER EX-
KLUSIVEN WARM-UP-PARTY AM VORABEND**

**JETZT ANMELDEN ZUM WICHTIGSTEN
BRANCHENEVENT DES JAHRES!**





III. Modernisierende Instandsetzung

Erhaltungsmaßnahmen werden häufig dazu genutzt, das zu erhaltende Bauteil zu verbessern. Die Erhaltungsmaßnahme wird also mit einer baulichen Veränderung verbunden.

Beispiel

Die bestehende Gasheizung ist defekt. Anstelle einer neuen Gasheizung wird beschlossen, das Gebäude an ein Fernwärmenetz anzuschließen.

Die Rechtsprechung hat dafür die Figur der sog. modernisierenden Instandsetzung geschaffen, die der Gesetzgeber mit der WEG-Novelle 2007 in § 22 Abs. 3 WEG a. F. anerkannt hat. Die Besonderheit dieser Figur lag darin, dass die in einer modernisierenden Instandsetzung eigentlich enthaltene bauliche Veränderung mit einfacher Stimmenmehrheit auf Kosten aller Wohnungseigentümer beschlossen werden durfte, wenn sich die Mehrkosten gegenüber der bloßen Erhaltung in einem angemessenen Zeitraum amortisieren. Auf das erhöhte Quorum des § 22 Abs. 2 WEG a. F. kam es nicht an. Die sog. modernisierende Instandsetzung war also ein Kniff der Rechtsprechung, um die strengen Anforderungen für bauliche Veränderungen zu umgehen.

Die WEG-Reform hat die sog. modernisierende Instandsetzung als eigenständige Kategorie aufgegeben. Denn nunmehr können

alle baulichen Veränderungen – also auch solche anlässlich einer Erhaltungsmaßnahme – mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden (§ 20 Abs. 1 WEG). Wenn sich deren Kosten in einem angemessenen Zeitraum amortisieren, sind sie von allen Wohnungseigentümern zu tragen (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG). Das, was früher nur für sog. modernisierende Instandsetzungen galt, gilt jetzt also für alle baulichen Veränderungen. Die Fälle der sog. modernisierenden Instandhaltung fügen sich damit nahtlos in das System der §§ 20 und 21 WEG ein, ohne dass es dafür einer eigenen Kategorie bedürfte.

Fortsetzung des Beispiels

Amortisieren sich die Mehrkosten des Fernwärmeanschlusses gegenüber einer neuen Gasheizung im Sinne des § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG, sind sie von allen Wohnungseigentümern zu tragen.

Die WEG-Reform löst damit eine Ungereimtheit des früheren Rechts auf. Denn es war nicht recht verständlich, warum bauliche Veränderungen, deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisieren, unterschiedlich behandelt werden sollen, je nachdem ob sie anlässlich einer Erhaltungsmaßnahme beschlossen wurden (dann: modernisierende Instandsetzung mit einfacher Stimmenmehrheit) oder losgelöst von einer solchen (dann: § 22 Abs. 2 WEG a. F.).

Beispiel

Ist die bestehende Gasheizung nicht defekt, konnte nach altem Recht kein Fernwärmeanschluss auf Kosten aller Wohnungseigentümer beschlossen werden, auch wenn sich die Kosten amortisiert haben. Denn Voraussetzung für eine sog. modernisierende Instandsetzung war immer ein Defekt. Nach neuem Recht kann dagegen auch die noch intakte Gasheizung ausgetauscht werden

ZUM NACHLESEN

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter und Dr. Felix Wobst sind Autoren des Werks „WEG-Reform 2020 – Das Wohnungseigentumsrecht nach dem WEMoG“, das für 49,80 Euro erhältlich ist. Es enthält ausführliche Erläuterungen nebst Formulierungsvorschlägen zum neuen Recht.



Otto Schmidt Verlag 2020, Broschur, 572 Seiten, ISBN 978-3504450496



Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Für die Zukunft des Blauen Planeten.

Gutes Klima braucht Experten.

Gerade in der Wärmeversorgung von Gebäuden liegt ein enormes Potenzial für den Klimaschutz. Wir als Systemexperten können das dank optimierter Systemlösungen voll ausschöpfen. Mit Wärmepumpen und Hybridsystemen, die erneuerbare Energien nutzen und CO₂ einsparen. Mit modernen, hocheffizienten Gas-Brennwertgeräten. Und mit Kompetenz für Klima und Umwelt.
buderus.de/bluexperts

Den Vorsprung sichern!

Auf dem größten Kongress der Branche teilen Experten ihr Wissen, mit dem sich die Praxis der Verwaltungstätigkeit erfolgreicher gestalten lässt. Und darum geht es unter anderem beim 29. Deutschen Verwaltertag am 23. und 24. September in Berlin:

WER GEGEN WEN UND WARUM? DIE VERFOLGUNG VON STÖRERN NACH DER WEG-REFORM

Alles neu macht der Mai – meistens mag das stimmen. Im vergangenen Jahr aber hat der Dezember diesbezüglich dem Wonnemonat den Rang abgelaufen, nämlich mit dem Inkrafttreten der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) am 1. Dezember 2020. Nichts ist seitdem mehr, wie es war.

Insbesondere die Rolle der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat der Gesetzgeber aufgewertet: Sie ist alleinige Trägerin der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und löst dabei die Wohnungseigentümer, die diese Aufgabe nach alter Rechtslage wahrzunehmen hatten, ab.

Die Gemeinschaft übt aber auch die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte und jene der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und sie nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Was bedeutet das für die Praxis der Verwalterinnen und Verwalter? Wer ist zuständig, wenn in einer Wohnung eine Shisha-Bar betrieben wird? Können Wohnungseigentümer noch im eigenen Namen gegen Mieter oder Miteigentümer vorgehen, wenn sie gegen die Hausordnung verstoßen? Wie müssen Beschlüsse formuliert werden, um erfolgreich gegen Störer vorgehen zu können? Gibt es überhaupt noch Ansprüche, die man vergemeinschaften kann? Die Novelle des WEG stellt hohe Anforderungen an die Verwaltung für die Zeit nach dem 1. Dezember 2020. Alte, zum Teil lieb gewordene Zöpfe müssen schnellstens abgeschnitten werden, damit Verwalterinnen und Verwalter nicht in die Falle ihrer vorzeitigen Abberufung treten und die Arbeit auch in Zukunft Freude macht.



REFERENT Stephan Volpp

Der Rechtsanwalt ist
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

in Stuttgart.

FÜHREN AUF DISTANZ IN ZEITEN DES MOBILEN ARBEITENS

Globalisierung und Digitalisierung erfordern es seit Langem, Führungsaufgaben auch auf Distanz zu erfüllen. Doch erst die Coronapandemie hat durch Homeoffice und mobiles Arbeiten das Führen auf Distanz zu einem Thema für nahezu jede Führungskraft gemacht.

Ungeachtet der hohen praktischen Bedeutung dieses Themas ist häufig zu beobachten, dass Führungskräfte mobiles Arbeiten und Homeoffice lediglich als Änderung des Arbeitsortes betrachten. Mitarbeiter werden geführt, als ob sie anwesend wären, nur tritt anstelle des persönlichen Gesprächs das Telefonat oder die Videokonferenz. Mitarbeiter sollen auch genauso arbeiten, als ob sie anwesend wären, nur eben an einem anderen Ort.

Diese Haltung verkennt, dass Arbeiten auf Distanz sowohl an Führungskräfte als auch an Mitarbeiter in erheblichem Maße neue Anforderungen stellt. Dabei muss weder das Führen noch das Arbeiten neu erfunden werden. Vielmehr ist es so, dass Schwächen von Führungskräften wie von Mitarbeitern beim Arbeiten auf Distanz deutlicher in Erscheinung treten. Treffen diese aufeinander, ist Arbeiten auf Distanz zum Scheitern verurteilt.

Arbeiten auf Distanz erfordert von Führungskräften die gleichen Fähigkeiten wie beim Führen von Mitarbeitern in Präsenz, nur in stärkerer Ausprägung: Gefordert sind Vertrauen statt Kontrolle, der sichere Umgang mit digitalen Arbeitsmitteln und ihren Unterschieden, die klare und eindeutige Definition von Zielen, die Einhaltung von Feedback-Regeln, Verlässlichkeit und ausgezeichnete kommunikative Fähigkeiten.

Aufseiten der Mitarbeiter ist ein hoher Grad an Selbstorganisation gefordert und Sicherheit im Umgang mit digitalen Arbeitsmitteln. Aufgabe von Führungskräften ist es, sowohl bei sich selbst als auch bei den Mitarbeitern sicherzustellen, dass die erforderlichen Fertigkeiten, Fähigkeiten und Kenntnisse vorhanden sind oder erworben werden. Gelingt dies, werden mobiles Arbeiten und Homeoffice zum gewinnbringenden Erfolg für Führungskräfte, Mitarbeiter und das Unternehmen.



REFERENT

Sami Negm-Awad

Der Rechtsanwalt ist in der Kölner Kanzlei Rechtsanwälte Pribilla Kaldenhoff Negm schwerpunktmäßig u. a. im Arbeits- und Wirtschaftsrecht tätig.



ELEVATAIR

VIRENFREIE AUFZÜGE – SCHNELL UND SICHER

Im Aufzug ist es schwierig, Abstand zu halten und eine Einschränkung der Personenzahl erschwert den schnellen Zugang zu den Stockwerken.

Die Lösung: **ELEVATAIR**

- > zuverlässige Eliminierung aller Viren inklusive COVID-19
- > geräuschlose Funktionsweise
- > einfache Montage
- > für den Dauerbetrieb ausgelegt
- > nahezu wartungsfrei
- > kostengünstig im Betrieb



Entwurf zur Mietspiegelreform

VDIV Deutschland kritisiert Teilaspekte.

Mitte April hat der Bundestag in erster Lesung über einen Gesetzesentwurf zur Reform des Mietspiegels beraten. Geschaffen werden soll damit eine einheitliche Regelung, um Mietspiegeln durch einen bundesweiten Standard mehr Aussagekraft zu verleihen und zudem mehr Städte und Gemeinden zur Erstellung von Mietspiegeln anzuhalten.

Nun liegt der Entwurf dem Rechtsausschuss zur Prüfung vor. Sollte er in dieser Form umgesetzt werden, würden Mieter und Vermieter künftig beispielsweise dazu verpflichtet, Auskunft über Miete und bestimmte Wohnungsmerkmale zu geben, die als Grundlage für die Erstellung eines akkuraten Mietspiegels dienen. Den Ansatz, die Qualität von Mietspiegeln zu verbessern, hatte der VDIV Deutschland bereits im November vergangenen Jahres begrüßt.

Mehr Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter

Mehr Genauigkeit in der Abbildung regionaler Wohnungsmärkte und eine stärkere Verbreitung werden die Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter stärken. Allerdings, so ein Kritikpunkt, würde die praktische Umsetzung mangels vorgesehener Sanktionen problematisch. Der nun vorliegende Entwurf sieht Bußgelder für die Verweigerung von Auskünften vor. Ebenfalls kritisch: Dem im Referentenentwurf neu hinzugefügten § 558g Bürgerliches Gesetzbuch (BGB-E) zufolge sollen es künftig die Wohnimmobilienverwalter sein, die als rechtsgeschäftliche Vertreter der Eigentümer von den zuständigen Behörden für benötigte Auskünfte in Anspruch genommen werden können. Sie verfügen zwar häufig über Gebäudedaten, jedoch kaum über Daten zu den Bewohnern. Auch die Begründung von Mieterhöhungsverlangen könnte das Instrument einheitlicher Mietspiegel erschweren. Vermietern sollte es freistehen, sich bei plausibler erscheinender Datenlage auch auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu beziehen, so der Einwand des Spitzenverbandes. Ein weiterer Aspekt: Seit 1. Januar 2020 gilt für Mietspiegel ein von vier auf nun sechs Jahre verlängerter Betrachtungszeitraum. Dies führe dazu, dass die Mietpreise weiter von der allgemeinen Marktentwicklung abgekoppelt werden und letztlich hinter ihr zurückbleiben.



Gebäudeenergieausweis

Seit 1. Mai gelten neue Regeln.

Die Übergangsfrist, die für Änderungen aus dem am 1. November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) eingeräumt worden war, ist seit Monatsbeginn abgelaufen. Somit gelten nun neue Regelungen, denen alle seit dem 1. Mai 2021 erstellten Energieausweise entsprechen müssen. Zuvor erstellte behalten ihre Gültigkeit von zehn Jahren und müssen erst danach erneuert werden.

Zu den gesetzlichen Änderungen gehört unter anderem, dass die bisher schon geltende Pflicht, bei Vermietung oder Verkauf eines Objekts einen Energieausweis vorzulegen und Pflichtangaben in Anzeigen zu integrieren, nun auch Immobilienmakler betrifft. Für genauere Modernisierungsempfehlungen müssen die Ersteller von Energieausweisen beim Anfertigen eines Verbrauchsausweises Gebäude vor Ort bewerten. Alternativ können sie auch Bildmaterial auswerten. Zudem müssen CO₂-Emissionen, der detaillierte Sanierungsstatus und inspektionspflichtige Klimaanlage inklusive der Frist ihrer nächsten Inspektion im Energieausweis angegeben werden. Für die Richtigkeit der für die Ausweiserstellung übermittelten Daten ist der jeweilige Eigentümer verantwortlich. Der Aussteller ist zur Prüfung der Daten verpflichtet.

Neue Perspektiven für Mieterstrom

Steuerliche Hürden fallen für Stromlieferungen aus erneuerbaren Energien von Wohnungsunternehmen.

Die Bundesregierung hat sich geeinigt, Wohnungsunternehmen weiterhin von der Gewerbesteuer zu befreien, auch wenn sie Strom aus erneuerbaren Energien, z. B. aus Photovoltaik-Anlagen, an ihre Mieter liefern. Geplant sind entsprechende gesetzliche Anpassungen des Gewerbesteuergesetzes im Rahmen des Fondsstandortgesetzes (FoStoG). Damit sollen bestehende gewerbesteuerliche Hürden für die Energiewende aus dem Weg geräumt werden, um Mieterstromprojekte zu fördern. Die geplanten Änderungen wurden am 12. April 2021 im Rahmen einer Expertenanhörung im Finanzausschuss des Bundestages diskutiert.

Vom Steuerprivileg des § 9 Nr. 1 S. 2 Gewerbesteuergesetz profitierten Wohnungsunternehmen bislang ausschließlich bei Mieteinkünften aus der Vermögensverwaltung eigenem Grundbesitz oder Kapitalvermögen. Die Tätigkeit eines Immobilienunternehmens durfte im Rahmen des Gewerbesteuerprivilegs nicht über die reine Vermögensverwaltung hinausgehen. Andernfalls wurden ihre Mieteinkünfte zusätzlich gewerbesteuerpflichtig. Dies hat Wohnungsunternehmen daran gehindert, Solaranlagen auf Dachflächen zur Erzeugung von Mieterstrom zu installieren.

Künftig sollen Wohnungsunternehmen gewerbliche Einkünfte aus der Lieferung

von Strom aus erneuerbaren Energien an Mieter sowie aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektroautos in Höhe von bis zu zehn Prozent der Einnahmen aus der Wohnungsverwaltung erzielen können, ohne dass Mieterträge der Gewerbesteuer unterfallen. Die Einkünfte aus den erneuerbaren Energien unterliegen aber weiterhin der Gewerbesteuer. Die neuen Regelungen sollen die bislang fehlende Rechtssicherheit schaffen.



ista

Fernauslesung

Verbrauchsinformation

HKVO

III

Energieeffizienz

Nachhaltigkeit

Alles im grünen Bereich

ista einfachSmart plus EcoTrend – perfekt für Ihre digitale Heizkostenabrechnung

Mit ista einfachSmart plus neuem Service EcoTrend erfüllen Sie künftige Anforderungen an die Heizkostenabrechnung. Zudem setzen Sie für Ihre Liegenschaft ein deutliches Zeichen pro Nachhaltigkeit und bieten Bewohnern den Vorteil einer regelmäßigen Verbrauchsinformation. Jetzt mehr erfahren unter einfachsmart.ista.de

Baumaterial wird Pandemie-bedingt knapp

Preissteigerungen und Verzögerungen am Bau zu erwarten

Die zu Beginn der Pandemie heruntergefahrte Produktion von Baumaterialien zeigt nun Auswirkungen auf dem Baustoffmarkt: Es kommt zu Materialengpässen und deutlichen Preissteigerungen. Aufgrund des Mangels ist mit Verzögerungen und Unterbrechungen im Bau zu rechnen. Baugewerbe und Wohnungswirtschaft schlagen eine Marktentspannung durch regionalen Materialabbau vor, um dieser Entwicklung gezielt entgegenzuwirken. Betroffen sind unter anderem Holz, Kunststoffe, Gips und Stahlprodukte. Die Knappheit, primär verursacht durch Corona-bedingte Produktionsausfälle, lässt auch die Preise in die Höhe schnellen. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) errechnete beispielsweise für Rigips eine Preissteigerung um 170 Prozent. Betonstahl wurde 30 Prozent teurer, Dämmstoffe kosten rund 50 Prozent mehr. Die Werte orientieren sich an Vergleichspreisen aus dem September 2020.

Manche Produkte sind zudem temporär kaum noch erhältlich, unter anderem expandierte und extrudierte Polystyrole, die beispielsweise zur Dämmung verwendet werden. Auch die Verfügbarkeit heimischer Werkstoffe wie Holz oder Kies sei derzeit begrenzt. Der starken Nachfrage nach Holz könnte in manchen Regionen nicht entsprochen werden, weil Schädlinge und Trockenheit die Erträge beeinträchtigt haben. Bei Kies, einem der wichtigsten heimischen Baurohstoffen, gebe es laut Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BRG) zunehmend Schwierigkeiten bei der Gewinnung. Dazu tragen auch die Genehmigungsverfahren für die Öffnung von Kiesgruben bei.

Grundsteuerreform

Drei weitere Bundesländer legen sich auf Neuregelungen fest.

Im Zuge der verfassungsgerichtlich angestoßenen Grundsteuerreform müssen alle Bundesländer neue Berechnungsmodelle verabschieden. Nun haben drei weitere Bundesländer entschieden: Mecklenburg-Vorpommern und Nordrhein-Westfalen werden das vom Bundesfinanzministerium entwickelte Ertragswertverfahren nutzen, Niedersachsen einen Sonderweg beschreiten. CDU und SPD einigten sich dort am 13. April auf einen Entwurf, der vorsieht, die Grundsteuer anhand des tatsächlichen Werts eines Grundstücks zu berechnen, also nach seiner Lage und Fläche. Der maßgebliche Vorteil dieses Berechnungsmodells liege im deutlich geringeren Aufwand für Verwaltungen und Eigentümer. Die Grundsteuerreform soll ab dem Jahr 2025 gelten. Bis Ende 2024 haben die Länder somit noch Zeit, eine neue, verfassungsgemäße Lösung für die Grundsteuererhebung auf den Weg zu bringen.

•• VERANSTALTUNGEN •• ANKÜNDIGUNG

VDIV & LANDESVERBÄNDE

VDIV DEUTSCHLAND

> 6. VDIV-Golf-Cup

Datum/Ort: 17.6.2021,
Spa & Golf Resort Weimarer
Land, Blankenhain

Anmeldung: www.vdiv-management.de/golf

> 4. VDIV-Sommerakademie

Datum/Ort: 23. – 27.8.2021,
Schlosshotel Fleesensee

Anmeldung: www.vdiv.de/sommerakademie

> 29. Deutscher Verwaltertag

Datum/Ort: 23./24.9.2021, Estrel Berlin

Anmeldung: www.deutscher-verwaltertag.de

> Forum Zukunft VI

Datum/Ort: 13./14.10.2021,
congress centrum weimarhalle

Anmeldung: www.vdiv.de/forum-zukunft

VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

> 5. Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 6.7.2021,
Stadthalle Sindelfingen

Anmeldung: www.vdiv-bw.de/veranstaltungen

Online-Vielfalt

Ob im Büro oder am Schreibtisch im Homeoffice: Mit den vielfältigen Online-Angeboten und -Seminaren des VDIV Deutschland und seiner Landesverbände können Sie auch 2021 Ihr Fachwissen auffrischen, aktuelle Fragen diskutieren und sich wichtige Weiterbildungsstunden sichern. Detaillierte Informationen dazu und zu weiteren Veranstaltungen bieten die jeweiligen Internetseiten: siehe Seite 63.

MIET- VERWALTUNG

Wer sich auskennt, kann gewinnen.

VDIV ZUM THEMA

Kein Buch mit sieben Siegeln, aber ...

Vielen Verwaltungsunternehmen erscheint die Mietverwaltung als Herausforderung. Man hat es nicht nur mit vielen rechtlichen Fragen zu tun und muss sich mit den aktuellen, den angespannten Wohnungsmarkt regulierenden Instrumenten auskennen – man ist auch persönlich mehr gefordert: Mietverwaltung dient den Eigentümern und den Nutzern von Wohnungen. Und oft sind dabei sehr unterschiedliche

Interessen zu wahren. Das macht diesen „Teilbereich“ der Immobilienverwaltung sehr anspruchsvoll. Umso mehr geht es darum, rechtssicher zu agieren, alles im Griff zu haben und die damit einhergehenden Prozesse so zu gestalten, dass am Ende die Rechnung auch fürs eigene Unternehmen aufgeht. Auf den folgenden Seiten geben erfahrene Praktiker und Experten unterschiedlicher Fachgebiete Ihnen dazu wertvolle Tipps und Anregungen.



10 TIPPS

rund um die vermietete Eigentumswohnung

Zur neuen Rechtslage an den Schnittstellen zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Von Katharina Gündel, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht, GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Vermietende Wohnungseigentümer, aber auch Verwaltungen von Sondereigentum, haben zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht oft mit Irrungen und Wirrungen zu kämpfen, insbesondere dort, wo sie sich berühren. Die Harmonisierung beider Gesetze tat und tut Not. So sind auch mietrechtliche Regelungen Teil des am 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG).

1

Mietvertrag

Erwähnen Sie im Mietvertrag, dass eine Eigentumswohnung vermietet wird! Rechtlich notwendig ist dies zwar nicht, aber es ist zu empfehlen, damit der Mieter weiß, dass

sein Vermieter Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft ist. Mieter können sich dann auch darauf einstellen, dass sie es unter Umständen nicht nur mit einer Sondereigentumsverwaltung, sondern eben auch mit einer WEG-Verwaltung zu tun haben.

2

Betriebskosten

Im Mietvertrag sollte dann entweder kein Verteilerschlüssel zu den Betriebskosten vereinbart oder auf den neuen § 556a Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) verwiesen werden. Darin neu geregelt ist, dass die Betriebskosten nach demselben Verteilerschlüssel umgelegt werden können, der für die Hausgelder zwischen den Wohnungseigentümern zur Anwendung kommt. Prüfen Sie aber den Mietvertrag! Denn es kommt darauf an, welche Vereinbarung darin getrof-

fen wird. Ist ein Umlagemaßstab vereinbart, ist dieser der Abrechnung zugrunde zu legen. Nur wenn in Mietverträgen kein Umlagemaßstab vereinbart ist, ist nach neuem Gesetz der Umlagemaßstab aus der Hausgeldabrechnung anzuwenden. Eine Übergangsvorschrift gibt es nicht. Das bedeutet, dass auch für bestehende Verträge ab dem 1. Dezember 2020 die Abrechnung der Betriebskosten entsprechend der Jahresabrechnung für die Eigentümergemeinschaft erfolgen kann.

3

Verteilerschlüssel

Ein mietvertraglich vereinbarter Abrechnungsmaßstab, also der Verteilerschlüssel, kann für die Zukunft nur dann geändert werden, wenn entweder beide Parteien sich einig sind oder ein sachlicher Grund für den Vermieter vorliegt, der zu einer Änderung führt. Dieser liegt aber nur dann vor, wenn es für den Vermieter unzumutbar ist, am vereinbarten Abrechnungsmaßstab festzuhalten. Die neue Gesetzeslage allein führt nicht zu einer solchen Unzumutbarkeit. Also einigen Sie sich mit den Mietern!

4

Baumaßnahmen

Mit dem neuen § 15 Wohnungseigentumsgesetz wird ein eigener Duldungsanspruch der Gemeinschaft oder einzelner Eigentümer geschaffen. Diese kann dann analog den mietrechtlichen Vorschriften über Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen aktiviert werden. Das bedeutet, die Wohnungseigentümergeinschaft kann einen eigenen Duldungsanspruch gegen Mieter von Eigentumswohnungen geltend

machen, wenn sie Baumaßnahmen durchführen will. Kündigen Sie als WEG-Verwalter für die Gemeinschaft die Baumaßnahmen nach den Vorgaben von § 15 Wohnungseigentumsgesetz an! Dann kann die Gemeinschaft diesen Duldungsanspruch auch gerichtlich durchsetzen. Dasselbe gilt auch für Baumaßnahmen einzelner Eigentümer.

5

Ankündigung

Die Ankündigung nach § 15 Wohnungseigentumsgesetz ersetzt aber nicht die mietrechtliche Ankündigung von Erhaltungs- und insbesondere von Modernisierungsmaßnahmen. Wenn Sie als vermietender Eigentümer oder Sondereigentumsverwalter eigene Duldungsansprüche geltend machen wollen oder eine Modernisierungumlage beanspruchen, kündigen Sie die Maßnahmen auch selbst an!

6

Nachrüstung

Mieter haben gegen Vermieter Anspruch auf die Erlaubnis von baulichen Veränderungen der Mietsache und auch der Gemeinschaftsflächen – ob im Mietshaus oder der Wohnungseigentumsanlage. Unter baulicher Veränderung ist hier ein Eingriff in die bauliche Substanz zu verstehen, der über den Mietgebrauch hinausgeht. Das Anbringen von Haltestangen im Bad ist wohl noch kein solcher Eingriff, wohl aber das Entfernen von Türschwellen. Die Maßnahmen der Mieter können aber auch das Gemeinschaftseigentum in Wohnungseigentumsanlagen betreffen. Denkbar sind hier Rampen oder Treppenlifte, aber auch Wallboxes zum Laden von E-Fahr-

zeugen oder der Einbau einer neuen Schließanlage. All dies kann ein Mieter verlangen – auch wenn er keine körperlichen Einschränkungen hat oder gar kein E-Auto besitzt. Voraussetzungen für den Anspruch sind lediglich das Bestehen eines Mietverhältnisses und die Zumutbarkeit für den Vermieter.

7

Interessenabwägung

Nehmen Sie eine Interessenabwägung vor! Der Anspruch des Mieters auf Nachrüstung wird durch die Interessen des Vermieters begrenzt. In § 554 Abs. 1 S. 2 BGB heißt es nämlich: „Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter, auch unter Würdigung der Interessen des Mieters, nicht zugemutet werden kann.“ Es ist immer der jeweilige Einzelfall zu betrachten. In die Abwägung ist in jedem Fall Folgendes einzubeziehen: das öffentliche Interesse an zeitgemäßer Ausstattung von Häusern und Wohnungen, die individuellen Interessen der Mieter (z. B. Grad der Behinderung; Verwurzelung im Wohnumfeld, E-Fahrzeug vorhanden) und die individuellen Interessen des Vermieters (Konservierungsinteresse; mehr Verkehrssicherungspflichten durch mehr Einrichtungen; eigene Baumaßnahmen geplant in Verbindung mit Kostenumlage auf alle Mieter; Rückbaurisiko).

8

Beschlussfassung

Erlauben Sie dem Mieter einer Eigentumswohnung keine Baumaßnahme, bevor ein entsprechender Beschluss durch die Gemeinschaft gefasst wurde! Mieter können von vermieten-

den Wohnungseigentümern nicht mehr verlangen, als diese in der Eigentümergemeinschaft durchsetzen können. Solange noch kein entsprechender Beschluss gefasst wurde, können Vermieter die Erlaubnis verweigern. Aber darauf dürfen sich Vermieter auch nicht zurückziehen. Verhalten Sie sich nicht passiv!

9

Sicherheitsleistung

Vereinbaren Sie mit dem Mieter zur Absicherung des Rückbaurisikos eine Sicherheitsleistung! Grundsätzlich ist es so, dass Mieter nach ihrem Auszug die Einrichtung wieder zurückbauen müssen. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn der Rückbauanspruch treuwidrig wäre. In die Interessenabwägung ist einzubeziehen, ob diese Rückbauverpflichtung finanziell abgesichert ist – zum Beispiel durch eine Sicherheitsleistung. Wenn vereinbart wird, dass die Sicherheitsleistung als Geldbetrag zu entrichten ist, gilt: Legen Sie diese Sicherheit insolvenzfest und mit dem üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist an!

10

Fachhandwerker

Vereinbaren Sie mit den Mietern, dass sie Pläne zur Genehmigung baulicher Veränderungen vorlegen und Fachhandwerker beauftragen! In die Interessenabwägung ist ebenfalls einzubeziehen, durch wen konkret Maßnahmen geplant und ausgeführt werden. Die Erlaubnis durch den Vermieter kann unter den Vorbehalt gestellt werden, dass Fachhandwerker beauftragt werden. Die Auswahl der Handwerker bleibt dem Mieter überlassen.

Pro & Contra

Soll die Umlagefähigkeit bestimmter Betriebskosten wie der CO₂-Bepreisung auf Mieter beibehalten werden?

PRO

Über die Kostenumlage das Verhalten der Mieter verändern

Manchmal lohnt es sich, Sachverhalte etwas genauer zu analysieren und bei der Bewertung nicht dem ersten Eindruck zu folgen. Ganz gute Beispiele dafür sind die bei Redaktionsschluss geplanten und diskutierten (Teil-) Streichungen der Umlage von Kosten der Kabelversorgung in Miethäusern sowie der CO₂-Bepreisung der Wärmeversorgung. Diese Kosten nicht mehr auf Mieter umlegen zu können, würde im ersten Fall nicht den Mietern helfen und im zweiten Fall nicht dem Klima.

Die Kosten von Einzelverträgen zur Kabelversorgung sind erheblich höher als die für Sammelangebote über den Vermieter. Für viele Mieter wird es daher künftig vermutlich teurer. Dies gilt umso mehr, wenn ein Anbieterwechsel eine aufwendige Umrüstung der innerhalb von Gebäuden bestehenden Netze erfordert. Die üblicherweise im drei- bis vierstelligen Bereich liegenden Kosten sind dann regelmäßig von den Mietern, beispielsweise im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung nach Glasfaserausbau, aufzubringen. Um den Wettbewerb im Telekommunikationssektor zu fördern und zugleich ein hohes Verbraucherschutzniveau sowohl für Mieter als auch für Vermieter zu schaffen, hat sich Haus & Grund Deutschland in der Diskussion über den Gesetzentwurf der Bundesregierung für den Fortbestand des Sammelinkassos neben einer Liberalisierung des Telekommunikationsmarktes eingesetzt. Die technischen Möglichkeiten lassen es zu, dass Netzanbieter sich gegenseitig Nutzungsrechte für vorhandene Kabelinfrastruktur einräumen. Es hätte auf die positiven Erfahrungen zur Liberalisierung des Strommarktes zurückgegriffen werden können. Dieser Ansatz hätte auch der Wohnungseigentümergeinschaft genutzt. Denn die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verweisen zwar auf die Betriebskostenverordnung. Die Umlagefähigkeit der einzelnen Positionen wie im Mietrecht findet aber so

im WEG keine Anwendung. Es kann also keine Rede davon sein, dass mit dem Entwurf Verbraucherinteressen gestärkt werden sollen, wenn über neun Millionen Eigentumswohnungen von der Regelung nicht erfasst werden.

Ähnlich verhält es sich bei der beabsichtigten Aufteilung der CO₂-Bepreisung zwischen Mieter und Vermieter. Damit wird die Lenkungswirkung nicht verdoppelt, sondern halbiert. Die Anreizwirkung wird ausgebremst. Nur bei einer vollständigen Durchleitung der CO₂-Bepreisung an den Endverbraucher können sowohl Verhaltensänderungen beim Verbrauch und – darauf kommt es bei der Lenkungswirkung an – Nachfrageänderungen erzeugt werden, die geeignet sind, das Klima zu schützen. Der Anreiz zu sanieren entsteht für Vermieter nicht durch die zusätzliche Belastung mit der CO₂-Bepreisung. Dafür sind die Kosten einer energetischen Sanierung schlicht zu hoch. Der Anreiz zur Sanierung entsteht erst durch die Nachfrageänderung bei den Mietern. Vermieter investieren, wenn Mieter wegen der gestiegenen Gesamtkosten gleich die ganze Wohnung nicht mieten wollen. Gerade das Signal der Nachfrageänderung durch Mieter ist von enormer Bedeutung. Vermieter werden die Klimaziele nicht erreichen können, ohne eine Umzugs-mobilität, die zwischen zwei Mietverhältnissen eine tiefgreifende energetische Sanierung nicht-energieeffizienter Gebäude ermöglicht. Dafür braucht es im Übrigen nicht mehr Preisregime, sondern mehr Angebote im Wohnungsmarkt.



DR. KAI H. WARNECKE
Präsident Haus & Grund Deutschland

Vermieter zur Umsetzung energetischer Sanierungen bewegen

Die Mieten in Deutschland steigen unaufhörlich – und zwar nicht nur die Angebots-, sondern auch die Bestandsmieten. Zur durchschnittlichen Kaltmiete von 10,38 Euro pro Quadratmeter beispielsweise in Stuttgart kommen noch die Heiz- und sonstigen Nebenkosten als sogenannte zweite Miete hinzu. Auch diese Kosten steigen kontinuierlich, wie die Auswertung der jährlichen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes zeigt. Sie erreichen mittlerweile einen Höchststand von bis zu 2,88 Euro pro Quadratmeter. Das bedeutet: Für eine 60-Quadratmeter-Wohnung zahlt der Mieter bis zu 173 Euro pro Monat allein an Nebenkosten. In Stuttgart muss er fast 800 Euro monatlich berappen, um die Wohnung halten zu können. Nicht verwunderlich also, dass die individuelle Wohnkostenbelastung der Mieterinnen und Mieter im bundesweiten Durchschnitt mittlerweile schon bei 30 Prozent liegt, bei einkommensschwachen Haushalten sogar bei fast 50 Prozent – höchste Zeit, endlich gegenzusteuern!

Statt Mieterhaushalte immer stärker mit Nebenkosten zu belasten, sollten sie zumindest dort entlastet werden, wo die Umlage auf sie keinerlei Sinn macht. Dies ist definitiv bei den Kosten der CO₂-Bepreisung der Fall. Um soziale Härten durch steigende Heizkosten im Rahmen der CO₂-Bepreisung zu vermeiden, hat die Bundesregierung im Klimaschutzprogramm 2030 angekündigt, Änderungen im Mietrecht zu prüfen. Diese sehen eine begrenzte Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung auf Mieterinnen und Mieter vor, die gleichzeitig bei Vermieterinnen und Vermietern Anreize setzt, in klimaschonende Heizungssysteme bzw. energetische Sanierungen zu investieren.

Diesen Ankündigungen sind bis heute leider keine Taten gefolgt. Vorschläge zur Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Kosten auf Mieterinnen und Mieter liegen zwar auf dem Tisch, jedoch konnten sich die Koalitionsfraktionen aufgrund des erheblichen Drucks aus der Immobilienlobby und wegen der Blockadehaltung vonseiten der CDU/CSU-Fraktion bislang nicht auf ein Modell einigen.

Als Konsequenz dieser Untätigkeit werden seit 1. Januar 2021 die CO₂-Kosten im Gebäudesektor zu 100 Prozent an die Mieterinnen und Mieter durchgereicht, wodurch der klimapolitisch gewollte Effekt der CO₂-Bepreisung im Mietwohnungsbereich völlig verpufft: Vermieter werden nicht zum Austausch ihrer Heizanlagen angehalten, da sie die Kosten vollständig umlegen können – das Instrument verliert somit seine nach Beteuerungen der Bundesregierung beabsichtigte Lenkungswirkung komplett. Für viele Mieterinnen und Mieter verteuert sich das Heizen dagegen seit Januar deutlich, weil allein sie den vollen CO₂-Preis tragen. Bei mittlerem Energieverbrauch müssen mit Erdgasheizung im Schnitt jährlich 65 Euro mehr bezahlt werden, mit Heizöl 85 Euro. Im Jahr 2025 klettern die Mehrkosten bei Erdgas auf 140 Euro, bei Heizöl auf 185 Euro – eine weitere Verteuerung des Wohnens, die viele Mieterhaushalte einfach nicht mehr stemmen können.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher, dass der CO₂-Preis für Heizungen vollständig von den Vermietern getragen wird. Nur sie allein können und dürfen nach deutschem Recht darüber entscheiden, welche Heizungsart zum Einsatz kommt und ob energetisch modernisiert wird. Schon jetzt sind die Heizkosten in einem energetisch schlechteren Haus im Schnitt mehr als doppelt so hoch wie in einem sanierten Haus. Die CO₂-Bepreisung vergrößert diese Schere deutlich auf Kosten derjenigen Mieterinnen und Mieter, die sich keine Wohnung in einem ökologischen Haus mit klimafreundlicher Heizanlage leisten können.

Schnelles Handeln zum Schutz der Mieterinnen und Mieter und nicht zuletzt auch zum Schutz des Klimas ist daher dringend geboten!



LUKAS SIEBENKOTTEN

Bundesdirektor Deutscher Mieterbund (DMB)

homevoice

Die Hausverwaltungssoftware
der nächsten Generation!

www.homevoice.io/kennenlernen

Wie homevoice die Hausverwaltung optimiert:



Wer modernisiert, spart Reparaturen

Der BGH setzt Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen neue Grenzen.

Im Laufe des Jahres 2018 wurde viel und kontrovers über das Vorhaben der Regierung berichtet, die Möglichkeiten zur Mieterhöhung nach durchgeführten Modernisierungen zu beschränken. Tatsächlich senkte der Gesetzgeber mit dem „Modernisierungsanpassungsgesetz vom 18.12.2018“ den Umlagesatz von elf auf acht Prozent der für eine Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten.

Eher still und im Verborgenen vollzog sich dagegen im Oktober 2020 eine noch viel weitergehende Beschränkung. In seinem Urteil vom 15. Oktober 2020 (Az. VIII ZR 81/19) entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass bei der Berechnung der umlagefähigen Modernisierungskosten auch der sogenannte fiktive Instandsetzungsaufwand abzuziehen sei, und warf damit jahrzehntelange vermeintliche Gewissheit über den Haufen – mit gravierenden Folgen für Vermieter und Mieter.

DER AUTOR



STEFAN LÖFFLAD

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei W-IR Jennißen und Partner. www.wir-jennißen.de

Der fiktive Instandsetzungsabzug

Tauscht ein Vermieter im Zuge der Modernisierung einer Wohnung oder eines Hauses irgendein Bauteil aus, muss er es jedenfalls nicht mehr reparieren. Er spart also den Reparatur- oder Instandsetzungsaufwand – und darf ihn bei der Berechnung der Mieterhöhung infolge der Modernisierung nicht berücksichtigen. Andernfalls würde der Mieter nicht nur die Wertverbesserung, also die echte Modernisierung, sondern auch noch die eingesparte Reparatur zahlen. Das wäre unzulässig. Reparaturkosten hat der Vermieter nach § 535 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ausnahmslos zu tragen.

Jahrzehntelang galt, dass Vermieter nur den tatsächlichen Reparaturaufwand abziehen müssen, der zum Zeitpunkt des Austauschs des jeweiligen Bauteils fällig gewesen wäre. Die Frage lautete also immer: Hatte das Bauteil beim Austausch einen Mangel, der hätte repariert werden müssen, und was hätte das gekostet? Wie alt das Bauteil war, spielte keine Rolle, wenn es nur zu diesem Zeitpunkt ohne Mangel funktionierte. Dazu ein Beispiel: Der Vermieter will die 30 Jahre alten doppelgläserigen Fenster durch dreifach isolierverglaste ersetzen. Die alten Fenster haben einen U-Wert von ca. 3,0, die neuen von ca. 1,0 über das ganze Bauteil. Das ist klar eine Modernisierung, denn die Arbeiten bewirken eine nachhaltige Einsparung von Energie. Wenn die ausgetauschten

Fenster aktuell ohne Mangel waren, hatte der Vermieter Glück und musste nichts für ersparte Reparaturen abziehen. Er konnte acht Prozent der vollen Kosten der neuen Fenster auf die Miete umlegen.

Davon bleibt nun nicht mehr viel übrig. Nach Auffassung des BGH muss der Vermieter nicht nur den tatsächlichen, sondern schon einen fiktiven Reparaturaufwand herausrechnen. Denn es müsse eine Rolle spielen, ob das ausgetauschte Bauteil noch relativ neu oder schon alt und abgenutzt war. Sonst habe es der Vermieter in der Hand, eine Modernisierung möglichst spät durchzuführen, um einerseits die alten Bauteile nicht mehr reparieren zu müssen und andererseits die vollen Kosten der neuen umlegen zu können. Der fiktive Instandsetzungsabzug könne, so der BGH weiter, anhand der „üblichen Nutzungsdauer“ des jeweiligen Bauteiles zumindest überschlägig errechnet werden. Was in der Theorie noch nachvollziehbar und einfach klingen mag, hat ganz erhebliche Auswirkungen und wird in der Praxis Probleme machen.

Nur das Alter zählt.

Abgesehen von wenigen Ausnahmen, in denen Vermieter durch die Modernisierung etwas ganz Neues schaffen – dazu gleich mehr –, werden sie wohl bei den meisten Gewerken erhebliche Abzüge wegen solcher fiktiven Reparaturkosten vornehmen müssen. Immer dann, wenn Vermieter ein vorhan-

denes Bauteil austauschen, müssen sie jetzt den fiktiv ersparten Reparaturaufwand abziehen. Der errechnet sich, so ist das Urteil wohl zu verstehen, allein nach dessen Alter; auf den Zustand kommt es nicht mehr an. Ob ein Bauteil also schon recht abgenutzt oder im Gegenteil in besonders gepflegtem Zustand ist, wird keine Rolle mehr spielen, denn der BGH stellt auf die durchschnittliche Lebensdauer ab. Das Problem ist nur: Die legt niemand verbindlich fest. Zahllose Listen führen durchschnittliche Lebensdauern einer ganzen Reihe unterschiedlichster Bauteile auf. Das sind aber alles nur mehr oder weniger fundierte Schätzungen. Verbindlich ist keine davon.

Hier wird's skurril.

Kunststofffenster sind üblicherweise nach 40 Jahren „um“ und wären auszutauschen. Da Vermieter keine Modernisierung schulden – sie machen das, abgesehen von gesetzlichen Nachrüstverpflichtungen, immer freiwillig –, könnten auch neue Kunststofffenster mit alten Dämmwerten eingebaut werden. Das wäre schon deshalb Unsinn, weil es solche Fenster auf dem Markt nicht mehr gibt. Es zeigt aber, welche Kosten Vermieter bei der Berechnung der Mieterhöhung abziehen müssen – in unserem Fall drei Viertel der Kosten neuer zweiglasiger Fenster.

Tauscht ein Vermieter die 40 Jahre alte Heizzentrale im Keller aus, gilt das Gleiche. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Lebensdauer der Heizung von 40 Jahren müsste er die Kosten des Einbaus einer neuen Heizung (streng genommen mit alten energetischen Werten) voll abziehen. Solche alten Heizungen gibt es am Markt nicht mehr. Und ob die neue Heizung aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung heute im Vergleich wesentlich teurer ist als die alte damals, ist fraglich. Kurzum:

Für eine Mieterhöhung wird nichts oder nicht mehr viel übrig bleiben.

Hier wird's knifflig.

In seiner Entscheidung stellt der BGH außerdem fest, dass Vermieter nachweisen müssen, wie hoch die ersparten fiktiven Reparaturaufwendungen (maximal) waren. Zwar hilft ihm das Gesetz mit der Möglichkeit einer Schätzung (§ 559 Abs. 2, 2. Alternative BGB). Die Schätzgrundlagen jedoch (dazu gehört auch das Alter des ausgetauschten Bauteiles) muss er darlegen, und zwar schon in der Mieterhöhung, sonst ist die formal unwirksam.

Nur wenn ein Vermieter etwas Neues schafft, muss er nichts abziehen. Dämmt er z. B. erstmalig die Kellerdecke, wird er die vollen Kosten umlegen können. Schwieriger wird es bei der (auch erstmaligen) Dämmung der Fassade. Denn die erspart die Reparatur üblicher Abnutzung, etwa von Rissen in Farbe und Putz, abblätterndem Anstrich etc.

Ausblick

Die Entscheidung des BGH führt zu einer erheblichen Beschränkung der Möglichkeiten für Mieterhöhungen nach durchgeführten Modernisierungen, die im Ergebnis viel weiter geht als die Absenkung des Umlagesatzes um drei Prozent. Es wird sich zeigen, inwieweit dies die Bereitschaft von Vermietern beeinträchtigt, überhaupt noch zu modernisieren. Verwunderlich wäre es nicht, wenn (vor allem institutionelle Groß-) Vermieter nun vermehrt nur noch solche Modernisierungen vornehmen, die zu möglichst wenig Abzügen führen. Wie sinnvoll es dann ist, die Gebäudehülle zu dämmen, alte Heizungen und Fenster aber nicht auszutauschen, steht auf einem anderen Blatt. So oder so müssen Vermieter in Mieterhöhungsverlangen deutlich mehr Sorgfalt in die Berechnung und Erläuterung von Instandsetzungsabzügen legen.

Wir machen Ihr Business intelligent!



ALISSA NJOE
BUSINESS CONSULTANT

- ▶ **Reports + Analytics**
Flexible und intelligente Visualisierung Ihrer Daten gemäß Ihren Anforderungen
- ▶ **Dokumentenmanagement**
Digitale Verwaltung von Dokumenten + Workflows für mehr Transparenz
- ▶ **MieterCockpit/
KundenCockpit**
Individuelle Dashboards mit den relevanten Daten für den schnellen Überblick
- ▶ **Service-Apps + Portale**
Immer auf dem Laufenden bei hoher Servicequalität durch 24/7-Kommunikation

ABILITY 
simplify IT!

Software vom
Branchenexperten

www.ability.ag/immo

Vorsicht, Falle!

Worauf Verwaltungen achten müssen, damit die Besonderheiten des Gewerberaummietrechts nicht zu Fallstricken werden.

Eine fehlende Vollmacht kann zum Verhängnis werden: Wichtige Willenserklärungen, zum Beispiel auch die Erklärung einer Kündigung, sollten nur unter Beifügung einer Originalvollmacht abgegeben werden. Denn der Mieter kann die Kündigungserklärung gemäß § 174 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zurückweisen, wenn der Bevollmächtigte keine Vollmachtsurkunde vorgelegt hat. Die Willenserklärung ist dann unwirksam!

Beispiel: Aufgrund einer entsprechenden Klausel im Mietvertrag verlängert sich ein Mietverhältnis automatisch um zwei Jahre, wenn es nicht innerhalb einer bestimmten Frist gekündigt wurde. Drei Tage vor Ablauf der Frist kündigt der Verwalter das Mietverhältnis, ohne die Vollmacht vorzulegen, die ihn dazu berechtigt. Der Mieter weist die Kündigung vier Tage später gemäß § 174 BGB zurück. Sie ist damit unwirksam, und der Verwalter kündigt erneut, diesmal mit Vorlage der Vollmacht, aber nicht mehr innerhalb der Frist. So verlängert sich das Mietverhältnis aufgrund der Vertragsklausel um zwei Jahre, was nicht im Interesse des Eigentümers war.

Wer darf eine Kündigung erklären?

Aus der Stellung als Hausverwalter ergibt sich nicht automatisch auch die Vollmacht zur Kündigung eines Mietvertrages. In der Rechtsprechung ist dies selbst dann umstritten, wenn der Verwalter für den Eigentümer den Mietvertrag unterzeichnet hat. Tatsächlich reicht auch die Beifügung einer Kopie der Vollmacht nicht aus, nicht einmal eine notariell beglaubigte Foto-

kopie. Verwaltungen sollten also vorsorglich über eine ausreichende Zahl von Originalvollmachten verfügen.

Vorsicht: Die Vollmacht des Eigentümers ist nutzlos, wenn die Verwaltung in der Rechtsform einer GmbH auftritt, die Vollmacht entsprechend auf die GmbH ausgestellt ist, die Kündigungserklärung aber nicht von der Geschäftsführung, sondern der „Leitung der Hausverwaltung“ (oder der Sachbearbeitung) abgegeben wird. Entweder muss der Geschäftsführer die Willenserklärung (Kündigung) selbst unterzeichnen, oder er muss der Erklärung eine zweite Vollmacht beifügen, nämlich die, die den Unterzeichner persönlich dazu bevollmächtigt.

Prüfung der sofortigen Zurückweisung

Umgekehrt können sich auch Verwaltungen den § 174 BGB zunutze machen. Zum Beispiel wenn der Eigentümer ein Mietverhältnis beenden möchte, für das der Mieter aber eine Option auf weitere fünf Jahre hat, die er schriftlich innerhalb einer bestimmten Frist ausüben muss: Am vorletzten Tag der Frist macht dieser per Einschreiben von seinem Optionsrecht Gebrauch. Unterzeichnet hat das Schreiben aber nicht der organische Vertreter, sondern (nur) ein/e leitende/r Mitarbeiter/in. Wenn der Hausverwalter hier nicht sofort reagiert, ist die Option wirksam ausgeübt. Wenn er aber die Optionserklärung unverzüglich gemäß § 174 BGB zurückweist, wobei er natürlich selbst wie oben beschrieben § 174 BGB beachten muss, hat der Mieter keine Möglichkeit mehr, rechtzeitig zu optieren, da die Frist inzwischen abgelaufen ist.

Achtung: Verwalter sollten die Zurückweisung gemäß § 174 BGB auch dann prüfen, wenn die Optionserklärung (oder eine andere Willenserklärung) im Namen des Mieters von einem Anwalt abgegeben wird, der aber entweder keine oder nur eine Kopie bzw. einen Scan der Vollmacht vorlegt.

Notwendigkeit des Nachtrags bei Mieterhöhung

Bei Wertsicherungs- bzw. Indexklauseln müssen Verwaltungen unterscheiden: Handelt es sich um sog. automatische Wertsicherungsklauseln, so genügt es, Mietern mitzuteilen, dass sich die Miete rückwirkend erhöht

DER AUTOR



DR. MICHAEL SCHULTZ
Der Rechtsanwalt und Notar ist Partner
der Kanzlei Müller Radack Schultz, Berlin
www.mueller-radack.com

hat. Eine förmliche Nachtragsvereinbarung ist nicht erforderlich. Handelt es sich dagegen um eine sog. Leistungsvorbehaltsklausel, so erhöht sich die Miete nicht automatisch. Die eingetretene Indexveränderung ist nur Voraussetzung dafür, dass die Verwaltung für den Vermieter eine höhere Miete verlangen kann; wozu sich der Mieter aber einverstanden erklären muss.

Auch wenn es sich nur um geringfügige Mieterhöhungsbeträge handelt, ist in diesem Fall eine schriftformgerechte Nachtragsvereinbarung notwendig. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Mieter später wegen der nicht eingehaltenen Schriftform gemäß § 550 BGB den Vertrag vorzeitig kündigen kann (BGH, Urteil vom 11.4.2018, Az. XII ZR 43/17). Die Nachträge sollten durchnummeriert werden und auf den Ursprungsvertrag und die bisherigen Nachträge Bezug nehmen; dann brauchen sie mit diesen nicht fest verbunden zu werden.

Antrag auf Erlaubnis zur Untervermietung

Mieter sind grundsätzlich ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, eine Mietsache unterzuvermieten. Verweigert ein Vermieter allerdings diese Erlaubnis, so hat der Mieter gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB ein außerordentliches Kündigungsrecht, kann sich also vorzeitig aus dem Vertrag lösen.

Verwalter sollten die Genehmigung also keinesfalls vor-schnell verweigern, sondern zunächst den genauen Sachverhalt klären. Stellt sich zum Beispiel heraus, dass der Untermieter die Sache zu einem ganz anderen Zweck nutzen wird als der Hauptmieter, so kann man die Genehmigung in der Regel verweigern, ohne dass

dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zusteht. Liegt die beabsichtigte Nutzung durch den Untermieter aber im Rahmen der mit dem Hauptmieter vereinbarten, so darf der Verwalter die Genehmigung nur verweigern, wenn die Person des Untermieters selbst dafür einen wichtigen Grund bietet, etwa fehlende Bonität.

Die Schriftform wahren!

Die Nichtbeachtung der gesetzlich festgelegten Schriftform führt zur vorzeitigen Kündbarkeit eines Mietvertrages, auch wenn dessen Laufzeit noch viele Jahre beträgt. Um eine solche vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des Mieters zu verhindern, müssen Verwaltungen auch bei Nachträgen darauf achten, dass diese schriftformgerecht geschlossen werden. Denn ein nicht der Schriftform genügender Nachtrag infiziert auch einen schriftformgerechten ursprünglichen Mietvertrag.

Beispiel: Der Mieter einer Bürofläche erhält drei zusätzliche Parkplätze, was ein Schriftwechsel bestätigt, der aber nicht ausreichend ist. Erforderlich ist eine schriftformgerechte, beiderseits unterzeichnete Nachtragsvereinbarung.

Solange § 550 BGB vom Gesetzgeber nicht reformiert worden ist, ist die gesetzlich geforderte Schriftform unbedingt zu beachten, denn man weiß ja heute nicht, wer schon morgen Interesse an der vorzeitigen Auflösung eines Vertrages haben könnte. Wird die Schriftform beachtet, sind Vermieter und Mieter an das gebunden, was sie vereinbart haben; es gilt dann „pacta sunt servanda“, das Prinzip der Vertragstreue im öffentlichen und privaten Recht.

Schon heute alle Anforderungen der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Mit unserer Funkmesstechnik erfüllen Sie bereits heute alle Vorgaben der EED und sind für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Erfahren Sie mehr unter:
eed.kalo.de



Sprechen Sie mit uns persönlich! T 040 23775-0
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auf



Verborgene Schätze heben

Wie man den Mehrwert von Daten entdeckt und für sich nutzt, indem man das Berichtswesen für Stakeholder optimiert.

Wir haben es mit Unmengen bereits vorliegender Daten zu tun: in Immobilienverwaltungsprogrammen, in Buchhaltungssystemen, in Mietspiegel Tabellen oder versteckt in Verträgen und Abrechnungen, vielleicht sogar in individuellen Accounts oder bei verschiedenen Niederlassungen eines Unternehmens – verschenkt! Denn in Parametern und ihren Zusammenhängen verbirgt sich ein strategischer Schatz, und der ist einfach zu heben: Häufig führt bereits die intelligente Visualisierung zum Aha-Effekt, den man sich bei der Präsentation vor Investoren und Kunden zunutze machen kann.

Das Berichtswesen professionalisieren

Ein digitales Gesamtkonzept für Verwaltung und Controlling, das strebte die Allegron-Gruppe an. Starkes Wachstum der deutschlandweit tätigen Immobiliengesellschaft machte neue Strukturen und die Professionalisierung der

DIE AUTORIN



THERESA GERSTER

Leiterin Business Unit Immobilienwirtschaft bei der ABILITY GmbH,

Spezialisierung: Business Intelligence/Analytics+Reports
www.ability.ag/immobilien

Abwicklung erforderlich: mehr Transparenz und einen höheren Automatisierungsgrad bei der Erstellung von Berichten für die verschiedenen Empfängergruppen, insbesondere schnellen Zugriff auf Objektdaten wie Kostenstruktur, Umsätze und Liquidität.

Um den unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden, setzt das Unternehmen bei der Erstellung seiner Reports auf das Analyse-Tool ABILITY. Analytics. Ausschlaggebend für diese Wahl war, dass es sich flexibel auf vorhandene IT-Systeme aufsetzen lässt und sofort einsatzfähig ist. „Die vielfältigen Kombinationsmöglichkeiten halten die Struktur auch für die Zukunft offen“, bestätigt Thorsten Schaust, Head of Controlling & Business Process Management bei der Allegron-Gruppe.

Das Monitoring läuft zunächst über Dashboards: Hier sind die Daten und Entwicklungen tagesaktuell verfügbar, und zwar so aufbereitet, wie Anwender sie für ihre individuellen Routinen benötigen. Insbesondere die Visualisierung des Soll-Ist-Vergleichs vereinfacht die Buchhaltung.

„Wir erleben eine messbare Zeitersparnis“, freut sich Schaust. Die Zusammenführung der Informationen in standardisierten Berichten hat die Kommunikation mit Management und Investoren ebenso vereinfacht wie mit Eigentümern und Mietern. Hinzu kommt, dass tagesaktuell ausge-

wertete Daten Fehlentwicklungen schon in den Anfängen erkennbar machen, sodass schnell reagiert werden kann. Bei der Allegron-Gruppe hat das zur Folge, dass das Kapitalrisiko deutlich gesunken ist. „Damit holen wir mehr Wert aus unseren Daten!“, so Schaust.

Ähnliche Erfahrungen macht auch Ingo Wagner. Als Prokurist bei ProLine, einem Unternehmen mit mehr als 10.000 verwalteten Einheiten, weiß er: „Die Anforderungen unserer Eigentümer an das Berichtswesen sind sehr spezifisch.“ Insbesondere die institutionellen Auftraggeber lassen wenig Spielraum beim Aufbau der Reports, sodass standardisierte Reports aus den Immobilienverwaltungssystemen heraus manchmal an ihre Grenzen stoßen.

Mit dem Analyse-Tool gelingt es nun auch, den für Immobilienfonds geltenden hohen Anforderungen zu genügen. ProLine erstellt auf Knopfdruck vier Berichte: Soll-Bezahl-Stellungen, Monatsabrechnungen, die Kostenübersicht und einen Einnahmen-Ausgaben-Bericht. „Wenn wir das händisch aus den Systemen zusammentragen, sind monatlich zwei bis drei Mitarbeiter mehrere Tage beschäftigt“, weiß Wagner aus Erfahrung. Und er ist beeindruckt, was das Tool zu leisten vermag: „Häufig ist die Erwartungshaltung hoch, und dann tut sich bei der Umsetzung doch eine Baustelle nach der anderen auf.“

Komplex!

Gibt es das perfekte Tool?

Wohnungsabnahmen bzw. -übergaben machen wir noch „oldschool“, mit Schreibblock und Stift, im Beisein der aus- bzw. einziehenden Mietpartei, Zimmer für Zimmer: Zustand der Wände, Türen, Zargen, Fenster, Rahmen, Bodenbelag, Steckdosen, Lichtschalter, Wasserhähne, WC-Spülung usw. Alles wird protokolliert und detailliert beschrieben. Bei Fensterrahmen z. B.: Kunststoff, weiß, ohne sichtbare Mängel, gereinigt. Mängel werden schriftlich und möglichst fotografisch dokumentiert, etwa Badezimmer: Wände gefliest, Fugen weiß, 20 Zentimeter über dem Waschbecken drei Dübellöcher. Danach kommen die Zählerstände für Wasser, Heizung, Wärme, Strom, Gas, dann Rauchwarnmelder, Schlüssel, schließlich Nebenräume wie Keller oder Dachboden: Alles geräumt und sauber? Es ist mühevoll und kostet viel Zeit, die man mit digitaler Unterstützung sparen könnte.

DIE AUTORIN



SANDRA METZLER

Die diplomierte Wohnungs- und Immobilienwirtin (FWI) ist Mitgeschäftsführerin der Fischer GmbH Liegenschaftsverwaltungen, Offenbach.

Was digitale Unterstützung bieten müsste

Eine Software müsste den Prozess allerdings Schritt für Schritt abbilden: die teilnehmenden Personen abfragen und den Objektbetreuer, beim ausziehenden Mieter auch die neue Adresse, ggf. Namen und Anschrift weiterer teilnehmender Personen. Die Wohnungsabnahme bzw. -übergabe sollte Raum für Raum erfolgen und Auswahlfenster haben, wo man die passende Ausstattung und den Zustand einfach anklickt, und bei Schäden, wem sie anzulasten sind: Mieter oder Vermieter. Fotos müssen integrierbar sein, Voreinstellungen für Zähler und den Eintrag der Zählerstände möglich sein. Ist dies erledigt, muss vermerkt werden können, ob der Mieter die Kosten für die Zwischenabrechnung der Heizkosten übernimmt. Die Zahl der Zimmer-, Wohnungs- und Haustürschlüssel ist einzugeben und zuletzt die der Rauchwarnmelder und ihre Position.

Am Ende der Übergabe steht alles in einem Formular in Textform, das die Beteiligten unterschreiben und das zugleich aufführt, welche Mängel der Mieter innerhalb welcher Frist noch zu beheben hat. Der Versand erfolgt per E-Mail an den Mieter, und für festgestellte Mängel, die der Vermieter zu beheben hat, geht direkt ein Auftrag an den Handwerker raus. Wichtig wäre, dass eine solche Software gerichtlich anerkannt würde. Wir hatten in der Vergangenheit bereits Probleme, wenn ein Übergabeprotokoll nicht handschriftlich verfasst worden war. Des Weiteren sollte die Software über eine Schnittstelle verfügen, über die erfasste Daten in das jeweils vorhandene Verwalterprogramm übernommen werden können, sodass das digitale Übergabe- oder Abnahmeprotokoll mit den Dokumenten der Wohnung hinterlegt werden kann. Stehen über die Jahre Sanierungen oder Renovierungen an, bietet es Anhaltspunkte zur Bewertung des Wohnungszustands.

Online Immobilien verwalten
mit integrierter Bank

Miet- und WEG-Verwaltung
mit zertifizierter Software



Verwalter-Service

Hausbank

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

Die zertifizierte Software VS3 unterstützt bei der gesetzeskonformen Bearbeitung kaufmännischer Verwaltungsarbeiten und entlastet von Routineaufgaben. Neben der automatischen Verbuchung der Bankumsätze in der Buchhaltung bietet die Anwendung Schnittstellen zu CRM-Systemen wie das hauseigene VS3+ und Wärmedienstleistern.

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

Weitere Informationen unter:

Telefon: 089/55141-499
E-Mail: immo-vertrieb@hausbank.de

Hausbank München eG

Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München www.hausbank.de



Hier greift eins ins andere

Best Practice: digitale Wohnungsübergabe

Unausweichlich steht sie allmonatlich auf der Agenda, die Übergabe einer oder meist mehrerer Wohnungen. Als Immobilienmanager haben wir dabei sowohl die Interessen der Vermieter als auch der Mieter zu wahren. Was die Standardisierung, gar Digitalisierung dieses Prozesses erschwert, ist die Größe des Personenkreises, der damit befasst ist: Objektbetreuer, Facility Manager, Vermieter, Makler.

Im Zuge der digitalen Transformation unseres Unternehmens haben wir auch die Wohnungs- oder Mietflächenübergabe, wie es im gewerblichen Bereich heißt, miteinbezogen und zunächst analysiert. Idealerweise erfolgt eine Übergabe in drei Schritten: Vorabnahme, Abnahme und schließlich Übergabe an den neuen Mieter. Aus Zeit- und Kostengründen versuchen viele Immobilienmanager, sie zusammenzufassen, was oft auch möglich ist.

DER AUTOR



SEBASTIAN NIESEN
Geschäftsführender Inhaber der Niesen Hausverwaltungen e. K.,
Düsseldorf

Am Anfang die Analyse

Zur Digitalisierung dieses Prozesses ist zunächst zu definieren, welche Informationen dazu erforderlich sind und ob bzw. welche dieser Daten wo verfügbar sind – idealerweise im eigenen ERP-System. Sonst müssen wir in den Mieterakten nachrecherchieren.

Weil mittlerweile eigentlich alle Mieter über Smartphones verfügen, konnten auch wir die Vorabnahme optimieren: Seit 2016 arbeiten wir mit einem Kundenportal und einer App – einem praktikablen Werkzeug für Kommunikation und Datenaustausch. Fotos von der Mietsache können wir für die Vorabnahme nutzen, und ausziehende Mietparteien zeigen sich hier sehr kooperativ, weil es schnell geht und Treffen erspart.

Für die digitale Übergabe von Wohnungen und Mietflächen gibt es dann folgende Möglichkeiten:

- Man füllt ein vorbereitetes PDF-Formular während der Übergabe aus und lässt es mittels Adobe Sign von allen Teilnehmern unterzeichnen.
- Man nutzt eine dedizierte Wohnungsübergabe-App, in der man relevante Daten vorab manuell hinterlegt.

- Man nutzt eine dedizierte Wohnungsübergabe-App mit Schnittstelle zum ERP-System zum Austausch der relevanten Daten.

Wesentlicher Vorteil einer solchen App: Es lassen sich während der Übergabe aufgenommene Fotos sofort ins Protokoll einfügen. Diese Daten sind auch bereits für Besichtigungstermine mit potenziellen Nachmietern als Dokumentation einer Vorabnahme nutzbar, und weil die App alle Daten bündelt, kann die Übergabe auch an Personen delegiert werden, die mit der Mietsache weniger vertraut sind.

Entscheidend: die Schnittstelle

Wir nutzen eine App mit Schnittstelle zu unserem ERP-System. So werden alle dort hinterlegten Daten einer Mietsache zur Wohnungsübergabe in die App übertragen: technische Kataloge, Zählernummern, Schlüsseldaten und benötigte Angaben zur Person der Mietpartei. Alle per App hinzugefügten Daten werden automatisch mit dem ERP-System synchronisiert – nach Freigabe durch den Objektbetreuer und wenn wieder eine Verbindung zum Internet besteht. Sonst wird zwischengespeichert. Für den rein technischen Außendienst sind mit der App alle anstehenden Übergaben ersichtlich und können so effizient bearbeitet werden.

Die Übergabe abschließend steht das Protokoll auf dem Tablet für alle Beteiligten zur Unterschrift bereit – die es umgehend per E-Mail erhalten. Zudem wird es im ERP-System mit dem alten und dem neuen Mietvertrag hinterlegt – und im Dokumentenmanagementsystem archiviert. Weil auch dies über eine Schnittstelle zur Mieter-App verfügt, wird es auch darüber bereitgestellt.

Sinnvoll ist es, sich vor einer Übergabe Gedanken zu machen, ob möglicherweise auch ein konventioneller Ausdruck des Protokolls vor Ort benötigt wird. Ggf. hilft ein batteriebetriebener Drucker vor Ort.

Gelungene Optimierung

Mit der vollständig digitalen Wohnungsübergabe haben wir in den

letzten Monaten sehr gute Erfahrungen gemacht. Wir brauchen weniger Zeit für die Vorbereitung und konnten bei Terminengpässen auch Dritte damit betrauen. Sowohl ausziehende als auch einziehende Mietparteien wussten dabei nicht nur pandemiebedingt die verringerten Kontaktzeiten zu schätzen, sondern auch, dass das Verfahren in den nicht ganz stressfreien Umzugsphasen vieles vereinfacht, dennoch sehr umfassend dokumentiert – und das ohne leidigen Papierkram.

In unserem Software-Ökosystem greifen also folgende Komponenten ineinander, um Arbeitserleichterung und zeitliche Optimierung zu erreichen: Die Wohnungsübergabe-App läuft auf dem Tablet mit iOS oder Android und ist über eine Schnittstelle für den

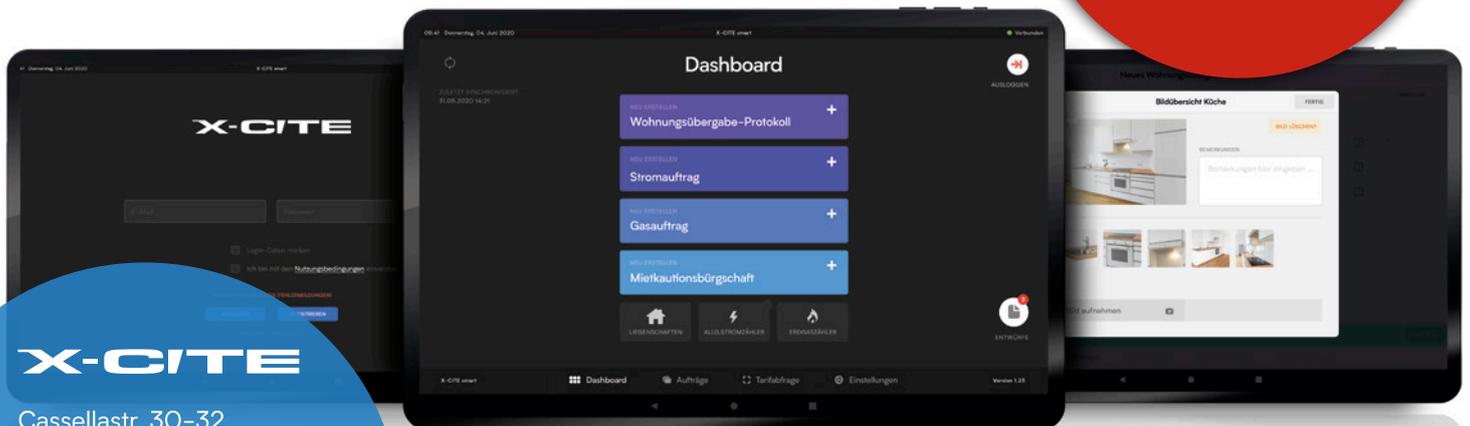
bidirektionalen Datenaustausch mit ERP-System verbunden. Das ERP-System verfügt über eine bidirektionale Schnittstelle zum Dokumentenmanagementsystem. Die Kunden-App, die auch unser Vorgangsmanagement-System beheimatet, ist zum einen bidirektional an das Dokumentenmanagementsystem angebunden, zum anderen an das ERP-System.

Für Immobilienmanager bedeutet allerdings schon jeder dieser Teilschritte eine Optimierung konventioneller Prozesse – selbst das manuelle Ausfüllen eines digital erstellten Adobe Sign PDFs ist eine immense Arbeitserleichterung. Hat man die Datenbestände erst einmal eingepflegt, leistet eine Wohnungsübergabe-App auch ohne Anbindung ans eigene ERP-System schon wertvolle Dienste.

EINE APP FÜR ALLE ARBEITSSCHRITTE

- ✓ Digitale Wohnungsübergaben – professionell, schnell und sicher
- ✓ Detaillierte Protokolle – bequem per PDF versendet
- ✓ Automatische Erstellung der Wohnungsgeberbescheinigung
- ✓ Anmeldung Strom & Gas, auch Leerstand
- ✓ Mietkautionsbürgschaften integriert
- ✓ Individuell mit Ihrem Logo für Ihr Unternehmen angepasst

EXKLUSIV FÜR SIE ALS LESER
X-CITE-App für 3 Jahre gratis nutzen, nur bis zum 15. Juni 2021*



X-CITE

Cassellastr. 30–32
60386 Frankfurt am Main
Telefon: 069 94 34 04 41
E-Mail: service@x-cite.immo
www.x-cite.immo

*Bis zum 15.06.21 können sich WoWi-Unternehmen bei X-CITE zur kostenlosen Nutzung der APP registrieren. Die derzeitige Nutzungsgebühr von monatlich 14,50 € entfällt dann für 3 Jahre. Es entstehen keine Verpflichtungen.

Alle Schritte, eine App

Smart: So minimiert man Aufwand und Risiken bei Wohnungsübergaben.



Nicht jede Wohnungsübergabe geht glatt über die Bühne. So mancher eklatante Schaden war angeblich schon beim Einzug vorhanden. Stromzähler wurden von Mietern gar nicht erst angemeldet, sodass nun der Vermieter vom Energieversorger für aufgelaufene Kosten in Anspruch genommen wird, oder es gibt nachträglich Unstimmigkeiten über Zählerstände. Hier droht neben Ärger für Wohnungsgeber auch finanzieller Schaden, der mit einer lückenlos abgewickelten Übergabe vermeidbar gewesen wäre. Ganz zu schweigen vom administrativen Aufwand, den nicht nur handschriftliche Protokolle mit dokumentierenden Handyfotos für alle Beteiligten mit sich bringen, sondern auch die manuelle Erstellung von Wohnungsgeberbescheinigungen oder die Beantwortung von Rückfragen des Energieversorgers.

Das digital erstellte Protokoll ist nur die halbe Miete.

Zeitgemäß wäre eine Lösung, die alle Aspekte und Prozesse der Wohnungsübergabe rechtssicher abbildet, die sich individuell an die detaillierten Anforderungen der Verwaltung anpassen lässt und auch die

nachgelagerten Prozesse wie die Bereitstellung von Dokumenten, die Erstellung von Bescheinigungen, Meldungen an Versorger oder Zwischenabnahmen umfasst – und das für alle Mitarbeiter, einfach nutzbar, am besten ohne teure Endgeräte und Datentransfers. Müsste man erfinden? Gibt es schon:

In enger Zusammenarbeit mit mehr als 70 Hausverwaltungen hat die in Frankfurt am Main ansässige X-CITE Beratung & Vertrieb GmbH eine App entwickelt, die sich an den Anforderungen der Praxis orientiert. Die X-CITE smart App erstellt Protokolle von Wohnungsübergaben und integriert auch die Meldungen von Mietern oder bei Leerstand beim Energieversorger. Über die Kooperation mit zahlreichen Energieversorgern wird dieser Vorgang automatisiert. Auch Wohnungsgeberbescheinigungen lassen sich aus der App heraus erstellen, und als Barkaution hinterlegte Mietsicherheiten in eine Kautionsbürgschaft umwandeln, wenn der Mieter seine Liquidität z. B. für den Umzug bewahren will. Alle Dokumente werden als PDF per E-Mail versendet und können so in der Verwaltung direkt archiviert werden. Derzeit gibt es die App für Android-Geräte, benötigte Tablets gibt es auf Wunsch vom Anbieter. Funktionsfähig ist die App im jeweiligen Objekt auch ohne Internetverbindung, die Synchronisation erfolgt später per WLAN.

Dafür, dass die Nutzung der App keine nennenswerten Kosten verursacht, sorgen die Kooperationen, z. B. mit mehreren Energieversorgungsunternehmen, die sich zudem als einträglich erweisen können: Kommt zwischen einer einziehenden Mietpartei und einem der kooperierenden Energielieferanten ein Vertrag zustande, wird das mit einer Prämie für den Nutzer der App vergütet.

DER AUTOR



STEPHAN HUTHMANN
Geschäftsführer der X-CITE GmbH
www.x-cite.immo

3 Fragen an ...

... den Geschäftsführer der Hausverwaltung Funke, die X-CITE smart bereits seit einem Jahr nutzt.

Interview: Andrea Körner

NACHGEFRAGT



CONSTANTIN W. A. KRUKENBERG
Geschäftsführer der Hausverwaltung Funke GmbH, Dorsten

Herr Krukenberg, was hat Sie überzeugt?

Dass die App sich für uns individualisieren ließ, samt Logo und sogar Extras. Mit dem kostenlosen Tablet konnten wir sie gleich im Tagesgeschäft ausprobieren. Seitdem bereiten wir die Protokolle am PC vor, übertragen sie in die App, können sie auch als Vorlage duplizieren, ohne immer alles neu zu erfassen. Damit kommen alle Mitarbeiter schnell klar.

Wie schwierig war es, das richtige Produkt zu finden?

Es ist sehr aufwendig, unter vielen Lösungen die richtige zu finden. Auch X-CITE hat nicht von Anfang an all unseren Anforderungen entsprochen, aber wenn sich ein Anbieter der Wünsche und Anregungen einer Hausverwaltung annimmt, lohnt sich die zeitliche Investition.

Wie profitiert Ihr Unternehmen davon?

Die zentrale Erfassung aller Daten einer Wohnungsübergabe unterstützt unsere Mitarbeiter enorm. Wir sind effizienter geworden, moderner, und sparen dadurch Kosten. Die digitalen Protokolle lassen sich einfach in unsere digitale Dokumentenablage integrieren, sodass Mieter einfachen Zugriff darauf haben. Das kommt gut an, weil es schnell geht und papierlos ist.

Damit Ihr Bauwerk ein Bauwerk bleibt.

>> Wir sanieren Parkbauten und Ingenieurbauwerke.

Unser Leistungsspektrum:

- Betoninstandsetzung
- Bauwerksabdichtung
- Kathodischer Korrosionsschutz
- Bauteilverstärkung

Ihre Vorteile:

- Optimales Ergebnis durch vielfältige Sanierungsverfahren und umfassendes Leistungspotential
- Dauerhafter Gebäudewert durch hohes Qualitätsbewusstsein bei der Bauausführung
- Absolute Termintreue durch partnerschaftliches Miteinander auf der Baustelle
- Kostensicherheit aufgrund enger Projektbegleitung in allen Leistungsphasen

Geiger Bauwerksanierung GmbH & Co. KG

Stuttgart · München · Ravensburg · Mainz · Hamburg

Telefon +49 711 4896308 · bauwerksanierung@geigergruppe.de · www.geigergruppe.de

Geiger

Not macht erfinderisch

Erfahrungen mit der digitalisierten Wohnungsübergabe über ein eigens entwickeltes Tool



Eine Wohnungs- oder Hausübergabe mit ordentlichem Protokoll ist das A und O, um spätere Konflikte zwischen Vermietern und Mietern zu vermeiden. Waren bei der Wohnungsübergabe zum Einzug noch alle Parteien glücklich, kommt es beim Auszug nicht selten zu Unstimmigkeiten. Ein ausführliches, detailliertes Übergabeprotokoll ist dann goldwert. Alle Beteiligten haben es seinerzeit geprüft und eigenhändig unterschrieben. Das erspart so manche Diskussion. Schnell ausgefertigt und mühelos zur Hand

DER AUTOR



EUGEN MÖNIG
Der Geschäftsführer der Mönig Immobilienmanagement GmbH ist Immobilienverwalter des Jahres 2017.

sind diese wertvollen Dokumente als digitale Übergabeprotokolle. Wir haben ein unternehmenseigenes Tool entwickelt. Auf Basis der Erfahrung damit raten wir: Trauen Sie Ihren Mandanten ruhig etwas zu! Selbst die ältere Generation weiß digitale Post schätzen.

Wir sind in unserer Region bereits seit Jahren als Makler tätig und vermitteln im Schnitt 100 bis 150 Objekte jährlich an Käufer und Mieter. Nicht zuletzt wegen dieser Doppelfunktion als Verwalter und Makler setzen wir uns seit Langem mit der effizienteren Gestaltung von Prozessen auseinander, und es hat sich gezeigt: Komfortable Datenerfassung, sichere digitale Ablage plus Online-Versand auf Knopfdruck, das funktioniert nicht nur für Versammlungsprotokolle in Eigentümergemeinschaften, sondern auch bei Übergabeprotokollen – mit der richtigen Software.

Der Weg zur eigenen Lösung
Anfangs gab es dafür nur wenige Lösungen auf dem Markt. Wir

haben uns seither laufend informiert, über Anbieter, Apps, PC-Software und andere Lösungen. Wir suchten ein Tool, um nicht nur die Übergabe, sondern den ganzen Vermietungs- und Verkaufsprozess zu digitalisieren. Daten- und Bediensicherheit spielten dabei eine ebenso große Rolle wie der Nutzerkomfort und die Möglichkeit, Prozesse und Datensätze zu verknüpfen. Fündig wurden wir damals nicht. Heute gibt es u. a. Cloud-basierte Apps, die weder teuer noch kompliziert sind. Trotzdem sind wir bei unserem eigenen Tool geblieben.

Da wir Verwalter und auch Makler sind, benötigten wir ein Tool, das für beide Bereiche einsetzbar ist. Darum haben wir in Zusammenarbeit mit einem IT-Experten eine noch erweiterbare Lösung für unser Unternehmen entwickelt. In unserem selbst entworfenen digitalen Übergabeprotokoll wird man anhand einer Checkliste mit Pflichtfeldern Punkt für Punkt durch die Übergabe geleitet, was das Fehlerrisiko minimiert.

Die Stammdaten der Eigentümer sind inklusive Wohn-, Objektadresse und Wohnungsnummer hier ebenso hinterlegt wie die Kontaktdaten des neuen Mieters, Name und neue Adresse des ausziehenden Mieters und das Datum des Ein- und Auszugs. Auch der Ansprechpartner bei der Hausverwaltung wird natürlich dokumentiert. Hinzu kommen Zählerstände und -nummern sowie weitere relevante Daten, etwa Mülltonnennummern etc.

Mehrfache Datennutzbarkeit

Jeder Raum einer Immobilie kann detailliert erfasst werden. Besonderheiten und Schäden können wir schon bei Besichtigungen aufnehmen, um sie später im Übergabeprotokoll nicht zu vergessen. Fotos zur Dokumentation des Zustands und etwaiger Schäden bekommen einen digitalen Zeitstempel und werden dem jeweiligen Raum und Mangel der Mietsache zugeordnet. So ist sichergestellt, dass das Bild- und Datenmaterial zweifelsfrei dem Übergabezeitpunkt entspricht.

Seit einiger Zeit sind wir komplett auf die digitale Form des Übergabeprotokolls umgestiegen: auf

dem Tablet ausgefüllt, von den beteiligten Mandanten geprüft, per Touchpen vor Ort unterzeichnet und direkt an sie versandt – in Echtzeit, was unseren Vermietern und Mietern gefällt. Sie entscheiden selbst, ob sie das Dokument auf dem Rechner abspeichern oder als Ausdruck ablegen. Geht es verloren, gibt es einfach auf Knopfdruck Ersatz. Den von uns in der WEG- bzw. Sondereigentumsverwaltung betreuten Kunden hinterlegen wir das Protokoll zusätzlich noch passwortgeschützt im Kundenportal, wo sie auch gleich für den Wärmedienstleister und die gesplittete Heizkostenabrechnung bereitstehen.

Der Einsatzbereich erweitert sich.

Während des jahrelangen intensiven Feilens an unserem Tool haben wir Fort- und Rückschritte erlebt, auch Lehrgeld zahlen müssen. Mal gingen Zählerstände oder andere Daten verloren, mal wurden die Unterschriften nicht gespeichert, sodass wir die Mandanten – peinlich berührt – erneut um Unterzeichnung bitten mussten. Innovationen müssen nun einmal ganz neu gedacht wer-

den. Inzwischen profitieren wir von diesem reibungslos funktionierenden Datenerfassungs- und -verwaltungssystem, das unseren Mandanten und Mitarbeitern Komfort, Transparenz und Effizienz bietet. Der Aufwand der letzten Jahre zahlt sich damit aus. Sogar das erste Kennenlernen von Vermietern oder Verkäufern und Interessenten verlegen wir seit einiger Zeit erfolgreich in den virtuellen Raum. Dazu kommen weitere digitalisierte Steps der Immobilienvermittlung, etwa die Fünf-Punkte-Bonitätsprüfung, die digitale Wohnungsbesichtigung und die Zusendung des Kaufvertragsentwurfs bzw. des Entwurfs für den Mietvertrag an die Eigentümer.

Eine gute Gelegenheit, ein wenig zu träumen und in die Zukunft zu schauen: Wie schön wäre es für uns Verwalter, wenn es in naher Zukunft ein Tool gäbe, mit dem unsere Hausmeister und Ableser jährlich die Zählerstände für Strom, Gas und Wasser selbsttätig und direkt als Protokoll an die Versorgungsunternehmen senden könnten? Smart Metering lässt hoffen.

Wohnungen schnell & günstig vermieten

Immobilieninserate

nur 1x eintragen

und überall veröffentlichen



**ohne-makler.net**



ImmoScout24
immowelt
immonet
eBay Kleinanzeigen
und viele weitere



Anzeigen und Anfragen zentral verwalten



Virtuelle Besichtigungen, 3D-Grundrisse



Energieausweise, Mietpreiseinschätzung

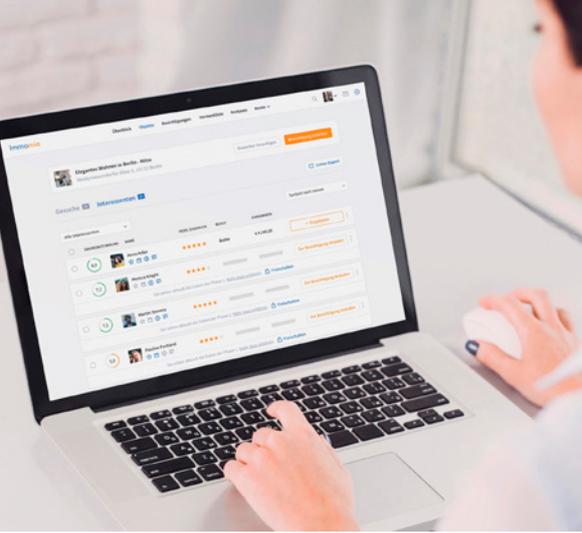


Umfangreiche Inserats-Statistiken

Vermieten ab 39€

IMMOBILIEN SELBST VERMARKTEN

AKTION: kostenlose Top-Platzierung auf
ImmoScout24: [ohne-makler.net/va421](https://www.ohne-makler.net/va421)



Einfach smart vermieten

Wie Verwaltungen Vermietungsprozesse digital optimieren können.

Immobilienverwaltungen arbeiten dann am effizientesten, wenn sie sich ihren Kernaufgaben widmen können. Im kaufmännischen, technischen, rechtlichen und organisatorischen Bereich sind die für sich genommen schon umfangreich genug. Da noch Prioritäten zu setzen, ist nicht immer einfach. Aber es gibt Potenziale, die liegen nach wie vor im Verborgenen – z. B. im Vermietungsgeschäft.

Die Vermittlung von Wohnraum an Mietinteressenten kann aufwendig sein. Die Betreuung Wohnungssuchender beschäftigt häufig gleich mehrere Mitarbeiter, wobei Wartelisten oder hinterlegte Suchprofile den Prozess oft zusätzlich verkomplizieren und rechtlich zudem schwierig sind: Viele persönliche Daten dürfen nur im Rahmen einer konkreten Bewerbung um eine Wohnung erhoben werden und sind spätestens nach sechs Monaten zu löschen – auch das mit enormem Aufwand.

Abhilfe per Datenbank

Dass es auch einfacher, effizienter und vor allem rechtssicher geht, zeigt die vollumfänglich digitale Lösung des Hamburger Unternehmens Immomio, die mit einer zentralen Interessenten-Datenbank arbeitet. Darin sind Hunderttausende deutschlandweit aktiv Wohnungssuchende registriert. Vermieter, die eine Wohnung anzubieten haben, können geeignet erscheinende Mieter anhand der hinterlegten Profile auswählen – und ihnen per Mausklick ihr Wohnungsangebot

digital unterbreiten. Da registrierte Mietinteressenten ihre selbst hinterlegten Daten auch selbst verwalten, liegt die Einhaltung des Datenschutzes nicht aufseiten der Verwaltung. Von Vorteil ist dieses Vorgehen insbesondere in Wohnungsmärkten mit starker Nachfrage.

In weniger angespannten Märkten können Wohnungsangebote mit Immomio über die gängigen Immobilienportale oder auch über die Homepage des Unternehmens inseriert werden – in dieser Kombination mit hoher, meist schneller zum Ziel führender Reichweite.

Matching zur qualitativen Vorauswahl

Was Verwaltungen wie Vermietern viel Zeit erspart, ist das Mieter-Matching. Um diesen Qualifizierungsmechanismus zu nutzen, legen Vermieter ihr Wunschprofil potenzieller Mieter an, sodass anhand der hinterlegten Kriterien eine systematische qualitative Vorauswahl erfolgt. Der Bewerber-Pool wird damit automatisch kleiner, was den Aufwand der Auswahl deutlich reduziert und auch die Menge der erhobenen Daten. So können auch soziale Kriterien, die für eine Vergabeentscheidung immer häufiger eine wichtige Rolle spielen, im Prozess automatisch berücksichtigt werden.

Mehr Effizienz, weniger Daten

Immomio dient Verwaltungen als zentraler Kommunikationskanal für die Vermietung von Wohnungen. Ihre Kunden können sich jederzeit eigenständig registrieren, einen Besichtigungstermin vereinbaren und auch ihre Unterlagen zur Selbstauskunft einreichen. Die Einhaltung des Datenschutzes ist damit in jeder Phase eines Vermietungsprozesses gewährleistet – und all das wird Verwaltungen bestenfalls als verbesserter Kundenservice angerechnet. Die Bedeutung der Digitalisierung gerade solcher Prozesse zeigt sich auch und gerade in Zeiten der Coronapandemie: Verwaltungen, die im Frühjahr 2020 schon digital aufgestellt waren, konnten die Herausforderungen deutlich leichter bewältigen als andere.

DER AUTOR



NICOLAS JACOBI
Geschäftsführer Immomio GmbH

WERDEN SIE IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2021

**NACHHALTIGKEIT, EFFIZIENZ & ARBEITSPLATZORGANISATION:
DER MODERNE IMMOBILIENMANAGER**

ZEIGEN SIE UNS, WELCHE WEGE SIE EINGESCHLAGEN UND WELCHE UMSETZUNGSERFOLGE SIE ERZIELT HABEN.

**BEWERBEN SIE SICH BIS ZUM 16. JULI 2021:
WWW.IMMOBILIENVERWALTER-DES-JAHRES.DE**

Mögen die Besseren gewinnen

Verwaltungen haben bei der Vermittlung von Mietwohnungen eigentlich die Nase vorn. Zeit, sich der eigenen Qualitäten bewusst zu werden!

Sechs Jahre ist es nun schon her, dass der Gesetzgeber das sogenannte Bestellerprinzip verabschiedet hat: Wer den Makler beauftragt, der muss auch die Kosten dafür tragen. Ob die Verteilung der Kosten nach dem nun geltenden Prinzip gerechter ist, lassen wir an dieser Stelle offen. Komplizierte Streitfälle dazu gibt es genug.

Spannend: Wer profitiert vom Bestellerprinzip?

Seither jedenfalls müssen Wohnungs- und Hauseigentümer den von ihnen beauftragten Makler selbst bezahlen – oder selbst aktiv werden. Die spannende Frage damals lautete: Wie entscheiden sie sich? Geht der Auftrag zur Vermittlung weiterhin an den externen klassischen Makler? Beginnt jetzt die hohe Zeit der Online-Portale und der Wohnungsvermietung im Do-it-yourself-Verfahren? Oder

DER AUTOR



FRANK HILLEMEIER

Der Immobilienverwalter des Jahres 2016 ist gelernter

Bauzeichner und Fachverwalter. 2004 gründete er die heutige ImmoConcept Verwaltungsgruppe, eine der größten privat geführten Verwaltungen im Rheinland.

profitieren nun die Immobilienverwaltungen mit ihren Kompetenzen durch die Erweiterung ihres Geschäftsfeldes?

Eigentümer haben gute Gründe, ihre Verwaltung zu beauftragen.

Am Anfang entschieden sich viele Eigentümer dafür, neue Mieter in Eigenregie zu finden. Makler beklagten Umsatzrückgänge von bis zu 30 Prozent, wie der Presse zu entnehmen war. Dann stellten viele Eigentümer ernüchert fest, dass do it yourself doch nicht so einfach ist: Einen passenden Mieter für eine Wohnung zu finden kostet viel Zeit und erfordert bestimmte Kompetenzen. Die Anfragen bei uns Hausverwaltungen mehrten sich: Ob wir nicht zusätzlich zur Verwaltung eines Objektes auch die Vermietung frei gewordener Wohnungen übernehmen könnten? Und dafür hatten die Eigentümer natürlich gute Gründe: Eine gute Hausverwaltung kennt ihre Eigentümer, weiß, welches Objekt für welche Zielgruppe infrage kommt und welche Mieter in welche Hausgemeinschaft passen.

Mit den Aufgaben wächst das Ansehen.

Allerdings bedeutet diese zusätzliche Aufgabe auch für uns Hausverwalter zusätzlichen Aufwand. Die Suche nach geeigneten Mietern geht über das Mandat der WEG- und Mietverwaltung weit hinaus. Zudem wurden die Verwaltungen für Eigen-

tümer als Ansprechpartner noch wichtiger, denn sie arbeiteten fortan nicht mehr nur im Hintergrund, sondern traten aktiv als Vermittler auf dem Immobilienmarkt auf – was übrigens auch das Ansehen des Verwalterberufs verbessert hat.

Mit Fingerspitzengefühl das richtige Berechnungsmodell finden.

Es versteht sich von selbst, dass eine solche zusätzliche Leistung angemessen vergütet werden muss. Und damit stellen sich weitere Fragen: Nehme ich die Mietersuche als grundsätzlichen Teil in den Vertrag über Miet- bzw. SEV-Verwaltung auf und preise sie auch entsprechend ein, oder berechne ich die Vermittlungsprovision jeweils zusätzlich? Das muss natürlich auch im Vertrag über Mietverwaltung schriftlich festgehalten werden. Was bleibt, ist die Unsicherheit, ob Eigentümer das Vermittlungsangebot von uns überhaupt annehmen oder sich doch wieder an einen Makler wenden.

Wir haben die gesamte Prozesskette im Blick.

Tatsächlich hat die Vermittlung als Teil unseres Gesamtpakets aus WEG- und Sondereigentumsverwaltung für Eigentümer nur Vorteile: Wir kennen die Wohnungen, die Eigentümer und die Eigentümergemeinschaft. Wir wissen, welcher Mieter zu welcher Wohnung passt und auch zum Eigentümer. Wir kön-

nen Eigentümer bei wirtschaftlich oder sozial „schwierigen“ Mietinteressenten sowie beim Zusammentreffen potenziell konfliktreicher Konstellationen nachhaltiger beraten, auch in Bezug auf die Hausgemeinschaft, und Probleme schon im Vorfeld erkennen. Im Unterschied zum externen Makler haben wir kein Interesse am Schnelldrehen eines Auftrags, wir haben die gesamte Prozesskette im Blick. Und zu guter Letzt: Wir protokollieren die Wohnungsübergabe, rechnen mit dem Vermieter ab und veranlassen die ggf. notwendige Renovierung oder Instandhaltung. All das macht ein Makler in der Regel nicht. Die Vermittlung durch uns Verwalter führt nachweislich zur Steigerung der Wohn- und Service-Qualität.

Kunden sind durchaus bereit, guten Service angemessen zu honorieren.

Noch immer unbeantwortet ist damit leider die Frage nach der Bepreisung dieser umfassenden Leistung. Und das geht auch nicht in einem Satz. Denn dabei gibt es weder Richtig noch Falsch. In unserem Unternehmen arbeiten wir mit zwei Modellen: Teils stellen wir die Vermittlung einer Wohnung einzeln in Rechnung, teils preisen wir es in die Mietverwaltung ein, indem wir ein etwas teureres Premiumpaket anbieten.

Beide Varianten haben Vorteile für die Eigentümer, je nach den individuellen Rahmenbedingungen, und die sind bei mehr als 14.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die wir betreuen, vielfältig.

Positionieren wir uns als kunden- und serviceorientierte Partner.

Dass wir uns auf unsere Kunden individuell und flexibel einstellen können, macht unsere Arbeit ja letztlich interessant. So positionieren wir uns als kunden- und

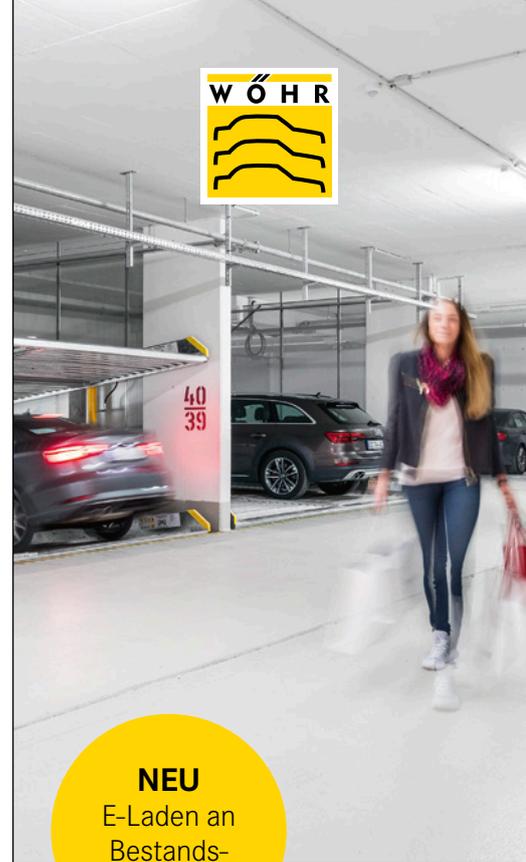
serviceorientierte Partner auf Augenhöhe, zu denen Eigentümer einen direkten Draht haben, weil sie uns und unsere Mitarbeiter persönlich kennen. Unserer Erfahrung nach sind sie dann auch geneigt, für den auf sie zugeschnittenen Service, der sie tatsächlich entlastet, auch zu zahlen – als Teil der monatlichen Beiträge zur SEV-Verwaltung oder als einmalige Provision, zumal sie im Unterschied zu den Mietern diese Kosten als Ausgaben einkommensteuerwirksam geltend machen und den Mieteinnahmen gegenüberstellen können.

Die Vorteile für die Eigentümer sind die Chancen für uns als Verwaltungen.

Insgesamt hat das Bestellerprinzip uns Verwaltern die Chance eröffnet, die Qualität bei der Wohnungsvermittlung zu erhöhen und neue Aufträge für uns zu generieren. Wichtig ist jedoch, dass wir den Service bieten, der Eigentümern Vorteile verschafft und sich deutlich von dem klassischer Makler abhebt – und dabei sind wir noch nicht einmal teurer als der externe Makler!

Fazit

Sicher ist, dass Kunden, die sich bei einem Unternehmen in guten Händen fühlen, dieses auch mit zusätzlichen Aufgaben betrauen, vorausgesetzt, es ist ihnen bekannt, dass entsprechende Leistungen angeboten werden. Es ist Zeit, dass wir uns dessen bewusst werden und einfach machen, was wir gut können, natürlich gegen eine angemessene Vergütung.



NEU
E-Laden an
Bestandsanlagen

SERVICE RUND UM IHR PARKSYSTEM

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

- Deutschlandweites Servicenetzwerk
- Inspektions- und Instandsetzungsarbeiten
- Sanierung von Parkplattformen
- Demontage und Montage bei Beton-Instandsetzungen
- Pflege und Reinigung von Parkplattformen, Gruben und Fahrgassen
- Serviceverträge und erweiterte Servicebereitschaft
- Original-Ersatzteile und Zubehör für WÖHR-Parksysteme
- Reparaturbausätze und Sanierungslösungen für Anlagen von Nussbaum

PGS Parking- und Garagen-Service GmbH

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

+49 [0] 7044 46-101

Tiefgaragensanierung

Mit professioneller Planung gut beraten: von der Schadenserkennung bis zur Empfehlung geeigneter Unternehmen

Tiefgaragen sind wertsteigernde Gebäudeteile, die besonderen Beanspruchungen unterliegen. Hohe dynamische Belastungen, Nässe, Schmutz und Streusalze führen zu Abnutzung und Schäden am Baukörper, die zu sanieren sind. Steht ein komplexes Bauvorhaben an, sind Planung von Bedarf und Ausführung, Nutzungseinschränkungen, Organisation von Ausweichstellplätzen sensible Themen, die die Verwaltung einer Immobilie nicht unterschätzen sollte. Mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz sollten künftig u. a. E-Ladestationen sowie barrierefreie Ein- und Umbauten als Chance für eine nachhaltige Verbesserung der Infrastruktur in die Planung einbezogen werden.

DER AUTOR



RALF LUDWIG

Der Diplom-Ingenieur ist geschäftsführender Gesellschafter der Hartung & Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft mbH,

Weimar.

www.hartung-ludwig.de

Praktisches Beispiel zur Erläuterung des richtigen Vorgehens: Eine mittelgroße Tiefgarage aus Stahlbeton weist erhebliche Schäden auf. Im Bereich der Stützenfüße liegt die Bewehrung frei und die Schutzbeschichtung auf der Bodenplatte ist schadhaf. Das überschreitet deutlich den Umfang einer Reparatur- oder Wartungsmaßnahme. Querschnittsverluste an Stützen gefährden nicht nur die Standsicherheit, sondern auch den Brandschutz der Tiefgarage.

Der sachverständige Planer

Damit die notwendigen Sanierungsarbeiten präzise erfasst, zeitnah ausgeschrieben und vergeben werden können, ist Verwaltungen dringend zur Einbindung eines Spezialisten zu raten. Grundsätzlich erfordern Schadensbilder eine erste Beurteilung durch einen qualifizierten, sachverständigen Planer für Bauwerkserhaltung und -instandsetzung. Über die Erkennung von Schäden, ihre Analyse und Bewertung hinaus erarbeitet dieser den auf das Vorhaben bezogenen Sanierungsplan, leistet überdies koordinative Aufgaben im Planungsprozess und überwacht die baulichen Maßnahmen.

Der Planungsvertrag klärt die Aufgabenstellung und die Verantwortlichkeiten zwischen Planer und Verwalter. Bereits zu diesem Zeitpunkt werden mit der Beantwortung wichti-

ger Fragen die Weichen für eine qualifizierte Ausschreibung gestellt: Liegen alle planungsrelevanten Informationen vor? Sind weitere Personen für Belange von Brandschutz, Technischer Gebäudeausrüstung (TGA) und Arbeitsschutz vertraglich zu binden? Fließen Variantenuntersuchungen, Wünsche der Gemeinschaft (z. B. Beginn-/Endtermine, nach Eigentum getrenntes Leistungs- und Kostensplitting) bzw. Ansprüche auf bauliche Maßnahmen in die Planung ein?

Kosten und Termine

Sind Aufgaben und Verantwortlichkeiten für alle Beteiligten klar, wird der Planungsbeauftragte im Ergebnis aus Ist- und Sollzustand ein Sanierungskonzept mit erster Kosteneinschätzung und grober Terminschiene präsentieren. Dies ist der richtige Zeitpunkt für die Verwaltung, sich einen Überblick über Sanierungsumfang, Ausführungszeiträume sowie die Kosten zu verschaffen und mit den Startvorgaben zu vergleichen. Den weiteren Entscheidungsprozess für die kurz-, mittel- und langfristige Planung der Kosten und Termine unterstützen hierbei nicht nur leistungsbezogene Variantenuntersuchungen, sondern auch zeitlich priorisierte Maßnahmenpakete. So sind z. B. Stützenfußprofilierungen den Sofortmaßnahmen zuzuordnen, die Vorrüstungen für die E-Mobilität den Zusatzmaßnahmen.

Bei **geringen Leistungsumfängen** oder **besonderer Dringlichkeit** ist es üblich, nur ein **Kostenangebot** einzuholen.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile favorisiert der Planer eine technisch sowie wirtschaftlich begründete Variante. Sie ist die Basis für den finalen Sanierungsplan mit maßgebender Kostenberechnung und Terminalschiene. Im genannten Beispiel sind für die Überarbeitung von 1.000 Quadratmeter (qm) Beschichtung in Abhängigkeit von Beanspruchung und Qualität Kosten in Höhe von netto ca. 70 bis 140 Euro/qm und ca. zwei bis vier Wochen uneingeschränkte Ausführungszeit als grobe Orientierung zu erwarten. Kosten und Dauer für eine Stützenfußprofilierung inklusive Vorbereitungsarbeiten sind höher einzuschätzen und verlängern die Gesamtmaßnahme je nach Gefährungsgrad und Sanierungsumfang. Diese kostet aktuell, je nach Ausbruchtiefe, ca. 200 bis 450 Euro/qm.

Formen der Auftragsvergabe

Den weiteren Fahrplan für die Wahl der passenden Vergabeform bestimmen nicht nur Leistungs- und Kostenumfang im finalen Sanierungsplan. Auch besondere Dringlichkeitsgründe bei Gefährdung sind zu berücksichtigen. Die Leistungsgrenzen könnten in Anlehnung an die Vergabe öffentlicher Aufträge wie folgt aussehen: Bei kleineren Leistungsumfängen bis 1.000 Euro oder besonderer Dringlichkeit ist es durchaus üblich, nur ein Kostenangebot einzuholen, bei Umfängen bis 10.000 Euro mindestens drei Angebote auf Basis des Maßnahmenplans. Für komplexere Vorhaben mit Umfängen über 10.000 Euro, wie hier im Beispiel, liefert die Ausschreibung mit Leistungsbeschreibung, bei der eine begrenzte Anzahl an Unternehmen

schriftlich zur Angebotsabgabe aufgefordert wird, die wirtschaftlichsten Ergebnisse bei Vergleichbarkeit der Angebote. Der Planer stellt hierfür eine mit der Verwaltung abgestimmte Liste von mindestens drei Unternehmen zusammen. In allen Fällen ist die Eignung vorab, bei beschränkter Ausschreibung spätestens mit Angebotsvorlage, mittels Eigenerklärung oder Präqualifizierung nachzuweisen.

Die Vorbereitung der Vergabe

In Vorbereitung der Ausschreibung erstellt i. d. R. der Planer eine Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis (LV), welche objektspezifische Angaben zu Vorhaben und Leistungen in der Reihenfolge nach Gewerken, ggf. auch in Sanierungsabschnitte gliedert, erfasst. Dabei bezieht er alle fachlich Beteiligten ein, berechnet die Kosten positionsweise und stellt die Ausschreibungsunterlagen zusammen. Hierzu gehören auch die für die Ausführung geltenden allgemeinen und ggf. besonderen Vertragsbedingungen des Auftraggebers, welche sowohl Ausführungsfristen, vorhabenbezogene Abrechnungskriterien zur Rechnungslegung, etwaige Sicherheitseinhalte und Umlagen, als auch die Zulässigkeit von Nebenangeboten regeln. Der Versand der Ausschreibungsunterlagen erfolgt mit

einem Anschreiben zur Angebotsaufforderung an die ausgewählten Unternehmen unter Angabe von Abgabeort und einer angemessenen Abgabefrist von zwei bis drei Wochen.

Tipp: Plausibilität, Vollständigkeit sowie Kostenstand des berechneten Leistungsverzeichnisses vor Versand überprüfen und somit Möglichkeiten für optionale Erweiterungen oder Kürzungen nutzen.

Empfehlung von Unternehmen

Nach fristgemäßem Eingang der Angebote prüft der Planer diese formell. Es folgen Prüfungen zur Eignung, auf rechnerische und fachliche Richtigkeit sowie anhand eines Preisspiegels auf Wirtschaftlichkeit. Im Ergebnis unterbreitet der Planer einen Vergabevorschlag an die Fachfirma mit dem wirtschaftlichsten Angebot. Die abschließende Entscheidung zur Vergabe trifft die Verwaltung in Abstimmung mit den Eigentümern.

Ausblick

Die Sanierung einer Tiefgarage birgt nicht nur Lasten und Risiken, sondern auch echte Chancen zur Verbesserung von Bauteilqualität und Nutzungskomfort. Zusatzmaßnahmen wie die Schaffung von E-Ladestationen oder die Entscheidung für ein qualitativ höherwertiges, langlebigeres Bodenbeschichtungssystem gehen natürlich über unbedingt notwendige Arbeiten hinaus. Doch sie eröffnen Verwaltungen insgesamt neue Perspektiven für eine zeitgemäße, nachhaltige und effizientere Bewirtschaftung.

Unternehmen müssen ihre **Eignung spätestens mit Angebotsvorlage** per Eigenerklärung oder Präqualifizierung nachweisen.



IMS GmbH, 77815 Bühl
Tel.: 072 23 - 95 00 50
info@wohnungsmanager.eu



Seit 30 Jahren Ihr verlässlicher Partner
in Sachen Hausverwaltungssoftware.
Stets aktuell durch ständige Updates!

Mehr Informationen zu den
Leistungen und Testzugang unter:
www.wohnungsmanager.de

Alle Module ein Preis –
keine versteckten Kosten!
Jetzt testen »

Mit Outsourcing Kosten **sparen**

Wie sich Künstliche Intelligenz, digitale Zwillinge und Plasmaluftreiniger beim Aufzugmanagement nützlich machen.



DER AUTOR



TIM GUNOLD

Geschäftsführender
Gesellschafter der Hundt
Consult GmbH, eines der
führenden Unternehmen
für innovatives, smartes

Aufzugmanagement
www.hundt-consult.de

Für Fachfremde kann es schwierig sein, die angebotenen Leistungen der Aufzugbranche, deren Qualität und Preise zu beurteilen. Häufig ist das spezialisierte Fachwissen hierfür nicht vorhanden. Dabei ist smartes Aufzugmanagement ein wichtiger Hebel, um die Betriebskosten eines Gebäu-

des zu reduzieren und die Anlagenverfügbarkeit zu verbessern.

Anbieter von Leistungen des Aufzugmanagements wie beispielsweise Hundt Consult setzen hier an. Sie konzipieren ganze Aufzuganlagen, überwachen die vertraglich vereinbarten Wartungstermine und Prüfungen der Zentralen Überwachungsstellen (ZÜS), führen Verhandlungen mit den Wartungsnehmern, prüfen Reparatur- und Instandhaltungsangebote und kontrollieren die eingehenden Rechnungen. Dieses umfassende Anlagenmanagement sorgt für einen nach Environmental Social Governance (ESG) optimierten Energieverbrauch, Einsparungen bei den Investitions- und Betriebskosten, einen nachhaltigen, rechtssicheren Betrieb, eine höhere Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der Anlagen sowie eine gesteigerte Nutzerzufriedenheit.

Vorausschauende Wartung

Digitales Liftmanagement ermöglicht es jetzt, nicht nur auf Ereignisse wie Störungsmeldungen und Wartungstermine zu reagieren, sondern vorausschauend zu agieren und Störungen vorzubeugen. Wie viele Fahrten hat der Aufzug seit der letzten Wartung gemacht? Gibt es eine Störung, oder ist eine Störung zu erwarten? Wo befindet sich die Aufzugskabine gerade? Digitale Analyse-Tools geben in Echtzeit Antworten auf diese Fragen.

Ein Beispiel für solch ein smartes Instrument ist der sogenannte Lift Guardian, eine kleine Box, die auf der Aufzugskabine installiert wird. Sie ist mit hochentwickelten Sensoren ausgestattet, die den Aufzug permanent auf Unregelmäßigkeiten und Personeneinschlüsse prüfen. Außerdem erfasst das Gerät u. a. den Status der Stromversorgung, die Temperatur, die Luftfeuchtigkeit und die Beschleunigungswerte. Diese Daten werden über Algorithmen und Künstliche Intelligenz analysiert, aufbereitet und in Echtzeit an ein benutzerfreundliches Dashboard gemeldet und dokumentiert. Der Vorteil: Viele Ortstermine werden damit überflüssig, Störungen können früher erkannt und kostspielige Reparaturen oder Stillstände vermieden werden. Die Installation des Geräts erfolgt auch in älteren

Anlagen problemlos, ohne in bestehende Bauteile und Steuerungseinheiten einzugreifen; womit sie auch vor Cyber-kriminellen Angriffen geschützt ist.

Digitale Zwillinge

Ein weiteres für die vorausschauende Wartung wertvolles Tool sind sogenannte Digital Twins: Was man im Neubau für das gesamte Gebäude anstrebt, ist beim Betrieb von Aufzügen schon lange Realität. Hundt Consult betreibt mittlerweile rund 45.000 Digital Twins mit einem Datenvolumen von mehr als 20 Terabyte. Um dieses Datenvolumen bestmöglich nutzen zu können, kooperiert das Unternehmen mit der österreichischen eMentalist GmbH: Sie ist darauf spezialisiert, aus vorliegenden Informationen sinnvolle Erkenntnisse für den Geschäftsbetrieb abzuleiten. Rund 300.000 Ereignisse, wurden mithilfe Künstlicher Intelligenz bereits aus den Daten der digitalen Zwillinge analysiert. Nutzen lassen sich die Ergebnisse etwa um die optimale Wartungshäufigkeit zu ermitteln, wie sich Wartungsrückstände auf Bean-

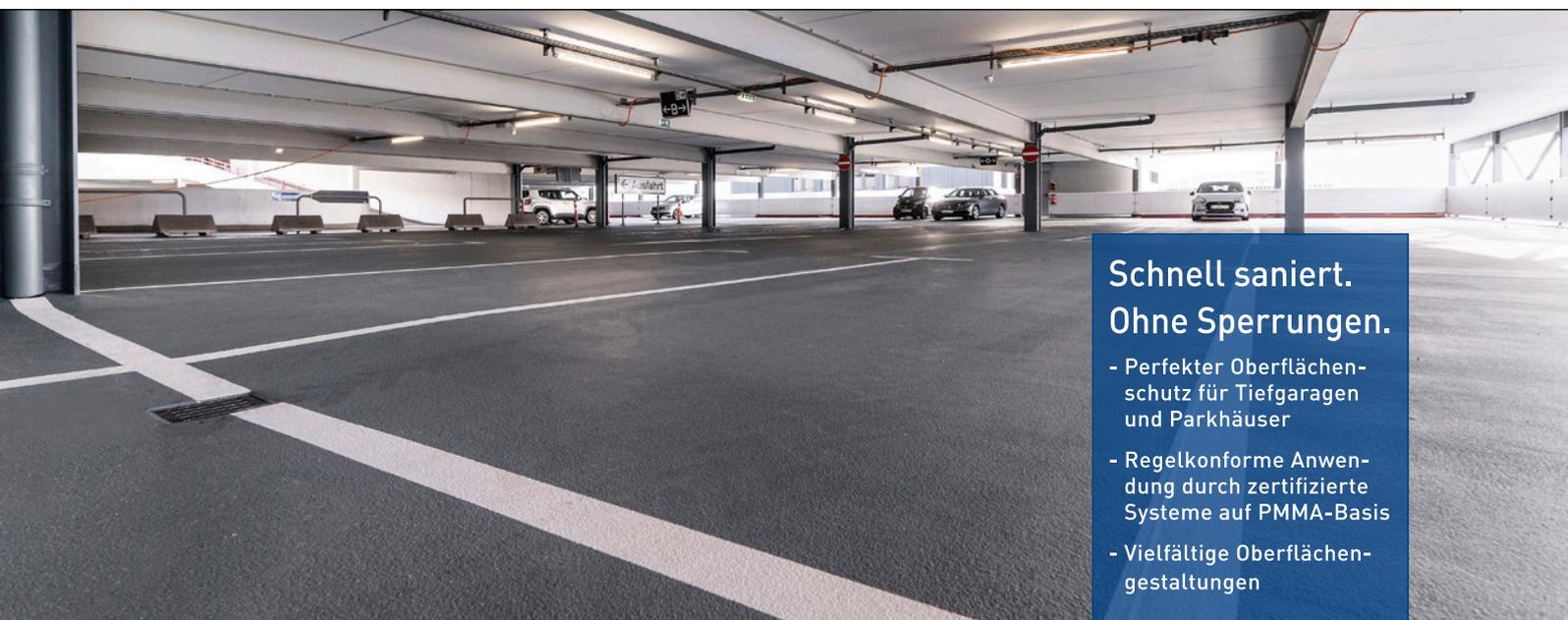
standungen bei ZÜS-Prüfungen auswirken, wie saisonale Einflüsse auf die Störungsrate wirken, wie wahrscheinlich Störungen an bestimmten Tagen oder in bestimmten Situationen sind oder auch nach welcher Betriebsdauer bestimmte Komponenten voraussichtlich ausfallen. Mithilfe dieser Erkenntnisse können Ausfälle vermieden und zugleich ein wirtschaftlich optimales Wartungsregime der Anlagen gewährleistet werden.

Wie steht es um den Infektionsschutz?

Alle Vorteile, die sich aus professionellem Aufzugmanagement ergeben, kommen nur dann zum Tragen, wenn Anlagen auch genutzt werden – was Corona derzeit häufig vereitelt. Aus Angst vor Ansteckung nehmen Menschen aktuell häufiger die Treppe. Dass dies durchaus angebracht ist, belegt eine Studie der Universität Amsterdam. Derzufolge halten sich Tröpfchen 30 Minuten in der Luft, wenn im Aufzug jemand gehustet hat und die Kabine danach mit geschlossenen Türen in der Etage steht.

Vor COVID-19 gehörten Aufzugskabinen zu den Räumen mit der höchsten Personendichte in einem Gebäude. Nun sollten Personen Aufzüge möglichst nur noch einzeln nutzen, um die Abstandsregeln einzuhalten. Diese Beschränkung beeinträchtigt die Gebäudeerschließung und stellt die Aufzugstechnik vor Herausforderungen. Das Problem: Die Lüftung ist in den meisten Aufzügen eher mangelhaft. Betreiber unternehmen bisher zu wenig gegen die Aerosole in den Kabinen, auch das ein Ergebnis der Amsterdamer Studie. Dabei gibt es bereits einen eigens dafür entwickelten Luftreiniger. Hundt Consult hat ihn schon vergangenes Jahr auf den Markt gebracht. Mithilfe patentierter Plasmatechnologie entkeimt das Gerät geräuschlos die Raumluft und schützt so vor Infektionen: Zwei Niedrigenergie-Plasmaspulen und ein zweistufiger Lüfter im Inneren des Metallgehäuses leiten die angesaugte Raumluft am Plasmafeld vorbei, wobei die Hülle und die DNA der Krankheitskeime durch kleine Blitze zerstört und 99,9 Prozent der Erreger innerhalb von wenigen Sekunden eliminiert werden. Mehr als 30 Studien, u. a. der NASA und des schwedischen Karolinska-Instituts, das den Medizin-Nobelpreis vergibt, bestätigen die Wirkung des „Elevatairs“ gegen Bakterien und Viren, inklusive COVID-19 und aller Mutationen.

Digitale Zwillinge nutzen **Künstliche Intelligenz**, um Erkenntnisse für den **weiteren Anlagenbetrieb** zu gewinnen.



Schnell saniert. Ohne Sperrungen.

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





Thermischer Komfort, neu definiert

Der Kunde ist König. Gut, zu wissen, wenn er zufrieden ist.

Man kennt sie, die Terminals zur Messung der Kundenzufriedenheit: Bunte Smileys, wahlweise auch Schmollies, laden dazu ein, der Freude über eine soeben erhaltene Leistung durch Antippen Ausdruck zu verleihen oder eben auch dem Ärger Luft zu machen, wenn's schief gegangen ist. Was hat das nun mit dem thermischen Komfort zu tun? Versuch einer Erklärung:

Immobilienverwaltungen sollte es durchaus interessieren, ob ihre Kunden (mit ihnen) zufrieden sind, und es gibt verschiedene Möglichkeiten, das herauszufinden. Die einfachste: Man lässt es einfach bleiben und erspart sich lästige Aufgaben, etwa die Beauftragung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage, weil Bewohner im

Haus klagen, dass die oberen Etagen nicht warm werden. Spätestens bei der nächsten Nebenkostenabrechnung ist dann aber mit Beschwerden über die Heizkosten zu rechnen.

Wer macht schon alles richtig?!

Besser: Man passt den richtigen Moment für eine Kundenbefragung ab. Geeignet ist ein warmer Frühlingstag, an dem man eigentlich nicht anders kann, als sich wohlzufühlen. Und dann entscheide man sich auch für das richtige Medium. Ein Fragebogen per Post? Die Aura des Altmodischen haftet einem damit über Jahre an. Zudem wird nicht mit sehr vielen Antworten zu rechnen sein. Clever ist heutzutage digital. Viele Dienstleister bieten entsprechende Leistungen an, die natürlich ihren Preis haben, für den letztlich bunte Tortendiagramme die gute Leistung des Auftraggebers bestätigen.

Richtig clever, weil es Probleme nachhaltig löst, ist es, um die Bewertung des thermischen Komforts in den Wohnräumen zu bitten. Bewohner geben während des Aufenthalts in den Räumlichkeiten über eine digitale Benutzeroberfläche ihr Urteil ab. Die gekonnte Auswertung birgt viel Potenzial, nämlich die Erfassung individueller Präferenzen in Bezug auf den thermischen

Komfort zu einer sogenannten ComfortID und eine Kategorisierung des Bewerter.

Das individuelle Wohlfühlklima selbst bestimmen

Was das bringt? Anstatt sich als Verwaltung mit der Feineinstellung der Heizkurve oder mit dem hydraulischen Abgleich zu beschäftigen, gibt man den Bewohnern einer Immobilie ein Werkzeug an die Hand, mit dem sie ihr Problem selbst lösen, indem sie auf ihre individuell berechnete dynamische Komforttemperatur zugreifen. Sind bereits elektronische Heizkörperthermostate installiert, wird das Raumklima automatisch angepasst, ansonsten manuell.

Interessanter Nebeneffekt: Es wird weniger Beschwerden über Heizkostenabrechnungen geben, weil ComfortID das Heizverhalten optimiert und Smartphone-gestützt die Heizung auch drosselt, wenn man nicht zu Hause ist.

Bei all dem ist ComfortID interoperabel, also herstellerunabhängig einsetzbar. Und das bedeutet, dass man sich damit nicht nur zu Hause auf seine Wohlfühltemperatur freuen kann, sondern auch auf Reisen. Das Raumklima im nächsten Hotelzimmer ist dann schon bei Anreise auf die persönlichen Präferenzen eingestellt.

DER AUTOR



DR. QUIRIN HAMP

Der Gründer von www.ComfortID.org ist Architekt eines der größten virtuellen Kraftwerke.

Aktuelle Urteile

Mit dem sich aus Beteiligungen an Sondereigentum ableitenden Stimmrecht und der Auslegung der Gemeinschaftsordnung hatte sich der BGH zu befassen – und urteilte so:

ZUM KOPFSTIMMPRINZIP

(BGH, Urteil vom 20.11.2020 – Az. V ZR 64/20)

► DAS THEMA

Das Kopfstimmprinzip gemäß § 25 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), das auch in der neuen Fassung des WEG Anwendung findet, ist Thema des vorlie-

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

genden Urteils. Der Bundesgerichtshof (BGH) fokussiert sich dabei insbesondere auf zwei Fragestellungen: Welche Auswirkung hat eine fehlerhafte Ladung zur Eigentümerversammlung auf die Gültigkeit der streitgegenständlichen Beschlüsse? Und wie findet das Kopfstimmprinzip Anwendung bei drei Sondereigentumseinheiten, wenn ein Eigentümer sowohl eine Sondereigentumseinheit im Alleineigentum und an einer weiteren Sondereigentumseinheit das Eigentum zur Hälfte hält?

► DER FALL

Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das Gebäude auf dem gemeinschaftlichen Grundstück besteht aus drei Eigentumswohnungen, von denen die Sondereigentumseinheit Nr. 2 den Klägern gemeinschaftlich,

die Sondereigentumseinheit Nr. 1 beiden Beklagten je zur Hälfte und die Sondereigentumseinheit Nr. 3 der Beklagten zu 1 allein gehören. Nach der Teilungserklärung richtet sich das Stimmrecht der Sondereigentümer nach dem WEG.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2018 luden die Beklagten die Kläger zu einer Wohnungseigentümerversammlung ein. Gegenstand der Versammlung sollte die Wahl eines Verwalters sein; mit der Einladung wurden drei Angebote übersandt. An der Versammlung nahmen nur die Beklagten teil. Sie bestellten unter TOP 1a einen der drei Bewerber für den Zeitraum vom 1. Februar 2019 bis 31. Januar 2021 zum Verwalter der Anlage und beschlossen unter TOP 1b, mit dem bestellten Verwalter für die Dauer seiner Bestellung einen Verwaltervertrag mit einer monatlichen Vergü-

Wir digitalisieren für Sie die Immobilienverwaltung.

zuverlässig — effektiv — kostengünstig — direkt und weltweit 24/7 erreichbar — mindestens 69 Sprachen



Mietverwaltung // Virtuelle Eigentümerversammlung // Abstimmung & Protokollierung // Mieterbetreuung
WEG Verwaltung // Dokumentenmanagement // Betriebskostenabrechnung // Virtuelle Immobilienbesichtigung

Köln, Berlin und München –
weitere Zweigstellen folgen

www.property-management-digital.de
IHRE DIGITALE HAUSVERWALTUNG PMGV



WEG-RECHT



zung von 30 Euro pro Wohnung und Monat zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu schließen.

Mit der Klage streben die Kläger die Ungültigerklärung beider Beschlüsse an. Sie meinen, die Beklagten hätten nicht eigenmächtig zu der Eigentümerversammlung einladen dürfen, und sie hätten zusammen auch nur eine Stimme, sodass die erforderliche Mehrheit nicht erreicht sei.

Vor dem Amtsgericht und dem Berufungsgericht blieb die Klage ohne Erfolg. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, möchten die Kläger schließlich erreichen, dass die genannten Beschlüsse für ungültig erklärt werden – ohne Erfolg. Der BGH weist die Revision auf Kosten der Kläger vollumfänglich zurück und begründet diese Entscheidung wie folgt: Der angefochtene Beschluss hat die nach § 26 Abs. 1 S. 1 WEG erforderliche Mehrheit unabhängig davon gefunden, ob den beiden Beklagten eine oder zwei Stimmen zustehen. Denn für die Bestellung des Verwalters und den Abschluss des Vertrags mit ihm ist die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausschlaggebend. Da die Kläger an der Eigentümerversammlung nicht teilgenommen hatten, war somit selbst eine Stimme ausreichend.

Die angefochtenen Beschlüsse waren auch nicht deshalb für ungültig zu erklären, weil die Beklagten ohne Abstimmung mit den

Klägern zu der Wohnungseigentümerversammlung eingeladen hatten, auf der diese gefasst worden sind. Grundsätzlich kann die Ladung zur Eigentümerversammlung bei Wohnungseigentümergeinschaften ohne Verwalter nur durch alle Wohnungseigentümer gemeinsam oder aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung, die den interessierten Wohnungseigentümer zur Einladung ermächtigt oder die übrigen Wohnungseigentümer dazu verpflichtet, erfolgen, oder seit 1. Dezember 2020 auch durch einen per Beschluss hierzu ermächtigten Wohnungseigentümer (vgl. § 24. Abs. 3 WEG n. F.). Keiner dieser Sonderfälle liegt hier vor. Dieser Fehler führt aber nicht dazu, dass der angefochtene Beschluss für ungültig zu erklären ist, da sich der Beschlussmangel nicht auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat. Das Ergebnis der Abstimmung wäre aufgrund der Mehrheitsverhältnisse nicht anders ausgefallen, wenn die Ladung rechtmäßig erfolgt wäre, denn die Beklagten haben, wie das Berufungsgericht zutreffend entschieden hat, zwei Stimmen: Die Teilungserklärung verweist auf das WEG. § 25 Abs. 2 S. 1 WEG konstatiert, dass jeder Wohnungseigentümer eine Stimme hat. Das gilt auch dann, wenn ihm nicht eine, sondern mehrere Wohnungen gehören. Wohnungseigentümer und damit Träger des Stimmrechts ist nach allgemeinem Verständnis

derjenige, der im Einklang mit der materiellen Rechtslage im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Infolgedessen kann unter der Geltung des Kopfstimmrechts eine nachträgliche Vermehrung von Stimmrechten eintreten, wenn ein Eigentümer – wie hier – mehrere Einheiten hält und diese sukzessive veräußert. Ebenso bestehen mehrere Stimmrechte, wenn mehrere Wohnungen nur teilweise identischen Miteigentümern gehören oder wenn – wie hier – der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist. So sieht es auch der hier entscheidende Senat und bekräftigt unter Ausschluss anderer Meinungen: Wenn mehrere Wohnungen nur teilweise identischen Miteigentümern gehören, oder wenn der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist, haben die Eigentümer jeder Wohnung bei Geltung des Kopfstimmrechts je eine Stimme. Das Kopfstimmrecht eines Wohnungseigentümers entfällt nicht, wenn er Miteigentümer einer anderen Wohnung wird oder bleibt. Das gilt auch, wenn er Mehrheitseigentümer anderer Wohnungen ist oder wird. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich als Eigentümer eingetragen, sind sie zwar beide Wohnungseigentümer, können aber ihr Stimmrecht nach § 25 Abs. 2 S. 2 WEG nur gemeinschaftlich ausüben.

VERWALTERSTRATEGIE

Wohnungseigentümergeinschaften setzen sich oft aus Sondereigentumseinheiten zusammen, die im Eigentum unterschiedlicher Parteien stehen. Sofern diese Parteien jeweils nur an einer Sondereigentumseinheit Eigentum halten, ist die Handhabung des Stimmrechts über § 25 Abs. 2 S. 2 WEG (gemeinschaftliche Ausübung eines Stimmrechts) klar verständlich geregelt. Nicht so offensichtlich gestaltet es sich, wenn eine Partei nicht nur Eigentum an einer Sondereigentumseinheit alleine hält, sondern zusätzlich Eigentumsbeteiligungen an anderen Einheiten. Hier bestätigt der BGH, dass dieser Eigentümer nicht nur über ein Stimmrecht an seinem Alleineigentum verfügt, sondern § 25 Abs. 2 S. 2 WEG bezüglich der Sondereigentumseinheiten zusätzlich Anwendung findet, an denen Beteiligungen gehalten werden – eine Klarstellung, die in der täglichen Praxis für Beschlussfassungen entscheidend sein kann.

ANWENDBARKEIT DER GRUNDSÄTZE DER INHALTSKONTROLLE VON AGB AUF EINE GEMEINSCHAFTSORDNUNG

(BGH, Urteil vom 20.11.2020 – Az V ZR 196/19)

► DAS THEMA

Eine Verwalterin wird per Beschluss der Eigentümerversammlung erneut mandatiert. Einige Wohnungseigentümer hatten jedoch keine Ladung zur Eigentümerversammlung erhalten und konnten somit nicht mit abstimmen. Die Verwalterin versichert, alle Einladungen vollständig und vor allem fristgerecht versandt zu haben. Die Absendung sei laut Gemeinschaftsordnung für die Wirksamkeit der Einladung ausreichend. Dies sehen nicht nur ein Teil der Wohnungseigentümer anders, sondern auch das zuständige Amtsgericht wie auch das Berufungsgericht.

Der Fall kam vor den Bundesgerichtshof (BGH), der sich nun mit der Wirksamkeit der Klausel und den entsprechenden Wirksamkeitskriterien auseinandersetzt.

► DER FALL

Die Parteien bilden eine große Wohnungseigentümergeinschaft. Die Gemeinschaftsordnung (GO), die Bestandteil der Teilungserklärung aus dem Jahr 1990 ist, enthält in Ziffer 13.3 folgende Regelung: „Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift,

die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.“

In der Versammlung vom 25. September 2015 wurde ein Beschluss über die Wiederbestellung der bisherigen Verwalterin (Streithelferin) gefasst. Die Einladung mit dem TOP 7/15 „Verwalterbestellung zu den bisherigen Vertrags- u. Preiskonditionen“ datiert vom 4. September 2015. Mit der Behauptung, die Einladung habe mehrere Wohnungseigentümer nicht oder nicht rechtzeitig erreicht, haben die Kläger Anfechtungsklage erhoben. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben

Überlassen Sie das Management Ihrer Aufzugsanlagen dem europäischen Marktführer

Ihre Vorteile:

- > Reduktion der Betreiberhaftung
- > rechtssicherer Betrieb der Anlagen
- > professionelle, individuelle Betreuung
- > höhere Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit Ihrer Anlagen
- > bessere Wartungs- und Reparaturqualität
- > Einsparungen der Betriebs- und Investitionskosten
- > gesteigerte Mieterzufriedenheit

Erfahren Sie mehr unter:
HUNDT-CONSULT.DE

HUNDT
CONSULT

AUFZÜGE
FAHRTREPPEN
FÖRDERTECHNIK

WEG-RECHT

und den zu TOP 7/15 gefassten Beschluss für ungültig erklärt. Die Berufung der Streithelferin hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, will die Streithelferin die Abweisung der Klage erreichen. Der BGH führt aus: Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, wonach der Beschluss aufgrund eines Einberufungsmangels ungültig sei, hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Ferner geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Beklagten den Zugang der Einladung bei den Wohnungseigentümern beweisen müssten. Dies ist nicht der Fall, wodurch weitere Feststellungen benötigt werden. Deshalb kann der Senat in der Sache nicht selbst entscheiden und verweist sie zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

Materiell-rechtlich stellt der BGH fest, dass sich die in Ziff. 13.3 GO enthaltene Vereinbarung – anders als das Berufungsgericht behauptet – nicht nur auf diejenigen Wohnungseigentümer bezieht, die einen Wohnsitzwechsel nicht angezeigt haben. Das Gesetz sieht vor, dass die Einberufung der Eigentümerversammlung in Textform erfolgt, wobei die Frist, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, gemäß § 24 Abs. 4 S. 2 WEG mindestens zwei Wochen (seit 1. Dezember 2020 mindestens drei Wochen, vgl. § 24 Abs. 4 S. 2 WEG n. F.) betragen soll. Da nach der Rechtsprechung des Senats § 130 Abs. 1 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) entsprechende Anwendung findet, ist für die fristwahrende Ladung nicht die Absendung, sondern der Zugang bei den jeweiligen Wohnungseigentümern maßgeblich. Nach einhelliger Auffassung sind jedoch vom Gesetz abweichende Vereinbarungen im Grundsatz zulässig. Die hier vorliegend gewählte Formulierung ist in der Praxis gebräuchlich und definiert die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung. Die Auslegung dieser Klausel variiert. Der BGH schließt sich der weit überwiegenden Meinung an, wonach die Auslegung der Klausel nach Wortlaut und Sinn und Zweck auf wirksame Weise

festschreibt, dass allgemein der Nachweis der rechtzeitigen Absendung der Einladung für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung ausreichend ist. Die so verstandene Vereinbarung in Ziff. 13.3 GO ist wirksam.

Insoweit ist zu klären, nach welchem rechtlichen Maßstab die Wirksamkeit der Vereinbarung zu beurteilen ist. Zunächst erlaubt das Gesetz eigene, vom Gesetz abweichende Vereinbarungen. Schranken finden sich in den Grenzen der Privatautonomie nach den §§ 134, 138 BGB. Darüber hinaus unterliegen jedenfalls die Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung, die von dem teilenden Eigentümer einseitig vorgegeben wurden, einer Inhaltskontrolle. Ob diese Inhaltskontrolle durch eine AGB-Kontrolle nach den §§ 307 ff. BGB oder nach Treu und Glauben, § 242 BGB, erfolgen soll, hatte der Senat bislang offengelassen und klärt die Frage nun wie folgt: Eine direkte Anwendung der §§ 307 ff. BGB scheidet von vornherein aus, weil es sich bei einer einseitig vorgegebenen Gemeinschaftsordnung nicht um Vertragsbedingungen handelt, die bei Abschluss eines Vertrags im Sinne von § 305 Abs. 1 S. 1 BGB durch den Verwender (hier: teilender Eigentümer) gestellt werden. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH steht die als Bestandteil der Teilungserklärung in das Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung ab dem Zeitpunkt, ab dem sie von dem teilenden Eigentümer nicht mehr einseitig geändert werden kann, einer Vereinbarung

der Wohnungseigentümer gleich. Es handelt sich gerade nicht um ein Vertragswerk, das vorformulierten Vertragsbedingungen gleichgestellt werden kann. Unabhängig davon kann der teilende Eigentümer Regelungen in der Gemeinschaftsordnung vorgeben, die ihn – ähnlich wie einen Verwender von unangemessenen AGB – insbesondere in der Aufteilungsphase einseitig begünstigen. Aus diesem Grund unterliegen von dem teilenden Eigentümer vorgegebene Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung, die in einem spezifischen Zusammenhang mit der einseitigen Aufteilung stehen, einer Inhaltskontrolle im Hinblick auf einen Missbrauch der einseitigen Gestaltungsmacht; diese (richterrechtlich bereits ausgeformte) Inhaltskontrolle richtet sich unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls am Maßstab von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB aus.

Nach all dem und der Prüfung, ob durch die Klausel ein gravierender Eingriff in das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Wohnungseigentümers vorliegt, (dies wird durch den BGH verneint), sieht der Senat die Klausel als wirksam an. Hat also ein Wohnungseigentümer von den gefassten Beschlüssen aufgrund der unterbliebenen Ladung verspätet Kenntnis erlangt und kann er deshalb die Klagefristen der Beschlussanfechtungsklage nicht wahren, ist ihm ggf. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren; die Voraussetzungen der Wiedereinsetzung ändern sich durch die Klausel nicht.

VERWALTERSTRATEGIE

Diese Entscheidung des BGH legt umfassend und detailliert den Prüfungsvorgang einer Klausel der Gemeinschaftsordnung dar. Nachdem er die einzelnen Auslegungsmethoden zurate zieht, fokussiert sich der Senat auf die einzelnen Auslegungsschranken der Regelung und stellt schließlich fest, dass die Gemeinschaftsordnung nicht der AGB-Kontrolle, sehr wohl aber einer Kontrolle nach den Grundsätzen von Treu und Glauben unterliegt, sofern die betreffende Klausel einseitig gestellt wird. Für das tägliche Beratungsgeschäft eines Verwalters ist die Kenntnis über diese Art der Reglungsbewertung grundlegend, wenn verschiedene Parteien die Auslegung der Gemeinschaftsordnung unterschiedlich bewerten.

Aktuelle Urteile

Wann ist ein Mietverhältnis tatsächlich ein Wohnraummietverhältnis? Und wann muss ein Vermieter den Wegfall des Kündigungsgrundes Eigenbedarf mitteilen? So entschied der BGH:



GEWERBLICHE ZWISCHENVERMIETUNG BEI ABSCHLUSS EINES „WOHNRAUMMIETVERTRAGS“

(BGH, Urteil vom 13.1.2021 – Az. VIII ZR 66/19)

► DAS THEMA

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in jüngster Zeit mehrfach über die Auswirkungen einer gewerblichen Zwischenvermietung zu entscheiden, und hier insbesondere über die Folgen des Eintritts des Hauptvermieters in das Untermietverhältnis bei Wegfall des Zwischenmietvertrags nach § 565 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). In der Regel schließen rechtlich nicht beratene Parteien bei der Überlassung von Wohnraum einen „Wohnraummietvertrag“ ab, auch wenn es sich beim Zwischenmietverhältnis rechtlich gesehen um ein Gewerberaummietverhältnis handelt. Im vorliegenden Fall führte der BGH aus, welche Auswirkungen eine solche falsche Bezeichnung und die Übernahme einiger Standardvorschriften aus dem Wohnraum-

mietrecht auf die Rechte und Pflichten der Parteien haben.

► DER FALL

Die Eigentümerin hatte mit einem Mietvertrag acht Wohnungen an die Firma D vermietet, die diese Wohnungen an ihre Firmenangehörigen weitervermieteten sollte. Die Parteien verwendeten einen Formularmietvertrag über Wohnraum, der mit „Mietvertrag über Wohnraum“ überschrieben war. Er verwies ausdrücklich auf die wohnraummietrechtlichen Kündigungsfristen. Auch enthielt er die für Wohnraum übliche Klausel zur Tierhaltung nur mit Erlaubnis des Vermieters. Die Klausel zur Untervermietung hatten die Parteien – entgegen der bei Wohnraumvermietung sonst übli-

chen – bewusst dahingehend geändert, dass die Firma D zur uneingeschränkten und erlaubnisfreien Untervermietung berechtigt sein sollte. Später war an die Stelle des Eigentümers ein Zwangsverwalter getreten, der das Mietverhältnis mit der Firma D ordentlich und unter Einhaltung der für das Wohnraummietrecht vorgeschriebenen Fristen kündigte. Die Kündigung enthielt jedoch keinerlei Begründung, insbesondere nicht die des Eigenbedarfs, die bei vermieteter Kündigung eines Wohnraummietvertrags zwingend notwendig wäre und deren Fehlen sie unwirksam machen würde. Noch vor Ablauf der ausgesprochenen Kündigungsfrist vermietete die Firma D eine Wohnung an den Beklagten. Dieser kam einige Jahre später in Zahlungsverzug, worauf der Zwangsverwalter dem Beklagten

MIETRECHT

direkt außerordentlich und fristlos kündigte. Der beklagte Mieter argumentierte nun, dass der Zwangsverwalter gar nicht sein Vermieter sei, dessen Kündigung somit unwirksam, weil er nicht nach § 565 BGB in das ursprüngliche Untermietverhältnis eingetreten sei. Vielmehr sei die vor einigen Jahren ausgesprochene Kündigung des Zwischenmietverhältnisses unwirksam gewesen, weil sie nicht dem Wohnraummietrecht gemäß begründet gewesen sei, eine Begründung stattdessen ganz gefehlt habe.

Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben, das Berufungsgericht folgte jedoch der Argumentation des Mieters: Weil zwischen dem Eigentümer und der Firma D eben ein „Wohnraummietvertrag“ geschlossen worden sei, gewähre dieser auch der Firma D als Zwischenvermieter entsprechenden Mieterschutz. Die Revision gegen dieses landgerichtliche Urteil hatte Erfolg. Der BGH musste allerdings zur Prüfung der weiteren Kündigungsvoraussetzungen (Zahlungsverzug) an das Berufungsgericht zurückverweisen.

Der BGH führt aus, dass bei der Frage, ob ein Wohnraummietverhältnis (mit dem entsprechenden Mieterschutz) vorliegt, auf den vertraglich vereinbarten Nutzungszweck abzustellen ist. Ein Wohnraummietverhältnis liegt nur vor, wenn der Mieter den Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken anmietet. Dies ist bei einer juristischen Person schon deshalb nicht möglich, weil diese eigenen Wohnbedarf nicht haben kann. Selbst bei einer natürlichen Person spricht die Anmietung von acht Wohnungen auf einmal bereits gegen eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken. Vielmehr bestand der Vertragszweck, auf den sich beide Parteien geeinigt hatten, hier in der Weiterüberlassung der Wohnungen an Dritte. Bei der Ermittlung des Vertragszwecks ist der Vertrag gegebenenfalls auszulegen. Diesbezüglich kann auch der Titel der Vertragsurkunde, hier „Mietvertrag über Wohnraum“ ein Indiz darstellen. Ein weiteres Indiz dafür könnte sein, dass die Parteien die Kündigungsfrist

des Wohnraummietrechts vereinbart haben, sowie das Schriftformerfordernis einer Kündigung. Der BGH zieht hieraus jedoch einen Umkehrschluss und argumentiert, dass die Parteien dann auch das Begründungserfordernis vereinbart hätten, wenn sie dieses gewollt hätten. Ebenso bietet die Klausel zur Tierhaltung keinen Anhaltspunkt für einen von den Parteien gewünschten umfassenden Mieterschutz. Dies bedeutet lediglich, dass die Mieter der Firma D Tiere nicht ohne Zustimmung des Eigentümers halten dürfen.

Ausschlaggebend ist vielmehr der wahre, das Rechtsverhältnis prägende Vertragszweck aus den gemeinsamen und übereinstimmenden Vorstellungen der Parteien. Diese

waren hier auf die Untervermietung an Firmenangehörige gerichtet. Damit handelte es sich bei dem Hauptmietverhältnis nicht um ein Mietverhältnis über Wohnraum, auf das der besondere soziale Mieterschutz anwendbar wäre. Die vom Zwangsverwalter ausgesprochene Kündigung des Hauptmietverhältnisses war daher wirksam, damit war der Zwangsverwalter wirksam in die bisherigen Untermietverhältnisse eingetreten und war als Vertragspartei berechtigt, dieses zu kündigen. Ob die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung tatsächlich vorlagen, hatte das Berufungsgericht – folgerichtig – nicht geprüft, sodass der BGH zu dieser Prüfung an das Berufungsgericht zurückverweisen musste.

VERWALTERSTRATEGIE

Wer ein Zwischenmietverhältnis verwaltet – sei es für den Hauptvermieter, sei es für den Zwischenvermieter, der die Wohnungen weitergibt, – muss sich bewusst sein, dass es sich hierbei in aller Regel um ein gewerbliches Mietverhältnis handelt. Dagegen genießen die Wohnraum- (Unter-) Mieter den Schutz des sozialen Wohnraummietrechts. Der Zwischenvermieter wird seine Untermietverträge daher nicht ohne Weiteres zu dem Zeitpunkt beenden können, zu dem das Hauptmietverhältnis endet. Der Hauptvermieter muss sich bereits bei Abschluss eines solchen Zwischenmietverhältnisses darüber im Klaren sein, dass er bei Ende des Hauptmietverhältnisses in die abgeschlossenen Wohnraum-Untermietverträge eintritt und damit direkter Wohnraumvermieter gegenüber allen einzelnen Untermietern wird. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Untermietverträge zum Zeitpunkt ihres jeweiligen Abschlusses den marktüblichen Konditionen entsprechen. Da das Gesetz dies so vorsieht, sind Schadensersatzansprüche des Haupt Vermieters gegen seinen ehemaligen Zwischenmieter wegen dieses gesetzlichen Eintritts in ggf. recht ungünstige Mietverträge jedenfalls bei ordentlicher Beendigung des Zwischenmietverhältnisses nicht ersichtlich. Der Hauptvermieter hat in dem gewerblichen Mietvertrag andere Möglichkeiten, sich einen Einfluss auf die Untermietverhältnisse im Hinblick auf deren spätere gesetzliche Übernahme zu sichern, beispielsweise indem er sich vorbehält, sie vor Abschluss auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen oder regelmäßige Mietanpassungen verlangt. Geschieht dies nicht, hat der Zwischenvermieter gegenüber seinen Untermietern, z. B. Firmenangehörigen, erhebliche wirtschaftliche Freiheiten, ohne am Ende des Mietverhältnisses Sanktionen befürchten zu müssen. Umgekehrt wird der Zwischenvermieter nur in den seltensten Fällen eine Bindung an die strengen Vorgaben des Wohnraummietrechts in den Untermietverhältnissen verhindern können.

Dies mag nur bei einem Betrieb als Wohnheim rechtssicher gelingen.

SCHADENSERSATZ AUS MIETBESITZ IM GEGENSATZ ZU EIGENTUM

(BGH, Urteil vom 9.12.2020 – Az. VIII ZR 238/18)

► DAS THEMA

Eigentlich ging es in dem Rechtsstreit um vorgetäuschten Eigenbedarf und um mögliche Schadensersatzansprüche des Mieters hieraus. Der Bundesgerichtshof (BGH) äußerte sich jedoch nur beiläufig zu diesem Thema und ging stattdessen der Frage nach, wie sich der Besitz des Mieters und der des Eigentümers voneinander unterscheiden. Dies insbesondere, da der Mietbesitz trotz des grundrechtlich geschützten Besitzrechts und des ebenso verankerten Schutzes der eigenen Wohnung geringer wiegt

als Eigentümerrechte. Gelegenheit hierzu bot folgender Fall:

► DER FALL

Der beklagte Vermieter hatte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs seiner Tochter gekündigt. Die Räumungsklage ging in die Berufungsinstanz. Währenddessen erwarb der Mieter eine Eigentumswohnung, und es wurde ein Räumungsvergleich geschlossen, wonach der Mieter die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt zu räumen hatte. Da

die Eigentumswohnung verspätet fertiggestellt wurde, räumte der Mieter tatsächlich erst drei Monate später. Die Tochter, für die der Eigenbedarf erklärt worden war, zog dann nicht in die Wohnung ein. Nunmehr verklagte der Mieter den Vermieter auf Schadensersatz, weil der Vermieter zumindest versäumt habe, ihn darauf hinzuweisen, dass der Eigenbedarf schon vor Ablauf der Kündigungsfrist entfallen war, möglicherweise insgesamt nur vorgetäuscht gewesen sei. Geltend machte der Mieter vor allem die Maklerkosten für den Ankauf der Eigentumswohnung.

Hoppla!



Jetzt NEU:
VDIV-Rahmenvertrag zur
Gruppen-Unfallversicherung

Diesen Sturz können wir nicht verhindern, aber Ihnen und Ihren Mitarbeitern als Partner zur Seite stehen, sobald es um die Folgen eines solchen Unfalls geht. Unser VDIV-Rahmenvertrag zur Gruppen-Unfallversicherung deckt alle Unfälle in der Freizeit und bei der Arbeit ab - selbstverständlich auch auf Reisen und während der Zeit im Homeoffice.



Der BGH wies die Klage des Mieters ab. Obwohl es auf die Frage nicht ankam, wies er in einem obiter dictum auf Folgendes hin: Der Vermieter ist zwar verpflichtet, dem Mieter den Wegfall des Eigenbedarfs mitzuteilen. Dies gilt jedoch nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist. Entfällt der Eigenbedarf während eines anschließenden Räumungsverfahrens oder gar während einer vergleichsweise vereinbarten Räumungsfrist, ist der Vermieter zu dieser Mitteilung nicht mehr verpflichtet, und ein Schadensersatzanspruch kann deswegen nicht entstehen. Ein Räumungsvergleich führt in der Regel nur dazu, einen bestimmten Auszugszeitpunkt festzulegen. Er gestaltet das Mietverhältnis nicht so um, dass alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag rückwirkend und bis zum Ende der Räumungsfrist wieder aufleben. Dies wäre nur der Fall, wenn die Parteien dies im Vergleich ausdrücklich einvernehmlich vereinbaren und hierdurch die Rechtswirkungen der Kündigung rückgängig machen wollen.

Der BGH konnte die Frage nach dem Inhalt und den Rechtswirkungen des Räumungsvergleichs in dieser Entscheidung allerdings offen lassen, da er einen Schadensersatzanspruch des ehemaligen Mieters – hier die Maklerkosten für den Erwerb der Eigentumswohnung – jedenfalls nicht als gerechtfertigt ansah. Dieser Schaden

ist zwar adäquat kausal, unterfällt jedoch nicht mehr dem Schutzzweck der – unterstellten – Vertragsverletzung des Vermieters. Die Maklerkosten für den Erwerb der Eigentumswohnung sind deshalb adäquat kausal, weil es nicht gänzlich ungewöhnlich ist, dass ein Mieter eine Wohnungskündigung zum Anlass nimmt, künftig in eine Eigentumswohnung anstatt wieder in einer Mietwohnung zu ziehen. Zum Erwerb darf er selbstverständlich auch einen Makler einschalten. Die Pflicht des Vermieters, dem Mieter rechtzeitig vor Ablauf der Kündigungsfrist mitzuteilen, dass der

Kündigungsgrund entfallen ist, schützt allerdings den Mieter nicht vor den Kosten des beauftragten Maklers. Zweck dieser Informationspflicht ist die Bewahrung eines Mietverhältnisses, also der weitere Gebrauch der Mietsache als Mieter mit den daraus abgeleiteten Besitzrechten. Durch den Erwerb einer Eigentumswohnung hat der ehemalige Mieter jedoch nicht nur seinen Besitzverlust ausgeglichen, sondern bezüglich der neuen Wohnung nun auch eine Stellung als Eigentümer eingenommen, die deutlich von seiner bisherigen Stellung als Mieter zu unterscheiden ist. An ihr steht ihm nun eine uneingeschränkte und eigenverantwortliche Nutzungs- und Verfügungsbefugnis zu, die insbesondere nicht zeitlich begrenzt ist. Das Wohnen zur Miete verschafft dem Mieter jedoch nur ein abgeleitetes und vor allem zeitlich begrenztes Besitzrecht. Bei wertender Betrachtung fällt dieser Schaden daher nicht mehr unter den Schutzzweck der Informationspflicht des Vermieters, die dem Mieter den Gebrauch nur vorübergehend erhalten soll. Die Schadensersatzklage des Mieters wurde deshalb abgewiesen. Die Frage, ob der Eigenbedarf bereits vor Ablauf der Kündigungsfrist oder erst während des Räumungsrechtsstreits entfallen war, musste der BGH folglich nicht mehr klären.

VERWALTERSTRATEGIE

Der klarstellende Hinweis des BGH auf seine früheren Entscheidungen, wonach die Pflicht des Vermieters zum Hinweis auf einen Wegfall des Eigenbedarfs nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist gilt, schafft Klarheit und Rechtssicherheit bei Vermietern. Wenn der Eigenbedarf entfällt, während sich ein Räumungsrechtsstreit lange hinzieht, führt dies nicht zum Wegfall des vorher bestehenden Kündigungsgrundes und lässt ein dann belastetes Mietverhältnis nicht wieder aufleben. Die Entscheidung und Begründung zum Nichtbestehen des Schadensersatzanspruchs lässt sich nicht ohne Weiteres in die Praxis übersetzen. Sie lässt jedoch deutlich die Tendenz des BGH erkennen, den Eigentümerrechten wieder mehr Gewicht zu verschaffen, insbesondere der Hinweis, dass der Besitz des Mieters zeitlich begrenzt ist, zeigt, dass der BGH eher als die derzeit häufig noch sehr mieterfreundlich agierenden erstinstanzlichen Gerichte geneigt ist, Kündigungen stattzugeben.



Anpfeiff!

Das neue Whistleblower-Gesetz kommt. Wie wurden Hinweisgeber bisher geschützt, welche Verpflichtungen bringt das Gesetzesvorhaben für Unternehmen mit sich, und wie bereiten sie sich darauf vor?

Innerhalb der letzten Jahre rückte die Diskussion um den Schutz sogenannter Whistleblower (to blow the whistle = die Pfeife blasen), also von Personen, die Missstände in Unternehmen intern oder extern bekannt machen, in den Fokus der Öffentlichkeit. Geprägt wurde die Diskussion vor allem durch die Rechtsprechung – ausdrückliche Regelungen sind nur in wenigen Gesetzen enthalten. Dies ändert sich nun:

DIE AUTOREN



TOBIAS SCHWARTZ
Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für Handels- und Gesellschaftsrecht, Geschäftsführer der LKC Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, München-Bogenhausen



MATTHIAS WIBMACH
Rechtsanwalt in derselben Kanzlei
www.lkc-recht.de

Am 23. Oktober 2019 wurde vom Rat der Europäischen Union (EU) die „Richtlinie zum Schutz von Personen, die Verstöße gegen das Unionsrecht melden“ verabschiedet und den Mitgliedsstaaten eine zweijährige Frist zur Umsetzung in nationales Recht eingeräumt. Nun liegt ein erster Entwurf für ein Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG-E) vor, der bereits deutliche Hinweise darauf enthält, wie der Gesetzgeber dieser Verpflichtung nachkommen will.

Rechtslage und Rechtsprechung

In Deutschland ist der Schutz von Hinweisgebern bislang vor allem durch die Rechtsprechung geprägt. Schon das Königliche Landgericht I zu Berlin entschied am 3. April 1901, „dass der Prinzipal gegenüber dem Handlungsgehilfen, welcher ihn wegen einer strafbaren Handlung denunziert hat, keinen Entlassungsgrund hat.“

Es gibt auch einige Rechtsnormen, die den Schutz von Personen, die Missstände aufdecken, sicherstellen sollen. So bestimmt etwa § 5 Nr. 2 des Geschäftsgeheimnisschutzgesetzes, dass die Nutzung oder Offenlegung eines Geschäftsgeheimnisses zur Aufdeckung einer rechtswidrigen Handlung oder eines beruflichen oder sonstigen

Fehlverhaltens nicht verboten ist. Weitere Regelungen finden sich im Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz, im Betriebsverfassungsgesetz und im Arbeitsschutzgesetz. Darüber hinaus enthält § 612a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ein allgemeines Maßregelungsverbot, wobei die Darlegungs- und Beweislast für den Zusammenhang zwischen zulässiger Rechtsausübung und unzulässiger Maßregelung beim Arbeitnehmer liegt.

Der Arbeitnehmer ist aber auch zur Rücksichtnahme auf die Interessen des Arbeitgebers verpflichtet. Dies bedeutet, dass er grundsätzlich vorrangig eine innerbetriebliche Meldung zu erstatten hat. Wendet er sich dagegen sofort an eine externe (Strafverfolgungs-) Behörde, kann dies eine unverhältnismäßige Reaktion und einen Kündigungsgrund darstellen. Der Vorrang der internen Meldung wurde aber durch mehrere Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte (EGMR) seit dem Jahr 2010 deutlich abgeschwächt.

Eine vorherige innerbetriebliche Meldung und Klärung ist dem Arbeitnehmer insbesondere dann unzumutbar, wenn er Kenntnis von Straftaten erhält, durch deren Nichtanzeige er sich selbst einer Strafver-

Hinweisgeber dürfen sich nur in **seltenen Fällen** direkt an die **Öffentlichkeit** wenden.

folgung aussetzen würde, bei schwerwiegenden Straftaten des Arbeitgebers oder wenn Abhilfe berechtigterweise nicht zu erwarten ist.

Nur in den seltensten Fällen ist es dem Hinweisgeber erlaubt, sich unmittelbar an die Öffentlichkeit (z. B. die Presse) zu wenden. Interne und externe Meldewege sind vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Inhalt der Richtlinie und des Gesetzentwurfs

Unter den weiten persönlichen Schutzbereich der Richtlinie fallen nicht nur aktive und ehemalige Arbeitnehmer, sondern etwa auch Selbstständige, Geschäftsführer und Leiharbeitnehmer. Die Richtlinie ist beschränkt auf die Meldung unionsrechtlicher Verstöße. Der deutsche Gesetzgeber will diesen Schutzbereich ausweiten: Unter den Hinweisgeberschutz fallen künftig wohl Hinweise auf alle straf- und bußgeldbewehrten Verstöße sowie Hinweise auf bestimmte Verstöße gegen Gesetze, Rechtsverordnungen des Bundes und der Länder sowie gegen Rechtsakte der EU.

Nach Art. 8 Abs. 3 der Richtlinie müssen Unternehmen mit mindesten 50 Beschäftigten künftig ein Hinweisgebersystem einrichten. Der Eingang einer Meldung (die auch mündlich oder textförmlich möglich sein muss) muss dem Hinweisgeber innerhalb von sieben Tagen bestätigt werden, nach spätestens drei Monaten hat eine Information zu erfolgen, wie mit dem Hinweis umgegangen wurde und welche Maßnahmen ergriffen wurden. Gleichzeitig haben die Mitgliedsstaaten nach Art. 11 der Richtlinie externe Meldewege einzurichten, d. h. die zuständigen Behörden für die Entgegennahme der Hinweise zu benennen und die Wirksamkeit des Verfahrens sicherzustellen.

Hinweisgebern steht künftig ein Wahlrecht zu, ob sie die Informationen an die interne oder externe Stelle melden. Unterneh-

men sollen jedoch Anreize schaffen, dass sich Hinweisgeber vorrangig an die interne Meldestelle wenden. Eine Meldung an die Öffentlichkeit ist auch weiterhin ultima ratio: Ein Hinweisgeber, der sich an die Öffentlichkeit wendet, wird auch künftig nur geschützt, wenn er die Meldung erfolglos intern oder extern lanciert hat oder er hinreichend Grund zu der Annahme hat, dass der Verstoß eine unmittelbare oder offenkundige Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellt. Gleiches gilt, wenn die eigentlich zuständige Behörde selbst am Verstoß beteiligt ist.

Hinweisgeberstellen werden auch künftig nicht verpflichtet sein, anonymen Hinweisen nachzugehen. Die Identität sowohl der Hinweisgeber als auch der durch die Meldung sonst betroffenen Personen sind aber von der internen als auch der externen Meldestelle absolut vertraulich zu behandeln.

Der Schutz der Hinweisgeber soll durch ein umfassendes Verbot jeglicher Repressalien gewährleistet werden. Verboten ist dann insbesondere die Kündigung, die Herabstufung oder Versagung einer Beförderung, eine Gehaltsminderung, die Nichtverlängerung oder vorzeitige Beendigung eines befristeten Arbeitsvertrages, die Aufgabenverlagerung und Änderung von Arbeitszeit und/-ort.

Geschützt ist der Hinweisgeber jedoch nur, wenn er hinreichend Grund zu der Annahme hat, dass die von ihm gemeldeten Informationen zum Zeitpunkt ihrer Übermittlung der Wahrheit entsprachen und in den Anwendungsbereich der Richtlinie bzw. des künftigen Hinweisgeberschutzgesetzes fallen. Personen, die wissentlich falsche oder irreführende Informationen melden, sind nicht geschützt und ggf. sogar schadensersatzpflichtig.

Damit einhergehend wird eine Beweislastumkehr gelten: Macht ein Hinweisgeber gerichtlich geltend, dass er eine Benachtei-

ligung infolge seiner Meldung erlitten hat, so wird künftig vermutet, dass die Benachteiligung eine Repressalie war. Es obliegt dann derjenigen Person, die für die Benachteiligung verantwortlich ist, nachzuweisen, dass diese Maßnahme infolge der Meldung gerechtfertigt war oder sie nicht auf der Meldung basiert.

Behindert eine Person eine gerechtfertigte Meldung oder ergreift sie eine Repressalie, stellt dies nach § 39 HinSchG-E eine Ordnungswidrigkeit dar, die eine Geldbuße bis zu 100.000 Euro nach sich ziehen kann.

Umsetzung der Vorgaben im Unternehmen

Die unternehmensinterne Umsetzung der Richtlinie bzw. des künftigen Hinweisgeberschutzgesetzes dürfte vor allem denjenigen Unternehmen organisatorisch einiges abverlangen, die gerade so die Schwelle von 50 Mitarbeitern überschreiten und/oder noch kein internes Meldesystem eingerichtet haben. Um kleineren Unternehmen (50 bis 249 Mitarbeiter) ausreichend Zeit zur Umsetzung zu gewähren, sieht § 41 HinSchG-E vor, dass die Einrichtung von Meldesystemen erst ab dem 17. Dezember 2023 verpflichtend ist. Für bestimmte Unternehmen gilt die Pflicht zur Einrichtung interner Meldestellen unabhängig von der Zahl der Beschäftigten, z. B. für Wertpapierdienstleistungsunternehmen. Sie sind dann verpflichtet, Mitarbeiter bereitzuhalten, die derartige Meldungen entgegennehmen und dafür entsprechend geschult sind. Leitende Angestellte sollten über die Funktionsweise des Meldesystems zumindest gut informiert sein, da sie meist die ersten Ansprechpartner sind.

Die internen Meldestellen müssen Unabhängigkeit wahren und frei von Interessenkonflikten sein. Eine interne Meldestelle kann entweder durch eine im Unternehmen beschäftigte Person bzw. durch eine interne Organisationseinheit betrieben werden. In Betracht kommen z. B. der Compliance-Beauftragte, eine in der Rechtsabteilung beschäftigte Person oder der Datenschutzbeauftragte des Unternehmens. Der Gesetzentwurf sieht aber auch ausdrücklich vor, dass externe Dritte, z. B. Rechtsanwälte,

als sog. Ombudsperson eingesetzt werden können. Hier besteht also ein Wahlrecht für die betroffenen Unternehmen, um ein Hinweisgeber-System an die konkreten Anforderungen des Unternehmens anpassen zu können.

Es muss sichergestellt werden, dass jede Meldung Folgemaßnahmen auslöst. Zum einen müssen gegenüber dem Hinweisgeber die Fristen über Eingang der Meldung (eine Woche) und Fortgang des Verfahrens (drei Monate) eingehalten werden. Zum anderen muss einem gemeldeten und auch tatsächlich vorliegenden Verstoß gegen gesetzliche Vorschriften auch abgeholfen werden. Ob darüber hinaus eine Belohnung für den Hinweisgeber gewährt wird, bleibt jedem Unternehmen selbst vorbehalten.

Im Hinblick auf die oben angesprochene Verlagerung der Beweislast bei der Sanktionierung eines Hinweisgebers ist eine umfassende Dokumentation angezeigt, um im

Streitfall nachweisen zu können, dass die ergriffenen Maßnahmen nicht mit der Meldung in Verbindung stehen. Und Vorsicht: Die Einrichtung eines Meldesystems kann

in Unternehmen mit Betriebsrat nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 und 6 Betriebsverfassungsgesetz (BetrVG) ein Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats auslösen.

FAZIT

Wie ein nationales Hinweisgeberschutzgesetz letztendlich exakt aussehen wird, ist derzeit noch ungewiss. Durch die unionsrechtlichen Vorgaben sind die zu erwartenden Verpflichtungen für Unternehmen jedoch abgesteckt und bieten eine ausreichende Basis zur umfassenden Vorbereitung. Grundsätzlich gilt: Je glaubwürdiger das interne Meldesystem ist, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass Mitarbeiter dieses auch nutzen und nicht externe Kanäle wie Behörden oder gar die Öffentlichkeit informieren. Risiken für die Reputation eines Unternehmens können so vermieden werden.

Aber auch für potenzielle Kunden (Wohnungseigentümergeinschaften, Vermieter) kann ein funktionierendes Hinweisgebersystem ein ausschlaggebendes Kriterium für die Auswahl eines Verwaltungsunternehmens sein, denn hierdurch kann nicht zuletzt das Risiko doloser Handlungen zulasten des Kunden (z. B. Schmiergeldannahme bei der Auftragsvergabe an Handwerker etc.) verhindert werden.

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

6. VDIV-Golf-Cup | 17. Juni 2021 | Weimar
www.vdiv-management.de/golf

3. VDIV-Golf-Cup Nord | 30. September 2021 | Warnemünde
www.vdiv-management.de/golf-nord

Kein Ende in Sicht!

Verwahrentgelte für Bankguthaben sind für Privatanleger genau wie für gewerbliche Bankkunden oder auch Eigentümergemeinschaften Realität geworden.



Das seit Jahren anhaltende niedrige Zinsniveau wird uns wohl noch auf längere Sicht erhalten bleiben. Wir rechnen mindestens mittelfristig mit gleichbleibenden Geld- und Kapitalmarktsätzen. Dies belegen auch von Akteuren der Europäischen Zentralbank (EZB) in der Pressekonferenz vom 11. März

DER AUTOR



JÜRGEN HEINRICH
Generalbevollmächtigter
BfW – Bank für Wohnungswirtschaft AG

2021 getroffene Aussagen: Vermutet wird, dass sich die Wirtschaftslage im Jahr 2021 insgesamt verbessern dürfte. Hinsichtlich der kurzfristigen wirtschaftlichen Aussichten herrscht jedoch nach wie vor Unsicherheit. Vor diesem Hintergrund hat der EZB-Rat die folgenden Beschlüsse gefasst:

Erstens werden die Nettoankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP), das einen Gesamtumfang von 1.850 Mrd. Euro hat, mindestens bis Ende März 2022 und in jedem Fall so lange weitergeführt werden, bis die Phase der Corona-Krise nach Einschätzung des Rates überstanden ist.

Zweitens werden die Nettoankäufe im Rahmen des Programms zum Ankauf von Ver-

mögenswerten, Asset Purchase Programme (APP), mit einem Umfang von 20 Mrd. Euro monatlich fortgesetzt. Der EZB-Rat geht weiterhin davon aus, dass die monatlichen Nettoankäufe von Vermögenswerten im Rahmen des APP so lange fortgesetzt werden, wie dies für die Verstärkung der akkommodierenden Wirkung der Leitzinsen erforderlich ist.

Drittens beschloss der Rat, die Leitzinsen der EZB unverändert zu belassen.

Was die Finanzpolitik betrifft, so bleibt angesichts des starken Konjunkturabschwungs im Euroraum ein ambitionierter und koordinierter finanzpolitischer Kurs unumgänglich. Marktstudien belegen des Weiteren, dass die Negativzins-Welle nicht abreißen wird. Im Gegenteil: Es kommen

fast täglich neue Banken und Sparkassen hinzu, die 0,50 Prozent als Verwahrtgelt auf Guthaben berechnen. Die Auswirkungen treffen nicht nur private Anleger, sondern in besonderem Maße auch Wohnungseigentümergeinschaften, denen – je nach Rücklagenvermögen – nennenswerte Beträge aus der Erhaltungsrücklage abschmelzen. Wohnungseigentümergeinschaften und ihre Verwaltungen stehen somit immer häufiger vor der Problematik, Verwahrtgelte zu vermeiden und zugleich die Vorgaben des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) zu erfüllen. Hier besagt § 19 Abs. 2 S. 4, dass zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung insbesondere auch die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage gehört. Wie allerdings die Anlage der Erhaltungsrücklage erfolgen soll, erläutert das Gesetz nicht.

In vielen Fällen stellt sich längst nicht mehr die Frage, ob Strafzinsen, Negativzinsen oder – wie es offiziell heißt: – Verwahrtgelte für Guthaben gezahlt werden müssen, sondern nur noch, wie hoch diese ausfallen und ob sie zudem von teils drastisch erhöhten Kontoführungsgebühren flankiert werden.

Worauf also ist zu achten, wenn man negative Folgen des aktuellen Zinsniveaus vermeiden will? Dazu ein paar Anregungen aus der Praxis:

Die Sicherheit der Einlage

Aus unserer Sicht ist es von elementarer Bedeutung, wie Einlagen abgesichert sind.

Die **Negativzins-Welle reißt nicht ab**, und fast täglich **kommen Geldinstitute hinzu**, die Verwahrtgelte verlangen.

Je nach Institut kann dies unterschiedlich geregelt sein. Die BfW – Bank für Wohnungswirtschaft AG (BfW-Bank) ist gemäß Rechtsverordnung des Bundesministers der Finanzen vom 24. August 1998 der Entschädigungseinrichtung für die privatrechtlichen Institute zugewiesen worden. Der besondere Schutz von Guthaben von Eigentümergemeinschaften besteht bei der BfW-Bank darin, dass pro Wohnungseigentümer – und unter Berücksichtigung etwaiger weiterer, gegebenenfalls geschützter Einlagen des Eigentümers – 100.000 Euro abgesichert sind.

Die Organisation der Konten

Generell sollten Konten – wie es bei der BfW-Bank üblich ist – auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft als „offenes Fremdkonto“ geführt werden. Das erhöht nicht nur die Transparenz für die Wohnungseigentümer, sondern erfüllt auch § 27 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), die Trennung der Gelder vom Vermögen der Verwaltung. Kontoinhaber ist in diesem Fall die Eigentümergemeinschaft. Die bevollmächtigte Verwaltung erhält den Zugriff auf deren Konten. Damit sind die Guthaben der Gemeinschaft im Falle einer Insolvenz der Verwaltung pfändungs- und insolvenzsicher.

Die Kontoführungskosten

Die Preisgestaltung ist in diesem Bereich von atemberaubender Vielfalt. Flat Rates sind wegen ihrer Transparenz und der besseren Kalkulierbarkeit vorzuziehen. Rücklagenkonten sollten kostenfrei oder zu geringen Kosten geführt werden. Sparen kann man durch den Verzicht auf gedruckte Kontoauszüge. In elektronischer Form sollten sie kostenfrei sein.

Die Höhe der Rücklagen

Eine weitere Möglichkeit, um Schaden durch Negativzinsen von Gemeinschaften abzuwenden, besteht darin, bereits angedachte und geplante Sanierungsmaßnahmen vorzuziehen und vorhandene Rücklagen zumindest zum Teil dafür zu verwenden. So lässt sich das Bankguthaben ggf. unterhalb der Obergrenze für Freibeträge verwahrtgeltfrei anlegen.

Die Frage des Geschäftsmodells

Geldinstitute, die sich – wie beispielsweise die BfW AG – auf die Belange der Immobilienwirtschaft fokussieren, indem sie etwa über Konten Mittel aus der Wohnungswirtschaft wie Rücklagen oder Mietkautionen bündeln und diese über Kredite für anstehende Sanierungsmaßnahmen an Eigentümergemeinschaften ausleihen, können ihre Kontoführungskosten eher stabil niedrig halten. Dies erfordert allerdings immer auch ein hohes Maß an Kostendisziplin, Technisierung und Innovationskraft – verbunden mit dem Willen, Kunden nicht belasten zu wollen.

Sparen kann man, wenn man **elektronische Kontoauszüge** den gedruckten vorzieht.



Clever investieren statt anlegen!

Strafzinsen zahlen oder zinsgünstig investieren?



Weil Banken aktuell für Geld, das sie bei der EZB hinterlegen, Strafzinsen in Höhe von minus 0,50 Prozent zahlen müssen und dies an ihre Kunden weitergeben, müssen sich Hausverwaltungen mit der Frage auseinandersetzen, wie sie die Erhaltungsrücklagen betreuerter Eigentümergemeinschaften clever anlegen.

Hat die Eigentümergemeinschaft keine Weisungen erteilt oder sind hierzu in der Gemeinschaftsordnung keine Regelungen getroffen worden, hat die Hausverwaltung sich an den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des § 19 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu orientieren. Demnach muss die Verwaltung zumindest eine zinsgünstige Anlage der nicht unmittelbar oder kurzfristig benötigten Gelder bewirken, das hat auch das Bayerische Oberlandesgericht entschieden (Az. NJW-RR 1995, 530). Diese Beschränkung der Möglichkeiten und der Dauer der Geldanlage führt dazu, dass nur Tagesgelder, Festgelder und Spareinlagen sowie kurz-

fristige festverzinsliche Wertpapiere mit hundertprozentiger Rückzahlungsgarantie infrage kommen. Gerade die genannten Anlageformen erbringen aber aufgrund der eingangs skizzierten Situation in der Regel nur noch einen negativen Zins.

Instandhaltungsrücklage als Eigenkapital für Modernisierungsmaßnahmen

Welche Alternativen bleiben, wenn die Geldanlage keinen Zinsertrag bringt? Mit dem am 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) will der Gesetzgeber unter anderem bauliche Maßnahmen erleichtern. Dazu hat er in § 20 Abs. 2 WEG Wohnungseigentümern in Bezug auf vier Arten baulicher Veränderungen einen expliziten Anspruch eingeräumt – unter anderem für solche, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Das seit 25. März 2021 geltende Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) befördert dies noch: Nach § 8 Abs. 1 haben Wohnungseigentümer dafür zu sorgen, dass jeder Fahrzeugstellplatz mit Leitungsinfrastruktur für die spätere Errichtung von Ladestationen vorbereitet wird, wenn ein Wohngebäude, das über mehr als zehn Stellplätze inner-

halb des Gebäudes verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen wird, also einer Renovierung von mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle, die den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst. Dasselbe gilt nach Abs. 2 für Wohngebäude mit mehr als zehn an das Gebäude angrenzenden Stellplätzen, wenn es einer größeren Renovierung unterzogen wird, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfasst. Für gemischt genutzte Gebäude gilt § 12 GEIG.

Interessant: Auch für solche Maßnahmen kann die Erhaltungsrücklage genutzt werden. Allerdings reicht sie in vielen Fällen nicht aus. Viele Kreditinstitute bieten hier speziell für Wohnungseigentümergeinschaften Darlehen an, mit einer Laufzeit von zehn Jahren und zehnjähriger Zinsbindung. Sie sind in der aktuellen Zinssituation sehr günstig, und die Erhaltungsrücklage kann als Eigenkapital dienen. Darüber hinaus können bei energetischen Sanierungsmaßnahmen zinsgünstige KfW-Förderdarlehen eingebunden werden. Wegen der teils komplexen Materie sollten Hausverwaltungen und die Wohnungseigentümergeinschaft einen Berater hinzuziehen.

DER AUTOR



RUDOLF NABL
Mitglied des Vorstands der Hausbank München eG, verantwortlich für das Ressort Immobilienwirtschaft
www.hausbank.de

Es kann sich **lohnen**, die **Erhaltungsrücklage** jetzt zur Umsetzung **privilegierter Maßnahmen** nach WEMoG zu **nutzen**.

Es ist fünf vor zwölf!

Die Lösung der Personalfrage ist das zentrale Thema für die Zukunft der Immobilienverwaltungen, und wir brauchen dringend eine Ausbildungsinitiative.



Eigene Erfahrungen der letzten Jahre, Gespräche mit Kollegen und die Auswertung verschiedener Daten zur Personal- und Ausbildungssituation bringen mich aktuell dazu, das Thema genauer zu betrachten. Vielleicht liege ich mit meinen

Eindrücken und Schlussfolgerungen falsch, oder meine Bewertung fällt zu drastisch aus. Für die Branche, auch für unser Unternehmen würde mich das eher freuen. Um hier aber mehr Sicherheit in der Beurteilung zu bekommen, sollten wir das Thema genauer prüfen und mögliche Maßnahmen zügig in Angriff nehmen. Zunächst zu den Thesen, die meinen Ausführungen zugrunde liegen:

■ **These 3:** Unsere heutigen Versäumnisse werden die aktuellen Probleme, u. a. die immer wieder diskutierte zu geringe Vergütung der Verwaltungen, in den nächsten Jahren noch verschärfen.

■ **These 4:** Maßnahmen zur Verbesserung der Personalsituation wirken erst mit einer Verzögerung von mehreren Jahren.

Einige persönliche Beobachtungen

Ich kenne kaum eine Immobilienverwaltung, die nicht von Personalproblemen unterschiedlicher Art berichtet. Auch im Austausch mit Kollegen aus dem Kontext der Erfahrungsgruppen des VDIV Deutschland hört man häufig die folgenden Aussagen:

■ **These 1:** Die Personalfrage ist aktuell von größerer Bedeutung für die Zukunft der Immobilienverwaltungen als die Digitalisierung.

■ **These 2:** Die Branche hat die gesamte Tragweite des Problems noch nicht erkannt.

DER AUTOR



THOMAS KLINGENBERG

Der Diplom-Pädagoge ist Mitinhaber von Immoagent aus Bielefeld und Ausbilder für Immobilienkaufleute www.immoagent.info

Foto: © Dmitry Zimin / Shutterstock.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 -21 & -22

Viele **Verwaltungsunternehmen planen** ihren Personalbedarf **nicht längerfristig**.

Es ist kein qualifiziertes Personal auf dem Arbeitsmarkt verfügbar. Selbst langjährig beschäftigte Mitarbeiter führen häufig keine Eigentümerversammlungen durch und entlasten die Geschäftsführung daher zu wenig. Gute Mitarbeiter wandern in besser dotierte und stressfreiere Immobilienjobs größerer Unternehmen ab, z. B. ins Centermanagement. Die Arbeitszeiten der Branche sind unattraktiv, insbesondere hinsichtlich der abendlichen Eigentümerversammlungen. Kolleginnen und Kollegen beklagen, dass sie den dringend benötigten Fachkräften vor dem Hintergrund zu niedriger Verwaltervergütungen nicht das geforderte Gehalt zahlen können. Das vom Unternehmer gewünschte Qualitätsniveau der Dienstleistung wird vom Personal nicht hinreichend umgesetzt, sodass Kunden unzufrieden sind, was wiederum eine ungünstige Verhandlungssituation im Hinblick auf Vergütungserhöhungen schafft.

Was aus meiner Sicht aber auch zutrifft ist, dass viele Immobilienverwaltungen überwiegend kein Personal konzept haben, damit also keine längerfristige Planung des Personalbedarfs und der daraus resultierenden erforderlichen Maßnahmen, kein Personalentwicklungskonzept und kein Vergütungskonzept. Gehandelt wird daher oft aus der Not heraus: Es wird also versucht, das Personalproblem erst dann zu lösen, wenn es sich stellt, erwartungsgemäß mit eher unbefriedigendem Ergebnis.

Ein Beispiel aus der Region

Ich unterstelle, dass wir schon jetzt zu wenig Fachkräfte in den Hausverwaltungen haben, des Weiteren, dass auch auf dem Arbeitsmarkt die benötigten Fachkräfte nicht in ausreichender Zahl zu finden sind und dass auch die „Umschulung“ fachfremder Kräfte in der aktuellen Situation keine Lösung ist. Wenn diese Annahmen nicht ganz verkehrt sind, lohnt der Blick auf die Ausbildungssituation in der Branche. Die folgenden Zahlen erheben keinen Anspruch darauf, die Situa-

tion umfassend zu beschreiben. Sie liefern aber Anhaltspunkte.

Im gesamten Kammerbezirk der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld mit insgesamt ca. 113.000 Unternehmen gliedert sich die Immobilienwirtschaft wie folgt auf: Im Bereich „Vermittlung von Wohngrundstücken, Wohngebäuden und Wohnungen sowie Gewerbegrundstücken und Nichtwohngebäuden für Dritte“, also vereinfacht im Feld der Immobilienmakler, verzeichnet die IHK im Jahr 2019 654 Unternehmen. Im Bereich „Verwaltung von Wohngrundstücken, Wohngebäuden und Wohnungen sowie Gewerbegrundstücken und Nichtwohngebäuden für Dritte“, also im Bereich der Immobilienverwaltungen, sind insgesamt 655 Unternehmen gelistet. Demgegenüber stehen die Zahlen der neu eingetragenen Auszubildungsverhältnisse für den Beruf „Immobilienkaufmann/-frau“ für die Jahre:

- 2018 = 55 Auszubildungsverhältnisse
- 2019 = 57 Auszubildungsverhältnisse
- 2020 = 62 Auszubildungsverhältnisse

Gehen wir davon aus, dass die Hälfte der Azubis bei Maklern ausgebildet wird und darüber hinaus auch die regionalen Wohnungsbauunternehmen stets mehrere Azubis im Verwaltungsbereich haben, so bleiben für die übrigen Immobilienverwaltungen höchstens 20 neue Auszubildungsverhältnisse pro Jahr übrig. Weil aber nicht alle auch die Ausbildung tatsächlich beenden werden und die Absolventen nicht wirklich alle dazu geeignet sind, weiterhin in der Immobilienverwaltung zu arbeiten, reduziert sich die Zahl der zu erwartenden Fachkräfte weiter.

Auch wenn bei dieser Betrachtung sicherlich statistische Unsicherheiten bestehen, ergibt sich zunächst das folgende Szenario: 655 Immobilienverwaltungen im Kammerbereich der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld bilden pro Jahr weniger als 20 potenzielle Fachkräfte aus! Und das, obwohl unabhängig von der Unternehmensgröße für alle gilt, dass eine qualitativ gute Dienstleistung in der Immobilienverwaltung auch nur mit qualifizierten Mitarbeitern zu erbringen ist. Selbst der Anteil der sogenannten Einzelkämpfer, die kein Personal beschäftigen, schmälert vor dem Hintergrund dieses zahlenmäßigen Missverhältnisses das Problem nicht.

Der Vergleich mit dem Marktpotenzial

Im Zuge einer Marktanalyse für unser eigenes Unternehmen habe ich vor einigen Jahren versucht, mithilfe der Zahlen des Zensus 2011 die Zahl der Verwaltungseinheiten in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) innerhalb eines Radius' von rund 20 km um Bielefeld zu ermitteln. Der von mir gewählte Bereich entspricht nicht dem Kammerbezirk der IHK. Er ist auf jeden Fall kleiner, sodass die Zahl der Verwaltungseinheiten im Kammerbezirk signifikant größer sein dürfte. Nichtsdestotrotz ergab sich, dass es in den neun Städten und großen Gemeinden dieses Einzugsgebiets 28.357 WEG mit 115.138 Wohneinheiten gibt. Das bedeutet, dass diesen vermutlich deutlich mehr als 115.000 Wohneinheiten wiederum nur ca. 20 neu abgeschlossene Auszubildungsverträge pro Jahr gegenüberstehen. Hinzu kommt das erhebliche Verwaltungsvolumen im Bereich der Miet-, der Sondereigentums- und der Gewerbeverwaltung.

Hier wird es ganz dünn.

Das 8. VDIV-Branchenbarometer kommt im Rahmen der Jahresumfrage 2020 zu dem Ergebnis, dass insgesamt nur 29,9 Prozent der teilnehmenden Unternehmen ausbilden. Dabei sind die Großunternehmen besonders ausbildungstark, die kleinen und mittleren

655 Immobilienverwaltungen bilden jährlich **weniger als 20** Fachkräfte aus.

Unternehmen sind hier deutlich schlechter aufgestellt. Besonders bemerkenswert ist die Tatsache, dass 52,2 Prozent der Unternehmen offensichtlich auch keinen Bedarf für die Ausbildung von Nachwuchskräften sehen! Augenscheinlich besteht in diesen Unternehmen zumindest aktuell kein Personalbedarf, und eine längerfristige Personalplanung scheint hier kein Thema zu sein.

Digitalisierung und Personal

Für die Digitalisierung von Prozessen in der Immobilienverwaltung bietet der Markt Technologien, Know-how und Beratungsleistungen. Geschwindigkeit und Grad der Digitalisierung im jeweiligen Unternehmen werden daher maßgeblich von der Investitionsbereitschaft und der internen Gewichtung des Themas bestimmt. In jedem Fall können messbare Digitalisierungsschritte in überschaubaren Zeiträumen vollzogen werden. Für die aktuelle und vor allem künftige hinreichende Personaldeckung von Immo-

bilienverwaltungen hingegen bietet der Markt zurzeit nicht genügend Ressourcen!

Zunächst einmal dauert die Ausbildung von Immobilienkaufleuten in einem Immobilienverwaltungsunternehmen in der Regel drei Jahre. Um zu einer wirklich qualifizierten Fachkraft der Verwaltung zu werden, die u. a. auch Eigentümerversammlungen leiten kann, sind noch einmal mindestens zwei Jahre berufliche Praxis erforderlich, insgesamt ergibt sich so also eine Vorlaufzeit von fünf Jahren!

Hinzu kommt, dass die Digitalisierung von Prozessen Anforderungen mit sich bringt, die die Mitarbeiter umsetzen müssen. Ohne eine fundierte Ausbildung können sie auch das „digitalisierte Tagesgeschäft“ nicht erfolgreich und zum Nutzen der Kunden sowie des Unternehmens gestalten. Meines Erachtens können wir den Fachkräftemangel in der Immobilienverwaltung mit der Prob-

lematik der angespannten Wohnungsmärkte verglichen. Wohnraummangel kann nur durch den Bau neuer Wohnungen behoben werden, und unser Fachkräftemangel kann nur durch die verstärkte Ausbildung entschärft werden. Es ist bereits fünf vor zwölf! Wir müssen handeln.

Was ist zu tun?

1. Wir müssen versuchen, das Thema und das Problem zahlenmäßig so gut wie möglich zu erfassen.
2. Wir müssen daraus ableiten, wie viele Auszubildende wir in jedem der nächsten Jahre brauchen.
3. Wir müssen auf dieser Basis konzeptionelle und inhaltliche Maßnahmen entwickeln, um diese Zahl an Auszubildenden auch wirklich zu erreichen. Wir brauchen eine Ausbildungsoffensive.



EBZ



vdIV
Die Immobilienverwalter

CHANCEN NUTZEN – ZUKUNFT SICHERN!

VDIV-STIPENDIEN PROGRAMM 2021

Mit dem VDIV-Stipendienprogramm qualifizieren:

- Immobilienfachwirt/in
- Immobilienverwalter/in

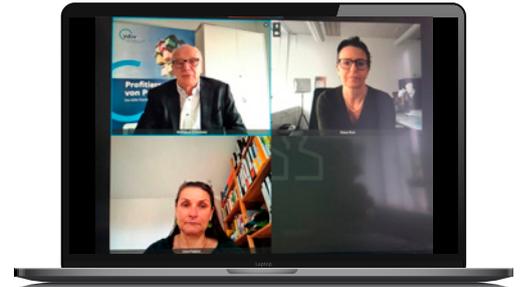
JETZT BIS ZUM
31. JULI 2021
BEWERBEN!

Virtuelle Begrüßung des 600. Mitglieds



Per Boten: Blumen und die Mitgliedsurkunde für die Geschäftsführerin der WBG Gottmadingen

Das Interesse an einer Mitgliedschaft im Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg ist auch im Jahr 2021 sehr groß. Im Rahmen der Vorstands- und Beiratssitzung am 17. Februar konnte der Landesverband das 600. Mitglied in seinen Reihen begrüßen. Wegen der coronabedingten Kontaktbeschränkungen konnten der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler und die Geschäftsführerin Diana Rivic die Glückwünsche nicht wie sonst üblich persönlich vor Ort überbringen, sondern per Videokonferenz. Dazu erhielt die Geschäftsführerin der WBG Gottmadingen Vera Federer natürlich auch einen Blumenstrauß und die Mitgliedsurkunde. Ihr



Per Videokonferenz: Wolfgang D. Heckeler und Diana Rivic heißen Vera Federer im Landesverband willkommen.

Unternehmen, die im Jahr 1960 gegründete Wohnungsbau-genossenschaft WBG Gottmadingen, verwaltet heute ca. 800 Wohn- und Gewerbeinheiten. Damit ist der VDIV Baden-Württemberg von 14 Gründungsmitgliedern vor 37 Jahren auf heute 600 Mitgliedsunternehmen gewachsen und sowohl aus der Branche als auch aus der Immobilienpolitik nicht mehr wegzudenken.

Save the Date: 21. Verwalterseminar am Gardasee

Nachdem das 21. Verwalterseminar coronabedingt im letzten Jahr ausfallen musste, startet der VDIV BW 2021 einen neuen Versuch: Das 21. Verwalterseminar am Gardasee findet vom 30. August bis 1. September 2021 im Hotel Al Fiore in Peschiera del Garda statt. Folgende Referenten sind diesmal dabei: Rechtsanwalt Thomas Hannemann mit dem Thema „Neun Monate WEG-Reform: Wo stehen Wir? Aktuelle Entwicklungen und

Praxisprobleme“. Dr. Olaf Riecke widmet sich den Änderungen durch das WEMoG im Mietrecht und im zweiten Teil den Betriebskosten samt Mehrbelastungsklausel, ergänzender Vertragsauslegung und Besonderheiten bei den „sonstigen Betriebskosten“. Rechtsanwalt Konstantin Riesenberger erläutert die Verfolgung anfänglicher Baumängel im Gemeinschaftseigentum unter dem neuen WEG nach dem WEMoG – Wie verhalte ich mich als Verwalter richtig?

Einen guten Grund, den Aufenthalt am Gardasee zu verlängern, bietet der Tagesausflug am 2. September. Das detaillierte Programm wird Mitte/Ende Mai 2021 an die Mitglieder des Landesverbandes versandt.



Kompaktseminar WEG-Verwaltung

Der Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland startet wieder in die Präsenz. Am 29. und 30. März 2021 war es endlich soweit: Das erste Präsenzseminar seit über einem halben Jahr führte zehn Immobilienverwalter ins pentahotel nach Leip-

zig. Damit erfüllte der Landesverband den Wunsch vieler, im Jahr 2021 fundiert in die Verwaltungsarbeit starten zu können und dies mit dem persönlichen Erfahrungsaustausch zu Fragestellungen zu verbinden, die sich nach der WEG-Reform auftun. In pandemiegerechter, aber dennoch sehr angenehmer Seminaratmosphäre erläuterte Dr. Joachim Näke die wesentlichen Schwerpunkte des Wohnungseigentumsrechts: Von der Begründung des Wohnungseigentums über die

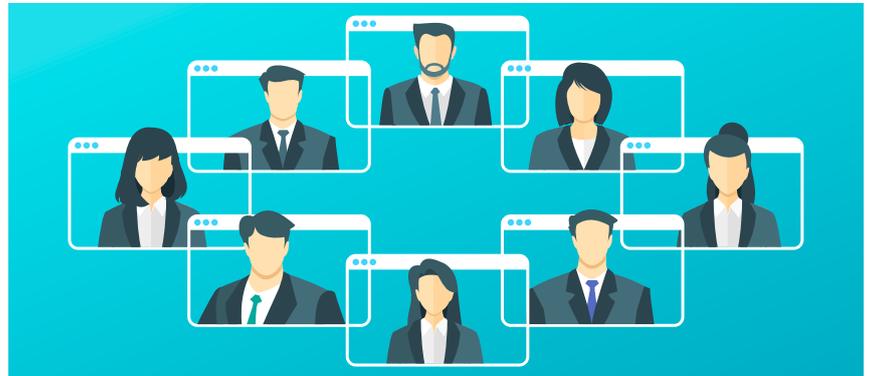
Verwalterstellung bis hin zur Eigentümerversammlung und der technischen sowie kaufmännischen Verwaltung. Alle Teilnehmer waren sich einig, dass nur Diskussionen und Fachgespräche untereinander den Erkenntnisgewinn sichern, der für die Betreuung von Wohnungseigentümergeinschaften erforderlich ist. Der Verband wird diese Form der Weiterbildung – selbstverständlich unter Einhaltung aller Regeln – fortsetzen und dankt insbesondere dem Team vom pentahotel Leipzig für seine umsichtige Mitarbeit.



Digitaler **Verwalterstammtisch**

Erstmals auch für Nichtmitglieder, zum zweiten Mal online: In den immer noch besonderen Zeiten der Pandemie zeigte sich der Berlin-Brandenburger Landesverband digital gut aufgestellt. Auch der Verwalterstammtisch am 26. März 2021 fand online statt und war mit fast 50 Teilnehmern gut besucht.

Sylvia Pruß, Vorstandsvorsitzende des Verbandes, begrüßte die Zugeschalteten sehr herzlich. Erstmals waren auch Nichtmitglieder kostenfrei dazu eingeladen. Technisch durchweg gut gerüstet, bereitete es keinerlei Probleme, den Stammtisch per Kamera und Mikrofon einer gefühlten Präsenzveranstaltung anzunähern. Verbandsmitglieder hatten ihre Fragen rund um die Immobilienverwaltung bereits vorab einreichen und den Stammtisch so inhaltlich mitgestalten können. Juristischen Fragestellungen widmete sich Rechtsanwalt und Vorstandsmitglied Volker Grundmann. Da auch im Verlauf des Stammtischs weitere Fragen der Teilnehmer hinzukamen, reichte letztlich die Zeit nicht, um alle Antworten zu geben. Dies und dazu viel positives Feed-



back zu diesem Format schon während der Veranstaltung veranlassten den Vorstand, den nächsten Verwalterstammtisch bereits für den 23. April anzusetzen.

Bei der Umsetzung des Veranstaltungsformats hatte der Verband auch an seine Partnerfirmen gedacht – um ihnen für die Unterstützung auch in schwierigen Zeiten zu danken und ihnen dennoch die Gelegenheit zu bieten, mit Verwaltungen in Kontakt zu treten. Die Unternehmen DSC Schickel Consulting sowie Brunata Metrona nutzten die Möglichkeit, um mit Fachvorträgen über relevante Themen zu informieren: Diet-

mar Schickel, Geschäftsführer der DSC Schickel Consulting, und Referent Markus Häp erläuterten, wie man Kostenfallen in Zusammenhang mit der Errichtung von Ladeinfrastruktur umgeht, und Andreas Leiphold, Produktmanager von Blue Metering, einer Tochterfirma von Brunata Metrona, referierte über Smart Metering, von den Grundlagen bis hin zu intelligenten Messsystemen.

Das Schlusswort hatte diesmal Sylvia Pruß, die sich bei allen für ihre Teilnahme bedankte und auf die nächsten Veranstaltungen des Verbandes hinwies. Weitere Informationen: www.vdiv-bb.de

vdivnewsletter – 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.vdiv.de/newsletter





Mit ASTRA bereit fürs **Gigabitzeitalter**

Das Thema Breitbandversorgung spielt aus Sicht der Wohnungsinteressenten eine enorm wichtige Rolle. Einer Umfrage des Immobilienportals DeinNeuesZuhause.de zufolge ist der Zugang zu Highspeed-Internet bei der Wohnungssuche mittlerweile sogar noch wichtiger als die Größe oder

Lage der Immobilie. Doch um wirklich zukunftsfähig zu sein, muss eine Lösung zur Breitbandversorgung mehr bieten als hohe Down- und Upload-Geschwindigkeiten für die private Internetnutzung. Denn für eine zeitgemäße TV-Versorgung und intelligentes Gebäudemanagement werden weitere Breitbandkapazitäten benötigt.

Komplettlösungen aus Glasfaser und SAT-TV

Unsere Satelliten-Glasfaser-Lösungen werden diesen unterschiedlichen Anforderungen gleichzeitig gerecht. Sie kombinieren optische SAT-ZF-Übertragung mit einer leistungsstarken Glasfaser-Infrastruktur bis in die Wohnung (FTTH) und stellen zu überschaubaren Investitionskosten maximale Performance bereit. Der Wohnwert steigt, da Eigentümer und Mieter von nahezu unbegrenzten Bandbreiten und Fernsehen mit unglaublicher Programmvielfalt in fantastischer Bild- und Tonqualität profitieren. Und das ganz ohne sichtbare Schüsseln.



Mehr Informationen zu den technischen Vorteilen unserer Komplettlösungen sowie Praxisbeispiele für Neubau und Bestand finden Sie unter **wowi.astra.de**

Foto: © kksr / Shutterstock.com

Schon lange virtuell: die Mietverwaltung der DKB

Das Wort „virtuell“ ist vor allem in der Corona-Krise zu einem vielgenutzten Begriff geworden. Bei der Deutschen Kreditbank findet er allerdings nicht erst seit der Pandemie häufig Verwendung. Bestes Beispiel: das virtuelle Konto der DKB.

Virtuelle Konten sind „gedachte“ Konten, die kundenindividuell vergeben werden. Hinter mehreren virtuellen Kontonummern steht dabei ein reales Bankkonto, über das die entsprechenden Zahlungstransaktionen tatsächlich erfolgen. Wir stellen Ihnen auf Wunsch zum Geschäftskonto, zum Mietkonto oder auch zum Hausgeldkonto einer WEG die gewünschte Anzahl virtueller Kontonummern zur Verfügung. Jeder Ihrer Vertragspartner (z. B. Mieter oder Versorgungsunternehmen) erhält dabei eine eigene virtuelle Kontonummer. Die Buchungen erfolgen ausschließlich auf dem realen Konto, indem der Umsatz auf dem Konto gespeichert und dokumentiert

wird. Die virtuellen Konten liefern die elektronischen Umsatzinformationen in einem fest definierten Feld, sodass über Ihre Verwaltersoftware eine automatisierte Zuordnung der Zahlungen zum jeweiligen Vertragspartner möglich ist.

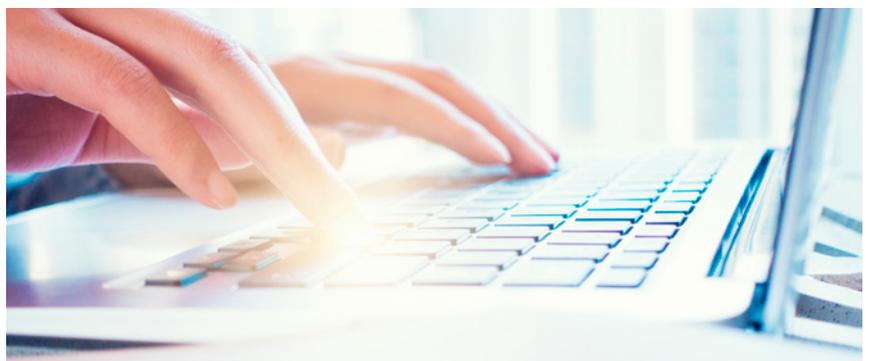
Die Vorteile virtueller Konten liegen dabei auf der Hand: Die Verwendung erhöht die Trefferquote Ihrer Zahlungseingänge und deren automatisierte Weiterverarbeitung, reduziert manuellen Nachbearbeitungsaufwand, automatisiert Ihre Zahlungsabläufe, senkt die Fehlerquote und spart damit

letztlich Zeit und Kosten.

Über die DKB-Verwalterplattform bieten wir eine Vielzahl an weiteren Services rund um die Immobilienverwaltung. Denn wir liefern Ihnen mit Geld und Expertenwissen den Baustein zum Erfolg.

Gemeinsam sind wir #geldverbesserer: Die DKB-Branchenexperten helfen Ihnen, Wohnraum in Deutschland zu verwalten und zu erneuern. Mehr Infos unter:

dkb.de/verwalterplattform





Geschäftsstelle:

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

MITGLIEDSVERBÄNDE

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

Neue Grünstraße 9 • 10179 Berlin
Tel. 030 27907090
info@vdivbb.de
www.vdiv-bb.de
Geschäftsführende Vorständin:
Roswitha Pihan-Schmitt
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Warmbüchenstraße 15 • 30159 Hannover
Tel. 0511 87456040
info@vdiv-niedersachsen-bremen.de
www.vdiv-niedersachsen-bremen.de
Geschäftsführende Vorständin:
Tania Caminades
Vorstandsvorsitzender: Andre Jahns

Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e. V.

Belvederestraße 65 • 50933 Köln
Tel. 0221 670279-0
info@vdiv-nrw.de • www.vdiv-nrw.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

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

Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel. 06238 9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorständin Rheinland-Pfalz:
Angelika Neubauer
Vorstand Saarland: Axel Ewen

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden
Tel. 0351 2550730
info@vdiv-mitteldeutschland.de
www.vdiv-mitteldeutschland.de
Geschäftsführender Vorstand:
Dr. Joachim Näke
Stv. Vorsitzender: Thomas Nitsche

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

Geschäftsstelle Halle:
Willy-Brandt-Straße 65 • 06110 Halle

Hauptgeschäftsstelle Magdeburg:

Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391 5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand:
Mirko Wild
Vorsitzender: Axel Balzer

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

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431 84757

Geschäftsstelle Hamburg:

Dorotheenstraße 144 •
22299 Hamburg
Tel. 040 69691168

Geschäftsstelle

Mecklenburg-Vorpommern:
Zur Steinbeck 1 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293 60100
info@vdiv-nord.de
www.vdiv-nord.de
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Holger Zychski

Impressum

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

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

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

Geschäftsführung: Thomas Klocke

Redaktionsleitung: Andrea Körner
koerner@vdivaktuell.de

Projektleitung: Anita Mayrhofer
amayrhofer@avr-werbeagentur.de

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

Autoren dieser Redaktion: Eric Brandmayer, Theresa Gerster, Katharina Gündel, Tim Gunold, Steffen Haase, Dr. Quirin Hamp, Wolfgang D. Heckeler, Jürgen Heinrich, Frank Hillemeier, Stephan Huthmann, Nicolas Jacobi, Martin Kaßler, Thomas Klingenberg, Andrea Körner, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Stefan Löfflad, Ralf Ludwig, Sandra Metzler, Eugen Mönig, Rudolf Naßl, Sebastian Niesen, Dr. Susanne Schießler, Dr. Michael Schultz, Tobias Schwartz, Lukas Siebenkotten, Victoria E. Warken, Dr. Kai H. Warnecke, Matthias Wißmach, Dr. Felix Wobst

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

Art Direction und Bildredaktion: Patricia Fuchs

Grafik: Sonja Lex

Composing: Udo Karohl

Titelbild: © pgraphis / Shutterstock.com

Titelthema: © pgraphis / Shutterstock.com

Erscheinungsweise: 8 × jährlich
Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember

Druck: hofmann infocom GmbH
Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg

Auflagenhöhe: 14.000 Exemplare

Vertrieb: **Print:** Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter
Digital: eMagazine

Preis des Heftes: Einzelverkaufspreis €8,- (inkl. Versand, gesetzl. MwSt.) Ausland auf Anfrage

Abonnement: Jahresabonnement Inland €54,- (inkl. Versand, gesetzl. MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im VDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.vdivaktuell.de

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

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.

© AVR GmbH 2021

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

redaktion@vdivaktuell.de



VORFREUDE DES MONATS

Widerstand kann anstrengend sein und ganz schön fordernd. Aber ohne ihn gibt es kein Wachstum. Nicht in der Natur, und auch unsere Muskeln wachsen nur gegen den Widerstand der Anstrengung. Flugzeuge starten gegen den Wind. Das Wort Qualität besteht zum Teil aus Qual. Die Frage ist, wieviel Qual sind wir bereit zu ertragen, um die Qualität unseres Lebens zu erhöhen? Somit hat Lebensenergie eine körperliche, eine geistige und eine seelische Dimension. Sind wir uns dessen bewusst? In welchem Bewusstsein leben wir überhaupt? Spannende Fragen sind das, die wir uns gerade in diesen Zeiten stellen können.

Welchen Widerstand halten Sie in dieser Woche aus?

Wer so viel gefordert wird, braucht ab und zu auch eine Auszeit. Und deshalb heißt es: Willkommen zurück! Vom 23. bis 27. August findet die 4. VDIV-Sommerakademie statt. Also: raus aus dem Alltag, rein in erstklassige Weiterbildung! Diskutieren Sie in entspannter Atmosphäre mit erfahrenen Referenten über praxisrelevante Themen. So bekommen Sie vor inspirierender Kulisse neue Impulse für Ihre Verwaltertätigkeit, verbinden das Angenehme mit dem Nützlichen und sichern sich ganz „nebenbei“ den wichtigen Wissensvorsprung, um langfristig erfolgreich am Markt zu bestehen.

BUCHTIPP

Der erste letzte Tag – Kein Thriller von Sebastian Fitzek

Sebastian Fitzek kennt man als erfolgreichen Thriller-Autor. Sein neuestes Werk ist kein Thriller, sondern ein ganz anderes Buch. Es fängt an mit dem Satz: „Nehmen wir einmal an, die Welt wird nicht gerade von einer Pandemie gebeutelt, und Sie sitzen in einem Flugzeug, zehn Reihen hinter der Tragfläche, obwohl sie extra um einen Platz ganz vorne gebeten hatten ... Livius Reimer macht sich auf den Weg von München nach Berlin, um seine Ehe zu retten. Als sein Flug gestrichen wird, muss er sich den einzig noch verfügbaren Mietwagen mit einer jungen Frau teilen, um die er sonst einen großen Bogen gemacht hätte. Zu schräg, zu laut, zu ungewöhnlich – mit ihrer unkonventionellen Sicht auf die Welt überfordert Lea von Armin Livius von der ersten Sekunde an. Bereits kurz nach der Abfahrt lässt Livius sich auf ein ungewöhnliches Gedankenexperiment von Lea ein – und weiß nicht, dass damit nicht nur ihr Roadtrip einen völlig neuen Verlauf nimmt, sondern sein ganzes Leben!



Sebastian Fitzek: Der erste letzte Tag – Kein Thriller • Droemer HC 2021 • Taschenbuch, 272 Seiten • ISBN 978-3-426-28386-8 • 16 Euro



vdivaktuell 5/21 erscheint am 23. Juli mit dem Titel **Sanierung & Instandhaltung** und u. a. folgenden Themen:

- Gewährleistungs- & Mängelrecht
- Förderprogramme des Bundes
- Instandsetzungs- & Rücklagenplanung
- Kostentragung & -umlage

VDIV-PREMIUMPARTNER



VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



VDIV-INNOVATIONSPARTNER

HAUFE.



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

Ob KI-Technologie bei der Buchhaltung, digitale & hybride Eigenterversammlungen oder ein virtueller Chatbot im Portal24: Diese und viele andere Funktionen warten bereits bzw. stehen demnächst für Sie bei Immoware24 zur Verfügung. Gemeinsam brechen wir in ein neues Zeitalter der Hausverwaltung auf!

Worauf warten Sie noch?

www.immoware24.de/zukunft



Bitte umblättern zu:

Beileger

in

vdIV *aktuell* 04 | 21

Beileger 1

in

vdIV *aktuell* 04 | 21



4. VDIV-Sommerakademie

23. bis 27. August 2021 · Schlosshotel Fleesensee · Göhren-Lebbin

Endlich wieder raus!

Endlich wieder Netzwerken und Weiterbilden!

Corona-konformes und sicheres Tagen mit dem VDIV Deutschland

Herzlich Willkommen zur 4. VDIV-Sommerakademie

Sommer, Sonne, Weiterbildung!

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Immobilienverwalter/innen,

vom 23. bis 27. August heißt es bei der 4. VDIV-Sommerakademie: Raus aus dem Alltag, rein in erstklassige Weiterbildung! Diskutieren Sie in entspannter Atmosphäre mit erfahrenen Referenten über praxisrelevante Themen, erhalten Sie vor inspirierender Kulisse neue Impulse für Ihre Verwaltungstätigkeit – verbinden Sie das Angenehme mit dem Nützlichen und sichern sich „nebenbei“ den wichtigen Wissensvorsprung, um langfristig erfolgreich am Markt zu bestehen.

Erstklassige Referenten, bewegende Themen

In diesem Jahr haben wir die VDIV-Sommerakademie kurzerhand in die wunderbare Naturlandschaft der Mecklenburgischen Seenplatte verlegt. Eine flexiblere Anreise und keine Flugzeiten sowie hohe Hygienestandards – entscheidende Argumente in der momentanen Situation. Unverändert abwechslungsreich und gewinnbringend bleibt unser Tagungsprogramm. Einen wesentlichen Schwerpunkt bilden dabei die weitreichenden Auswirkungen des reformierten Wohnungseigentumsgesetzes. Da in Zeiten von Mietpreisbremse, Mietendeckel und Pandemie das korrekte Festlegen der Miethöhe immer herausfordernder wird, widmen wir uns auch diesem wichtigen Thema. Und wir zeigen Ihnen, wie Sie in Sachen Verwaltervergütung neue Wege beschreiten können, denn verwalten muss sich lohnen. Auch unser beliebtes Business-Speed-Dating wird fortgeführt und bildet den Auftakt der Sommerakademie.

Abschalten, auftanken, weiterbilden

Für das passende Ambiente sorgt das 4,5-Sterne-Schlosshotel Fleesensee mit seinem exklusiven Spa. Erkunden Sie mit unserem abwechslungsreichen Rahmenprogramm aber auch die malerische Landschaft, ob bei einem Ausritt, einer Radtour, einer Wanderung mit Alpakas oder auf dem Wasser. Auch Golfer kommen auf ihre Kosten, da sie in einem der größten Golfresorts Europas und auf einigen der schönsten Plätze Deutschlands spielen können.

Ideal auch für Familien

In Ihrem Bundesland sind im August noch Ferien? Dann bringen Sie Ihre Familie doch einfach mit! Buchen Sie eine der exklusiven Familiensuiten, verlängern Sie Ihren Aufenthalt, und genießen Sie Ihren Sommerurlaub in einem der schönsten Feriengebiete Deutschlands. Bei unserem umfangreichen Rahmenprogramm, dem abwechslungsreichen Sportangebot und entspannender Zeit im exklusiven Spa-Bereich ist für jeden etwas dabei. Machen Sie die 4. VDIV-Sommerakademie zu Ihrem Familienurlaub 2021 – mit Zeit zu zweit und ausgelassenen Familienstunden!

Mit dem vorliegenden Programm wollen wir Ihnen ein interessantes Angebot unterbreiten und ein Stück Normalität schenken. Dabei hoffen wir, dass Wissensdrang, Neugier und Lebensfreude Garanten für ein tolles Miteinander sein werden.

Willkommen zurück – wir freuen uns auf Sie!



Ihr Wolfgang D. Heckeler
Präsident



Ihr Martin Käfker
Geschäftsführer

Fachprogramm

Montag, 23. August 2021

Individuelle Anreise zum Schlosshotel Fleesensee

16:00 Uhr

Begrüßung und Empfang zur 4. VDIV-Sommerakademie

Zum Auftakt empfangen Sie VDIV-Deutschland-Präsident Wolfgang D. Heckeler und VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler im exklusiven Schlosspark des Hotels. Stoßen Sie mit einem Glas Sekt an, erfahren Sie alles Wissenswerte über die kommenden Tage, und lernen Sie in entspannter Atmosphäre alle Teilnehmer kennen.

16:30 Uhr

Business-Speed-Dating

Lernen Sie die Gold- und Silbersponsoren der Sommerakademie persönlich kennen! Beim Business-Speed-Dating erfahren Sie alles Wesentliche über ihr Leistungsspektrum und wie Sie mit maßgeschneiderten Dienstleitungen und Services Ihre Arbeit optimieren, erleichtern und bereichern können.



17:30 Uhr

Der Verwaltervertrag nach der WEG-Reform: Vertragslaufzeit, Befugnisse, Aufgaben und Vergütung des Verwalters

Marco J. Schwarz, Rechtsanwalt, Schwarz Thönebe & Kollegen, München

Die weitreichenden Änderungen durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz wirken sich nicht nur auf die tägliche Praxis aus, sondern auch auf die Grundlage der Verwaltungstätigkeit: den Verwaltervertrag. Rechtsanwalt Marco J. Schwarz beleuchtet detailliert den sich ergebenden Anpassungsbedarf, um weiterhin rechtssicher zu agieren, zeigt Fallstricke auf, und diskutiert mit den Teilnehmern Probleme und Lösungsansätze.

Dienstag, 24. August 2021

08:30 Uhr

Kann man der Teilungserklärung noch trauen? Das Kreuz mit der Auslegung von Altvereinbarungen

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

Die WEG-Reform schuf mit § 47 WEG eine komplizierte Normierung zu der Frage, ob Regelungen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung gelten oder das neue Gesetz. Der Vortrag beleuchtet unter anderem Einzelprobleme zu Einberufungsregelungen, Schriftformvorgaben, Instandsetzungsvorschriften und Abstimmungsquoren.

17:00 Uhr

Wer soll das bezahlen, wer hat so viel Geld? Kosten und Folgekosten baulicher Veränderungen

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

§ 21 WEG schafft ein auf den ersten Blick verworrenes Kostengebilde bei baulichen Veränderungen. Der Vortrag behandelt für den Verwalter wichtige Fälle unter anderem die gesonderte Rücklagenbildung für Folgekosten, den späteren Beitritt zu bestehenden baulichen Veränderungen und die damit verbundene Kostenbeteiligung sowie Erfordernisse namentlicher Abstimmungen.

Mittwoch, 25. August 2021

17:00 Uhr

Verwaltervergütung – Alte Zöpfe und neue Kleider – machen Sie mehr aus Ihrer Arbeit

Steffen Groß, Rechtsanwalt und Geschäftsführer, GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Berlin

Die Verwaltungstätigkeit ist von vielen kleinen Schritten geprägt, die im täglichen Geschäft kaum wahrgenommen werden – alle aber Zeit und damit Geld kosten. Machen Sie sich diese Arbeitsschritte bewusst! Steffen Groß zeigt an praktischen Beispielen wo welcher Spielraum besteht, wie eine Kalkulation vorbereitet werden kann und wie man erfolgreich mehr Honorar verhandelt.

Donnerstag, 26. August 2021

08:30 Uhr

Miethöhe im Zeichen von Mietpreisbremse, Mietendeckel und Pandemie

Prof. Dr. Martin Häublein, Professor für Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck

Vereinbarungen über die Miethöhe sind bei der Immobilienvermietung in der Regel der Knackpunkt. Wer Wohnraum vermietet, muss vielerorts bereits bei Vertragsschluss Beschränkungen beachten. Die Regelungen hierzu sind noch recht neu bzw. unterliegen einem Wandel durch Gesetzgeber und Rechtsprechung. Zudem schaffen die Auswirkungen der Corona-Pandemie zusätzliche Herausforderungen. Erfahren Sie im Vortrag die wesentlichen Aspekte und Lösungsansätze.



17:00 Uhr

Teure Folgen: Welche Haftungsrisiken birgt die Reform des WEG für den Verwalter?

Prof. Dr. Martin Häublein, Professor für Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck

Die Novellierung bringt weitreichende Änderungen in zentralen Bereichen der Wohnungseigentumsverwaltung mit sich – und damit auch neue Haftungsrisiken für Verwalter, beispielsweise durch Neuregelungen der Vertretungsmacht. Rechtsexperte Prof. Dr. Martin Häublein informiert anschaulich über die verschiedenen Risiken und zeigt praxisnah auf, wie die Teilnehmer diese in ihrer Tätigkeit minimieren und so Haftungsansprüche vermeiden können.

Freitag, 27. August 2021

Individuelle Abreise der Teilnehmer oder verlängerter Aufenthalt auf eigene Kosten.

Sicheres Tagen in Corona-Zeiten? Geht das? Na klar!

Es ist uns ein besonderes Anliegen, das sich alle Teilnehmer während der 4. VDIV-Sommerakademie zu jeder Zeit ausreichend geschützt fühlen. Daher stehen wir mit dem Schlosshotel Fleesensee in engem Austausch und werden alle offiziellen Hygiene- und Sicherheitsbestimmungen berücksichtigen und Sie rechtzeitig darüber informieren.

Maßnahmen für eine sorgenfreie Sommerakademie:

-  Online-Check-In im Hotel
-  Corona-Schnelltests bei An- und Abreise
-  Höchster Hygienestandard
-  Gewährleistung des Mindestabstands in allen öffentlichen Bereichen, Restaurants sowie bei den Vorträgen
-  Tagen auf über 500 m²

Jetzt anmelden!

Sie können sich ab sofort online oder per Anmeldeformular registrieren und das OHNE FINANZIELLES RISIKO!

Sollte eine Durchführung der Veranstaltung aufgrund außergewöhnlicher Umstände infolge der Covid-19-Pandemie nicht möglich sein, informieren wir Sie frühestmöglich. Die Teilnahmegebühr fällt in diesem Fall nicht an bzw. erstatten wir Ihnen bereits geleistete Teilnahmegebühren zurück. Weitergehende Ersatz- oder Ausfallansprüche gegenüber den Organisatoren bestehen jedoch nicht.

Ihre Teilnahme ist bis zum 15. Juni 2021 kostenfrei stornierbar.

Referenten



Steffen Groß

ist seit 2003 im Immobiliensektor tätig und seit 2006 Geschäftsführer der Kanzlei GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH in Berlin. Diese ist spezialisiert auf die rechtliche und wirtschaftliche Betreuung von Immobilien-eigentümern sowie Miet- und WEG-Verwaltern und bietet ihren Kunden u. a. umfangreiche Leistungen im Vertragsmanagement. Mit seinen 22 Mitarbeitern führt der Rechts-anwalt zudem Fortbildungen zu verschiedenen immobili-enrechtlichen Themen durch.



Stephan Volpp

ist seit 1995 als Rechtsanwalt zugelassen und seit 1999 ausschließlich im privaten Immobilienrecht tätig. Er ist insbeson-dere im Fachgebiet Wohnungseigentums-recht ein angesehener Experte und bundesweit als Dozent und Referent bei Seminar- und Fortbildungsveranstaltun-gen gefragt sowie Verfasser zahlreicher Fachaufsätze. Er gehört zu Deutschlands Top-Anwälten für Miet- und Woh-nungseigentumsrecht, wie das Magazin FOCUS wiederholt ermittelte.



Prof. Dr. Martin Häublein

ist seit 2009 Universitätsprofessor in Innsbruck, u. a. für Wohn- und Immobili-enrecht. Zugleich ist er Of Counsel in der Berliner Rechtsanwaltskanzlei Müller Ra-dack Schultz, die auf immobilienrechtliche Sachverhalte spezialisiert ist, und dort als Berater, Gutachter und Schieds-richter tätig. Er ist stellvertretender Präsident des eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland und Mit-glied im wissenschaftlichen Beirat des Deutschen Notar-instituts (DNotI) sowie des Zentralen Immobilienaus-schusses (ZIA).



Marco J. Schwarz

ist Rechtsanwalt und Gründungsmitglied der auf Immobilienrecht ausgerichteten Kanzlei Schwarz Thönebe & Kollegen in München. Seit 2011 ist er Vorstandsmit-glied im Verband der Immobilienverwalter Bayern und übernahm 2015 den Vorsitz. Zudem ist er seit Februar 2020 Präsidiumsmitglied des VDIV Deutschland. Darüber hin-aus ist der auf Immobilien-, WEG- und Mietrecht speziali-sierte Anwalt bereits seit 2007 als Justiziar des bayerischen VDIV-Landesverbands tätig.

Denken Sie an Ihre Weiterbildungspflicht!

Für Ihre Teilnahme an der 4. VDIV-Sommerakademie erhalten Sie eine Teilnahmebescheinigung, die Sie zum Nachweis Ihrer Weiterbildungspflicht nutzen können.

Ihre Teilnahme bestätigen wir Ihnen gemäß MaBV mit bis zu 10 Stunden 30 Minuten. Fachanwälte erhalten einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 10 Stunden 30 Minuten.



Organisation

VDIV Management GmbH
im Auftrag des Verbandes der
Immobilienverwalter Deutschland e. V.

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

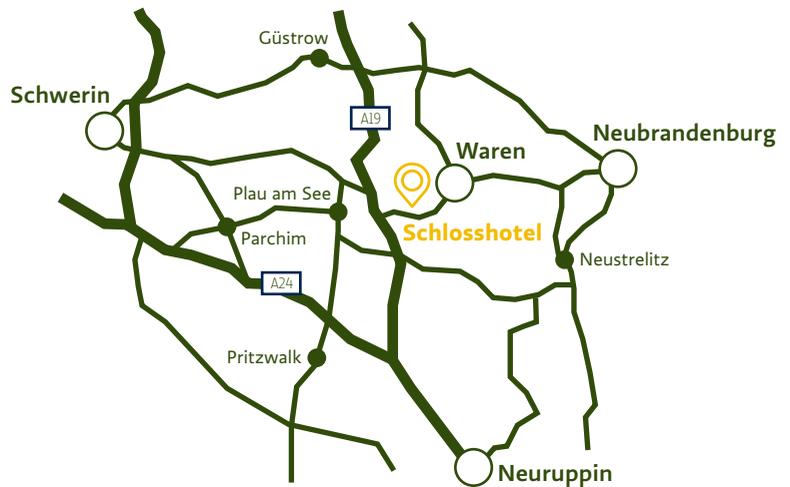
T 030 300 96 79 - 0
F 030 300 96 79 - 22
events@vdiv.de
www.vdiv.de/sommerakademie

Tagungshotel

Schlosshotel Fleesensee
Schlossstraße 1
17213 Göhren-Lebbin

T 039932 80100
schlosshotel@fleesensee.de
www.schlosshotel-fleesensee.com

Ihr Weg zur 4. VDIV-Sommerakademie:



Verantwortliche Stelle im Sinne der DSGVO:
VDIV Management GmbH/VDIV Deutschland e. V.,
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

Wir danken unseren Sponsoren für die freundliche Unterstützung!

Goldspensoren:



Silbersponsoren:





4. VDIV-Sommerakademie
Rahmenprogramm

Rahmenprogramm

Natur – Sport – Kultur: Die Mecklenburgische Seenplatte (neu) entdecken

Kursprogramm im SPAworld Fleesensee

Bleiben Sie fit – mit dem täglichen und kostenfreien Sportangebot. Nutzen Sie als Teilnehmer/in der 4. VDIV-Sommerakademie das abwechslungsreiche Fitnessprogramm im 500 Meter entfernten SPAworld Fleesensee. Ob dynamische Aqua-Gymnastik, entspannendes Yoga oder intensives Indoor Cycling: Unter professioneller Anleitung können Sie mit zahlreichen Angeboten Körper und Geist in Schwung bringen. Zeiten und Kurse werden vor Ort bekannt gegeben.

Montag, 23. August 2021

11:30 Uhr

Die Seenlandschaft entdecken: Bootstour über 3 Seen

Lassen Sie sich vom Zauber der Natur berühren! Genießen Sie bei einer ausgedehnten Bootstour die größte zusammenhängende Seenlandschaft Mitteleuropas: die Mecklenburgische Seenplatte. Zum Auftakt der Sommerakademie 2021 empfehlen wir die 3-stündige Bootsfahrt von der Müritz über den Kölpinsee zum Jabelschen Waldsee. Nach einem eineinhalbstündigen Landgang, inklusive einer Damerower Räucherforelle mit Landbrot zum Lunch, geht es zurück an die Müritz.

ab 11:00 Uhr

18-Loch Schloss Torgelow Course

Der offizielle European Tour Course überzeugt durch sein offenes, nordeuropäisches Design und bietet abwechslungsreiche und herausfordernde Spielbahnen mit schönen Aussichten. Die zahlreichen Bunker, Wasserhindernisse, die großen schnellen Grüns und die geschickte Nutzung der leicht welligen Topografie machen diesen Platz zu einem der anspruchsvollsten in ganz Deutschland.

19:30 Uhr

3-Gang-Menü · Orangerie/Wintergarten Schlosshotel Fleesensee

Dienstag, 24. August 2021

ab 10:30 Uhr

Golf auf dem Schloss-Platz

Direkt am Schloss Fleesensee liegt eines der größten Golfresorts Europas und mit dem 18-Loch Schloss-Platz einer der schönsten Golfplätze Deutschlands, der direkt an den hoteleigenen Park angrenzt. Historische Sichtachsen, die auf den berühmten Golfplatz-Designer Stan Eby zurückgehen, sorgen für ein harmonisches Zusammenspiel von Natur und hochklassigem Golfsport. Mit etwas Glück treffen wir auf Otterfamilien, Kraniche und Störche.

10:30 Uhr

Einsteigergolfkurs: 2 Tage Golf, Spaß und Erfolg

Nur „Schnuppern“ reicht Ihnen nicht? Sie möchten lieber ganz unkompliziert den Golfschwung lernen, erste Bahnen richtig spielen und den Sport hautnah erleben? Dann nehmen Sie am 2-Tage-Gruppenkurs mit insgesamt 4 Unterrichtseinheiten teil – freie Nutzung der Golf-Arena, unbegrenztes Spiel auf den 9-Loch-Plätzen und Übungsbällen inklusive.

11:30 Uhr

Katamaran-Segeln: Werden Sie eins mit den Elementen

Auf zur wilden Spritztour durch die Wellen! Erleben Sie ein unvergessliches Abenteuer beim Katamaran-Segeln. In dem 3-stündigen Kurs geht es nach einer kurzen Einweisung an Land direkt aufs Wasser, wo Sie mit einem erfahrenen Trainer rasanten Segelspaß bei Wind und Wellen entdecken. *Ein Neoprenanzug wird gestellt. Einzige Voraussetzung: Sie sollten schwimmen können.*

11:30 Uhr

Mit dem E-Bike oder Trekkingrad durch die Landschaft Mecklenburgs

Naturbelassene Landschaften, frische Luft und glasklares Wasser: Während der 4-stündigen Tour mit dem Trekking- oder E-Bike können Sie das Land der 1.000 Seen kennenlernen. Unsere 27 km lange Tour führt vom Fleesensee über den Wendhof und weiter zum eindrucksvollen Schloss Klink. Nach einer kurzen Rast geht es entlang der Müritz zum zauberhaften Fischerdorf Sietow und anschließend über Kirch Poppentin zum Schloss Fleesensee zurück.

11:30 Uhr

Entschleunigung und Entspannung – ein Spaziergang mit Alpakas

Inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte befindet sich der kleine Alpakahof mit seinen südamerikanischen Kameltieren. Während der einstündigen Wanderung erfahren wir alles Wissenswerte über die Haltung, Zucht und das Verhalten dieser tierischen Weggefährten. Nehmen Sie sich Zeit, die Tiere kennenzulernen, und erleben Sie eine ganz andere Art der Entschleunigung vom Alltag – ein Muss für alle Tierfreunde und Naturliebhaber.

19:00 Uhr

Abendessen · Fischers Küche in Waren (Müritz)

Mittwoch, 25. August 2021

09:00 Uhr

Tagesausflug in die Hansestadt Rostock

Für alle, die in Fleesensee die Großstadt vermissen, empfiehlt sich ein Ausflug in die Hansestadt Rostock. Erleben Sie alte Seemannshäuser, frischen Räucherfisch, die imposante Hafenanlage und die charmante Altstadt mit ihrer Backsteingotik. Bei unserer Führung können Sie die Stadt hautnah kennenlernen und anschließend mit dem Boot in das bekannte Seebad Warnemünde übersetzen, um den Nachmittag an einem der schönsten Strände der Ostseeküste ausklingen zu lassen.

Sie möchten Rostock individuell entdecken oder die Einkaufsmeile erkunden? Dann buchen Sie nur den Transfer mit uns, und verbringen Sie einen entspannten Tag in der Altstadt oder in Warnemünde.



HIGH-
LIGHT

10:00 Uhr

Sommerakademie-Golfturnier auf dem Schloss-Platz

Stellen Sie bei unserem Golfturnier auf dem hoteleigenen Golfplatz Ihr Können auf dem Grün unter Beweis. In unmittelbarer Nähe zum Schloss Fleesensee bietet das erstklassige Golf-Resort mit seinen 18-Loch ideale Rahmenbedingungen für ein spannendes Turnier. Genießen Sie auf der wunderschönen Anlage ein herausforderndes Spiel und netzwerken mit Kollegen sowie Partnern.



13:00 Uhr

Spiel, Satz und Sieg: Tenniskurs für Einsteiger

Steckt in Ihnen ein verborgenes Tennistalent? Finden Sie es heraus! Bei einem zweistündigen Tenniskurs für Anfänger können Sie erste Bälle schlagen und Ihre Treffsicherheit trainieren. Ein professioneller Tennislehrer führt Sie in die Geheimnisse dieses einzigartigen Sports ein und zeigt Ihnen, wie Sie auf dem Tennisplatz eine gute Figur machen.

12:00 Uhr

Ausritt in die malerische Landschaft der Mecklenburger Seenplatte

Das Glück dieser Erde liegt auf dem Rücken der Pferde – so sagt man. Probieren Sie es aus, und begleiten Sie uns auf einem einstündigen Ausritt in die naturbelassene Umgebung der Mecklenburger Seenplatte. Das Angebot richtet sich sowohl an Anfänger als auch an Fortgeschrittene. Die Tour geht durch waldiges Gebiet, bietet also auch für Könnner herausfordernde Galoppstrecken.

19:00 Uhr

Rustikales BBQ · Tenne am Schlosshotel Fleesensee

Donnerstag, 26. August 2021

ab 10:30 Uhr

18-Loch Oberlausitz-Platz

Eine echte Alternative zu den beiden großen Plätzen: Auf knapp 5.000 Metern und bei Par 67 kann schon der Platzreife-Spieler ein Par oder ein Birdie spielen. Doch auch hier fallen Meister nicht vom Himmel. Allzu sorgloses Spiel lässt den Score schnell wieder in die Höhe schießen, denn der Oberlausitz-Platz hat die meisten Wasserhindernisse. Was hier zählt, ist also nicht nur die Schlaglänge, sondern auch Taktik und Präzision. Probieren Sie sich auf diesem anspruchsvollen Platz aus, und schwingen Sie mit uns den Schläger.

11:30 Uhr

Kanutour ins Naturschutzgebiet

Erleben Sie die charmante, mitunter auch raue Landschaft Mecklenburgs während einer 2-stündigen Kanufahrt. Nach einer kurzen technischen Einweisung geht es mit Kanus zur Halbinsel im Kölpinsee.

Hier erfahren wir alles Wissenswerte über die heimische Flora und Fauna. Mit etwas Glück sehen wir die dort lebenden Wisente. Nach einer kurzen Pause im Naturschutzgebiet geht es zurück zum Fleesensee. *Einzige Voraussetzung: Sie sollten schwimmen können.*

11:30 Uhr

Grüne Schätze entdecken: Informative Kräuterwanderung

Gegen (fast) alles ist ein Kraut gewachsen! Lernen Sie die Kräfte der Natur kennen, und probieren Sie aus, wie Sie diese für sich nutzen können. Nach der Wanderung durch die Natur rund um den kleinen Ort Nossentiner Hütte, bei der Sie viele heimische Pflanzen und deren Wirkungsweisen kennenlernen, haben Sie die Möglichkeit, Ihr eigenes Pesto oder Kräuteröl herzustellen und mit nach Hause zu nehmen.

14:00 Uhr

Craftbeer-Tasting: Erleben Sie vielfältige Braukunst!

Bierbrauen ist eine Kunst. Erfahren Sie alles über das alte Brauhandwerk, und erleben Sie die Vielfalt der Aromen bei unserer exklusiven Verkostung. Unter professioneller Anleitung erschmecken Sie unterschiedlichste Facetten und lernen, wie die Aromen in das Getränk gelangen.



19:00 Uhr

Abschlussdinner · Ballsaal Schlosshotel Fleesensee

Freitag, 27. August 2021

11:30 Uhr

Entspannte Bootstour vor der Rückfahrt in den Alltagsstress

Alljeden, die es vor der Sommerakademie nicht geschafft haben, die Mecklenburger Seenplatte vom Wasser aus zu erkunden, empfehlen wir zum Abschluss eine einstündige Bootsfahrt. Über 3 Seen und mehrere Kanäle fahren wir von Untergöhrn bis zur Halbinsel Damerower Werder. Mit etwas Glück sehen wir die Wisente in ihrem naturbelassenen Reservat.



Wir berücksichtigen bei allen Ausflügen und Programmpunkten die aktuellen Hygiene- und Sicherheitsbestimmungen, um die Gesundheit aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu gewährleisten. Aktuelle Informationen erhalten Sie vorab bzw. vor Ort.

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

Anmeldung 4. VDIV-Sommerakademie

23.-27. August 2021 · Schlosshotel Fleesensee · Cöhren-Lebbin

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

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

Bitte ordnen Sie Ihr Unternehmen zu:

- Immobilienverwaltung – Mitglied in einem VDIV-Landesverband
- Immobilienverwaltung – kein Mitglied in einem VDIV-Landesverband
- Dienstleister für die Immobilienwirtschaft

Preise & Zimmer Preise pro Person zzgl. gesetzl. USt.*

	Verbandsmitglied	Verwalter/Nichtmitglied	Dienstleister
Doppelzimmer Deluxe zur Einzelnutzung	<input type="checkbox"/> 1.150,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.350,- Euro	<input type="checkbox"/> 2.450,- Euro
Doppelzimmer Deluxe	<input type="checkbox"/> 850,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.050,- Euro	<input type="checkbox"/> 1.850,- Euro

Weitere Zimmerkategorien wie Familiensuiten sind auf Anfrage buchbar.

Verlängerung des Aufenthalts (auf eigene Kosten): vom _____ bis _____

* inkl. 4 Übernachtungen mit Halbpension (ohne Getränke zum Abendessen) und Teilnahme am Fach- und Rahmenprogramm. Verlängerung des Aufenthalts auf eigene Kosten und nach Verfügbarkeit möglich: Deluxezimmer: 174,- Euro pro Person/Nacht (brutto) im Einzelzimmer und 97,- Euro pro Person/Nacht im Doppelzimmer (brutto) inklusive Frühstück (ohne Abendessen) und Zugang zum Schloss Spa. Die Übernachtungskosten sowie die Touristensteuer/Kurtaxe sind vor Ort zu zahlen.

Rahmenprogramm Preise pro Person zzgl. gesetzl. USt.

	Teilnehmer 1	Teilnehmer 2
Mo: Bootstour über 3 Seen (zzgl. 39,- Euro p. P., inkl. Transfer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Golf Schloss Torgelow Course (zzgl. 69,- Euro p. P.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Di: Golf Schloss-Platz (zzgl. 89,- Euro p. P.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Golf Einsteigerkurs 2 Tage (zzgl. 119,- Euro p. P., inkl. Equipment)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Katamaran-Ausflug (zzgl. 69,- Euro p. P., inkl. Transfer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radtour (zzgl. 49,- Euro p. P.)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> E-Bike <input type="checkbox"/> Trekkingrad	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> E-Bike <input type="checkbox"/> Trekkingrad
Alpaka-Wanderung (zzgl. 29,- Euro p. P., inkl. Transfer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mi: Tagesausflug Rostock mit Stadtführung (zzgl. 69,- Euro p. P., inkl. Transfer, Guide und Bootstour)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tagesausflug Rostock – nur Transfer (zzgl. 39,- Euro p. P.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sommerakademie-Golfturnier Schloss-Platz (zzgl. 99,- Euro p. P.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tenniskurs für Einsteiger (zzgl. 39,- Euro p. P.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reitausflug (zzgl. 39,- Euro p. P., inkl. Transfer)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Anfänger <input type="checkbox"/> Erfahrener	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Anfänger <input type="checkbox"/> Erfahrener
Do: Golf Oberlausitz-Platz (zzgl. 59,- Euro p. P.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kanoutour (zzgl. 39,- Euro p. P., inkl. Transfer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kräuterwanderung (zzgl. 29,- Euro p. P., inkl. Transfer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Craftbeer-Tasting (zzgl. 39,- Euro p. P.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fr: Bootstour Mecklenburgische Seenplatte (zzgl. 29,- Euro p. P., inkl. Transfer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Für Golfteilnehmer:

Heimatclub (Teilnehmer 1)	HCP	Heimatclub (Teilnehmer 2)	HCP
---------------------------	-----	---------------------------	-----

- Bitte senden Sie mir den kostenfreien 14-tägigen VDIVnewsletter mit allen Neuigkeiten aus der Immobilienverwalterbranche zu.
- Bitte informieren Sie mich zukünftig über Seminare und Veranstaltungen des VDIV Deutschland e. V. und seiner Landesverbände.

Anmeldeschluss ist der 01.06.2021. Ihre Anmeldung für das Fach- und Rahmenprogramm, sofern Plätze vorhanden, ist verbindlich. Sie erhalten vorbehaltlich Verfügbarkeit eine Buchungsbestätigung durch den Veranstalter. Eine Stornierung ist bis zum 15.06.2021 kostenfrei möglich, bis 01.07.2021 fallen 25 % des Teilnehmerpreises an, bis 15.07.2021 50 %. Bei einem Rücktritt nach dem 15.07.2021 fallen 100 % Stornierungskosten an. Absagen haben ausschließlich schriftlich per Post, Fax oder E-Mail zu erfolgen. Die Entsendung eines Vertreters oder einer Vertreterin Ihres Unternehmens ist möglich. Die Teilnahmegebühr ist nach Rechnungsstellung durch den Vertragspartner, die VDIV Management GmbH, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin, sofort fällig. Ist die Durchführung der Veranstaltung aufgrund höherer Gewalt, Hotelschließung oder sonstiger außergewöhnlicher Umstände nicht möglich, so behält sich die VDIV Management GmbH die Absage der Veranstaltung vor. Bereits geleistete Teilnahmegebühren werden in voller Höhe erstattet. Weitergehende Ersatz- oder Ausfallansprüche gegenüber der VDIV Management GmbH bestehen in diesem Fall nicht. Die VDIV Management GmbH behält sich kurzfristige Programmänderungen vor, soweit der Gesamtcharakter der Veranstaltung dadurch gewahrt bleibt. Es gelten darüber hinaus die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der VDIV Management GmbH, die Sie unter www.vdiv-management.de/agb einsehen können. Mit Ihrer Anmeldung willigen Sie der Erhebung und Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Art. 6 I 1 a DSGVO zu Abwicklungs- und Abrechnungszwecken ein. Sofern eingewilligt, werden darüber hinaus uns übermittelte Daten zwecks Übersendung von fachlichen Informationen und Veranstaltungshinweisen des VDIV Deutschland e. V. und der VDIV Management GmbH gespeichert. Eine diesbezüglich erteilte Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft gegenüber uns per Fax (030 300 96 79 - 22) oder E-Mail (info@vdiv-management.de) widerrufen werden. Mit Ihrer Anmeldung bestätigen Sie uns, dass Sie bei der Weitergabe von personenbezogenen Daten Dritter die datenschutzrechtlichen Anforderungen hierfür eingehalten haben. Mit der Anmeldung geben Sie zudem Ihr Einverständnis, dass etwaige Foto- und Videoaufnahmen, auf denen Sie erkennbar sind, von uns für die Veröffentlichung genutzt werden dürfen. Es wird darüber hinaus ein Teilnehmerverzeichnis der Veranstaltung erstellt. Mit der Anmeldung erklären Sie sich einverstanden, dass Ihre geschäftlichen Kontaktdaten (Firmenname, Name, Vorname und Ort) in das Teilnehmerverzeichnis aufgenommen und ggf. an teilnehmende Dienstleister der Immobilienwirtschaft, zur Information über eigene Produkte, weitergereicht werden können (bitte Absatz bei Nichtverständnis streichen). Weitere Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: www.vdiv.de/datenschutz

Ort, Datum

Unterschrift

Bitte umblättern zu:

Beileger

in

vdIV *aktuell* 04 | 21

Beileger 2

in

vdIV *aktuell* 04 | 21



AUSSCHREIBUNG IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2021

NACHHALTIGKEIT, EFFIZIENZ & ARBEITS-
PLATZORGANISATION:
DER MODERNE IMMOBILIENMANAGER

JETZT BIS ZUM 16. JULI 2021 BEWERBEN!



NACHHALTIGKEIT, EFFIZIENZ & ARBEITSPLATZORGANISATION: DER MODERNE IMMOBILIENMANAGER

Immobilienverwaltungen müssen sich an immer mehr Ansprüchen messen lassen. Die elementare Basis: das fachliche Know-how. Doch um wirklich erfolgreich zu sein, reicht das alleine zunehmend nicht mehr aus – weder bei Wohnungseigentümergeinschaften noch bei bestehenden und potenziellen Mitarbeitern.

Eines der dominierenden Schlagworte: Nachhaltigkeit. Der ursprüngliche Gedanke aus der Forstwirtschaft, nicht mehr Holz zu fällen als nachwachsen kann, hat sich über die Jahrhunderte deutlich weiterentwickelt. Geblieben ist das Ziel der Ressourcenschonung – sowohl auf ökologischer als auch auf personeller Ebene. Sei es durch klimapolitische Ziele der Bundesregierung, die sich auf die Immobilienwirtschaft auswirken, oder durch eine veränderte Anspruchshaltung der eigenen Zielgruppen: Unternehmen sind gezwungen, sowohl in dem von ihnen verwalteten Wohnungsbestand als auch in ihrer Büroorganisation nachhaltige Aspekte vermehrt einzubeziehen.

DIGITALE POTENZIALE

Doch wie agieren Immobilienverwaltungen nachhaltig? Wichtige Potenziale bietet die Digitalisierung. Denn die zunehmenden Herausforderungen durch umfangreichere rechtliche Anforderungen, aufwändigere Jahresabrechnungen, anspruchsvollere Kunden und betreuungsintensivere Immobilien

können im turbulenten Tagesgeschäft nur gemeistert werden, wenn konsequent Prozesse optimiert und Skaleneffekte genutzt werden. 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. Zudem werde Tonnen an Papier und Druckertoner eingespart. Nicht zuletzt ist eine Verkleinerung der Bürofläche möglich – zum einen, weil weniger Raum für das analoge Archiv verbraucht wird, zum anderen, weil Arbeitsplätze flexibler unter den Mitarbeitern aufgeteilt werden können.

DER GRÜNE VERWALTER

Nachhaltigkeit umfasst aber auch ökologische Aspekte. Naheliegend ist dabei, den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren – beispielsweise durch die Nutzung von Ökostrom und die Umrüstung der Pkw-Flotte auf E-Mobile. Da der Gebäudebereich rund ein Viertel der Treibhausgasemissionen in Deutschland verursacht, ist es sinnvoll, auch die Potenziale der verwalteten Immobilien zu heben. Das muss nicht gleich der Umbau des gesamten Verwaltungsbestands zum Passivhaus sein. Viele kleine Erfolge können z. B. in Zusammenarbeit mit Energieberatern durch wenig aufwändige Optimierungen erzielt werden – und so in der Summe zu deutlichen Einsparungen führen.



WAS MACHT SIE ZUM IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES?

Nachhaltig zu agieren, Arbeitsabläufe auf eine neue, effiziente Basis zu stellen, ist immer mit zeitlichem und finanziellem Aufwand verbunden. Wir suchen beim Immobilienverwalter des Jahres 2021 WEG- und Mietverwaltungen, die diesen bedeutenden Schritt erfolgreich gewagt haben.

- Wie leben Sie Nachhaltigkeit in Ihrem Unternehmen und dem verwalteten Bestand?
- Welche Vorteile verbinden Sie als Unternehmen und Ihre Eigentümer direkt damit, und wiegen sie die höheren Kosten auf?
- Profitieren Sie durch die Umstellung Ihrer Prozesse von neu gewonnener Effizienz, wachsen Sie unternehmerisch, oder leisten Sie einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz?
- Wie haben Sie durch digitale Prozesse die Arbeitsabläufe Ihres Teams optimiert? Haben Sie so die Mitarbeiterzufriedenheit erhöht?

Zeigen Sie uns, welche Wege Sie eingeschlagen und welche Umsetzungserfolge Sie erzielt haben. Wir sind gespannt auf Ihre Erfolgskonzepte!



TEILNAHMEBEDINGUNGEN

TEILNEHMERKREIS

Teilnehmen können alle Wohnungseigentums- und Mietverwaltungen in Deutschland. Alle Bewerbungen werden von einer Jury bestehend aus erfahrenen Immobilienverwaltern, dem Präsidium und den Premiumpartnern des VDIV Deutschland nach objektiven Kriterien bewertet.

ERFORDERLICHE UNTERLAGEN

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

Materialien wie Flyer oder Broschüren, ebenso Datenträger wie Memory-Sticks, DVDs und CDs können für die Bewertung nicht berücksichtigt werden. Alle Informationen finden Sie auf:

www.immobilienverwalter-des-jahres.de

EINSENDESCHLUSS

Senden Sie uns Ihre Unterlagen bis zum 16. Juli 2021. Bewerbungen, die später eingehen, können leider nicht berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

PREISVERLEIHUNG & AUSZEICHNUNG

Die Bekanntgabe und Preisverleihung erfolgt im feierlichen Rahmen auf dem Festabend des 29. Deutschen Verwaltertages am 23. September 2021 im Estrel Berlin. Der Gewinner wird mit dem Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2021“ gekürt und erhält ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten werden mit 2.000 bzw. 1.000 Euro geehrt. Über alle Gewinner wird zudem ein Imagefilm gedreht, der nach Veröffentlichung beispielsweise in den sozialen Netzwerken genutzt werden kann, sowie ein Booklet gefertigt. Neben umfangreicher Berichterstattung in Fach- und Tagesmedien werden die Gewinner bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt. Das Preisträgervideo von 2020 finden Sie hier: www.immobilienverwalter-des-jahres.de

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen per E-Mail oder postalisch an den Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (office@vdiv.de), Stichwort: Immobilienverwalter des Jahres 2021, oder bewerben Sie sich direkt online unter: www.immobilienverwalter-des-jahres.de

KONTAKT

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin
office@vdiv.de · www.vdiv.de

DIE AUSSCHREIBUNG WIRD GEFÖRDERT DURCH:



Bitte umblättern zu:

Beileger

in

vdIV *aktuell* 04 | 21

Beileger 3

in

vdIV *aktuell* 04 | 21

EBZ



vdiv
Die Immobilienverwalter

VDIV STIPENDIEN PROGRAMM 2021

CHANCEN NUTZEN – ZUKUNFT SICHERN!

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

**JETZT BIS ZUM 31. JULI 2021
BEWERBEN!**

GESTALTEN SIE AKTIV IHRE ZUKUNFT: BERUFLICHER ERFOLG DURCH WEITERBILDUNG!

Zukunftssicher und stark auch in Krisenzeiten: So hebt sich die Immobilienverwaltung in der Corona-Pandemie positiv von zahlreichen Branchen ab. Denn gewohnt wird immer – und der Wohnungsbestand will weiter gemanagt werden.

Starten Sie jetzt Ihre Karriere in der Immobilienverwaltung oder heben Sie sie auf das nächste Level – mit der passenden Qualifikation und fundierter Weiterbildung als entscheidende Erfolgsfaktoren. Hierbei unterstützt Sie der Verband der Immobilienverwalter Deutschland. Gemeinsam mit der EBZ vergibt er bereits zum siebten 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 2021 | Dauer: 18 Monate
Online-Präsenztage

Zielgruppe

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

Stipendium 2
QUEREINSTEIGER GESUCHT!

FERNLEHRGANG IMMOBILIENVERWALTER/IN (IHK)

Der Fernlehrgang Immobilienverwalter/in bietet die Möglichkeit, sich 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 2021 | Dauer: 12 Monate
Online-Präsenztage

Zielgruppe

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

BEWERBUNGSVERFAHREN

Bewerben Sie sich bis zum 31. Juli 2021 per Post oder E-Mail. Die Auswahl der Stipendiaten obliegt einer Fachjury. Weitere Informationen zu den Bewerbungskriterien und zum Verfahren finden Sie online: www.vdiv.de/stipendien

Die Stipendiaten werden im Rahmen des 29. Deutschen Verwaltungstages am 23. September in Berlin feierlich bekannt gegeben.

KONTAKT

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

office@vdiv.de
www.vdiv.de