

# vdiv aktuell

vdiv

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



## Nicht abhängen lassen

Auch Eigentümer, ihre Wünsche  
und Erwartungen wandeln  
sich mit dem Fortschritt der  
Digitalisierung. So vermeiden  
Sie den technischen K. o.

■ Betriebskosten  
Benchmarking zur  
Optimierung

■ Homeoffice  
Rechtlich nicht  
ganz ohne Tücken

■ Radon  
Gefahr aus Grund  
und Boden



Ich helfe Ihnen,  
Betriebskosten  
zu reduzieren.

## Das **goldgas** Beratungsangebot zur Optimierung der Fernwärmekosten.

Als Immobilienverwalter wissen Sie, dass Fernwärme eine saubere und komfortable, aber unter Umständen auch teure Art der Wärmeversorgung sein kann. Zudem macht die intransparente und nicht beeinflussbare Preisgestaltung es schwer, Betriebskosten zu reduzieren. Doch die fachlich fundierte Beratung von goldgas unterstützt Sie dabei, zum Teil deutliche Einsparungen bei den Fernwärmekosten zu realisieren und so die Attraktivität der von Ihnen verwalteten Immobilie zu steigern. Auf uns können Sie sich verlassen:

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

**Jetzt beraten lassen: 06196/7740-190**

[immobilienwirtschaft@goldgas.de](mailto:immobilienwirtschaft@goldgas.de)  
[www.goldgas.de/immobilienwirtschaft](http://www.goldgas.de/immobilienwirtschaft)

Weil echtes Kümmern **goldwert** ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

Sie profitieren bereits  
im ersten Jahr!

 **goldgas**

ein Unternehmen der VNG

# Große Erfolge, wichtige Potenziale und wegweisende Entscheidungen



Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

über 900 Teilnehmer, knapp 100 Aussteller: **Der 27. Deutsche Verwaltertag war ein großer Erfolg.** Spannende Diskussionen, angeregter Austausch, neue Inspirationen, jubelnde Sieger und Antworten auf Fragen, die Immobilienverwaltungen bewegen – so lässt sich das bedeutendste und größte Branchenevent des Jahres zusammenfassen.

Die vielen positiven Rückmeldungen, die ich bereits während unseres Kongresses, aber auch im Nachhinein erhalten habe, zeigen, dass es uns auch in diesem Jahr gelungen ist, den Nerv der Branche zu treffen. In unserem Rückblick zeigen wir Ihnen die schönsten Bilder.

Besonders freut mich aber auch die Begeisterung, mit der so viele Besucher unsere Umbenennung und das neue Logo aufgenommen haben – sowohl Immobilienverwaltungen als auch Dienstleister, Politik und Medien. Das war keine Selbstverständlichkeit! Aber es zeigt, dass unsere Branche die Bedeutung und das Potenzial einer gemeinsamen, starken Marke erkennt und nutzen möchte.

Auch in anderer Hinsicht werden Chancen genutzt: Vor genau einem Jahr haben wir darüber berichtet, dass die Mitglieder unserer Landesverbände mit überwältigender Mehrheit beschlossen haben, sich mehr als doppelt so viel fortzubilden, wie es der Gesetzgeber fordert. Nun haben unsere Delegierten **erneut eine wegweisende Entscheidung getroffen** und einstimmig die **Entwicklung eines freiwilligen Sachkundelehrgangs** beschlossen. Denn wir sind uns der großen Verantwortung für unsere Branche, aber auch für Millionen Eigentümer und Mieter bewusst. So lange sich also der Gesetzgeber nicht in der Lage sieht, einen verpflichtenden **Sachkundenachweis für Wohnimmobilienverwalter** einzuführen, müssen wir zum Schutz der Verbraucher und zur weiteren Professionalisierung unserer Branche selbst aktiv werden. Der Sachkundelehrgang soll bundesweit eine Basisqualifizierung von Immobilienverwaltungen realisieren. Schließlich kann Weiterbildung nur dann sinnvoll und zielführend sein, wenn sie auf einer gesunden Grundlage aufbaut.

Das hat übrigens auch die anlässlich der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ins Leben gerufene offene Bund-Länder-Arbeitsgruppe erkannt. Sie unterstützt in ihrem über 100-seitigen Abschlussbericht die Forderung nach seiner

Einführung. Die gebetsmühlenartig wiederholten Appelle unseres Verbands zeigen somit wieder einmal Wirkung. Nun bleibt zu hoffen, dass sich Bund und Länder diesem Thema doch noch annehmen werden und wir eine umfassende WEG-Reform erhalten, die ihren Namen verdient.

Apropos verdienen: Sehr gefreut hat mich zuletzt auch die positive Resonanz, die der Beitrag von Bianca Kollig, Gründerin und Inhaberin der gleichnamigen Hausverwaltung, hervorgerufen hat. Sie plädiert in der vorangegangenen Ausgabe der **vdiv<sup>aktuell</sup>** nachdrücklich für **mehr Selbstbewusstsein bei der Gestaltung von Verwalterhonoraren** und akzeptablen Arbeitszeiten. Sie selbst hat den Schritt gewagt – mit Erfolg. Ich hoffe sehr, dass künftig noch weit mehr Verwaltungen diesem Beispiel und dem in den Medien viel beachteten Weckruf von VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler folgen. Denn Immobilienverwaltungen tragen enorme Verantwortung, müssen zahlreiche gesetzliche Auflagen erfüllen, sollen digitaler werden und rund um die Uhr erreichbar sein. Doch das ist nur möglich, wenn Sie sich ihre Leistung endlich entsprechend honorieren lassen. Daher wiederhole ich hier meinen Appell vom 27. Deutschen Verwaltertag: **Seien Sie mutig, erhöhen Sie Ihre Vergütungssätze, und trennen Sie sich von unrentablen Gemeinschaften.** Das ist nicht nur in Ihrem Interesse, sondern letztlich auch in dem der Wohnungseigentümer. Denn erstklassige Verwaltertätigkeit gelingt nur mit motivierten Fachkräften und Investitionen in Weiterbildung und Unternehmen. Wie das aussehen kann, stellen wir Ihnen auf den folgenden Seiten vor. Lassen Sie sich von den erfolgreichen Personalstrategien der diesjährigen Immobilienverwalter des Jahres inspirieren, informieren Sie sich über die Möglichkeiten der digitalen Immobilienverwaltung und bringen Sie Ihr Wissen auf den aktuellen Stand mit neuen Urteilen und Gesetzen.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Herzlichst

Ihr

Wolfgang D. Heckeler

**DAS IST DER GIPFEL!**

*Bei der 9. VDIV-Wintertagung starten Sie mit exzellenter Weiterbildung ins neue Verwalterjahr:  
Vom 26. bis 31. Januar 2020 im exklusiv gebuchten Hotel Salzburger Hof in Leogang. Programm und Anmeldung liegen diesem Heft bei, oder gehen Sie online: [www.vdiv.de/wintertagung](http://www.vdiv.de/wintertagung)*

# Inhalt



So war's in Berlin: der Kongress, der Festabend und die strahlenden Preisträger



Die anstehende TKG-Novelle: Folgen für Betriebskosten und Wohnungsnutzer.



Von zu Hause aus arbeiten: arbeitsrechtlich relevante Aspekte zum Homeoffice

## POLITIK & AKTUELLES

- 4 **Kooperation:**  
Immobilienverwaltung in Osteuropa
- 6 **Aktuelle Meldungen**
- 8 **Veranstaltungen**
- 10 **27. Deutscher Verwaltertage:**  
der größte Branchenkongress

## TITELTHEMA

- 19 **Eigentümer**
- 20 **10 Tipps:** digitale Kommunikation mit Kunden
- 22 **Zeit ist Geld:** Das bringt ein Online-Portal.
- 24 **Dokumente:** Original oder digitale Kopie?
- 26 **Auf ein Wort:** Interview mit einem Verwaltungsbeirat
- 29 **WEG-Reform:** Neue Regeln für den Beirat?
- 32 **Verwalterverträge:** die aktualisierten Muster des VDIV Deutschland
- 34 **Neue Wege:** Wie man Marktnischen erobert.

## GEBÄUDE & TECHNIK

- 36 **Rauchwarnmelder:**  
Was WEG beschließen können.
- 40 **TKG-Novelle:** Kippt die Umlagefähigkeit der Kosten?
- 42 **Radon:** gefährlicher Eindringling

## RECHT & STEUERN

- 44 **Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**
- 51 **Arbeitsrecht:**  
Das gilt fürs Homeoffice.

## VERWALTUNG & FINANZEN

- 54 **Pflichtversicherung:**  
Reicht die Deckung?
- 56 **Benchmarking:** So optimieren Sie Betriebskosten.

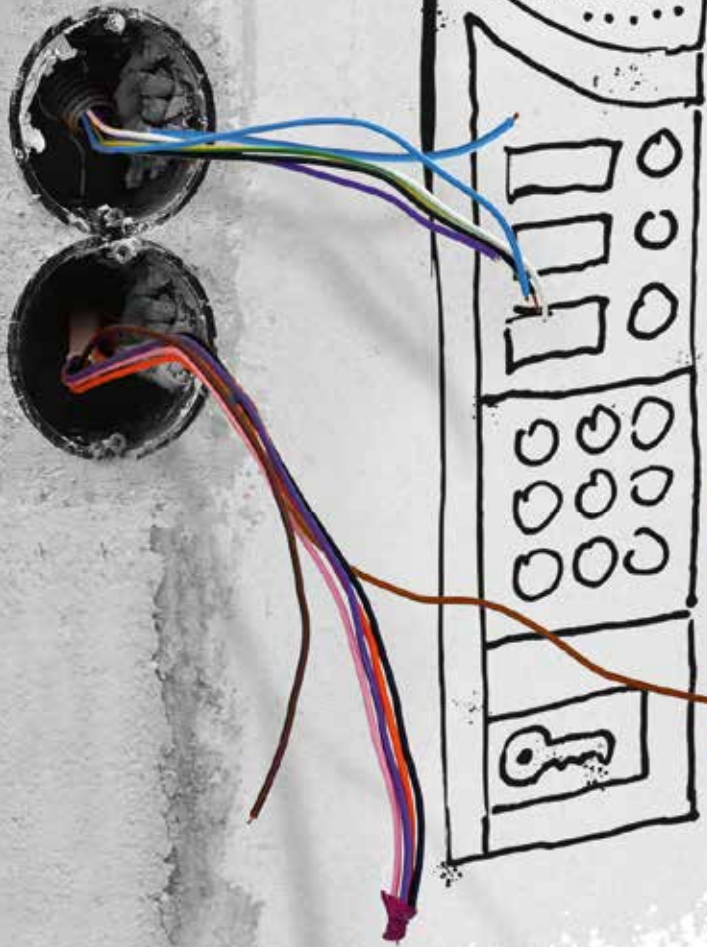
## VDIV AKTUELL

- 58 **Baden-Württemberg**
- 59 **Hessen**
- 60 **Rheinland-Pfalz/Saarland, Berlin-Brandenburg**
- 61 **Mitteldeutschland**
- 62 **Partner des VDIV Deutschland**
- 63 **Die VDIV-Landesverbände**
- 63 **Impressum**
- 64 **Die letzte Seite**



ab Seite **19**

Wie man Eigentümern auch morgen noch auf Augenhöhe begegnet und neue Potenziale erschließt.



**KABEL  
SIND VOLL  
OUT!**  
#DITA\_MUSS\_HER



### **DITA ist Ihre kabellose Video-Gegensprechanlage mit Fernverwaltung:**

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

Entscheiden Sie sich für modernen Komfort bei höchster Qualität.

**Der heiße Draht zu uns:**

**+49 211 601 7700**

**info@intratone.de**

**www.ditamusser.de**



# Deutsche Expertise gefragt

In Kasachstan und Usbekistan setzt man bei der dringend notwendigen Reform des Wohneigentums auf internationale Erfahrung.

Von Thomas Janicki, Beirat der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V.



Astana, Kasachstan

**D**ie beiden wirtschaftlich bedeutendsten und bevölkerungsreichsten Staaten in Zentralasien, Kasachstan und Usbekistan, unternehmen seit einiger Zeit neue Anstrengungen, um die Effektivität des Wohnungsmanagements und die Investitionsbedingungen auf dem Wohnungssektor deutlich zu verbessern. Denn der ist im postsowjetischen Raum noch durchweg von gravierenden Regelungs- und Finanzierungsdefiziten gekennzeichnet.

Im Rahmen des durch die Europäische Union geförderten Projekts „Pro House – Professional Housing Management in Kasachstan and Uzbekistan“ bringen seit 2017 die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa in Zusammenarbeit mit dem VDIV Deutschland und weiteren nationalen und internationalen Akteuren des Immobilien- und Finanzsektors europäische und deutsche Erfahrungen in den Reformprozess ein. Auf Seiten der Partnerländer sind die öffentliche Hand und Unternehmensvereinigungen, sogenannte Business Intermediary Organisations (BIOs), beteiligt. Dabei zeigt sich, dass es politisch und fachlich schwierig ist, den dortigen Wohnungssektor aus der Sackgasse herauszuführen, in die er Anfang der 1990er Jahre

durch die wie in allen postsowjetischen Ländern überstürzte Massenprivatisierung geraten ist.

## Folgen der Massenprivatisierung

Wesentliche Ursachen hierfür waren unklare Vorschriften des Wohnungseigentumsrechts sowie eine ungenügende Rahmensetzung für das wirtschaftliche Umfeld erfolgreicher arbeitender Kondominien (Wohnungseigentümergeinschaften), die auf professionelle Planer, Wohnungsverwalter, Facility Manager, ein leistungsfähiges Bauhandwerk und eine kostengünstig arbeitende Baufinanzierung zurückgreifen müssen, wenn sie ihre Aufgaben effizient erfüllen wollen, insbesondere im Bereich der Modernisierung von Wohngebäuden. Der Wohnungsbestand der 1960er bis 1990er Jahre ist bis heute kaum saniert. Erschwerend kommt hinzu, dass die Kondominien von einer technisch und wirtschaftlich geschwächten öffentlichen Ver- und Entsorgungswirtschaft abhängig sind, deren Tarife nicht voll kostendeckend sind und die insbesondere Modernisierungsinvestitionen für Wärmezeugung und Fernwärmesysteme nicht in ihre Gebühren einpreisen dürfen.

Statt nach einem Gesamtkonzept vorzugehen, hat man sich bisher im Wesentlichen auf Einzelmaßnahmen zum Abbau der dringendsten Defizite konzentriert. Bislang fehlte es in den Partnerländern wie in allen Nachfolgestaaten der Sowjetunion neben ausreichenden Finanzierungsbeiträgen der Wohneigentümer vor allem an zweckentsprechender staatlicher Förderung und einer kostengünstigen langfristigen Baukreditfinanzierung, sei es durch Staatsbanken oder private Bankinstitute.

## Orientierung an westlichen Vorbildern

Für die richtige Justierung dieser zahlreichen Stellschrauben kommt den „Best-Practice-Erfahrungen“ der westlichen Industriestaaten erhebliche Bedeutung zu, wenn auch eine direkte Übertragung von Lösungen wegen der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen und Traditionen in den einzelnen Ländern häufig nicht möglich ist und aus dem gemeinsamen Erfahrungsschatz der beteiligten Länder neue Wege abgeleitet werden müssen. Die Zusammenarbeit in diesem Bereich trägt wirksam zur wirtschaftlichen und sozialen Stabilisierung sowie zur Stär-

**Überstürzte Massenprivatisierung** führte zur **Krise** der Wohnungswirtschaft.



kung der Zivilgesellschaft der Partnerländer bei. Die erfolgreiche Entwicklung des Wohnungssektors, auf den 40 Prozent des Energieverbrauchs der Partnerländer und damit ein riesiges CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial entfallen, dient zudem der Realisierung der globalen Umweltziele, die das Pariser Klimaabkommen den beteiligten Ländern vorgegeben hat.

### **Die Modernisierung bleibt auf der Strecke.**

Doch die Herausforderungen sind groß. Seit der Privatisierung in den 1990er Jahren sind rund 98 Prozent des vormals staatlichen Wohnraums in Privatbesitz. Ein erheblicher Teil der Bevölkerung ist angesichts niedriger Einkommen nicht in der Lage, die nötigen Mittel für Verwaltung, Instandsetzung und Modernisierung aufzubringen. Daran wird auch die diskutierte Verschärfung der Einzahlungspflichten für Eigentümer auf die Verwaltungs- und Investitionskonten der Kondominien zunächst wenig ändern. Das gilt auch für Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, die sich nicht aus den gewonnenen Energieeinsparungen finanzieren lassen, weil die Preise für Wärme und Warmwasser künstlich niedrig gehalten werden. Außerdem gibt es nach wie vor emotionale Widerstände, sich von den de facto fortbestehenden staatlichen Verwaltungen zu lösen.

## **98 Prozent** des vormals **staatlichen Wohnraums** sind in **Privatbesitz**.

Um aus dieser Sackgasse herauszukommen und zugleich eine Option für eine „kostengünstige“ Verwaltung zu schaffen, wurde nach russischem Vorbild die Konstruktion einer rechts- und kreditfähigen „Genossenschaft der Eigentümer“ eingeführt, welche die Miteigentümer eines gesetzlich begründeten Kondominiums freiwillig als Form der Verwaltung gründen können. Für die Eigentümer bedeutet diese Organisationsform jedoch, die Pflichten der staatlich organisierten Verwaltungen zu übernehmen. Diese Genossenschaften sind zudem oft zu monopolähnlichen Organisationen angewachsen und verwalten typischerweise zwischen 1 000 und 3 000 Einheiten in 20 bis 40 Mehrfamilienhäusern. Aufgrund mangelnder Professionalität, wirtschaftlicher Ineffektivität und Korruptionsanfälligkeit erfährt diese Verwaltungsform nur wenig Zuspruch und ist dringend reformbedürftig.

### **Dringend erforderliche Strukturverbesserungen**

Die jetzigen Reformen fokussieren sich auf den Abbau dieser Schwachstellen der Ver-

waltungsgenossenschaft. Dabei wird der Übergang zu sogenannten „Ein-Haus-Verwaltungsgenossenschaften“ mit eigenem Verwaltungs- und Baukonto angestrebt. Diskutiert wird in Kasachstan zudem die Einführung eines Kondominiummodells nach westlichem Vorbild. Dagegen strebt Usbekistan vor allem Strukturverbesserungen bei den Verwaltungsgenossenschaften selbst an.

In beiden Ländern ist die Förderung von Investitionsmaßnahmen, insbesondere zur Energieeffizienz, durch staatliche Programme geplant. Dabei soll der gesamte Prozess der Planung und Finanzierung weitgehend über staatliche Organisationen laufen. Die politische Priorität liegt in beiden Ländern darauf, zusätzliche Belastungen für die Bevölkerung zu vermeiden. Die jetzigen Reformen werden daher noch keine durchgreifende Verbesserung der Lage, insbesondere im Investitionsbereich des Wohnungssektors, bewirken, sind jedoch ein Schritt in die richtige Richtung, denen weitere folgen müssen.

### **PROJEKT PRO HOUSE**

Das EU-Projekt PRO HOUSE – Professional Housing Management in Kazakhstan and Uzbekistan dient der Stärkung von Strukturen des Wohnungswesens, insbesondere der Wohnungsverwaltung in den Ländern Kasachstan und Usbekistan, sowie der Förderung der Energieeffizienz von Wohngebäuden.

Die Projektarbeit wird von der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e. V. geleitet und erfolgt in enger Zusammenarbeit mit einem Konsortium usbekischer, kasachischer und deutscher Partner. Beteiligt sind neben dem VDIV Deutschland auch das Europäische Bildungszentrum für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ). Wissenstransfer und Erfahrungsvermittlung bilden die Grundlage für die Projektarbeit, die auch auf einen intensivierten Austausch zwischen den beiden Nachbarstaaten Usbekistan und Kasachstan abzielt. Damit Projektmaßnahmen und Verwaltungsstrukturen nachhaltig verstetigt werden können, werden Analysen und abgeleitete Lösungsvorschläge für beide Länder durch ein umfassendes Qualifizierungsprogramm für Wohnimmobilienverwalterinnen und -verwalter sowie weitere relevante Akteure ergänzt.



## Initiative für Sachkundenachweis

**Einstimmiger Beschluss der VDIV-Delegierten**

Ohne Gegenstimmen fasste die 35. Delegiertenversammlung des VDIV Deutschland im Rahmen des 27. Deutschen Verwaltertages am 12./13. September in Berlin den Beschluss, einen eigenen freiwilligen Sachkundelehrgang zu entwickeln. „Da sich der Gesetzgeber bislang nicht in der Lage sah, einen verpflichtenden Sachkundenachweis für Wohnimmobilienverwalter einzuführen, müssen wir zum Schutz der Verbraucher und zur weiteren Professionalisierung unserer Branche selbst aktiv werden“, erläutert Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland, den Vorstoß des Verbandes. Die seit August 2018 geltenden Berufszulassungsregelungen für Wohnimmobilienverwalter kritisierte der Verband schon vor ihrem Inkrafttreten: Der fehlende Sachkundenachweis und eine Verpflichtung zur Weiterbildung mit nur 20 Stunden in drei Jahren reichten zur Professionalisierung der Branche nicht aus. Schon im vergangenen Jahr hatten die Mitglieder des Spitzenverbandes eine freiwillige Selbstverpflichtung zu mehr als doppelt so vielen Stunden beschlossen. In beiden Fällen zeigt sich, dass Mitglieder in den Landesverbänden des VDIV ihre Verantwortung für das treuhänderisch verwaltete Eigentum sehr ernst nehmen. Der freiwillige Sachkundelehrgang soll bundesweit eine Basisqualifizierung der Branche realisieren.

## Höchstes Grundsteuer-aufkommen seit 1991

**Rund 14,2 Mrd. Euro erzielten die Gemeinden 2018.**

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, entfielen davon 13,8 Mrd. Euro auf die für bebaute und bebaubare Grundstücke erhobene Grundsteuer B, was einen Anstieg um 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Mit einem Plus von 6,4 Prozent die höchste Zunahme bei den Flächenländern erzielte das Saarland. Bei den Stadtstaaten verzeichnete Bremen mit 2,9 Prozent den höchsten Anstieg gegenüber 2017. Über die Grundsteuer A, die für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft erhoben wird, nahmen die Gemeinden 2018 insgesamt 0,4 Mrd. Euro und damit 0,4 Prozent mehr ein als 2017.

## WEG-Reform auf gutem Weg

**Vorgezogene Änderungen am bestehenden Wohnungseigentumsgesetz vermeiden**

Anlässlich der Sitzung des Ausschusses für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung des Bundesrats zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität am 5. September äußerte sich Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland: „Wenn wir die Mobilitätswende umsetzen wollen, muss der Staat die Elektromobilität fördern. Der Entwurf eines Gesetzes zu ihrer weiteren steuerlichen Förderung ist ein zusätzlicher Schritt dazu.“ Er warnte jedoch vor Aktionismus, ausgelöst durch den Wunsch nach mehr E-Autos auf deutschen Straßen. Genau den aber, so Kaßler, förderten Bayern und Baden-Württemberg gerade mit ihren im Bundesrat eingebrachten Anträgen. Mit allem Nachdruck spricht sich der VDIV Deutschland dagegen aus, während der laufenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzelne Gesetzesänderungen vorzuziehen, wie die beiden Länder es fordern. Kaßler hält dies für kontraproduktiv und die dringend erforderliche umfassende WEG-Reform gefährdend.

Den von der offenen Bund-Länder-Arbeitsgruppe kürzlich vorgelegten Abschlussbericht zur Ermittlung des WEG-Reformbedarfs begrüßt der VDIV Deutschland: Er zeigt das ernsthafte Bemühen von Bund und Ländern um eine belastbare Anpassung des Gesetzes, das aber von den Anträgen aus Bayern und Baden-Württemberg torpediert würde. Darauf hatte der VDIV jüngst auch die Justizminister der Länder und die Fraktionsvorsitzenden der Bundestagsparteien hingewiesen und eindringlich dafür plädiert, auf vorgezogene einzelne Änderungen des WEG zu verzichten, umso mehr, als der Referentenentwurf bereits für Ende des Jahres in Aussicht gestellt wurde. Beinhalten wird auch er Vorschläge für Regelungen zur Errichtung von Ladeinfrastruktur, sodass auf Initiative von Bayern und Baden-Württemberg vorgezogene Änderungen ins Leere laufen würden. Denn ein Inkrafttreten des neuen WEG im ersten Quartal 2020 ist mehr als realistisch, während Beschlussfassungen durch Wohnungseigentümergeinschaften üblicherweise erst im zweiten Quartal stattfinden.



## Drastische Maßnahme

Der Mietendeckel für Berlin sorgt für heftige Diskussionen.

Berlins Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher will die Mieten in der Hauptstadt deckeln. Die geplante Regelung setzt sich aus verschiedenen Komponenten zusammen, die für alle Mietverhältnisse und für die nächsten fünf Jahre gelten sollen. Lediglich Neubauten, die erst ab 1. Januar 2014 bezugsfertig waren, sind ausgenommen, zudem der öffentlich geförderte Wohnungsbau, Wohnheime sowie Trägerwohnungen. Für alle anderen gilt: Bei laufenden Mietverhältnissen werden die Mieten rückwirkend auf den Stichtag 18. Juni 2019 eingefroren. Mieter, die mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für die Miete aufbringen müssen, können die Absenkung ihrer Miete auf die Mietobergrenze beantragen. Die Wohnfläche wird dabei gemäß Wohnraumgesetz berücksichtigt. Die Mietobergrenze soll demnach zukünftig zwischen maximal 5,95 und 9,80 Euro pro Quadratmeter liegen – selbst für möblierte Wohnungen und sowohl bei Erst- als auch bei Wiedervermietung. Mieten, die unterhalb der Mietobergrenze liegen, dürfen bis zu dieser Grenze jährlich um 1,3 Prozent erhöht werden. Für die Obergrenze ausschlaggebend sind ausschließlich das Gebäudealter und die Ausstattung, reduziert auf Sammelheizung und Bad. Die Wohnlage ist dem Entwurf nach kein Kriterium mehr.

Die drastische Maßnahme wird nun heftig diskutiert. Kritiker befürchten eine Abwertung von Immobilien, durch die Eigentümer in finanzielle Notlage geraten würden – mit der möglichen Folge einer Finanzkrise wie vor zehn Jahren. Investitionen in die Modernisierung des Bestands würden ausgebremst, weil sie sich nicht mehr rentierten. Zu klären ist noch, ob zum einen das Land Berlin überhaupt die Gesetzgebungskompetenz für eine solche Maßnahme hat, zum anderen steht auch hier wieder die Verfassungsmäßigkeit auf dem Prüfstand. Am 15. Oktober, so der Plan, soll das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin beschlossen werden.



## Wirkung des Mietrechtsanpassungsgesetzes

Bundesregierung will Wirkung der Mietpreisbremse verbessern.

Auskunft über die Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen im ersten Halbjahr 2019 im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2018 sowie im Zeitraum von 2009 bis 2018 gab die Bundesregierung in ihrer Antwort auf eine Kleine Anfrage der FDP-Fraktion zur Wirkung der Mietpreisbremse Ende August. Danach wurde in Deutschland ausweislich einer auf der Datenbasis der BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung und der IDN Immodaten GmbH erstellten Tabelle mit Daten aus sieben Großstädten ein Anstieg um 2,5 Prozent beziehungsweise um 37,4 Prozent verzeichnet.

Eine Aussage darüber, ob und wie sich die Regelungen des am 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetzes auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten auswirken, könne derzeit nicht getroffen werden, schrieb die Bundesregierung. Die Evaluation der Mietpreisbremse durch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW Berlin) im Jahr 2018 habe gezeigt, dass die Regelungen dort, wo sie durch Erlass einer Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung zur Anwendung kommen, den Mietenanstieg moderat verlangsamt haben. Angesichts häufiger Verstöße habe das DIW Berlin vorgeschlagen, die Wirkung der Mietpreisbremse zu verbessern, indem ihre Geltendmachung vereinfacht und ökonomische Anreize, eine höhere als die zulässige Miete zu vereinbaren, beseitigt werden. Weiter heißt es in der Antwort, in Umsetzung des Ergebnisses der Evaluation bestünden innerhalb der Bundesregierung Überlegungen, die Regelungen zur Mietpreisbremse zu verlängern und weitere gesetzliche Änderungen vorzunehmen, um ihre Wirkung weiter zu verstärken.



## Aareon Forum 2019: am digitalen Puls der Zeit

Das Jahres-Highlight für IT-Entscheider und -Anwender der Immobilienwirtschaft findet am 27. und 28. November 2019 im Convention Center der Deutschen Messe in Hannover statt. Auf der größten wohnungswirtschaftlichen Veranstaltung in Deutschland erleben die Besucher praxisnah, wie sie von dem effektiven Zusammenspiel der Lösungen des digitalen Ökosystems Aareon Smart World profitieren können.

Welche erweiterten Funktionen die neuen Releases der ERP-Lösungen Wodis Sigma und RELion von Aareon bieten, erfahren die Teilnehmer in praxisnahen Vorträgen sowie der begleitenden Fachausstellung.

Künstliche Intelligenz ist das Schlagwort der heutigen Zeit. Keynote Speaker Jörg Heynkes, Innovator, Unternehmer und New-Work-Experte, spricht über „Zukunft 4.1 – oder wie künstliche Intelligenz und Robotik alles verändern“. Es geht darum, die großen Chancen der digitalen Transformation zu begreifen und selbst zum Gestalter der eigenen Zukunft zu werden.

Welche Prozessschritte werden virtuelle Assistenten für uns in Zukunft erledigen? Welche Mehrwerte ergeben sich daraus für Wohnungsunternehmen? Diese und weitere Fragen beantworten Benjamin Meyenberg und Alf Tomalla, Aareon, in ihrem Plenumsvortrag „#postdigital – die Automation der Mieterkommunikation (mithilfe virtueller Assistenten)“.

Das Aareon Forum bietet die ideale Gelegenheit, Kollegen, Aareon-Experten und weitere Partner aus der Branche zu treffen – in den Pausen, in der Fachausstellung und beim abendlichen Get-together.

Weitere Informationen und Anmeldung:  
[www.aareon-forum.de](http://www.aareon-forum.de)

## VDIV & LANDESVERBÄNDE

### VDIV & VDIV NIEDERSACHSEN/ BREMEN

#### 10. Bremer Verwalterforum

**Datum/Ort:** 28.11.2019, Maritim Hotel Bremen

**Anmeldung:** [www.vdiv.de/verwalterforum-bremen](http://www.vdiv.de/verwalterforum-bremen)

### VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

#### > 29. Verwalter-Workshop

##### Knackpunkte in der WEG-Verwaltung

**Datum/Ort:** 28./29.11.2019, Kronenzentrum  
Bietigheim-Bissingen

**Anmeldung:** [www.vdiv-bw.de/veranstaltungen/](http://www.vdiv-bw.de/veranstaltungen/)

### VDIV BERLIN-BRANDENBURG

#### > 10. Berlin-Brandenburger Verwalterforum

**Datum/Ort:** 5.11.2019, Alte Försterei, Berlin

**Anmeldung:** [www.vdiv.de/verwalterforum-berlin](http://www.vdiv.de/verwalterforum-berlin)

### VDIV HESSEN

#### > 2. Verwalterforum Nordhessen

**Datum/Ort:** 8.11.2019, Schlosshotel Bad  
Wilhelmshöhe, Kassel

**Anmeldung:** [www.hausverwalter.de/nordhessen](http://www.hausverwalter.de/nordhessen)

### VDIV MITTELDEUTSCHLAND

#### > 14. Herbstforum Immobilienverwaltung & Technik

**Datum/Ort:** 5.11.2019, Hotel Wyndham Garden  
Dresden

**Anmeldung:** [www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de/veranstaltungen](http://www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de/veranstaltungen)

### VDIV RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

#### > Verwalterforum WEG-Recht

**Datum/Ort:** 13.11.2019, CongressForum Frankenthal

**Anmeldung:** [www.vdiv-rps.de/veranstaltungen](http://www.vdiv-rps.de/veranstaltungen)

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

**Buderus**

Heizsysteme mit Zukunft.



Logano plus KB372

# Flexibel und kompakt für die Wohnungswirtschaft.

In der Wohnungswirtschaft bedarf es maßgeschneiderter Lösungen, die sowohl die Bedürfnisse der Hauseigentümer als auch die der Mieter erfüllen. Der Gas-Brennwertkessel Logano plus KB372 verspricht mit seinem flexiblen, montage- und betrieboptimierten Konzept sowie dem hohen Modulationsbereich die nötige Rentabilität. Zur Regelung, Überwachung und Kontrolle der Anlage kommt das Regelsystem Logamatic 5000 oder das Logamatic EMS plus mit Logamatic MC110 zum Einsatz. Weitere Informationen finden Sie unter [branche.buderus.de/wohnungswirtschaft](http://branche.buderus.de/wohnungswirtschaft)





Viel positive Resonanz gab es für das neue Erscheinungsbild des Spitzenverbandes der Immobilienwirtschaft.

# Ich will mitreden!

Beim 27. Deutschen Verwaltertage wurden drängende Fragen der Immobilienwirtschaft thematisiert.

Von Andrea Körner

**M**ehr als 900 Fachbesucher und Gäste folgten der diesjährigen Einladung zum wichtigsten Kongress der Branche am 12. und 13. September nach Berlin. Der 27. Deutsche Verwaltertage begann für die Besucher mit einer Überraschung: Ausrichter der Veranstaltung war in diesem Jahr nicht der DDIV, sondern der Verband der Immobilienverwalter Deutschland. Hintergrund: Der Spitzenverband der Immobilienverwalter und seine Landesverbände agieren künftig unter einer gemeinsamen starken Marke. So können sie noch nachdrücklicher als Sprachrohr der Branche gegenüber Politik, Medien und Öffentlichkeit in Bund und Ländern auftreten, um erfolgreich für die Gesamtbranche zu wirken.

Im Estrel erwartete die Teilnehmer ein ebenso vielfältiges wie aktuelles Angebot an Vorträgen, Workshops und Fachgesprächen. Erstmals aber hatten sich schon am Vorabend viele Gäste zum „Warm-up“ im Stadion des 1. FC Union Berlin eingefunden. Der

VDIV Deutschland hatte zur Party geladen – und überraschte auch gleich mit einer innovativen Lösung aus den Reihen der Partnerunternehmen: Eine neue Kooperation von inteligy, Kalo und DOMUS wird es zukünftig ermöglichen, die jährliche Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten für eine Liegenschaft mit 50 Wohneinheiten in nur ein bis zwei Stunden zu erstellen. Neue digitale Schnittstellen werden den bisher wesentlich höheren Zeitaufwand deutlich reduzieren – eine kleine Sensation für viele Verwaltungen!

## Adäquate politische Rahmenbedingungen schaffen

Wolfgang D. Heckeler, Präsident des VDIV Deutschland, hielt seine Eröffnungsrede zum 27. Deutschen Verwaltertage vor dicht besetztem Plenum. Deutlich machte er darin, dass sich das Sprachrohr der Immobilienwirtschaft auch unter neuem Namen wirkungsvoll für adäquate politische Rahmenbedingungen einsetzen werde. „Eine verbindende, wiedererkennbare und ausdrucksstarke Marke ist insbesondere im digitalen Zeitalter elementar. Zudem erleichtern der einheitliche Name und das gemeinsame Design die Wiedererkennbarkeit für unsere Zielgruppen – beispielsweise dann, wenn Woh-

# IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2019

## DER VDIV GRATULIERT DEN PREISTRÄGERN!

Unter dem Motto „Unternehmen als starke Marke – Mitarbeiter gewinnen und halten in Zeiten des Fachkräftemangels“ zeichnete der Verband der Immobilienverwalter Deutschland bereits zum 22. Mal die Immobilienverwalter des Jahres aus. Der Spitzenverband der Branche freut sich, die diesjährigen Gewinner zu präsentieren, die sich durch erfolgreiche, innovative Personalstrategien auszeichnen und als attraktive Arbeitgebermarke präsentieren.

# 2.

## Kirchhoff & Kollegen Wohnungsverwaltung GmbH, Köln

Der Kunde ist König – aber die Mitarbeiter sind das Zentrum des Unternehmens. Kirchhoff & Kollegen lebt daher individuelle Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelnen und das Team und überzeugt durch ein „Great place to work“-Konzept.

# 1.

## nunovo Immobilienverwaltung GmbH, Ottobrunn

Smarte Personalstrategien, Bonussysteme für die Mitarbeitergewinnung, leistungsorientierte Anreizsysteme, hoher Digitalisierungsgrad für optimierte Arbeitsprozesse und Cloud-basierte Software-Tools – so hat nunovo im vergangenen Jahr seine Mitarbeiterzahl versechsfacht.

# 3.

## Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin

Lebenslanges Lernen in einer mitarbeiterorientierten Unternehmenskultur ist die erfolgreiche Strategie der Gewobag. Echte Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Mitgestaltung und betriebliche Altersvorsorge gehören zu den wesentlichen Bestandteilen.

Die Auszeichnung wird gefördert von



VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler mit dem Vorsitzenden der CDU/CSU-Fraktion Ralph Brinkhaus und VDIV-Deutschland-Präsident Wolfgang D. Heckeler

Wohnen und Immobilien sind integrale Bestandteile der Klimapolitik.

Wohnungseigentümer eine neue Verwaltung suchen. Die Mitgliedschaft in den VDIV-Landesverbänden gilt längst als Gütesiegel, denn wir stehen für Professionalität und Qualität, für Innovation und Vertrauenswürdigkeit“, erläuterte Heckeler den Hintergrund des neuen Namens und erhielt dafür viel positive Resonanz.

Des Weiteren führte Heckeler aus, dass der Verband den kürzlich vorgelegten Abschlussbericht der offenen Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) begrüße: „Er zeigt das ernsthafte Bemühen von Bund und Ländern für eine belastbare WEG-Reform. Nun gilt es, diese erfolgreich und geschlossen in Bundestag und Bundesrat umzusetzen.“ Vorgezogene Änderungen, wie sie die Bundesratsanträge von Bayern und Baden-Württemberg zur Förderung der E-Mobilität vorsehen, seien abzulehnen, da sie vollständig ins Leere laufen würden. Es sei mehr als realistisch, dass das neue WEG im ersten Quartal 2020 in Kraft treten wird. Beschlussfassungen stehen ohnehin erst in den jährlichen Eigentümergebungen an, die üblicherweise im zweiten Quartal stattfinden.

Die Qualität der Verwaltung muss angemessen vergütet werden.

Zudem plädierte er dafür, die WEG-Reform zu nutzen, um den längst überfälligen Sachkundenachweis für Wohnimmobilienverwalter gesetzlich zu verankern. Politisch diskutiert werde die Wiedereinführung der Meisterpflicht für Handwerksberufe zur Qualitätssicherung, Immobilienverwalter aber dürften nach wie vor ohne echte Qualifizierung die private Altersvorsorge von Millionen Bürgern verwalten. Die Forderung des Sachkundenachweises im Bericht der Kommission sei ausdrücklich zu begrüßen.

Nachdrücklich appellierte Heckeler an Immobilienverwaltungen, sich in Vergütungsfragen nicht länger in selbst auferlegter Zurückhaltung zu üben: „Wer sich und seine Mitarbeiter regelmäßig fortbildet, Wohnungseigentümern beispielsweise durch die Digitalisierung zusätzliche Services anbietet und insgesamt hohe Qualität liefert, der muss sich seine Leistung entsprechend honorieren lassen.“ Immobilienverwaltungen sollten sich noch stärker die Argumentation des VDIV Deutschland zunutze machen, um Vergütungsanpassungen durchzusetzen – und im Zweifel lieber auf ein Mandat verzichten, wenn es nicht auskömmlich ist.

**Dank für fachliche Unterstützung**

Mit einem politischen Grußwort richtete sich der Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Ralph Brinkhaus an die Anwesenden: Da Wohnen und Immobilien integrale Bestandteile der Klimapolitik seien, ständen unter anderem die energetische Gebäudesanierung und die Verbesserung der Ladeinfrastruktur für Elektroautos weit oben auf der Agenda für das Erreichen der Klimaziele Deutschlands. In diesem Zusammenhang bedankte er sich für die fachliche Unterstützung durch den VDIV Deutschland bei der Erstellung entsprechender Gesetzesvorhaben.

Fotos: © VDIV Deutschland



### Vorstoß beim Sachkundenachweis

„Zum Schutz der Verbraucher und zur weiteren Professionalisierung der Branche müssen wir selbst aktiv werden“, erläutert Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland, den ein-

stimmigen Beschluss der 35. Delegiertenversammlung im Rahmen des 27. Deutschen Verwaltertages, einen freiwilligen Sachkundelehrgang zu entwickeln. Die seit 1. August 2018 geltenden Berufszulassungsregelungen für Wohnimmobilienverwalter greifen viel zu kurz. Zum einen fehlt der wichtige Sachkundenachweis, zum anderen sind 20 Stunden Weiterbildung in drei Jahren unzureichend. Die Mitglieder des Spitzenverbandes hatten daher schon im vergangenen Jahr mit überwältigender Mehrheit eine freiwillige

Selbstverpflichtung zu mehr Weiterbildung beschlossen: mindestens 45 Stunden pro Objektbetreuer in drei Jahren, mehr als doppelt so viel wie gesetzlich vorgesehen. „Wir sind uns der großen Verantwortung für unsere Branche, aber auch für Eigentümer und Mieter bewusst. Die Investition in Wohneigentum ist für viele die größte ihres Lebens und elementarer Bestandteil ihrer privaten Altersvorsorge. Wie der einstimmige Beschluss unserer Delegierten für die Entwicklung eines freiwilligen Sachkundenachweises zeigt, wissen sie um ihre wichtige Rolle“, erläutert Kaßler die erneute wegweisende Entscheidung. Der freiwillige Sachkundelehrgang soll bundesweit eine Basisqualifizierung der Branche realisieren. Schließlich ist Weiterbildung nur dann sinnvoll und erfolgreich, wenn sie auf vorhandene Grundlagen aufbauen kann.

Gelungener Auftakt: die Warm-up-Party im Stadion des 1. FC Union Berlin



# MENSCH

trifft Digitalisierung – für mehr Effizienz, die Sie voranbringt.



**techem**

Mit hocheffizienten Systemen treiben wir die Energiewende in Immobilien aktiv voran. So fördern wir klimaneutrales Wohnen, helfen die Energiekosten für die Bewohner zu senken und sorgen für mehr Rechtssicherheit und vereinfachte Prozesse bei den Vermietern.

Top-Speaker  
Hermann Scherer



# Impulsgeber für die Zukunft

Vorträge, Workshops und Fachforen  
vermittelten wertvolles Praxiswissen.



Sylvia Pruß,  
Mitinitiatorin des  
VDIV-Frauen-  
netzwerkes



Hochkarätig besetzt war das umfassende Fachprogramm des größten Branchenkongresses auch in diesem Jahr wieder: Namhafte Juristen und erfahrene Praktiker widmeten sich den Themen, die Verwalter und ihre Branche bewegen. Dazu gehörten beispielsweise die aktuelle WEG- und Mietrechtssprechung, E-Mobilität und der Brandschutz. In vier Fachforen ging es um alltagsrelevante Fragen, die die Teilnehmer gemeinsam mit dem jeweiligen Referenten erörtern konnten – von Baumaßnahmen im Wohnungseigentum über die Haftung von Geschäftsführern und Führungskräften bis hin zu Forderungsmanagement und Räumung. Als äußerst unterhaltsame und nachhaltig beeindruckende Glanzlichter erwiesen sich die Vorträge von Motivationstrainer und Unternehmer Hermann Scherer sowie von Multi-Unternehmer und Autor Raphael Stenzhorn.

## Netzwerken und Kollegen treffen

Als Spitzenverband der Immobilienverwalter fördert der VDIV Deutschland auch beim größten Jahreskongress den Austausch innerhalb der Branche. So bot der 27. Deutsche Verwaltertag neben Chancen zur fachlichen Weiterbildung wieder jede Menge Gelegenheiten, um mit Kollegen und Dienstleistern in Kontakt zu treten und das eigene Netzwerk zu pflegen. Und genau darum geht es auch in zwei vom VDIV Deutschland ins Leben gerufenen Initiativen, dem VDIV-Frauen Netzwerk und den Erfa-Gruppen des VDIV. Sie stellten sich am 12. September interessierten Kongressteilnehmerinnen und -teilnehmern vor und informierten jeweils über ihre Arbeitsweise und Ansätze.





# Innovationen Kooperationen

Die größte Fachmesse für die Branche erwies sich als Anziehungspunkt.

**S**chon lange im Voraus ausgebucht, zeigte sich die Fachausstellung mit über 90 Unternehmen der Immobilienbranche als Innovationspool für die Besucher. Und der wurde reichlich genutzt. Dienstleistungen und Angebote der Partner der Immobilienwirtschaft stießen auf reges Interesse der Fachbesucher, die hier praxisrelevante Informationen aus erster Hand erhielten – vermittelt von Experten, die wissen, worauf es der Branche ankommt. Dazu passte auch die „Innovationslounge“ der Haufe AG, in der man bei einer virtuellen Eigentümersammlung schon einmal einen



Blick in die Zukunft werfen konnte. Lebhaftige Gespräche und der Erfahrungsaustausch unter Kollegen bestimmten hier das Bild. Auch diesmal spornte das Ausstellergewinnspiel dazu an, den anwesenden Unternehmen einen Besuch am Stand abzustatten. Attraktive Sachpreise winkten, die von den teilnehmenden Ausstellern zur Verfügung gestellt und zum Abschluss des 27. Deutschen Verwaltertages verlost wurden.

Eine gelungene Veranstaltung war es auch dieses Jahr wieder, so viel steht fest – wie auch der Termin 2020: Am 3. und 4. September trifft man sich wieder im Estrel Berlin zum 28. Deutschen Verwaltertag.

## 27. DEUTSCHER VERWALTERTAG | 12. – 13. SEPTEMBER 2019

### WIR GRATULIEREN DEN GEWINNERN UND DANKEN DEN PREISSTIFTERN DES AUSSTELLERGEWINNSPIELS!

**Aareon AG**  
Fujifilm Instax-Mini Sofortbildkamera  
René E., Augsburg

**Abfallmanagement Peters GmbH**  
Bunter Präsentkorb  
Gabriela P., Bad Homburg

**Aufzugwärter GmbH**  
Sitz-Steh-Hocker  
Marion F., Esens

**casavi GmbH**  
Amazon Echo Dot  
Markus W., Berlin

**Chapps AG**  
Belgische Pralinen  
Bettina F., Nottensdorf

**DIWA Institut**  
Trinkwasserfilter  
Mario P., Wesel

**DKB Deutsche Kreditbank AG**  
2 VIP-Tickets zum Biathlon 2020  
Ilka S., Bensheim

**EKB GmbH**  
Jochen-Schweizer-Erlebnis-Gutschein  
Helmut B., Hollenstedt

**etg24 GmbH**  
Huawei Mediapad  
inkl. 1 Jahr kostenfreie Nutzung von etg24  
Reinhard P., Stuttgart

**CASAG AG**  
Saturn-Gutscheine  
Theo N., St. Wendel

**GETEC Group**  
2 VIP-Tickets für die Eisbären Berlin  
Werner W., Erfurt

**Hausify GmbH**  
Hikano-Gutschein für 2 Personen  
Sascha S., Ettlingen

**Immomio GmbH**  
Amazon-Gutschein  
Monika M., Köln

**Immowelt AG**  
Bluetooth-Lautsprecher  
Vivien H., Donaueschingen

**Kalorimeta GmbH**  
Musical-Wochenende in Hamburg  
Martin B., Winterberg

**MONTANA Energieversorgung GmbH**  
Bose-Kopfhörer  
Dietmar K., Bielefeld

**Pronoxa GmbH**  
Einkaufsgutschein für das KaDeWe  
in Berlin  
Jürgen P., Kühlungsborn

**Simplifa GmbH**  
Überraschungspaket von Berliner Brandstifter  
Sylvia G., Gera

**VDIV Deutschland e. V.**  
2 Kompakt-Tickets für den  
28. Deutschen Verwaltertag 2020  
Uwe B., Duisburg

**VDIV-INCON GmbH**  
Samsung Galaxy Tab  
Jens R., Löcknitz

**WOWIKOM Gruppe**  
Filofax-Kongress-Mappe  
Verena B., Duisburg

VDIV-Deutschland-Präsident begrüßte die Gäste des Festabends.



# Rauschendes Fest der Inspirationen

Show-Einlagen, kulinarische Genüsse und ausgezeichnete Ideen



**T**raditionsgemäß zeigte sich das Estrel Festival Center für den Abend glanzvoll herausgeputzt. Angemessen, nicht zuletzt deshalb, weil die Auszeichnung der Immobilienverwalter des Jahres 2019 einen der vielen Höhepunkte der Veranstaltung darstellte. Mit rund 700 Gästen geriet der Abend auch in diesem Jahr zum rauschenden Fest. Stimmenimitator Jörg Knör führte als Moderator durch ein abwechslungsreiches und unterhaltsames Programm, das mit Einlagen wie den perfekt imitierten Auftritten von Aretha Franklin und Whitney Houston der „Stars in Concert“ wirklich mitreißend war. Spritzige Unterhaltung, festliche Atmosphäre, anre-

gende Gespräche mit Kollegen, Partnern, Freunden – all das ergab einen inspirierenden Mix, der in entspannter Atmosphäre die Verbundenheit der Branche zum Ausdruck brachte.

Was sie auch eint, ist die Offenheit für innovative Ideen und Unternehmensstrategien, die ihrer Zeit ein Stück weit voraus zu sein scheinen. Und genau um solche ging es bei der diesjährigen Ausschreibung der begehrten Auszeichnung „Immobilienverwalter des Jahres 2019“. Gesucht waren Miet- und WEG-Verwaltungen, die sich in Zeiten des Fachkräftemangels mit ihrem Konzept als starke

Foto: © VDIV Deutschland



## Große Bühne für überzeugende Unter- nehmensstrategien

Arbeitgebermarke positionieren, um im Wettbewerb um die besten Köpfe zu bestehen. Die zahlreichen Bewerbungen wurden von einer Jury aus Experten der Immobilien- und Wohnungswirtschaft gesichtet und bewertet. Letztlich überzeugten drei Konzepte. Zur feierlichen Ehrung auf dem Festabend des 27. Deutschen Verwaltertags mit Pokal und Urkunde erhalten die drei Gewinner ein Preisgeld. Neben einer umfangreichen Berichterstattung in Fach- und Tagesmedien sowie im VDIVnewsletter werden die Preisträger bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt. Über alle Prämierten wurde zudem eine Reportage gedreht, die beispielsweise in den sozialen Netzwerken genutzt werden kann.



wohnen & modernisieren MIT DER IBB

### Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!  
Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

[ibb.de/vermieter\\_investoren](http://ibb.de/vermieter_investoren)

 Investitionsbank  
Berlin

# Die Immobilienverwalter des Jahres 2019



## PLATZ 1: nunovo Immobilienverwaltung GmbH, Ottobrunn

Das im Jahr 2014 gegründete Unternehmen überzeugte, weil es bereits in einer frühen Phase eine Personalabteilung aufgebaut und eine eigene interne Akademie für Mitarbeiter eingerichtet hat. Zudem gibt es ein Bonussystem für Mitarbeiter, die neue Kollegen werben. Überdurchschnittliche Fixgehälter, hohe Schulungsbudgets und die Option auf einen Tag Homeoffice pro Woche sind ebenfalls attraktiv. Ergebnis: Innerhalb von nur sechs Monaten gingen rund 1 000 Bewerbungen ein, wurden 329 Interviews geführt und letztendlich 32 neue Mitarbeiter gewonnen. Zur Unterstützung und für den Aufbau moderner Personalprozesse wurde zusätzlich in zwei Software-Tools investiert: eine Cloud-Lösung für die Personalverwaltung und das Bewerbermanagement sowie eine Cloud-basierte Software für die systematische Messung der Mitarbeiterzufriedenheit und zur Verbesserung der Teamarbeit.

## PLATZ 2: Kirchhoff & Kollegen Wohnungsverwaltung, Köln

Das 2009 gegründete Unternehmen setzt auf sein „Great place to work“-Konzept, für das es im kommenden Jahr die Zertifizierung anstrebt. Zur Personalpolitik gehören die Gewinnbeteiligung der Mitarbeiter, flexible Arbeitszeiten, persönliche Zielvereinbarungen und Bonusleistungen. Auf Personalsuche gehen Kirchhoff & Kollegen über das selbst aufgebaute Recruitment-Portal, auf Online-Business-Plattformen und mit dem Angebot projektorientierter Praktika an potenzielle Auszubildende. Hohen Stellenwert haben das Mentoring neuer Mitarbeiter und die aktive Feedback-Kultur. Bemerkenswert: Eine Feelgood-Managerin kümmert sich zusammen mit der Geschäftsführung um die Teamstabilität.

## PLATZ 3: Gewobag VB, Berlin

Das Unternehmen ist in seiner heutigen Form im Jahr 2015 durch den Zusammenschluss mehrerer Firmen entstanden und hat lebenslanges Lernen als Bestandteil einer mitarbeiterorientierten Unternehmenskultur etabliert. Neben Mitgestaltungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten, flexiblen Arbeitszeiten, betrieblicher Altersvorsorge und jährlichen Mitarbeitergesprächen gibt es ein Jobticket für den ÖPNV und attraktive Konditionen bei privater Nutzung von Car- und Bike-Sharing-Angeboten sowie beim Leasing von Elektroautos. Außerdem werden individuelle Lebensstile und -entwürfe sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie nicht nur berücksichtigt, sie sind Leitbild des Unternehmens.

## Nachwuchsstar 2018: Annika Kleinedam

Die kaufmännische Angestellte im Bereich Vermietung der Hamburger SAGA Unternehmensgruppe überzeugte mit Engagement und ihrem Willen, stetig hinzuzulernen. Die duale Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft und an der Beruflichen Schule für Wirtschaft Hamburg-Eimsbüttel schloss sie als Jahrgangsbeste ab. 2018 begann sie das berufsbegleitende Studium an der EBZ Business School in Bochum, Studienziel: Bachelor of Arts Real Estate.

## VDIV-Stipendiaten

Zum fünften Mal vergab der VDIV Deutschland gemeinsam mit dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft jeweils ein Stipendium für die Ausbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienverwalter/in“ (EBZ) und die Weiterbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in“ (IHK/EBZ). Die glücklichen Neu-Stipendiaten: Pia Michaelis und Jan Heinrich.

Foto: © VDIV Deutschland

Immobilienverwalter des Jahres 2019: Kirchhoff & Kollegen Wohnungsverwaltung, nunovo Immobilienverwaltung und Gewobag VB, flankiert von Martin Kaßler (l.) und Wolfgang D. Heckeler (r.)



••• 27. Deutscher Verwaltertag ••• 27. Deutscher Verwaltertag ••• 27. Deutscher Verwaltertag ••• 27. Deutscher Verwaltertag ••• 27. Deutscher Verwaltertag



# EIGEN- TÜMMER

Zwischen analoger und digitaler Welt

## VDIV ZUM THEMA

### *Den Anschluss nicht verpassen*

**W**ir werden uns daran gewöhnen müssen, dass sich auch in Bezug auf unsere Kunden, die Eigentümer von Immobilien, die Zeiten ändern. Viel wird derzeit dafür getan, auch jungen Familien zum Wohneigentum zu verhelfen. In der Struktur der Kunden von Immobilienverwaltungen wird es sich zukünftig bemerkbar machen. Dass Eigentümer immer häufiger gar nicht am Standort ihrer Immobilie wohnen, ist nur ein Aspekt, der jedoch beispielsweise neue Formen der Eigentümerversammlung erfordern wird. Insgesamt aber werden sich die an uns herangetragenen Wünsche und Erwartungen sicherlich ändern – nicht zuletzt deshalb, weil die kommende Eigentümergeneration im digitalen Zeitalter nicht erst ankommen muss, sondern darin geboren und aufgewachsen ist. Eines darf uns keinesfalls passieren: dass wir den anstehenden Generationenwechsel übersehen oder schlichtweg ignorieren. Wie man sich nicht abhängen lässt und neue Perspektiven für sich entdeckt, dazu inspirieren die folgenden Seiten.

# 10 TIPPS

## für gute Verbindungen

Die smarten Empfehlungen der Partner des VDIV Deutschland für die digitale Kommunikation mit Kunden.

Von Andrea Körner

### 1

#### Systemintegration

Portale ermöglichen es Hausverwaltungen, sich rund um die Uhr mit den Eigentümern auszutauschen. Dokumente wie die Teilungserklärung oder die aktuelle Hausgeldabrechnung sind ständig verfügbar – auch außerhalb der Geschäftszeiten. Stammdaten wie eine neue E-Mail-Adresse können Kunden selbst online ändern. Solche Portale entfalten aber nur dann ihr volles Wertschöpfungspotenzial, wenn sie gänzlich ins bestehende IT-System der Hausverwaltung integriert sind, wie das Eigentümerportal von Aareon. Nur so ist gewährleistet, dass tatsächlich alle Informationen auch online auf dem neuesten Stand sind und Zeitverluste sowie Fehler durch manuelle Dateneingabe gar nicht erst entstehen.

### 2

#### Zusatzangebote

Mit dem anhaltenden Trend zur Nachhaltigkeit entstehen neue Konzepte und Geschäftsfelder. Beispiel Mobilität: Indem neue Anbieter mit Sharing-Konzepten in den Markt eintreten, eröffnen sie auch Verwaltungen neue Möglichkeiten, diese für ihre Liegenschaften

zu nutzen. Die Bereitstellung über digitale Kommunikationsplattformen schafft einen Mehrwert für Eigentümer und Wohnungsnutzer. Als Partner der Wohnungswirtschaft bildet Animus dieses Angebot digital ab, übernimmt die Einrichtung und bringt auch gleich die entsprechenden Anbieter mit: E-Autos, Car- und Bikeshaaring, E-Scooter etc. können so in eine einzige App eingebunden und den Nutzern in der Immobilie zur Verfügung gestellt werden – ein attraktiver Service für mehr Kundenzufriedenheit.

### 3

#### Erreichbarkeit

Damit bei einem Rohrbruch nicht alle 30 Sekunden das Telefon klingelt, weil alle Bewohner eines Hauses den Schaden einzeln melden, lohnt sich die Einführung eines Serviceportals. Karthago.VISION bietet Eigentümern rund um die Uhr die Möglichkeit, Schäden online zu dokumentieren und der Verwaltung zu melden. Die weiterführende Kommunikation vonseiten der Hausverwaltung erfolgt danach für alle von diesem Schaden Betroffenen gleichzeitig und transparent über den Newsfeed des Portals – ohne Einzeltelefonate, E-Mails und Aushänge im Treppenhaus.

### 4

#### Vorgangsmanagement

Wer interne Abläufe nachvollziehbar gestaltet, kann prozessorientiert arbeiten und die Abstimmung mit Eigentümern, ob individuell oder in der Gruppe, deutlich vereinfachen. Dabei hilft ein intelligentes Vorgangsmanagement, das verschiedene Vorgänge einheitlich anlegt, bearbeitet und somit optimiert. Es schafft unternehmensweite Prozesstransparenz, und Eigentümer sind jederzeit über den Status ihrer Anfragen informiert. casavi bietet hierfür das Vorgangsmanagement-Tool SmartTask, das es ermöglicht, individuelle Vorgangsarten und Auftragsstypen anzulegen. So können alle Anfragen zentral als Vorgang erfasst werden, um erforderlichenfalls Dritte wie externe Dienstleister schnell und effizient zu involvieren. Noch nicht bearbeitete Anfragen sind schneller ersichtlich und können an die zuständige Stelle weitergeleitet werden.

### 5

#### Automatisierung

Digitalisierung bedeutet auch, Vorgänge zu automatisieren. Mit

den richtigen Werkzeugen sparen Sie Zeit und Geld, wenn Ihre Software bestimmte Arbeiten für Sie übernimmt. In jedem Verwaltungsunternehmen gibt es Aufgaben, die immer auf identische Weise ausgeführt werden müssen. Meist sind diese Vorgänge zeitaufwändig, und was liegen bleibt, wird zur Belastung fürs Unternehmen. Beispiele dafür sind Instandhaltungsmaßnahmen oder Trinkwasseruntersuchungen. Durch die Integration einer Software wie SERVICECASE von der DOMUS Software werden solche Aufgaben automatisiert erledigt. Benachrichtigt wird man nur dann, wenn etwas aus welchem Grund auch immer nicht fristgerecht ausgeführt wurde.

---

## 6 Selbstbedienung

Die Anliegen von Eigentümern zu bearbeiten, kostet eine Menge Zeit und Geld, ganz gleich, ob es sich um Standardvorgänge oder Sonderwünsche handelt. Viel effizienter und angenehmer für beide Seiten ist es, wenn Eigentümer jederzeit selbstständig auf alle verfügbaren Dokumente und Informationen zugreifen können – unabhängig von den Sprechzeiten und der Auslastung der Verwaltung. Möglich macht's das Kundenportal von etg24: Es ist einfach per Web-App aufrufbar und sorgt mit Funktionen wie persönlichen Postfächern, dem Dokumentenmanagement sowie der transparenten Dokumentation aller Vorgänge dafür, dass Eigentümer benötigte Informationen und Unterlagen selbst abrufen können. In der Verwaltung rührt dafür niemand einen Finger, und doch sind die Kunden zufrieden, weil der Service einfach stimmt.

## 7 Dokumentenerstellung

Die Belegprüfung durch die WEG lässt sich digital schneller und übersichtlicher gestalten. Zur Vorbereitung stellt die Verwaltung in der Regel alle relevanten Belege und Unterlagen geordnet zusammen: Kontoauszüge, Rechnungen, Angebote, dazu individuelle Erläuterungen, Abrechnungen, Wirtschaftsplan und Unterlagen zu § 35 EStG ... Kommt dabei die Hausverwaltungssoftware HVW3 von Giesse + Partner zum Einsatz, bedarf es hierzu lediglich einiger Mausklicks. Das so erstellte Sammeldokument wird den Beiräten automatisiert per E-Mail zugestellt oder es steht im Internetportal zum Abruf bereit. Die früher notwendigen langwierigen Vorbereitungen entfallen – was den gesamten Vorgang für alle Beteiligten schneller, einfacher und komfortabler macht.

---

## 8 Kundenbriefkästen

Kundenaccounts, die von jedem Endgerät aus über den Web-Browser einsehbar sind, stellen eine echte Alternative zum bisherigen Dokumentenversand per Post, E-Post oder E-Mail dar. Nicht nur das Sortieren und Kuvertieren von Ausendungen entfällt, sondern auch die Kontrolle und Nachverfolgung der Korrespondenz mit den einzelnen Eigentümern. Im digital angelegten Kundenaccount ist nämlich jederzeit alles für alle Berechtigten einsehbar. Selbst große Datenmengen, wie sie bei Bilddateien anfallen, werden problemlos zugestellt – ohne Versandkosten. Mit Blick auf die diesjährige Preiserhöhung beim Porto der Deutschen Post bietet UTS damit ein weiteres unschlagbares Argument für die Service-Plattform karthago.VISION.

## 9 Eigeninitiative

Hausgemeinschaften können funktionieren oder eben auch nicht. Meist ist es nur eine Frage der Kommunikation der Bewohner untereinander. Und dazu kann man als Hausverwaltung durchaus etwas beitragen. HomeBeat.Live beispielsweise ist eine App, mit der sich jedes Haus seine eigene Kommunikationsplattform einrichten kann – und die Verwaltung lässt sich ebenfalls einbinden. So ist die Frage nach dem vom Nachbarn angenommen Paket schnell beantwortet und ein Schaden ganz einfach gemeldet. Weil alle stets im Bilde sind, wird auch gute Arbeit der Verwaltung besser sichtbar – und findet ihre verdiente Wertschätzung.

---

## 10 Vernetzung

Digitale Tools bergen ein großes Potenzial für Qualität, Produktivität, Wirtschaftlichkeit und Wachstum. Gutes Beispiel: Die „Eigentümer-App“ erhöht für Eigentümer Service und Komfort und ermöglicht es Verwaltungen, ihre Produktivität zu steigern und neue Geschäftsmodelle zu erschließen – theoretisch also ein sinnvolles Instrument. Praktisch ist sie das aber nur, wenn sie keine Insellösung in einem Meer voll anderer digitaler Inseln darstellt, die in ihrer Vielzahl und Komplexität nicht beherrschbar sind. ista, facilioo und immer mehr große wie kleine Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft beschreiten hier z. B. den Weg zu einer offenen, flexibel nutzbaren digitalen Plattform, die alle wesentlichen Anwendungsfälle abbildet und die Beteiligten effizient vernetzt und so praxisnah die digitale Transformation in der Verwaltung ermöglicht.

# Zeit ist Geld

Oder warum man den Aufwand für die Einrichtung eines Kundenportals nicht scheuen sollte.

**W**ieviel Aufwand es bedeutet, wenn Verwaltungskunden, seien es Eigentümer oder Mieter, telefonisch darum bitten, ihnen verlegte Dokumente noch einmal zuzusenden, ist wohl hinreichend bekannt – zumindest, wenn diese Dokumente noch auf Papier in zahllosen Aktenordnern archiviert sind. Dann heißt es suchen, scannen oder kopieren und per E-Mail oder gar per Post versenden. Solche Vorgänge, die ja in der Regel keine Einzelfälle sind, kosten jede Menge Zeit. Und Zeit ist Geld, wie man weiß. In diesem Fall ist Personal zu bezahlen, das man weiß Gott sinnvoller beschäftigen und damit das Geld sinnvoller investieren könnte.

## Digital mehr Effizienz erreichen

Und genau hier kommt die Digitalisierung ins Spiel, das große Thema, das zukünftig einige Probleme lösen könnte – z. B. indem ein solches Dokument bei Anruf direkt auf Knopfdruck zugestellt wird. Noch besser wäre es, wenn Kunden es sich einfach online herunterladen könnten. Und spätestens an diesem Punkt wird die Digitalisierung auch für den hartnäckigsten Skeptiker interessant: Wo bisher Dokumente aus Papier die Archive füllten, sind sie nun auf dem Computer hinterlegt, als Dateien im PDF-Format. Diese Daten können von einem Online-Portal eingelesen werden. Mit der Hausverwaltungssoftware HausPerfekt beispielsweise werden Dokumente nach einem festgelegten Zeitplan auf eine Online-Plattform hochgeladen und können dann von Eigentümern respektive Mietern eingesehen und bei Bedarf heruntergeladen werden. Hier greift das Online-Portal direkt auf die Hausverwaltungssoftware zu. Folglich ist kein separater Upload erforderlich.

---

## DER AUTOR



**BENJAMIN LENNARTZ**  
Support HausPerfekt GmbH & Co. KG

Ganz beiläufig verbessert sich auf diese Weise die Servicequalität deutlich: Allein die Tatsache, dass Eigentümer nicht mehr auf die offiziellen Sprechzeiten ihrer Hausverwaltung angewiesen sind, ist für sie ein Gewinn. Es steht ihnen frei, sich einzuloggen, wann immer sie Einsicht in gesuchte Unterlagen nehmen oder diese herunterladen wollen. Übrigens funktioniert das sogar per Smartphone. Und davon profitiert auch die Hausverwaltung selbst, weil sie wertvolle Zeit für solche Anfragen spart.

Deutlich macht dies vor allem eins: Die Digitalisierung eröffnet eine neue Welt, in der für Verwaltungen vieles einfacher sein wird. Dorthin zu gelangen ist allerdings ein Prozess, für den man sich Zeit nehmen sollte, um Schritt für Schritt zu durchdenken. Das Online-Portal ist dabei entscheidend – für Verwaltungen, aber auch für ihre Kunden. Und es gibt ein paar wesentliche Fragen, die man für sich in Ruhe beantworten sollte, bevor man sich entschließt, diesen Schritt zu gehen:

- Wie weit bin ich mit der Digitalisierung, weit genug für ein Kundenportal?
- Sind die technischen Voraussetzungen für die Digitalisierung vorhanden oder ist noch nachzubessern?
- Verfügt die Hausverwaltungssoftware bereits über ein Online-Portal, oder muss ich dieses extern beziehen?
- Welche Möglichkeiten bietet mir ein Online-Portal, und wie beeinflusst es die Servicequalität?

Vor dem möglichen Aufwand, den die Beantwortung dieser Fragen mit sich bringt, sollte man nicht zurückschrecken. Es geht darum, die Digitalisierung des eigenen Unternehmens zu planen und damit einen wichtigen Schritt für die Zukunft zu machen. In diesem Fall profitieren alle gleichermaßen: Kunden von der verbesserten Servicequalität, das Unternehmen von der höheren Effizienz und alle gemeinsam davon, dass Kunden wie Mitarbeiter zufriedener sind.





# Ihr Start ins Gigabit-Zeitalter! Der Multimedia-Anschluss.

Fortschritt und steigende Ansprüche erkennen.

Immobilien mit Blick in die digitale Zukunft modernisieren und aufwerten.

Mit dem leistungsstarken COAX-Glasfaser-Kabelnetz und dem Multimedia-Anschluss eine schnellere, bessere und sicherere Internetverbindung ermöglichen.

Downloads von bis zu 400 Mbit/s, in Ausbaubereichen sogar bis zu 1.000 Mbit/s.

Eigentümer, Vermieter und Verwalter erfolgreich, Bewohner zufrieden.

Jetzt ins Gigabit-Zeitalter starten:

[antwort@unitymedia.de](mailto:antwort@unitymedia.de)  
Stichwort: MMA 2.0

[unitymedia-wowi.de/mma](http://unitymedia-wowi.de/mma)



**unitymedia**

Ein Vodafone Unternehmen

**Unitymedia ist jetzt Teil von Vodafone**



# Papierlos?

Viele Prozesse lassen sich heute schon rein digital abbilden. Und doch stapeln sich überall noch Aktenordner.

**I**m Zusammenhang mit der treuhänderischen Verwaltung von Immobilien entstehen unterschiedliche Arten von Dokumenten, z. B. Protokolle oder steuerrelevante Unterlagen wie Rechnungen, die unterschiedlichen Aufbewahrungsfristen unterliegen können. Abgelegt werden sie in Aktenordnern, sortiert nach Objekt und kategorisiert nach Stammdaten, Buchhaltung, Versammlungen – teils sogar noch Schriftverkehr. Sind solche Ordner erst einmal angelegt, müssen sie auch reversionssicher aufbewahrt werden, um den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung – und natürlich auch der Buchführung – zu entsprechen. Alle so entstehenden Ordner im Bereich der WEG-Verwaltung gehören per se der Eigentümergemeinschaft. Ihre Vernichtung – zu welchem Zeitpunkt auch immer – muss daher von ihr explizit beschlossen werden, solange im Verwaltervertrag keine entsprechenden Regelungen getroffen wurden.

## Das papierlose Büro

Anders verhält es sich, wenn solche Ordner gar nicht erst entstehen, weil sich der Verwalter für die papierlose Dokumentenablage entschieden hat. Ein vollständig papierloser Prozess lässt sich dann realisieren, wenn Dokumente direkt nach ihrem postalischen Eingang gescannt und in ein reversionssicheres Archiv überführt werden. In deutschen Verwaltungen ist dies nach wie vor eine seltene Ausnahme, denn es ist ein weitverbreiteter Irrtum, dass regelmäßige Back-ups auf einer externen Festplatte der reversionssicheren Auf-

bewahrung gleichkommen. Hierfür müssen nämlich Kriterien erfüllt werden wie Unveränderbarkeit, Versionierbarkeit, Verfügbarkeit etc., was nur durch das richtige Zusammenspiel von Soft- und Hardware zu gewährleisten ist.

## Reversionssicherheit

Mit einem Dokumenten-Management-System in der Cloud lassen sich kostenintensive Investments in Hardware umgehen. Natürlich ist der Einsatz eines solchen Systems erst dann richtig sinnvoll, wenn auch die Bestandsdaten in digitaler Form an gleicher Stelle abgelegt und deren Attribute, also beispielsweise Objekt-Nummer und Datum, sauber gepflegt werden. Kein Mitarbeiter sollte bei der Suche nach einem Dokument darüber nachdenken müssen, ob es auf einem Fileserver, in einer Anwendungssoftware oder in einem physischen Ordner abgelegt sein könnte. Ein Dokumenten-Management-System sollte idealerweise immer den Datenbestand des gesamten Unternehmens abbilden, weswegen es auch als ECM-System (Enterprise Content Management) bezeichnet wird. Die Cloudlösung *d.velop documents by letterscan* kann beispielsweise heute schon alle Dokumente aus Haufe-Produkten oder Portallösungen wie *casavi* verwalten und verfügbar machen.

## Digitalisierung und Migration

Die Digitalisierung von Altakten und die Migration digitaler Unterlagen sollte am besten durch einen Dienstleister erfolgen. So kann zum einen ein dokumentierter Scanprozess nachgewiesen werden, zum anderen sind auch große Mengen an Dokumenten in kürzester Zeit digitalisierbar, ohne im Tagesgeschäft all zu lange zu fehlen. Die Kosten dieser Dienstleistung sind umlagefähig, weil die Dokumente ja der WEG gehören. Geht es nur um die Digitalisierung, nicht um die Vernichtung, ist auch keine Beschlussfassung erforderlich: Wie eine Verwaltung ihre Prozesse anlegt, bleibt ihr nämlich selbst überlassen. Und dass die analoge Variante nicht mehr auf der Höhe der Zeit ist, wird kaum jemand anzweifeln.

## DER AUTOR



### MAXIMILIAN KRUSCHEWSKY

Der geschäftsführende Gesellschafter der *letterscan GmbH & Co. KG* begleitet schwerpunktmäßig Datenmigrationen und Projekte als externer Datenschutzbeauftragter.  
[www.letterscan.de](http://www.letterscan.de)





Ein Dokumenten-Management-System ermöglicht es, ein Dokument in verschiedenen virtuellen Ordnern zur Verfügung zu stellen, ohne Kopien davon erzeugen zu müssen. Das Dokument selbst ist somit in allen Akten dasselbe und wird lediglich verlinkt. Eine digitale Notiz auf einem Dokument ist jederzeit für alle Zugriffsberechtigten sichtbar, unabhängig davon, in welchem Bearbeitungszustand es sich befindet.

Im Unterschied zur herkömmlichen digitalen Ablage liegt ein reversionssicher abgelegtes Dokument nur einmal im ECM-System. Damit sind die Anforderungen des Datenschutzes erfüllt, und das Risiko der Doppelablage oder der Bearbeitung einer falschen Version entfällt. Auch die Vergabe von Dateinamen spielt keine Rolle mehr: Jedes Dokument wird eindeutig einer Dokumentenart zugewiesen und mit Attributen versehen, die vor der Implementierung des Systems individuell festgelegt werden können. Für Branchen wie die Immobilienverwaltung bieten cloudbasierte ECM-Systeme wie d.velop documents by letterscan meist schon Standardaktenpläne an. Jedes Dokument ist nach der Ablage im System vollständig durchsuchbar, was Suchanfragen deutlich vereinfacht – auch bei der Rechnungsprüfung: Über die Volltextsuche werden sowohl in einem PDF als auch im ECM-System selbst in einem Suchvorgang immer gleich der Beleg und der dazugehörige Kontoauszug angezeigt, ohne dass es einer vorherigen Sortierung der Belege bedarf.

Was aber geschieht mit den gescannten Papierdokumenten, die im Tagesgeschäft keine Bedeutung mehr haben? Müssen sie vollständig aufbewahrt werden? Die klare Antwort lautet: Nein – wenn auch viele Anwälte, Unternehmensberater und leider sogar Steuerberater Unsicherheit schüren, indem sie die Aufbewahrung in Papierform als einzig reversionssichere Option nennen. Dass dies nicht mal den Auflagen des Finanzamts selbst standhält, zeigt sich, sobald man auch nur eine einzige Rechnung auf elektronischem Wege erhält. Ein steuerlich relevantes

Dokument ist immer in der Form aufzubewahren, in der es dem Unternehmen zugeht. Der Ausdruck eines Rechnungs-PDF zur Archivierung ist also unzulässig.

### **Abkehr von Gewohnheiten**

Ein Grund für die schleppende digitale Archivierung von Dokumenten liegt sicherlich auch im Festhalten an bereits überkommenen Vorgehensweisen. So werden zur Vorbereitung von Belegprüfungen nach wie vor relevante Unterlagen wie Kontoauszüge und Buchungsnachweise in Papierform aufgehoben und sortiert, einfach weil prüfende Eigentümer es seit jeher so gewohnt sind. Vergütet wird dieser Aufwand in den seltensten Fällen. Zwar dürfen Eigentümer ihre Belege jederzeit einsehen, in welcher Form ihnen die Dokumente unterjährig oder zur Belegprüfung zur Verfügung gestellt werden, liegt aber im Ermessen des Verwalters. Der Einsatz eines ECM-Systems ermöglicht es nun, die Beiräte gar nicht mehr persönlich ins Büro bitten zu müssen.

In den letzten Jahren ist die Akzeptanz der digitalen Abbildung von Verwaltungsprozessen merklich gestiegen. Lediglich die Vernichtung von Dokumenten treibt so manchem Immobilienprofi noch immer den Schweiß auf die Stirn. Der Grund: Gesetzlich ist dieses Vorgehen nicht eindeutig geregelt und auch eine WEG-Reform wird diese Lücke nicht vollständig schließen. Dazu vorliegende Gutachten und Empfehlungen kann die Bewertung des Einzelfalls durch einen sachkundigen Dienstleister ergänzen. Entscheidend ist in jedem Fall, ob die Digitalisierung von Dokumenten ein Haftungsrisiko birgt oder negativen Einfluss auf die Qualität der Verwaltung hat. Dies kann verneint werden. Im Gegenteil: Die Verwaltung wird transparenter, flexibler, schneller und zudem rechtskonform; Mitarbeiter werden entlastet und die Servicequalität steigt. Das Beste aber: Selbst wenn nicht alle Kosten auf die WEG umgelegt werden können, wird sich die Investition in die Zukunft durch die eingesparte Zeit innerhalb weniger Monate amortisiert haben.

# Auf ein Wort

Welche Erwartungen haben Kunden heute eigentlich an ihre Hausverwaltungen?

Von Andrea Körner



**D**er Kunde, das unbekannte Wesen? Besser man weiß, was von einem erwartet wird. Deshalb fragen wir nach. Und zwar bei jemandem, der es wissen muss, weil er mit beiden Seiten in stetigem Kontakt steht – als Mittler, Meinungsbildner und Schnittstelle zwischen Verwaltung und Eigentümern: Interview mit einem Verwaltungsbeirat.

**Herr Schwarz, Sie engagieren sich gleich in mehreren Eigentümergemeinschaften als Verwaltungsbeirat. Üblicherweise ist das Ehrenamt bei Eigentümern nicht so begehrt. Was treibt Sie an?**

Die Frage ist einfach zu beantworten: Meine Frau und ich haben in den vergangenen 25 Jahren hart gearbeitet, hohe Schulden gemacht, viel Verantwortung und hohes Risiko getragen. Bei der ersten Immobilie habe ich viele Fehler gemacht und hatte nicht nur beim Verkauf große Verluste. Mir wurde sehr schnell bewusst, dass es ganz sicher nicht einfach ist, mit Immobilien

## NACHGEFRAGT



**Bernd Schwarz**

Der Industriekaufmann lebt mit seiner Familie seit 30 Jahren in Bayern. Während seiner Berufstätigkeit absolvierte er Weiterbildungen zum staat-

lich geprüften Betriebswirt, zum Fachwirt für Facility Management sowie zu Betriebskostenabrechnungen und im Steuerrecht. Freiberuflich ist er heute als unabhängiger Berater beim Kauf, Verkauf und der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien tätig, hält deutschlandweit Vorträge auf Immobilien-Messen und schrieb zehn Jahre lang Beiträge für den jährlich erscheinenden Ratgeber „Immobilienkauf“ der größten Immobilienzeitschrift Europas.

Foto: © BakerJarvis / Shutterstock.com

Geld zu verdienen. Ich habe mich dann sehr intensiv damit beschäftigt, mich weitergebildet und versucht herauszufinden, an welchen Stellen ich bei eigenen Objekten Einfluss nehmen kann. Ich denke, als Verwaltungsbeirat hat man einfach die Möglichkeit, näher am Geschehen zu sein, etwas mehr bewirken zu können, als wenn man „nur“ einmal im Jahr als Eigentümer abstimmt. Und es hilft mir natürlich als Berater, immer den Bezug zur Praxis zu halten. Von daher mache ich das, was ich tue, sehr gerne. Für mich ist es keine Belastung und ich habe einen guten kaufmännischen Background. Das ist ganz sicher keine notwendige Voraussetzung, um als Verwaltungsbeirat tätig zu sein, bei der ein- oder anderen Entscheidung aber ganz sicher hilfreich.

**Mit wie vielen Hausverwaltungen bzw. -verwaltungen haben Sie es dabei zu tun, und gibt es Unterschiede in der Zusammenarbeit?**

In den vergangenen 25 Jahren habe ich mit ca. 20 bis 25 Hausverwaltungen zu tun gehabt und daher einige Erfahrungen sammeln können. Sämtliche Hausverwaltungen werden sicherlich die gesetzlichen Rahmenbedingungen ihrer Tätigkeit kennen, haben aber in der Umsetzung einen Spielraum. So gibt es Hausverwaltungen, die gehen erst kurz vor der Eigentümerversammlung mal schnell durch die Wohnanlage, andere machen dies regelmäßig, zum Beispiel in jedem Quartal. Dies kann die Hausverwaltung z. B. mit einem Protokoll dokumentieren oder eben auch nicht. Es gibt Verwaltungen, die reagieren sehr schnell auf Anfragen von Eigentümern, Mietern und Verwaltungsbeiräten, andere sind da langsamer.

**Inwiefern spielt dabei auch die Größe des jeweiligen Unternehmens eine Rolle?**

Eine Hausverwaltung mit einer oder zwei Personen wird in der Regel nicht den Leistungsumfang abdecken, den eine größere Hausverwaltung oft abdecken kann. Dort gibt es dann neben der Sachbearbeitung eventuell noch einen eigenen

Wer **näher am Geschehen** ist, kann **mehr bewirken**, als mit einer Abstimmung jährlich.

## Alles aus einer Hand. Hand drauf!

Bestens für die Zukunft aufgestellt: Wenn Sie sich jetzt für Immoware24 entscheiden, entscheiden Sie sich für eine Vielzahl von integrierten Features und Funktionen, die Ihnen den Verwalteralltag erleichtern werden. Versprochen!



Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren.  
[www.immoware24.de/handdrauf](http://www.immoware24.de/handdrauf)

Haustechniker, der bei größeren Maßnahmen unterstützen kann, oder z. B. einen Juristen, welcher den rechtlichen Bereich abdeckt.

### ... und die der Eigentümergemeinschaft?

Es ist wie in der Familie: Besteht sie nur aus einem Paar ohne Kinder, brauchen sich nur zwei abzustimmen. Kommen dazu noch drei Kinder zwischen acht und 15 Jahren, dauert die Diskussion über die nächste Urlaubsreise sicherlich deutlich länger. Ganz ähnlich verhält es sich in Eigentümergemeinschaften.

### Wann läuft es aus Ihrer Sicht richtig rund zwischen Verwaltung und Eigentümern?

Ein guter Informationsaustausch zwischen allen Beteiligten ist eine wichtige Voraussetzung, also Eigentümer, Mieter, Verwaltungsbeiräte, Hausmeister und auch z. B. Handwerker. Dazu gehört es, zuhören zu können und offen und fair zu diskutieren, auch wenn man sich nicht einig ist und manchmal Kompromisse erarbeiten und akzeptieren muss.

### Und wenn es zwischen beiden Parteien knirscht: Wer ist Ihrer Meinung nach häufiger Schuld, Verwalter oder Eigentümer – warum?

Die Frage ist nicht einfach zu beantworten, weil es auch völlig unterschiedliche Interessen bei den Beteiligten gibt. Die Eigentümer dürfen nicht vergessen, dass eine Hausverwaltung wirtschaftlich arbeiten muss. Die Hausverwaltung muss mit unterschiedlichen Eigentümerinteressen klarkommen. Wenn ein Eigentümer selbst in einer Wohnanlage wohnt, hat er eventuell andere Erwartungen, als wenn jemand aus der Ferne sein Objekt als Kapitalanlage sieht und sich hauptsächlich für die Rendite interessiert.

### ... und was sind die häufigsten Streitpunkte?

Die Schwerpunkte sind sehr unterschiedlich. Manchmal wird ums Ballspielen in der Wohnanlage gestritten, manchmal um Investitionen ins Objekt und deren Notwendigkeit. Manche möchten sich an bestimmten Kosten nicht beteiligen, z. B. dem Fahrstuhl, der auch den Erdgeschossbewohnern zur Verfügung steht, oder am Anstrich für die Holzfenster, den man noch um zwei bis drei Jahre hinausschieben möchte.

### Was führt nach Ihrer Erfahrung am häufigsten zu unzufriedenen Eigentümern, was wird andererseits gern gesehen, gar gelobt?

In Entscheidungsprozesse nicht eingebunden zu werden, in Abstimmungen „untergebuttert“ zu werden, keine ausreichenden Erklärungen für Entscheidungsfindungen zu bekommen, macht sicher unzufrieden. Eine gute Kommunikation beugt dem vor, erklärt und

argumentiert. So fühlen sich Eigentümer und Bewohner ernst genommen. Das ist aber immer eine Gratwanderung und weder ein schneller noch ein einfacher Prozess.

### Wie wichtig sind digitalisierte Prozesse für die Kundenzufriedenheit, also Apps, Kundenportale und elektronisch versandte Unterlagen?

Ich persönlich finde es sehr wichtig und gut. Die heutige Zeit ist schnelllebig. Allerdings kann ich mir auch gut vorstellen, dass einige das recht negativ empfinden und sie den ganzen neuen Medien eher skeptisch gegenüberstehen.

### Haben Sie Erfahrung mit größeren Vorhaben wie z. B. energetischen Sanierungsmaßnahmen? Wie erfolgt die Entscheidungsfindung, Meinungsbildung etc.? Welche Rolle spielt dabei der Verwalter, welche der Beirat?

Einige größere Baumaßnahmen, z. B. Tiefgaragen- und/oder Fassadensanierungen etc., habe ich in meiner Aufgabe als Verwaltungsbeirat schon begleitet und dabei eine Menge gelernt. Je nach Wissensstand der Hausverwaltung und der Mitglieder des Verwaltungsbeirates ging es dann recht zügig oder aber auch holprig über die Bühne.

Wenn ein guter Verwaltungsbeirat auf Ressourcen wie Techniker, Kaufleute etc. zurückgreifen kann und diese auch möglichst kooperativ an einem gemeinsamen Ziel arbeiten, sind wir schon nah am Ideal.

Wenn dann die Hausverwaltung auch Erfahrungswerte aus der Vergangenheit mitbringt und ähnliche Projekte bereits durchgeführt hat, dann steht der erfolgreichen Umsetzung nicht mehr viel im Weg.

### Was würden Sie Verwaltern gern mit auf den Weg geben, um die Zusammenarbeit mit den Beiräten bestmöglich zu gestalten?

Eine gute Kommunikation, Wertschätzung und gegenseitige Unterstützung der Beteiligten sowie gut ausgebildete, motivierte und informierte Mitarbeiter sind der Schlüssel zum Erfolg, der in der Immobilienbranche ja nicht kurzfristig zu erzielen ist.

**Kundenzufriedenheit** ist häufig nur eine Frage des guten **kommunikativen Miteinanders.**

# Praktikabel & wünschenswert

Wie das Wohnungseigentumsgesetz in Bezug auf den Verwaltungsbeirat reformiert werden müsste.

Von Steffen Haase

**D**er Verwaltungsbeirat hat in der Verwalterpraxis eine große Bedeutung. Er ist das Bindeglied zwischen den Eigentümern und der Verwaltung. Schaut man jedoch in das aktuelle Wohnungseigentumsgesetz (WEG), insbesondere in § 29, so spiegelt sich seine Bedeutung dort nicht wieder. In den letzten Jahren wurden immer wieder Überlegungen angestellt, ob und wenn ja was man an § 29 WEG ändern könnte oder sollte. Das Bundesministerium der Justiz hat am 27.8.2019 den Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vorgelegt. Um die Ergebnisse soll es im Folgenden gehen.

## **Ist der Verwaltungsbeirat verpflichtend zu bestellen?**

Die Einrichtung eines Verwaltungsbeirats ist – auch in sehr großen Gemeinschaften – gesetzlich nicht

vorgeschrieben. Die Arbeitsgruppe kam nun zu dem Ergebnis, an dieser Regelung festzuhalten. Auch etwa für größere Eigentümergemeinschaften soll der Verwaltungsbeirat nicht verpflichtend werden. Was dafür spräche, sind zum einen die vergleichsweise überschaubaren Kompetenzen des Verwaltungsbeirats, zum anderen aber auch der Umstand, dass das Gesetz nicht einmal zur Bestellung eines Verwalters zwingt. Einzelfälle, in denen alleine die Einrichtung eines Verwaltungsbeirats ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, könnten durch den Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) angemessen gelöst werden.

## **Wieviel Mitglieder sollte der Verwaltungsbeirat haben?**

Der Verwaltungsbeirat besteht – vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Gemeinschaftsordnung – aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitz-



## Energetische Balkon-sanierung

- schwer entflammable Abdichtungs-Systemlösung (Cfl-s1) gem. EN 13501-1
- von der Dämmung bis zum Finish



WestWood Kunststofftechnik GmbH  
Tel.: 0 57 02 / 83 92 - 0 · www.westwood.de



zern (§ 29 Abs. 1 WEG). Ein abweichender Besetzungsbeschluss ist nach der Rechtsprechung aufzuheben. Ferner ist nicht ausdrücklich geregelt, wer den in § 24 Abs. 3 und Abs. 6 WEG vorausgesetzten Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats und seinen Stellvertreter bestimmt. Dies wird verbreitet als nicht praxisgerecht kritisiert.

Die Arbeitsgruppe ist der Auffassung, dass die Wohnungseigentümer nicht nur durch Vereinbarung, sondern auch im Beschlusswege über die Anzahl der Beiratsmitglieder bestimmen können sollen. Eine Differenzierung zwischen großen und kleinen Gemeinschaften erscheine insoweit nicht geboten. Im Hinblick auf die besonderen Funktionen, die das Gesetz dem Vorsitzenden und seinem Vertreter zuweist (§ 24 Abs. 3 und Abs. 6 S. 2 WEG), soll der Verwaltungsbeirat aber aus mindestens zwei Mitgliedern bestehen. Auch soll ausdrücklich klargestellt werden, dass es den Wohnungseigentümern obliegt, den Vorsitzenden und dessen Stellvertreter zu bestimmen.

Ergebnis: Vorgeschlagen wird, dass die Anzahl der Verwaltungsbeiräte sowie die Person des Vorsitzenden und dessen Stellvertreter durch Beschluss bestimmt werden sollen. Dafür müsste § 29 Abs. 1 WEG etwa wie folgt durch Streichung geändert werden: „Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit über die Bestellung und die Anzahl der Mitglieder eines Verwaltungsbeirats beschließen. ~~Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.~~ Die Wohnungseigentümer bestimmen mit Stimmenmehrheit einen Wohnungseigentümer zum Vorsitzenden und einen weiteren Wohnungseigentümer zum stellvertretenden Vorsitzenden.“

Die geplante Regelung zur Zusammensetzung halte ich für sinnvoll. Dies ist auch eine Forderung des VDIV, die wir schon oft publiziert haben. Kritisch sehe ich aber zusätzliche Reglementierungen für den Beirat. Die Wahl des Vorsitzenden sollte flexibel bleiben. Viele Beiräte bestimmen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden. Dies ermöglicht auch einen Wechsel während der Amtszeit, wenn ein Beirat erkrankt, umzieht oder sich

## Die geplante Regelung zur Zusammensetzung unterstützt der VDIV.

beruflich verändert – sich seine Zeit- und Terminplanung ändert. Dies dann über eine womöglich außerordentliche Eigentümerversammlung zu regeln, erscheint praxisfremd und nicht sinnvoll.

### Die Amtszeit

§ 29 WEG macht keine Vorgaben zur Amtszeit. Im Falle einer Bestellung auf unbestimmte Zeit endet das Amt also durch Niederlegung, Abberufung oder Ausscheiden aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diskutiert wurde, ob dies geändert werden soll. Die unbefristete Bestellung erschwere in der Praxis den Wechsel der Beiratsmitglieder. Laien, denen nicht ohne Weiteres klar sei, dass sie das Amt jederzeit niederlegen könnten, könnten dadurch von der Übernahme des Amtes abgeschreckt werden. Die Einführung einer Höchstfrist von vier Jahren mit der Möglichkeit der Wiederbestellung wird deshalb für sinnvoll erachtet. Bedarf für eine Mindestbefristung wird dagegen nicht gesehen. Einigkeit besteht auch darin, dass die Amtszeit nicht automatisch enden soll, um die Problematik eines „Scheinbeirats“ zu vermeiden. Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Amtszeit des Verwaltungsbeirats auf vier Jahre mit der Möglichkeit der Wiederbestellung festzulegen. Dafür müsste § 29 Abs. 1 WEG etwa um folgenden Satz ergänzt werden: „Die Dauer der Bestellung soll vier Jahre nicht überschreiten; Wiederbestellungen sind möglich.“

### Dritte als Mitglieder

Mitglieder des Verwaltungsbeirats können – vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Gemeinschaftsordnung – nur Wohnungseigentümer sein (§ 29 Abs. 1 WEG). Diese Beschränkung wird in der Praxis teilweise als nicht sachgerecht empfunden, da sie die Bestellung qualifizierter Dritte verhindert. Dennoch hält es die Arbeitsgruppe nicht für gerechtfertigt, dass der Verwaltungsbeirat durch Beschluss für Dritte geöffnet werden kann. Es soll keine Änderung erfolgen.

### Die Kompetenzen

Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben (§ 29 Abs. 2 WEG). Außerdem sollen der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenvoranschläge vor der Beschlussfassung vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit einer Stellungnahme versehen werden (§ 29 Abs. 3 WEG).

**Gesetzliche Kompetenzen:** Es wurde eine Ausweitung der gesetzlichen Aufgaben abgelehnt, etwa die Bestimmung des Verwaltungsbeirats zum gesetzlichen Ersatzzustellungsvertreter. Es soll keine Neureglung erfolgen.



**Rechtsgeschäftlich übertragene Kompetenzen:** § 29 WEG enthält bislang keine Vorgaben, ob, wie und in welchen Grenzen eine rechtsgeschäftliche Übertragung der Kompetenzen der Wohnungseigentümer auf den Verwaltungsbeirat zulässig ist. In der Praxis besteht insoweit Rechtsunsicherheit.

Erörtert wurde, ob hierzu gesetzliche Vorgaben gemacht werden sollen. Die Problematik, inwieweit die Wohnungseigentümer Kompetenzen im Beschlusswege delegieren können, stelle sich aber auch in anderem Zusammenhang, etwa beim Verwalter. Jedenfalls eine auf den Verwaltungsbeirat beschränkte Lösung ist aus Sicht der Arbeitsgruppe nicht empfehlenswert. Sollte eine Kompetenzübertragung auf den Verwalter zugelassen werden, könnte dies dafür sprechen, Gleiches für den Verwaltungsbeirat zuzulassen. Es wird vorgeschlagen, die Übertragung von Kompetenzen durch Beschluss nicht isoliert für den Verwaltungsbeirat zu regeln.

#### Die Haftung

Bereits einfache Fahrlässigkeit kann zu einer Haftung des Verwaltungsbeirats führen. Dieses Haftungsrisiko erscheint geeignet, Wohnungseigentümer davon abzuhalten, ehrenamtlich tätig zu werden.

Deshalb erhielt der Vorschlag Zustimmung, in Anlehnung an die Regelungen im Vereinsrecht (§ 31a und § 31b BGB) die Haftung des Verwaltungsbeirats gesetzlich zu beschränken. Diese Haftungsbeschränkung soll nicht nur gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern auch gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern gelten. Im Außenverhältnis soll sich die Haftungsbeschränkung dahingehend auswirken, dass dem Mitglied ein Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Freistellung zusteht. Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Haftung eines ehrenamtlichen Mitglieds des Verwaltungsbeirats zu beschränken. Dafür müsste § 29 WEG etwa wie folgt ergänzt werden: „§ 31a des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.“

#### Fazit

Abschließend kann festgestellt werden, dass wir in der Verwalterpraxis mit den angestrebten Änderungen sehr gut leben werden können und sie gerade im Hinblick auf die Zusammensetzung des Beirates eine deutliche Verbesserung darstellen.

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



**JETZT  
bestellen!**

Bestellen Sie jetzt –  
die **6. Ausgabe**  
für Ihre Beiräte  
[www.vdivaktuell.de/  
verwaltungsbeirat](http://www.vdivaktuell.de/verwaltungsbeirat)

Sie kennen das  
Fachmagazin noch nicht?  
Fordern Sie Ihr kostenloses  
Musterexemplar an:  
[redaktion@vdivaktuell.de](mailto:redaktion@vdivaktuell.de)



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

# Auf dem **neuesten Stand**

Der VDIV Deutschland hat seine Musterverträge für die WEG-, Miet- und SE-Verwaltung aktualisiert.

Von Arne Degener, Referent Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des VDIV Deutschland

**D**er VDIV Deutschland passt seine Musterverträge und Vollmachten für die WEG-, Miet- und Sondereigentumsverwaltung regelmäßig an die aktuelle Rechtsprechung an, sodass höchstrichterliche Grundsatzentscheidungen und neue Gesetzesvorgaben einfließen. Um hilfreiche Unterstützung im beruflichen Alltag zu bieten, berücksichtigen die Verwalterverträge nunmehr auch neueste Entwicklungen zur variablen Vergütung. Unterschieden wird zwischen Leistungen, die mit einer festen Pauschale abgegolten werden, und solchen, für die Kosten nach Aufwand entstehen. Dies wurde notwendig, da die Rechtsprechung mitunter Klauseln zu Zusatzvergütungen zunehmend kritisch beurteilt. Neben den entsprechenden Klauseln gibt es zudem hilfreiche Hinweise und Erläuterungen zu diesem Komplex.

## **Variable Vergütung im Fokus**

Aufgrund der Entwicklung in der Rechtsprechung und ihrer zunehmenden Fokussierung auf den Transparenzgrundsatz ist eine Differenzierung zwischen Kurz- und Langfassung des Vertragsmusters wie in den vergangenen Jahren nicht mehr zielführend. Auch der Passus, wonach zwischen Grund- und besonderen Leistungen unterschieden wird, ist in der aktualisierten Version der Musterverträge gestrichen. Ebenso wurde mit der Passage zur vorzeitigen Niederlegung und Abberufung verfahren. Auch Alternativen zur Vertragsverlängerung entfallen künftig.

Ergänzt wurde, dass sich die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nicht nur aus der Teilungserklä-

rung, sondern auch aus sonstigen Vereinbarungen der Gemeinschaft ergeben können. Klargestellt wurde zudem, dass die Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag bereits von Gesetzes wegen gelten und nicht erst vertraglich vereinbart werden. Im Folgenden wird dann nicht mehr zwischen Grundleistungen und besonderen Leistungen unterschieden, sondern zwischen fest vergüteten und variabel vergüteten Verwalterleistungen. Zusätzlich wird erläutert, weshalb zwischen diesen beiden Vergütungen differenziert wird. Und das ist besonders wichtig, weil sich für Verwalter daraus komplett neue Vergütungsstrukturen und -möglichkeiten ergeben.

## **Zusätzlicher Passus zur Verwaltungsübergabe**

Oft waren in der Vergangenheit die Aufgaben einer Verwaltung bei der Übernahme einer Liegenschaft nicht geregelt. Da jedoch mehrfach gegen Vorverwalter wegen der Herausgabe von Unterlagen und Erteilung von Auskünften vorgegangen wurde, ist diesem Aufgabenbereich jetzt ein zusätzlicher Passus gewidmet. Die Teilnahme an Beiratssitzungen war bislang teilweise durch die Vorbereitung von Eigentümerversammlungen und andererseits durch die Betreuung in gemeinschaftlichen Angelegenheiten geregelt. Dies wurde nun zusammengefasst und transparent gegenübergestellt. Des Weiteren sind nun auch Formen der Willensbildung durch Umlaufbeschlüsse und Vereinbarungen erfasst worden.

Als Balanceakt erweist sich die Regelung zur Abgeltung außergerichtlichen Schrift-, Telefon- und sonstigen Geschäftsverkehrs. Auch die Einladung zu Eigentümerversammlungen kann zumindest in größeren Gemeinschaften einen erheblichen Papier- und Portoaufwand verursachen. Die Erläuterungen für den Verwalter weisen nun darauf hin, dass er dies intern zunächst kalkulieren und dann mit der Gemeinschaft verhandeln sollte. Neu aufgenommen wurde die Unterscheidung zur Aufbewahrung und Digitalisierung von Verwaltungsunterlagen, aus denen hervorgehen muss, dass eine Vernichtung nur auf ausdrückliche Anweisung sämtlicher Eigentümer erfolgen darf.

**Vertragsklauseln zu Zusatzvergütungen vor Gericht zunehmend kritisch.**

### **Einholen von Kostenangeboten**

Gleichfalls mehr Beachtung findet nun, ob Tätigkeiten für die Einholung von Angeboten vergütungspflichtig sind. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass sich die Angebotseinholung zunehmend zeitaufwändiger gestaltet, die Rechtsprechung aber beharrlich an mindestens drei Angeboten festhält. Es ist daher notwendig, hier zu differenzieren. Das Vertragsmuster enthält aus diesem Grund den Vorschlag, dass nur einfache Vertragsverhandlungen mit der Festvergütung abgegolten sind. Mehraufwand und damit verbundene Kosten sind unverzüglich anzuzeigen und zu vergüten. Wie bisher werden übersichtlich einzelne Vertragsarten aufgeführt und es wird beispielsweise erläutert, welche Entscheidungskompetenzen dem Verwalter auch über die wohnungseigentumsgesetzliche Verpflichtung hinaus eingeräumt werden können, um ohne nochmalige Beschlussfassung zu agieren. Eingefügt wurde, dass die Einholung von drei Angeboten in Ermangelung hinreichender ortsnahe Anbieter untunlich sein kann. Zusätzlich wurde die Ermächtigung zum Abschluss von Mietverträgen für die Durchführung von Eigentümerversammlungen aufgenommen, da hier der Verwalter nicht zur Kostentragung verpflichtet ist.

Die gerichtliche und behördliche Vertretung wurde zusammengeführt. Zu beachten ist, dass im Verwaltervertrag, insbesondere was Entnahmen aus Gemeinschaftskonten anbelangt, lediglich Regelungen zur Vertretung der Gemeinschaft enthalten sein können. In einem weiteren Punkt wurde klargestellt, dass Rechnungslegungen, die zusätzlich zur Jahresabrechnung bzw. unabhängig von der Beendigung des Verwalteramtes erfolgen, auch zusatzvergütungspflichtig sind.

Die Varianten, in denen der Verwalter eine feste Provision anhand von Bausummen erhält, wurden aufgrund der Tendenzen in der Rechtsprechung gestrichen und durch reine Zeitklauseln ersetzt. Die Klauseln, wonach eine Zusatzvergütung nicht geschuldet ist, wenn ihr Entstehen durch den Verwalter zu vertreten ist, wurde zusammenfassend normiert.

Die Mustervorlagen für Verwalterverträge und Vollmachten stehen Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des VDIV Deutschland im Intranet kostenlos zum Download zur Verfügung, Nicht-Mitglieder können sie im Online-Shop des VDIV Deutschland erwerben.

# M ein Partner für Kabelfernsehen

„Hier bekomme ich individuelle Beratung und modernstes Kabelfernsehen über Glasfaser zu Top-Konditionen.“

**Jetzt  
persönlich  
beraten lassen:  
0800 6649336**

Ernst Stadler,  
Geschäftsführer Hausgrund GmbH

**M·net**  
Mein Netz



# Neue Wege

Vom Hausverwalter zum Berater und Vermittler in Sachen Immobilien: Das Know-how der klassischen Verwaltung lässt sich auch in anderen Bereichen sinnvoll einsetzen.

**L**ange Jahre, von 1972 bis 2018, war die Schick Hausverwaltung in Berlin ganz klassisch auf dem Gebiet der Haus- und WEG-Verwaltung tätig – mit zwei Generationen, durchaus erfolgreich und beständig. Die Fortführung langjähriger und vertrauensvoller Kundenbeziehungen war stets wichtiger als das Wachstum des Unternehmens, das niemals Leitgedanke war.

In Zeiten der Digitalisierung und wenn zudem Fachkräftemangel herrscht, muss sich ein Unternehmen mit einem kleinen Verwaltungsbestand von 500 Einheiten allerdings zukunftsfähig orientieren: Wachstum oder Spezialisierung, lautete die Frage, die wir uns stellten. Wir haben uns für Letzteres entschieden – und über die Kooperation mit einer größeren Haus-

verwaltung unseren Tätigkeitsschwerpunkt deutlich verändert.

## **Sonderaufgaben erweisen sich als lukrativ.**

In den zuvor vergangenen zehn Jahren hatten wir einen deutlichen Umsatzzuwachs mit zusätzlich vergüteten Sonderleistungen der Hausverwaltung erzielt, z. B. mit Vermietung, Verkauf und Beratung. Zuletzt machte dieser Geschäftsbereich circa 35 Prozent des Jahresumsatzes aus – eine ausbaufähige Basis für eine Spezialisierung!

Inzwischen haben wir das Tagesgeschäft der Hausverwaltung eingestellt und arbeiten in diesem Bereich mit einer größer aufgestellten Verwaltung aus dem Berlin-Brandenburger Landesverband zusammen. Unsere Expertise auf diesem Gebiet nutzen wir aber weiter – indem wir zusätzlich für Hausverwaltungen und für private Eigentümer Mieter und Käufer suchen. Unsere Verwaltererfahrung unterscheidet uns dabei vom klassischen Immobilienmakler, und wir bringen damit einiges mit, was für die Auswahl geeigneter Mieter, aber auch für den Ver- und Ankauf von Objekten von Vorteil ist.

Für vermietende Eigentümer bieten wir als Zusatzleistungen die Erstellung des Mietvertrags und die Wohnungsübergabe an. Branchenkenner wissen, welcher großen Schaden die vorschnelle und unbedachte Ver-

---

## DER AUTOR

---



### **OLIVER SCHICK**

Inhaber der Berliner Oliver Schick Immobilienagentur  
www.schick-24.de

---

mietung einer Wohnung an den nächstbesten Interessenten nach sich ziehen kann. Hausverwaltungen und Eigentümer wissen es zu schätzen, wenn wir als Vermittler auch Aufgaben übernehmen, die sonst im Zuge eines Mieterwechsels an der Verwaltung hängen bleiben, beispielsweise die Übergabe der Wohnung und das Protokoll davon oder die Organisation notwendiger Schönheitsreparaturen. Sie profitieren von der Einsparung von Fahrtwegen und Personalaufwand.

#### **Gute Beratung ist gefragt.**

Erstaunlich groß ist die Nachfrage kleinerer privater Investoren, die bei uns Unterstützung während des Ankaufsprozesses von Objekten suchen. Diesen Service bieten wir nur für Objekte an, die wir nicht im Portfolio haben oder selbst zum Verkauf anbieten, um unsere Unabhängigkeit als Berater gewährleisten zu können. Falls Kunden es wünschen, begleiten wir sie bei solchen Vorhaben auch über den Notartermin hinaus – z. B. um das Investment in ruhige und planbare Fahrwasser zu bringen. Für Bestandseigentümer nehmen wir uns die Zeit, um mit dem objektiven Blick des außenstehenden Marktkenner Denkanstöße zu geben und Handlungskonzepte zur wertorientierten Entwicklung ihrer Immobilien zu erstellen.

#### **Fazit**

Mit der Neuausrichtung unseres Unternehmens haben wir uns eine interessante Nische erschlossen. Die große Nachfrage nach unseren Dienstleistungen bestärkt uns darin, den richtigen Weg eingeschlagen zu haben.

Gerade in Berlin sind Eigentümer und Investoren vor dem Hintergrund des derzeit diskutierten Mietendeckels stark verunsichert. Mittelfristig werden neue Strategien entwickelt werden müssen, um wirtschaftlichen Schäden vorzubeugen oder sie zumindest möglichst gering zu halten. Die objektive Sichtweise des unabhängigen Profis ist unerlässlich, um Eigentümern neue Perspektiven zu eröffnen und gemeinsam mit ihnen neue Wege zu beschreiten. Wir begleiten sie mit dem nötigen Weitblick und der gebotenen Ruhe.

Wir haben uns eine  
**interessante Nische**  
erschlossen.

# Connect now. ....

Zukunftssicher vernetzt.



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

Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?

[minol.de/connect](http://minol.de/connect)

 **Minol**

# Rauchwarnmelder

Können Eigentümergeinschaften die einheitliche Ausstattung von Liegenschaften beschließen? Der BGH sagt: „Ja“.

In seinem viel beachteten Urteil vom 7.12.2018, Az. V ZR 273/17, hat der Bundesgerichtshof über die Beschlusskompetenz von Wohnungseigentümern zum nachträglichen Einbau von Rauchwarnmeldern entschieden – und diese bejaht. Auch hat das Gericht wesentliche Kriterien aufgestellt, wann ein Beschluss zur nachträglichen Ausrüstung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

## Die Ausgangslage

Für Neu- und Umbauten sehen bundesweit sämtliche Landesbauordnungen zum Teil schon seit dem Jahr 2004 eine Ver-

pflichtung zur Ausstattung neu errichteter Gebäude mit Rauchwarnmeldern vor. Nach und nach haben die Bundesländer schließlich Regelungen getroffen, dass sie auch in Bestandswohnungen nachzurüsten sind. Hierfür wurden Übergangsfristen bestimmt. Zuletzt haben die Bundesländer Brandenburg und Berlin im Jahr 2016 entsprechende Nachrüstpflichten angeordnet – mit einer Übergangsfrist bis 31.12.2020. In allen anderen Bundesländern sind die Übergangsfristen bereits abgelaufen. Lediglich Sachsen hat bislang davon abgesehen, eine Nachrüstpflicht für Bestandsbauten anzuordnen und schreibt die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern lediglich für neu errichtete Gebäude vor.

## Die auszustattenden Räume

Der Umfang der Nachrüstspflicht in den Landesbauordnungen ist unterschiedlich. Regelungen finden sich entweder in der Vorschrift zum „Brandschutz“ oder (in den meisten Fällen) unter der Vorschrift mit den Anforderungen an „Wohnungen“. Teilweise erfasst die Ausstattungspflicht sämtliche Aufenthaltsräume und Flure, über die Fluchtwege führen. Zum Teil wird die Ausstattung nur für Kinderzimmer und Schlafräume sowie Flure (Fluchtwege) angeordnet. Badezimmer und Küchen sind, insbesondere

wegen der Gefahr von Fehlalarmen, grundsätzlich ausgenommen.

Die Verpflichtung zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern aus der jeweiligen Landesbauordnung richtet sich grundsätzlich an den Eigentümer. Im Falle der Wohnungseigentümergeinschaft ist also jeder Eigentümer einer Wohnung dazu verpflichtet. Es handelt sich um eine sogenannte eigentumsbezogene Pflicht. Für Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken genutzte Räume, z. B. Gewerbe) besteht keine Ausstattungspflicht mit Rauchwarnmeldern. Hier können sich aber – je nach Nutzung – andere Verpflichtungen zur Ausstattung mit Brandschutzeinrichtungen ergeben.

## Die Beschlusskompetenz der Eigentümer

Der BGH bejaht in seiner Entscheidung vom 7.12.2018 eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer. Da es sich bei der hier geprüften Verpflichtung der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen um eine eigentumsbezogene Pflicht handele, bestehe eine Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Insoweit besteht kein Unterschied zu den Regelungen in ande-

## DER AUTOR



### VOLKER GRUNDMANN

Der Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht der Berliner Kanzlei Grundmann Immobilienanwälte ist juristischer Berater

und Vorstandsmitglied des VDIV Berlin-Brandenburg.

[www.immorecht.net](http://www.immorecht.net)

ren Bundesländern. Es handelt sich um eine Verpflichtung, die alle Wohnungseigentümer in gleicher Weise betrifft. In diesem Fall können die Eigentümer dann auch entscheiden, die ihnen obliegenden Verpflichtungen gemeinschaftlich zu erfüllen, also zu beschließen, die Nachrüstung der Wohnungen im vorgeschriebenen Umfang einheitlich und gemeinsam über die Eigentümergemeinschaft vorzunehmen.

### Was gilt für Kontrolle und Wartung?

Auch wenn Rauchwarnmelder in den jeweiligen Wohnungen installiert sind, werden die Geräte dadurch nicht zu Sondereigentum des jeweiligen Eigentümers. Es wird sich aber auch nicht um gemeinschaftliches Eigentum nach § 5 Abs. 2 WEG handeln, sondern um Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft. Die Rauchwarnmelder sind gemäß § 97 BGB Zubehör, denn sie bleiben bewegliche Sachen, die nicht dauerhaft und fest mit dem Baukörper verbunden sind. In der Regel werden sie angeschraubt, häufig auch geklebt, und können ohne Weiteres entfernt oder ausgetauscht werden. Der BGH erwähnt in seiner Entscheidung sogar ausdrücklich die Möglichkeit, dass Eigentümer ihre bereits vorhandenen Geräte weiterverwenden.

Wenn sich die Eigentümer positiv dafür entschieden haben, die Nachrüstpflcht gemeinschaftlich auszuüben, dann folgt hieraus auch die Kompetenz, über die regelmäßige Kontrolle und Wartung zu entscheiden und hierüber zu beschließen. Nun verpflichtet die Bauordnung von Nordrhein-Westfalen (wie die vieler anderer Bundesländer) den unmittelbaren Besitzer einer Wohnung dazu, die Betriebsbereitschaft sicherzustellen, solange der Eigentümer dies nicht selbst übernimmt. Führt dieser die Kontrolle nicht selbst durch, bleibt es bei der grundsätzlichen Verpflichtung des Nutzers der Wohnung, den Betrieb zu gewährleisten.

Rauchwarnmelder sind **weder**  
**Sonder- noch Gemein-**  
**schaftseigentum.**



ADVERTORIAL

## Glasfaser in der Wohnungswirtschaft

„Auch für den Privatbereich werden zunehmend höhere Bandbreiten nachgefragt.“

**M**oderne Wohngebäude werden mit Glasfaseranschlüssen ausgestattet, um den Breitbandanforderungen von Mietern auch in Zukunft gerecht zu werden und als Mietobjekte attraktiv zu bleiben. Stefan Tiemann, Geschäftsführer des regionalen Netzbetreibers RFT kabel und ein enger Partner der Brandenburgischen Wohnungswirtschaft, erklärt, warum das aktive Zukunftsvorsorge ist.

**Lebensqualität und Wohnkomfort gehören heute untrennbar zusammen. Sie sagen, eine zentrale Voraussetzung dafür sei die Internetanbindung. Warum?**

**ST:** E-Mails schreiben, Neuigkeiten in sozialen Netzwerken austauschen, Zeitungen online lesen oder in virtuellen Geschäften einkaufen – wir verbinden uns tagtäglich über Computer, Tablet oder Smartphone mit der digitalen Welt. Auch Fernsehen und Internet wachsen stärker zusammen. Klassische TV-Formate werden durch multimediale Angebote ergänzt und gewinnen an Bedeutung. Zudem werden in Zukunft Smart Home-Lösungen selbstverständlich zum Wohnen dazugehören wie Strom und Wasser. Auf diese Dinge wollen Mieter nicht mehr verzichten.

**Wie können Wohnungsunternehmen dahingehend vorsorgen?**

**ST:** Die Digitalisierung des Alltags wird in den nächsten Jahren zu einem massiven Anstieg des Datenverkehrs führen. Es sind leistungsstarke Netzinfrastrukturen für Immobilien gefordert, die eine Nutzung von hochbitrigen Breitbanddiensten sicherstellen. Die Lösung liegt im Glasfaserausbau (FttB/ FttH). RFT kabel ist Partner für Wohnungsunternehmen, sowohl bei der Planung als auch dem Betrieb derartiger Projekte.

Foto © RFT kabel Brandenburg GmbH // Gordon Welters

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

**RFT**  
Kabel®

Bei einer solchen landesrechtlichen Regelung besteht mithin ein Wahlrecht, ob die Eigentümer auch die Kontrolle und Wartung übernehmen wollen oder dies den Mietern überlassen. Andere Bundesländer verpflichten von vornherein ausschließlich den Eigentümer zum Betrieb.

### Bereits vorhandene Rauchwarnmelder

Die Eigentümer können sich selbst dann für den einheitlichen Einbau und die einheitliche Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen entscheiden, wenn dies auch Einheiten betrifft, in denen einzelne Eigentümer bereits Geräte angebracht haben. Der BGH begründet dies mit dem berechtigten Interesse der Wohnungseigentümer an einer einheitlichen Regelung. Werden Einbau und Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude „in eine Hand“ gegeben, würde dies ein hohes Maß an Sicherheit gewährleisten. Die Gemeinschaft kann so sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder einschlägigen DIN-Normen entsprechen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden. Zudem erkennt der BGH ein schutzwürdiges Interesse der Wohnungseigentümer an, versicherungsrechtliche Risiken zu minimieren.

### Vorbereitung der Beschlussfassung

Bei Rauchwarnmeldern gilt wie für andere Instandsetzungsmaßnahmen und damit verbundene Ausgaben, dass mindestens drei vergleichbare Angebote eingeholt werden müssen. Zudem besteht die Alternative, die Geräte entweder zu kaufen oder zu mieten. Die gängigen Anbieter von Rauchwarnmeldern verbinden mit dem Einbau stets auch die Überwachung der Betriebsbereitschaft. Angesichts der verwendeten Langzeitbatterien und ihrer Lebensdauer hat sich ein Vertragszeitraum

von zehn Jahren als gängig herausgebildet, nach dem die Geräte ohnehin auszutauschen sein werden. Die Batterien sind anders als bei früheren Geräten in der Regel fest verbaut, sodass ein kompletter Gerätetausch erfolgen muss. Entscheiden sich die Wohnungseigentümer für die gemeinschaftliche und einheitliche Installation, bietet es sich an, zugleich auch die Wartung mit zu beauftragen.

### Notwendige Mehrheiten

Ob es sich um eine Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG handelt, ist umstritten. Für eine solche Beschlussfassung würden hohe Hürden (doppelt qualifizierte Mehrheit) gelten. § 22 Abs. 2 WEG verweist lediglich auf § 555 BGB Nr. 1 – 5 BGB, nimmt also die Ziffern 6 und 7 ausdrücklich aus. In Betracht kommt eine Modernisierung durch Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache oder Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer, wenn durch die Maßnahme die Sicherheit erhöht wird. Mietrechtlich stellt die Installation von Rauchwarnmeldern jedenfalls eine Modernisierung dar, da der Vermieter die Maßnahme nicht zu vertreten hat und die gesetzliche Verpflichtung zum Einbau besteht (§ 555 BGB Nr. 6 BGB).

Auch wenn also § 22 Abs. 2 WEG ausdrücklich nicht auf § 555b Nr. 6 BGB verweist, ist die Erfüllung der gesetzlichen Pflicht zur Nachrüstung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern in jedem Fall eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung (Instandhaltung) nach § 21 Abs. 3, 5 Nr. 2 WEG. Für Beschlüsse hierüber ist eine einfache Mehrheit ausreichend. Das Gleiche gilt für den Beschluss über die gemeinschaftliche Beauftragung der Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder, die ebenfalls eine Maßnahme der Instandhaltung darstellt.

Für **WEG-Beschlüsse** zum **einheitlichen Einbau** und der **Wartung** von Rauchwarnmeldern ist eine **einfache Mehrheit** ausreichend.



### Wie verteilen sich die Kosten?

Eine vom Gesetz oder der Teilungserklärung abweichende Kostenverteilung kommt in Betracht, wenn nicht alle Einheiten mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden müssen, wenn also auch Teileigentumseinheiten vorhanden sind. Für einen Beschluss über die Kostenverteilung nach § 16 Abs. 4 BGB besteht das Erfordernis der doppelt qualifizierten Mehrheit. Kommt die erforderliche Mehrheit für eine abweichende Kostenverteilung nicht zustande, bleibt nur die Verteilung der Kosten nach dem gesetzlichen oder in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Verteilungsschlüssel, in der Regel also nach Miteigentumsanteilen oder Wohnfläche. Damit werden auch die Eigentümer der Teileigentumseinheiten einbezogen.

Die Kosten der regelmäßigen Kontrolle und Wartung können nach § 16 Abs. 3 WEG durch (ausdrücklichen) Beschluss auch abweichend, etwa nach Verbrauch oder Verursachung, verteilt werden. Denkbar wäre eine Heranziehung lediglich der Flächen oder Miteigentumsanteile (nur) der Wohnungen, in denen Rauchwarnmelder installiert sind, oder eine Verteilung der Kosten nach Geräteanzahl.

Soweit Betriebskosten an Mieter weitergereicht werden sollen, ist aber auf einen transparenten Verteilungsschlüssel zu achten. Teileigentümer werden etwaige auf sie





entfallende Betriebskosten nicht auf ihre Mieter umlegen können, wenn in den Einheiten keine Geräte installiert sind.

### Erneute Ausstattung

Ist das Ende der Lebensdauer der Batterie und damit in der Regel auch der Geräte erreicht, also zehn Jahre nach der Erstinstallation, wird sich jede Eigentümergemeinschaft mit der Neuinstallation befassen müssen – erstmalig dann auch die in neu errichteten Gebäuden, wo der Bauherr die gesetzliche Erstausstattungspflicht erfüllt hat. Bei erneuter Ausstattung gilt für die Beschlussfassung das oben Gesagte. Soll der Auftrag wieder an den bisherigen Anbieter vergeben werden, kann auf die Einholung der Vergleichsangebote unter Umständen verzichtet werden, wenn dieser sich bis dato als zuverlässig und wirtschaftlich erwiesen hat.

### Verzicht auf gemeinschaftliche Installation

Mit seiner Entscheidung vom 7.12.2018 hat der BGH den Weg zur gemeinschaftlich einheitlichen Ausstattung mit Rauchwarnmeldern zwar geebnet und die Beschlussfassung hierüber für zulässig erklärt. Ein solcher Beschluss ist aber nicht alternativlos. Die Wohnungseigentümer könnten ein erhebliches Interesse daran haben, vorhandene Geräte weiter zu nutzen, insbesondere dann, wenn viele von ihnen ihre Wohnungen bereits damit ausgestattet haben. Ebenso

## Der vom **BGH** geebnete **Weg** zur **einheitlichen Ausstattung** ist nicht **alternativlos**.

dürfte es sich verhalten, wenn Mieter bereits Rauchwarnmelder installiert haben. Mietrechtlich ist es jedenfalls höchst fraglich, ob der Vermieter überhaupt noch einen Duldungsanspruch für die Modernisierungsmaßnahme gegenüber dem Mieter besitzt, wenn dieser die Ausstattung bereits vorgenommen hat. Zudem könnte es sich für Eigentümer bei entsprechender Prüfung als günstiger erweisen, erforderliche Geräte selbst anzuschaffen. Dies insbesondere dann, wenn die Anschaffung nicht auch gleich mit einem Wartungsvertrag verbunden werden soll. Der Verzicht auf die Beauftragung der Wartung bietet sich gerade in den Bundesländern an, wo originär der Nutzungsberechtigte (Mieter) für die Betriebssicherheit verantwortlich ist.

Auch wenn der BGH im Vorhandensein bereits installierter Geräte keinen Hinderungsgrund für den einheitlichen Einbau durch die Gemeinschaft sieht, kann dies bei sehr hohem Ausstattungsgrad anders zu beurteilen sein. Der Gebrauch des Ermessens durch die Wohnungseigentümer könnte dann auch gegen eine gemeinschaftliche Installation ausfallen.

Für vermietende Eigentümer besteht zudem bei jeder Installation von Rauchwarnmeldern die Notwendigkeit, die Maßnahme Mietern rechtzeitig vorher ankündigen zu müssen. Da es sich um Bagatelldmaßnahmen handelt, allerdings nicht mit der üblichen Dreimonatsfrist. Auch das Entstehen neuer Betriebskosten ist Mietern vom Vermieter vorher anzukündigen. Diese Notwendigkeit entfällt, wenn der Mieter zur Kontrolle und Wartung verpflichtet bleibt, sodass dies nicht vom Eigentümer in Auftrag zu geben ist und folglich keine Kosten entstehen.

### Empfehlungen für Verwalter

Will man als Verwalter auf eine Entscheidung der Eigentümer gegen die gemeinschaftliche und einheitliche Installation von Rauchwarnmeldern „hinwirken“, so empfiehlt es sich, rechtzeitig vor Ablauf der Übergangsfrist

nach der jeweiligen Landesbauordnung oder vor Ende der Lebensdauer bereits installierter Geräte die Eigentümer ausdrücklich und schriftlich auf die gesetzliche Verpflichtung zur Installation von Rauchwarnmeldern hinzuweisen. Dies sollte in der Einladung zur Eigentümersversammlung geschehen. Anstatt sogleich den Beschluss aufwändig vorzubereiten und drei Vergleichsangebote einzuholen, kann man zunächst auch lediglich einen Grundlagenbeschluss initiieren und zur Abstimmung stellen, etwa mit folgendem Wortlaut:

„Zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § xy LBauO soll eine einheitliche Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft erfolgen. Der Verwalter wird beauftragt, für den Ankauf (alternativ: Anmietung) drei Vergleichsangebote einzuholen. Zusätzlich soll die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft über einen Zeitraum von zehn Jahren durch den Geräteanbieter beauftragt werden.“

Findet dieser Beschluss keine Mehrheit und wird abgelehnt, bleibt es bei der Pflicht eines jeden Eigentümers zur Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern. Für die Gemeinschaft und damit auch den Verwalter wäre das Thema damit erledigt, insbesondere wenn der Verwalter die Eigentümer ausdrücklich darauf hingewiesen hat.

### Fazit

Die Eigentümer haben ein Wahlrecht. Dass nur eine gemeinschaftliche Entscheidung für den einheitlichen Einbau von Rauchwarnmeldern erfolgen könnte, ist keineswegs zwingend. Die Entscheidung des BGH vom 7.12.2018 eröffnet den Eigentümergemeinschaften lediglich die Möglichkeit, die allen Eigentümern obliegende Verpflichtung zur Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern einheitlich zu erfüllen. Die Eigentümer können sich aber ebenso, etwa aus wirtschaftlichen Gründen, dagegen entscheiden und die Ausstattung ihrer Wohnung jeweils selbst vornehmen.

# In den Grundfesten erschüttert

Warum bei der geplanten 5. Novelle des Telekommunikationsgesetzes unbedingt Augenmaß zu walten hat.

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland

**A**ufgrund des am 20. Dezember 2018 in Kraft getretenen Europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (Kodex) haben das Bundesministerium für Wirtschaft in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur bereits vor einigen Monaten ein Eckpunktepapier zur Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vorgestellt, welches im Internet abrufbar ist. Nunmehr wurde ein Referentenentwurf für den Herbst dieses Jahres in Aussicht gestellt.

Die geplante Novellierung soll zur Stärkung des Verbraucherschutzes und verbesserten Rahmenbedingungen für den Wettbewerb im Telekommunikationssektor sowie zum zügigen Ausbau des Glasfasernetzes führen. Vor dem Hintergrund, dass Marktzugangsbeschränkungen innerhalb der EU vermieden werden sollen, steht hierbei auch die Streichung von § 2 Nr. 15 b Betriebskostenverordnung (BetrKV) zur Diskussion, der die Umlagefähigkeit von Kosten für Breitbandanschlüsse regelt. Damit wird die in der Praxis sehr häufig mietvertraglich geregelte Betriebskostenumlage infrage gestellt. Das Argument vonseiten der Ministerien: Die dauerhafte Umlagefähigkeit im Rahmen der Wohnnebenkosten hemme die Wahlfreiheit der Verbraucher und stelle einen Nachteil für den Wettbewerb dar. Die Umsetzung des Art. 105 Kodex muss zudem gewährleisten, dass Verbraucher nicht durch vertragliche Hindernisse vom Anbieterwechsel oder

einer Vertragsbeendigung abgehalten werden, vgl. § 46 TKG.

## Um welche Kosten geht es?

Nach § 2 Nr. 15 b BetrKV zählen zu den Betriebskosten auch die Kosten „des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse“. Dass es sich bei diesen Kosten – wie auch bei der Umlagefähigkeit der Kosten für Betrieb und Wartung von Gemeinschaftsantennenanlagen in § 2 Nr. 15 a BetrKV – um Betriebskosten handelt, beruht darauf, dass ein Vermieter wegen der mittelbaren Drittwirkung des Art. 5 Abs. 1 S. 1 Grundgesetz verpflichtet ist, seinen Mietern eine Möglichkeit zu verschaffen, sich aus öffentlich zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten. Der Vermieter muss insofern für einen ausreichenden TV- und Hörfunkempfang in jeder Wohnung sorgen.

Die monatlichen Entgelte für einen Breitbandanschluss decken sowohl sämtliche Kosten für den physischen Anschluss einer Wohnung an das Breitbandnetz als auch die Kosten für die darüber erbrachte TV- und Hörfunkbasisversorgung ab. Da nur die „Grundgebühren für den Breitbandanschluss“ umlagefähig sind, werden sämtliche weiteren Dienste auf Basis unmittelbar zwischen Mieter und Netzbetreiber geschlossener Verträge erbracht. Der Mieter ist also in der Wahl der jeweiligen Vertragspartner für Pay-TV-Dienste sowie für über den Breitbandanschluss erbrachte Internet- und Telefoniedienste frei.

## Hier muss nationales Recht geändert werden.

Nach Art. 105 Abs. 1 des Kodex, welcher sich bereits im bestehenden § 43 b TKG wiederfindet, muss sichergestellt sein, dass Verträge über Telekommunikationsdienste Verbraucher nicht länger als 24 Monate an ihren Anbieter binden. Eine Ausnahme soll jedoch laut Art. 105 Abs. 1 Unterabs. 2 Kodex dann gelten, wenn der Verbraucher „[...] in einem gesonderten Vertrag Ratenzahlungen ausschließlich für die Bereitstellung einer physischen Verbindung, insbesondere zu Kommunikationszwecken mit sehr hoher Kapazität, zugestimmt hat [...]“.

Foto: © Sahacha Nilkumhang / Shutterstock.com



Für § 2 Nr. 15 b BetrKV ergeben sich aus dem Kodex keine zwingenden Anpassungs- oder gar Aufhebungsanforderungen, da die 24-Monats-Regelung im Kodex nur auf Verbraucherverträge Anwendung findet, welche aber weder im Verhältnis Netzbetreiber/Vermieter noch im Verhältnis Vermieter/Mieter vorliegt. Die Möglichkeit, bei Ratenzahlungsverträgen für physische Netzanschlüsse von der 24-Monats-Regel abzuweichen zu können, bezieht sich ebenfalls nur auf Verbraucherverträge. Unabhängig davon zeigt sie aber, dass der europäische Richtliniengeber anerkennt, dass bei Netzanschlüssen selbst im Verbraucherverhältnis längere Laufzeiten möglich sein müssen.

### Warum die Umlagefähigkeit wichtig ist

Ist der Vermieter alleiniger Vertragspartner des Netzbetreibers und übernimmt das Sammelinkasso für alle Wohnungen seiner Liegenschaften, hat das für alle Beteiligten Vorteile: Die langfristige vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Netzbetreiber garantiert dem Anbieter konstant hohe Anschlusszahlen. Das Sammelinkasso und die Übernahme des damit verbundenen Risikos für den Vermieter sind die Basis für die Bereitstellung der Grundversorgung zu einem geringeren Entgelt als im

## Die **Streichung** von § 2 Nr. 15 b BetrKV ist rechtlich **nicht erforderlich**.

Vergleich zum Einzelinkasso durch den Anbieter. Würde die Umlagefähigkeit der Entgelte gesetzlich gekippt, würden die Preise für dann erforderliche Einzelverträge deutlich steigen – zum Nachteil insbesondere der bildungsfernen und einkommensschwachen Haushalte, die bisher Medieninformationen zu bezahlbaren Konditionen erhalten. Für Empfänger von Transferleistungen werden die auf sie im Rahmen der Nebenkosten umgelegten Grundgebühren für die Kabelversorgung als Kosten der Unterkunft ohnehin von den öffentlichen Leistungsträgern übernommen. Entfielen die Umlagefähigkeit, wäre dieser Personenkreis ohne entsprechende Versorgung oder müsste die Kosten selbst tragen. Die Stärkung des Wettbewerbs im Telekommunikationsmarkt darf nicht dazu führen, dass gerade finanzschwache Haushalte von ihrem verfassungsrechtlich geschützten Zugang abgeschnitten werden.

### Gefahren für den Netzausbau

Teurer würde es auch für Bauträger mittlerer bis hochpreisiger Objekte, was letztlich zur

weiteren Erhöhung der Immobilienpreise führen würde, weil Käufer in diesem Preissegment die Ausstattung mit Glasfasernetz als Standard voraussetzen. Schließlich muss darüber hinaus auch berücksichtigt werden, dass gerade in ländlichen Gegenden der Breitbandausbau gefährdet wäre: Netzanbieter werden nur dann in den Ausbau investieren, wenn ihnen vom Vermieter eine gewisse Abnehmerzahl garantiert wird. Vermieter müssten in Zukunft die Kosten der Kabelgrundversorgung über die Kaltmiete umlegen. Damit ist das gesetzte Ziel der Bundesregierung in Gefahr, gemeinsam mit den Telekommunikationsunternehmen in Deutschland flächendeckend schnellere Netze zu schaffen.

### Fazit und Ausblick

Die angeführten Argumente zeigen, dass ein rechtliches Erfordernis zur Streichung von § 2 Nr. 15 b BetrKV nicht besteht. Vielmehr sollte das Sammelinkasso neben der Liberalisierung des Telekommunikationsmarktes fortbestehen, um den Wettbewerb auf dem Telekommunikationssektor zu fördern und das Niveau im Verbraucherschutz zu erhöhen.

Technisch haben die Netzanbieter bereits die Möglichkeit, sich Nutzungsrechte für die Kabelinfrastruktur gegenseitig einzuräumen. Im Rahmen der geplanten TKG-Novellierung wären in jedem Falle Übergangsregelungen zugunsten der auf Langfristigkeit angelegten Altverträge wünschenswert, welche sowohl das Vertragsverhältnis zum Netzanbieter als auch zum Mieter in angemessener Weise regeln.

Damit bleibt zu hoffen, dass die im Rahmen der Novellierung des TKG derzeit noch diskutierte Streichung des § 2 Nr. 15 b BetrKV im Sinne der Vermieter und auch der Mieter fallen gelassen wird. Der VDIV Deutschland wird gemeinsam mit der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) im angekündigten Gesetzgebungsverfahren darauf drängen, Augenmaß walten zu lassen.



# Radon, Gefahr aus dem Erdreich

Das radioaktive Gas dringt durch Hauswände in Gebäude – und muss wegen seiner gesundheitsgefährdenden Wirkung als Baumangel angesehen werden.

**R**adon ist ein natürlich im Erdbo-  
den vorkommendes, radioaktives Gas. Es  
liegt in Deutschland quasi überall, jedoch  
in unterschiedlichen Konzentrationen im  
Boden vor. In Gebäude dringt Radon auf-  
grund potenzieller Undichtigkeiten des erd-  
berührenden Bereichs der Gebäudehülle in  
bewohnte Bereiche ein und reichert sich  
aufgrund seiner hohen Dichte insbesondere  
in den unteren Geschossen an. Ausschlag-  
gebend für das Auftreten höherer Radon-  
konzentrationen in Gebäuden sind neben  
der Konzentration im Erdreich und der Gas-  
dichtigkeit des Gebäudes zum Untergrund  
die Druckdifferenz zwischen dem Innern des  
Gebäudes und dem Untergrund sowie die  
Luftwechselrate.

## DER AUTOR



**DIPL.-ING. RICHARD  
ZINKEN**

Einen Vortrag zum Thema  
hält er bei der Corroventa  
Entfeuchtung GmbH Tätige  
im Rahmen des 13. Sächsi-

schen Radontags am 14./15.11.2019 an der  
HTW Dresden.

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

## Gesundheitliche Gefahren und gesetzliche Grundlagen

Mit der Novelle des Strahlenschutzgesetz-  
es 2018, basierend auf der EU-Richtlinie  
2013/59/EURATOM, wurde der Schutz  
der Bevölkerung vor dem wegen seiner  
Radioaktivität gesundheitsgefährdenden  
natürlichen Gas und seiner Anreicherung  
in Gebäuden geregelt. Dabei wurde  
im Wesentlichen das Risiko von Lungen-  
krebserkrankungen durch Radonbelastung  
untersucht und zugrunde gelegt. Studien  
aus Japan, Kanada, der Schweiz und aus  
Dänemark zeigen aber darüber hinaus  
einen signifikanten Zusammenhang der  
Radonbelastung in Wohngebäuden mit  
anderen schweren Erkrankungen: Die Häu-  
fung von Leukämiefällen bei Neugebore-  
nen wird mittlerweile auch auf der Website  
des Bundesamtes für Strahlenschutz ([www.  
bfs.de](http://www.bfs.de)) unter dem Punkt „Ionisierende  
Strahlung“ erwähnt und bestätigt. Auch  
eine Zunahme von Haut-Melanomen bei  
steigender Radonkonzentration kann fest-  
gestellt werden. Diese Aspekte wurden  
bisher bei der Festlegung der zulässigen  
Grenzwerte für die Bevölkerung nicht  
berücksichtigt.

Im deutschen Strahlenschutzgesetz wurde  
ein „Referenzwert“ von 300 Bq/m<sup>3</sup> ange-  
geben, welcher nach Studien der WHO zu  
einem Krebsrisiko von 1 : 500 führt. Diesen

Wert als Grenzwert festzulegen, scheint eine  
erhöhte Gefährdung der Bevölkerung in Kauf  
zu nehmen. Alle behördlichen oder medizini-  
schen Institutionen wie z. B. BfS und WHO, die  
das Sicherheitsrisiko beschreiben, empfehlen  
einen Grenzwert von 100 Bq/m<sup>3</sup> als abso-  
lut höchste vertretbare Grenze. Aufgrund  
der im Strahlenschutzgesetz festgelegten  
maximalen Strahlendosis und auf Basis der  
aktuellen Bewertungsfaktoren der interna-  
tionalen Strahlenschutzkommission IRCP  
müsste der Grenzwert sogar noch niedri-  
ger angesetzt werden.

In der Folge besteht so deutschlandweit bei  
rund 800 000 Gebäuden Handlungsbedarf,  
schon mit Blick auf den gesetzlich festgelegten  
Wert von 300 Bq/m<sup>3</sup>. Strebt man hingegen  
den von der WHO und dem BfS empfohle-  
nen Wert von etwa 100 Bq/m<sup>3</sup> an, dürften  
fast 1,8 Millionen Gebäude betroffen sein.

## Der Radonmaßnahmenplan

Im Nachgang zum Strahlenschutzgesetz  
publizierte das Bundesumweltministerium  
(BMU) im März 2019 einen Radonmaßnah-  
menplan. Er regelt für die nähere Zukunft  
detailliert, welche Schritte einzuleiten sind,  
um die Gefährdung der Bevölkerung zu  
reduzieren. Hierzu gehören Maßnahmen  
zur Information der Bevölkerung, die Iden-  
tifizierung besonderer Risikogebiete und  
die Festlegung einheitlicher Messverfah-



## Der **Maßnahmenplan** des BMU soll die **Gefährdung** der Bevölkerung **reduzieren**.

ren. Des Weiteren werden auch Maßnahmen zur Verhinderung des Eindringens von Radon in Neubauten beschrieben sowie das Bestreben, Verfahren zur Reduzierung der Radonkonzentration in der Luft im Gebäudebestand zu erarbeiten. Für effektive Sanierungsverfahren ist eine gezielte finanzielle Förderung vorgesehen. All dies gilt übrigens auch für Arbeitsstätten und die dort befindlichen Arbeitsplätze. In Bezug auf die Einhaltung der genau geregelten Maximalkonzentrationen haben hier Arbeitgeber sowie Gebäudeeigentümer eine Fürsorgepflicht, so wie dies auch für andere Schadstoffe am Arbeitsplatz gilt.

### **Haftungsrisiken**

Im Strahlenschutzgesetz wird lediglich die Haftung für die nach Inkrafttreten der EURATOM-Richtlinie errichteten Gebäude geregelt, d. h. nach dem 5.12.2013. § 121 Abs. 1 S. 1 Strahlenschutzgesetz trifft dazu für die Errichtung von Neubauten sowie den Umbau von Bestandsimmobilien klare Aussagen. Verantwortung und Haftung liegen beim Errichter und dem Betreiber einer Immobilie. Anzumerken ist jedoch, dass

selbst im Bauplanungsrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch) die „Pflicht der Gemeinden, die künftige Wohnbevölkerung vor Gesundheitsgefahren zu schützen“ noch erheblich nachzubessern ist, da bislang nicht geklärt ist, welche Radonkonzentration im Bauuntergrund zu einer erhöhten Konzentration des Gases in der Raumluft führt. In einem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 6.11.2013, Az. 8 C 10607/13, wird die Kennzeichnung in Bebauungsplänen geregelt.

Die Rechtsprechung hat sich zu Haftungsrisiken bei Radon in Bestandsgebäuden noch nicht hinreichend geäußert. Aus einigen Veröffentlichungen und Fachvorträgen geht jedoch hervor, dass eine erhöhte Radonkonzentration auch in Bestandsgebäuden einen Mangel darstellt, da von ihr eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit ausgeht. Zu beachten ist hierzu das BGH-Urteil vom 27.3.2009, Az. V ZR 30/08: „Ein Sachmangel liegt dann vor, wenn die ernsthafte Gefahr besteht, dass Stoffe mit einem erheblichen gesundheitsgefährdenden Potenzial im Rahmen der üblichen Nutzung der Sache auftreten.“ Zudem entschied

das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 4.8.1998, Az. 1 BvR1711/94: „Die rechtliche Beurteilung von Gesundheitsrisiken kann sich auch nachträglich ändern, wenn eine neue wissenschaftliche Risikobeurteilung zur Änderung von solchen Grenzwerten führt. 'Selbstverständlich' müssen Mietwohnungen ohne Gesundheitsgefahren nutzbar sein.“ Entscheidend ist hier also nicht das Strahlenschutzgesetz, sondern das Vorliegen eines Sachmangels i. S. d. § 536 BGB. Inwiefern eine Gebäudeversicherung mit Elementarschaden- oder Allgefahrenschutz dieses „natürliche“ Risiko mit abdeckt, wäre zu prüfen.

### **Handlungsempfehlungen**

Grundsätzlich kann eine erhöhte Radonkonzentration in jedem bestehenden Gebäude auftreten. Um Haftungsrisiken auszuschließen, sollten entsprechende Messungen veranlasst werden. Zertifizierte Messstellen und sogenannte Radonfachpersonen sind auf der Internetseite des BfS aufgeführt.

Im Falle einer Radonbelastung oberhalb des Referenzwertes (bei nach 2013 errichteten Gebäuden über  $100 \text{ Bq/m}^3$ ) entsteht nun Handlungsbedarf. Auch im Bestand ist eine Radonsanierung sehr kosteneffizient und zugleich quasi prozesssicher möglich, womit Radonkonzentrationen von unter  $100 \text{ Bq/m}^3$  erreicht werden können.

# Aktuelle Urteile

Welche Regelungen gelten für die Kostenteilung unter Eigentümern?  
Und müssen Verwalter Beschlüsse wirklich immer umsetzen? So entschied der BGH.



## AUSLEGUNG VON KOSTENVERTEILUNGSREGELUNGEN IN DER GEMEINSCHAFTSORDNUNG

(BGH, Urteil vom 22.3.2019, Az. V ZR 145/18)

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

### ► DAS THEMA

Welche Partei – sei es der Sondereigentümer selbst oder die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft – welche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten an welchem Teilbereich des Wohnungseigentums zu tragen hat, ist gesetzlich geregelt, kann aber auch abweichend und kleinteilig in der Gemeinschaftsordnung (GO) geregelt werden. Hiervon wurde vorliegend Gebrauch gemacht. Die Gemeinschaftsordnung traf Regelungen über die Instandhaltung und Instandsetzung von Schäden in der Tiefgarage sowie zur entsprechenden Kostentragung. Nach erfolg-

ter Instandsetzung und Kostenverteilung divergierten jedoch die Auslegungen der Klägerin und des Verwalters. Nun hatte der BGH zu entscheiden.

### ► DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Zur Anlage der Gemeinschaft gehört eine Tiefgarage, die sich aus mehreren Kfz-Einzelstellplätzen, Doppel- und Vierfachparkern zusammensetzt. Mit dem Miteigentum der Klägerin ist das Sondernutzungsrecht an zwei oben auf einem Vierfachparker gelegenen Kfz-Stellplätzen verbunden. Die GO enthält u. a. folgende Regelungen:

## „§ 7 Instandhaltungspflichten

(2) [...] <sup>2</sup>Die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Räumlichkeiten bzw. Flächen auf eigene Kosten zu unterhalten und instandzuhalten.

## § 13 Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers

<sup>2</sup>Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus: [...]

2. <sup>1</sup>Die auf die Sondereigentümer entfallenden Anteile an den vorbezeichneten Kosten werden nach den Verhältniswerten der Miteigentumsanteile ermittelt, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. [...]

<sup>4</sup>Die Kosten der Unterhaltung der einzelnen Doppel- bzw. Vierfachparker in der Tiefgarage werden von den jeweiligen Eigentümern eines Doppel- bzw. Vierfachparkers getragen.“

2016 wurden in der Tiefgarage verschiedene Arbeiten ausgeführt, u. a. auch an dem Vierfachparker, auf dem sich die Stellplätze der Klägerin befinden. Der Verwalter verteilte die dadurch entstandenen Kosten in der Jahresabrechnung 2016 jeweils zu einem Viertel auf die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten der vier Stellplätze und somit zur Hälfte auf die Klägerin. In der Eigentümerversammlung vom 10. Mai 2017 genehmigten die Eigentümer die Jahresabrechnung. Hiergegen erhob die Klägerin Beschlussanfechtungsklage.

Das Amtsgericht erklärte den Beschluss über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2016 insoweit für unwirksam, als sie den Punkt „Reparatur Hebebühnen verteilt nach DP + VP“ betrifft. Die Berufung der Beklagten gegen dieses Urteil wies das Landgericht zurück. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragte, wollten die Beklagten die Abweisung der Klage erreichen. Die Revision hatte Erfolg. Der BGH begründet seine Entscheidung wie folgt:

Nach Ansicht des BGH ist der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung für das Jahr 2016 hinsichtlich der Umlage der Kosten für die Reparatur der Hebebühnen der Doppel- und Vierfachparker nicht zu beanstanden. Die Umlage dieser Kosten auf die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten nach Köpfen entspricht der in der GO festgeschriebenen Kostentragungsregelung.

Für den vorliegenden Sachverhalt ist hierfür allein die Regelung in § 13 Abs. 2 S. 4 GO anzuwenden; die Regelung in § 7 Abs. 2 S. 2 GO betrifft Sondernutzungsrechte an Stellplätzen in Mehrfachparkern laut BGH nicht. Die Normen können auch nicht nebeneinander angewandt werden.

Dies folgt bereits aus dem Sinn und Zweck des § 7 Abs. 2 GO, der eine Ausnahme von der gesetzlichen Aufgabenverteilung in § 21 Abs. 1 und Abs. 5 Nr. 2 WEG bestimmt, wonach die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums gemeinschaftliche Aufgabe aller Wohnungseigentümer ist. Für „Räumlichkeiten bzw. Flächen“, an denen Sondernutzungsrechte bestehen, soll diese Aufgabe auf die Wohnungseigentümer verlagert werden, deren Sondereigentum Sondernutzungsrechte zugeordnet sind. Sie sollen allein für die Instandhaltung und Instandsetzung verantwortlich sein – sich somit selbst und auf eigene Kosten darum kümmern, dass die zur Instandhaltung und Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen veranlasst werden. Die Anwendung des

§ 7 Abs. 2 GO auf Mehrfachparker würde zu einer geteilten Verantwortung für die Instandhaltung und Instandsetzung führen, die eine außerordentliche Verkomplizierung der Maßnahmen zur Folge hätte: So wäre beispielsweise die Eigentümergemeinschaft für Maßnahmen an tragenden Teilen verantwortlich, während der jeweilige Sondernutzungsrechte sich um die Instandhaltung und -setzung einzelner Bauteile kümmern müsste. Eine solche Unterteilung kann nicht dem Normzweck entsprechen.

§ 13 Abs. 2 S. 4 GO trifft hingegen für die Verteilung der für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums anfallenden Kosten offensichtliche Sonderregelungen in Bezug auf die für Instandhaltung und Instandsetzung von Mehrfachparkern anfallenden Kosten. Die Norm geht somit § 7 Abs. 2 GO vor. Als *lex specialis*, also als speziellere Norm, ist sie vorrangig anzuwenden. Zudem ist der Begriff des „Eigentümers“ hier als Wohnungseigentümer zu verstehen, dem Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen auf den jeweiligen Mehrfachparkern zugeordnet sind. Der Begriff der „Unterhaltung“ dient hier als Oberbegriff für die Instandhaltung und Instandsetzung und erfasst somit auch die Kosten der streitgegenständlichen Reparatur.

Die vorliegend angefallenen Kosten wurden somit zu Recht in der Jahresabrechnung 2016 auf die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten an den Stellplätzen in den Mehrfachparkern nach Köpfen umgelegt.

## VERWALTERSTRATEGIE

Die Regelungen einer Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung bieten zuweilen weiten Auslegungsspielraum, der zu Differenzen zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter führen kann.

Um zu einer Auslegung zu gelangen, deren Anwendung vor Gericht standhält, sollten Verwalter insbesondere auf den Wortlaut wie auch auf Sinn und Zweck der jeweiligen Norm abstellen. Hilfestellung bietet auch die Systematik: Etwa die Reihenfolge oder die Regelungstiefe gibt Hinweis darauf, welche Regelung ggf. vorrangig anzuwenden ist.

## PFLICHT DES VERWALTERS ZUR UMSETZUNG VON BESCHLÜSSEN

(BGH, Urteil vom 15.2.2019, Az. V ZR 71/18)

### ► DAS THEMA

Wird der Verwalter von der Eigentümerversammlung per Beschluss zu einer Handlung aufgefordert, ist er gesetzlich dazu verpflichtet, diesen Beschluss umzusetzen. Kommt er dieser Umsetzungspflicht nicht nach, können die Wohnungseigentümer einzeln, aber auch als Gemeinschaft, den Verwalter in bestimmten Fällen gerichtlich zur Umsetzung des Beschlusses zwingen.

In vorliegendem Fall sollte der Verwalter aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft seine Vorgängerin im Auftrag der Eigentümergeinschaft auf Neuerstellung der fehlerhaften Abrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2009 bis 2012 verklagen. Diesen Beschluss setzte der Verwalter erst nach Verurteilung durch das Amtsgericht um, verlangte anschließend jedoch Klageabweisung und weigerte sich, der Erledigterklärung zuzustimmen und damit die Begründetheit der Klage anzuerkennen.

### ► DER FALL

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, der Beklagte ist deren Verwalter. Am 14. Dezember 2015 wurde in der Eigentümerversammlung beschlossen, dass der Beklagte im Auftrag der Eigentümergeinschaft Klage gegen die frühere Verwalterin mit dem Ziel erheben soll, die fehlerhaften Abrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2009 bis 2012 neu zu erstellen. Diesem Beschluss kam der Beklagte aber nicht nach – trotz einer Aufforderung der Kläger mit anwaltlichem Schreiben vom 21. Mai 2016.

Die Kläger reichten daraufhin Klage ein und verlangten darin die Verurteilung des Beklagten, den Beschluss durchzusetzen und mit von ihm auszuwählenden Anwälten im

Namen der Eigentümergeinschaft Klage gegen die frühere Verwalterin zu erheben, mit dem Ziel der Erstellung der Einzel- und Jahresabrechnungen 2009 bis 2012.

Einen Tag vor Klageeinreichung jedoch, am 21. Juli 2016, beschlossen die übrigen Miteigentümer in der Eigentümerversammlung, dass der Beklagte die frühere Verwalterin unter Fristsetzung aufzufordern hat, die Abrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2009 bis 2012 neu zu erstellen, und dass er gleichzeitig anzukündigen hat, andernfalls werde eine kostenpflichtige Ersatzvornahme erfolgen. Zudem wurde der Beschluss vom 14. Dezember 2015 aufgehoben. Dieser Aufhebungsbeschluss vom 21. Juli 2016 wurde auf die anschließende Anfechtungsklage der Kläger mit Urteil vom 9. Januar 2017 für ungültig erklärt.

Das Amtsgericht hat der gegen den Beklagten gerichteten Klage stattgegeben. Auf Veranlassung des Beklagten mit Schriftsatz vom 20. April 2017 wurde daraufhin gegen die frühere Verwalterin mit dem Ziel der Neuerstellung der Abrechnungen Klage erhoben.

Die Kläger haben den Rechtsstreit daraufhin in der Hauptsache für erledigt erklärt. Dieser Erledigungserklärung widersprach der Beklagte jedoch mit dem Ziel, die Abweisung der Klage zu erreichen. Das Landgericht wies die Berufung mit der Feststellung zurück, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragten, wollte der Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage erreichen. Der BGH wies die Revision jedoch ab mit folgender Begründung:

Jeder Wohnungseigentümer kann vom Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche

Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfüllt. Der Anspruch auf Erstellung einer Jahresabrechnung ist also ein Individualanspruch, der grundsätzlich von jedem einzelnen Eigentümer selbstständig gegenüber dem Verwalter gerichtlich geltend gemacht werden kann. Vorliegend hat die Eigentümergeinschaft diesen Anspruch rechtmäßig an sich gezogen. In diesem Fall wirkt der Individualanspruch des Eigentümers auf Abrechnungserstellung auf diese Weise fort, dass nun ein gesamt-individueller Anspruch gegen den Verwalter auf Umsetzung des Beschlusses besteht. Dieser Anspruch kann auch im Klageweg durchgesetzt werden (vgl. BGH, V. Zivilsenat, Urteil vom 8.7.2018, Az. V ZR 125/17).

Dementsprechend waren die Kläger berechtigt, den Beklagten auf Umsetzung des Beschlusses vom 14. Dezember 2015 gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Der Zulässigkeit und Begründetheit der Klage steht auch die Tatsache nicht entgegen, dass der Beschluss vom 14. Dezember 2015 durch den Beschluss der Wohnungseigentümer vom 21. Juli 2016 aufgehoben worden ist und der Aufhebungsbeschluss erst mit Rechtskraft des Urteils im Beschlussanfechtungsverfahren für ungültig erklärt wurde.

Eine Beschlussanfechtungsklage entfaltet im Prozessrecht keine aufschiebende Wirkung. Das bedeutet, dass ein Beschluss solange gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG gültig ist, solange er nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist (BGH, V. Zivilsenat, Urteil vom 4.4.2014, Az. V ZR 167/13). So liegt der Fall hier: Zwar wurde der streitgegenständliche Beschluss in der Eigentümerversammlung vom 21. Juli 2016 aufgehoben, doch erst mit Urteil vom 9. Januar 2017 für ungültig erklärt, sodass er zum Zeit-



punkt der Klageerhebung am 22. Juli 2016 gültig war. Zu diesem Zeitpunkt war der Beklagte nicht verpflichtet, im Namen der Kläger seine Vorgängerin auf Neuerstellung der Jahresabrechnungen zu verklagen. Die Pflicht zur Umsetzung des streitgegenständlichen Beschlusses vom Dezember 2015 lebte erst wieder mit dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils vom 9. Januar 2017, mit dem der ihn abändernde Beschluss vom 21. Juli 2016 für ungültig erklärt wurde, wieder auf.

Dieser Pflicht kam der Beklagte durch Klageerhebung am 20. April 2017 nach, sodass hierdurch das erledigende Ereignis eintrat und die Klage daher für erledigt zu erklären war. Eine Klageabweisung hingegen konnte der Beklagte nicht verlangen.

## VERWALTERSTRATEGIE

Dieser Fall wiederholt und verdeutlicht drei feste Prinzipien des Wohnungseigentumsrechts. Erstens: Jeder einzelne Wohnungseigentümer kann vom Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfüllt. Zweitens: Gegen eine schlichte Nichterfüllung kann sich der Wohnungseigentümer dadurch wehren, dass er den Anspruch aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG gerichtlich durchsetzen kann. Und drittens: Von der Wohnungseigentümergeinschaft gefasste Beschlüsse sind trotz anhängiger Beschlussanfechtungsklage so lange gültig, bis die Ungültigkeit rechtskräftig festgestellt wurde. Eine aufschiebende Wirkung entfaltet diese Klageart nicht. Hier ist jedoch Vorsicht geboten, wie vorliegender Fall verdeutlicht: Wird in einem parallelen Beschlussanfechtungsverfahren ein Beschluss, mit dem ein anderer Beschluss aufgehoben wurde, für ungültig erklärt, lebt der ursprüngliche Beschluss und somit die ggf. damit verbundene Handlungsverpflichtung des Verwalters wieder auf.

## SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des VDIV Deutschland für einen zuverlässigen und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter [www.vdiv-management.de](http://www.vdiv-management.de) oder per E-Mail an [bestellung@vdiv.de](mailto:bestellung@vdiv.de) zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der VDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet: [www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

### VDIV-Praxishilfen



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



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

### VDIV-Branchenbarometer



**7. VDIV-Branchenbarometer**  
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2019  
Unternehmensberatungen/Rechtsanwälte: € 249 (zzgl. MwSt.)  
Branchenfremde Unternehmen/Behörden/Institutionen/Verbände: € 149 (zzgl. MwSt.)  
Verwaltungsunternehmen (Nichtmitglieder): € 79 (zzgl. MwSt.)  
Mitgliedsunternehmen der VDIV-Landesverbände: € 39 (zzgl. MwSt.)

### Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand: August 2019)

Zum Download | Für VDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



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



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



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



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

# Aktuelle Urteile

Was bisher nur für Wohnraummietverhältnisse galt, wird nun auch auf Gewerberäume übertragen. Zwei Gerichte urteilten zu Schönheitsreparaturen und der Räumungsverfügung im Eilverfahren.

## FEHLENDE ANFANGSRENOVIERUNG UND SCHÖNHEITSREPARATUREN IM GEWERBERAUMMIETRECHT

(OLG Dresden, 6.3.2019, Az. 5 U 1613/18)

### ► DAS THEMA

Wie wir mehrfach an dieser Stelle berichteten, hat der BGH seine Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die dem Mieter die Schönheitsreparaturen aufbürden, in den letzten Jahren deutlich verschärft. Zuletzt erging am 18.3.2015 das BGH-Urteil zur unrenovierten Übergabe einer Wohnung, wonach bei fehlender Anfangsrenovierung durch den Vermieter der Mieter am Ende

des Mietverhältnisses nicht wirksam zur Übernahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet werden kann; dies hätte nämlich nach der stringenten Argumentation des BGH zur Folge, dass der Mieter auch für die Beseitigung von Abnutzungserscheinungen verantwortlich wäre, die er selbst nicht verursacht hat, sondern die vor seiner Mietzeit entstanden sind. Die diesbezüglichen Entscheidungen des BGH traf bisher alle der VIII. Senat zum Wohnraummietrecht. Nun hat das OLG Dresden erstmals eine



veröffentlichte Entscheidung zum Gewerberaummietrecht getroffen, in der es diese Argumentation übernimmt. Gleichzeitig hatte das OLG Dresden Gelegenheit, die gängige Abgrenzung zwischen Wohnraum-Mietvertrag und Geschäftsraum-Mietvertrag zu bestätigen.

### ► DER FALL

Zwischen der Vermieterin und Klägerin und der beklagten Mieterin, einer

UG, bestanden vier gleichlautende Mietverträge über vier Wohnungen, die die Mieterin ausdrücklich an Dritte, z. B. Messgäste, Monteure oder Bauarbeiter überlassen durfte. Damit handelte es sich bei den Mietverträgen jedenfalls um allgemeine Geschäftsbedingungen. In § 8 der jeweiligen Mietverträge war geregelt, dass die Mieterin die Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnis-

ses auf ihre Kosten durchzuführen habe. Nach ordentlicher Kündigung und fünfjähriger Nutzungsdauer forderte die Klägerin die Mieterin zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und Renovierung auf und verlangte schließlich die Kosten. Die Beklagte berief sich darauf, dass die Wohnungen bereits bei Übergabe an die Mieterin einen abgewohnten und mangelhaften Zustand aufwiesen, was in der Beweisaufnahme der unteren Instanzen bestätigt wurde.

Zunächst stellt das OLG Dresden fest, dass es sich bei den abgeschlossenen Mietverträgen nicht um Wohnraummietverträge handelt, obwohl Wohnungen angemietet wurden. Wohnraummietverträge liegen nur dann vor, wenn der Mieter die Räume zu eigenen Wohnzwecken nutzen soll. Eine juristische Person – hier war die Mieterin eine UG – kann schon begrifflich nicht wohnen. Es handelt sich daher zwischen der Vermieterin und der Beklagten als Zwischenvermieterin um ein Gewerbemietverhältnis.

Das OLG Dresden begründet sodann erstmals in der oberlandesgerichtlichen Rechtsprechung, warum die BGH-Rechtsprechung zum abgewohnten Zustand einer Wohnung bei Übergabe und der Unwirksamkeit der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter auch auf gewerbliche Mietverhältnisse anzuwenden ist. Es zieht hierzu zunächst ein Urteil des OLG Celle aus dem Jahr 2016 heran, in dem erstmals die Rechtsprechung des BGH zur Unwirksamkeit einer Endrenovierungsklausel in Wohnraummietverträgen auf das Gewerbemietrecht übertragen wurde. Das OLG Celle hatte damals argumentiert, die Benachteiligung des Wohnraummieters, die der BGH in seinen damaligen Entscheidungen dargelegt hatte, gelte ebenso für den Gewerbemietvermieter, und die Rechtspre-

chung sei daher ohne Weiteres übertragbar. Diese Argumentation nimmt das OLG Dresden nun auf. Eine Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung von Gebrauchsspuren, die nicht er, sondern ein Vormieter verursacht hat, und die damit unterschiedslos und untrennbar Abnutzung und Gebrauchsspuren den Mietern zurechnet, wirkt im Gewerbemietrecht ebenso benachteiligend wie im Wohnraummietrecht. Das OLG Dresden betont insbesondere das praktische Problem, dass Abnutzungen durch Mieter nicht voneinander abgegrenzt werden können, sodass es unmöglich ist, am Ende einen Mieter allein für von ihm verursachte Abnutzungen aufkommen zu lassen.

Die den Überlegungen des BGH zugrunde liegenden gesetzlichen Regelungen gelten gleichermaßen für Wohnraum- und Gewerbemietverhältnisse, sodass die Erwägungen zur Unwirksamkeit ebenfalls übertragbar sind.

Aufgrund des schon zum Zeitpunkt der Übergabe abgewohnten Zustands wurden nach Ansicht des OLG Dresden die Regelungen zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bereits unwirksam in den Vertrag aufgenommen. Die Klage der Vermieterin auf Durchführung der Schönheitsreparaturen bzw. Kostenerstattung war daher abzuweisen.

## VERWALTERSTRATEGIE

Der BGH hatte in seinen Urteilen zum Wohnraummietrecht eine Ausnahme zugelassen, nämlich dann, wenn dem Mieter eine ausreichende Kompensation für die Übernahme anfänglicher Mängel, die er nicht verursacht hat, vertraglich zugestanden wird. Hierzu hat das OLG Dresden leider nicht entschieden. Dies ist jedoch bei Gewerbemietverhältnissen gang und gäbe, sei es durch die Einräumung mietfreier Zeiten oder durch einen Baukostenzuschuss des Vermieters. Wird die Rechtsprechung des BGH zur Unwirksamkeit bei fehlender Anfangsrenovierung auf das Gewerbemietverhältnis übertragen, so ist davon auszugehen, dass erst recht auch die Rechtsprechung zur Kompensation übertragbar ist. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass diese Kompensation in ausreichender Höhe vereinbart werden muss, mindestens in Höhe der Kosten der Anfangsrenovierung.

## RÄUMUNGSVERFÜGUNG IM EILVERFAHREN AUCH IM GEWERBE

(Kammergericht, Beschluss vom 9.5.2019, Az. 8 W 28/19)

### ► DAS THEMA

Wie bereits berichtet, wurde mit der Mietrechtsreform 2013 § 940a Abs. 2 ZPO neu eingeführt, der es erlaubt, eine einstweilige Räumungsverfügung gegen unbekanntes Untermieter zu beantragen. Häufig stellt sich nämlich erst bei der Räumungsvollstreckung gegen den Hauptmieter heraus,

dass dieser die Räume vertragswidrig an Untermieter überlassen hat, die dem Vermieter bis zum Räumungstermin unbekannt waren. Dies zieht in der Regel eine weitere Räumungsklage gegen die Untermieter nach sich, und häufig wurden während der Dauer dieses Verfahrens die Räume erneut vergeben, sodass der Hauptmieter

die tatsächliche Räumung auf längere Zeit verhindern konnte. Das im Jahr 2013 eingeführte Eilverfahren wollte dies verhindern, indem es die Verfahrensdauer auf wenige Wochen verkürzte, sodass ein erneuter Wechsel der Untermieter rein zeitlich deutlich erschwert wurde. Zur Bekämpfung des Mietnomadentums wurde diese Vorschrift

## MIETRECHT

vom Gesetzgeber allerdings ausdrücklich nur für Wohnraummietverhältnisse eingeführt. Im Gewerberaummietrecht besteht weiterhin das gleiche Problem, das in der Praxis hauptsächlich bei kleinen Gaststätten virulent wird. In jüngster Zeit zeichnet sich deutlich eine Tendenz der Gerichte ab, das einstweilige Verfügungsverfahren auch bei gewerblichen Untermietern zuzulassen.

### ► DER FALL

Der Entscheidung des Kammergerichts war ein Räumungsverfahren gegen den Hauptmieter vorausgegangen, in dem zunächst das zuständige Landgericht im Juli 2018 die Mieterin zur Räumung und Herausgabe der Büroräume nach fristloser Zahlungsverzugskündigung verurteilt hatte, und die eingelegte Berufung mit Beschluss des gleichen Senats des Kammergerichts zurückgewiesen worden war. Bei der Räumungsvollstreckung stellte sich heraus, dass eine Teilfläche des Büros von etwa ein Viertel als Wohnung untervermietet war, was dem Vermieter bis dahin nicht bekannt war. Der Vermieter erhob daher Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Räumung und Herausgabe gegen die Untermieter, die das zuständige Landgericht allerdings zunächst zurückwies, weil § 940a Abs. 2 ZPO auf andere als Wohnraummietverhältnisse weder direkt noch analog anwendbar sei.

Das Kammergericht gab dem Landgericht zwar insoweit recht, als der Wortlaut dieser Vorschrift seine direkte Anwendung auf Gewerberaumverhältnisse ausschließt und auch die Entstehungsgeschichte und Gesetzesbegründung eine analoge Anwendung nicht zulassen. Aus der Gesetzesbegründung ist klar zu erkennen, dass der Gesetzgeber die Vorschrift nicht auf Gewerberaumverhältnisse ausdehnen wollte.

Ob eine einstweilige Verfügung zulässig und begründet ist, entscheidet sich jedoch nicht nur nach der Spezialvorschrift des § 940a ZPO. Vielmehr ist die allgemeine Vorschrift des § 940 ZPO auf ihre Voraussetzungen,

nämlich Verfügungsanspruch und Verfügungsgrund, zu prüfen; diese muss der Antragsteller ausreichend glaubhaft machen.

Der Verfügungsanspruch ist in solchen Fällen der Räumungsanspruch aus Eigentum nach § 985 BGB. Ein Untermietvertrag gibt den Untermietern kein Recht zum Besitz gegenüber dem Eigentümer. Der bei der Räumung vorgelegte Untermietvertrag zeigt (nur) das Nutzungsrecht der Untermieter gegen den bereits zur Räumung verurteilten Hauptmieter.

Problematisch ist allerdings der Verfügungsgrund. Die Regelung in einer einstweiligen Verfügung muss notwendig sein, um wesentliche Nachteile abzuwenden. Dies gilt gerade auch, wenn mit der einstweiligen Verfügung die vorläufige Befriedigung des Gläubigers (hier durch Räumung und Herausgabe) angestrebt wird. Dies wurde bisher bei Räumungsverfügungen von den Gerichten gerade nicht angenommen. Vorreiter der Rechtsprechungsänderung war insofern das OLG München im Dezember 2017, das erstmals die gesetzgeberische Wertung aus dem Wohnraummietrecht, § 940a ZPO, auch für die allgemeine einstweilige Verfügung im Gewerberaumrecht betrachtete. Das

Kammergericht entscheidet nun – unter ausdrücklicher Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung – ebenso wie das OLG München: Die gesetzgeberische Wertung, die sich in § 940a ZPO ausdrückt, kann auch im Rahmen eines einstweiligen Verfügungsverfahrens nach § 940 ZPO angewendet werden. § 940a ZPO sieht gerade für die besonders schutzwürdige Wohnraumnutzung einen typisierten Verfügungsgrund vor. Diese Wertung muss auch im Gewerberaumrecht anwendbar sein.

Schließlich hat das Gericht eine Abwägung der schutzwürdigen Interessen der Parteien vorzunehmen. Hier spricht für die Antragstellerin und Vermieterin, dass sie bereits einen vollstreckbaren Titel auf Räumung und Herausgabe gegen die Mieterin hatte und außer Stande war, im gleichen Verfahren auch gegen den Untermieter vorzugehen, da dieser nicht bekannt war. Auch hat die Vermieterin seit über eineinhalb Jahren keine Miete mehr erhalten. Hieraus ergibt sich eine besondere Dringlichkeit. Obwohl die Untermieter die Büroräume (zweckwidrig) zum Wohnen nutzten, und deshalb ihre Interessen ebenfalls schwer wogen, überwog daher das Interesse der Antragsteller, und der einstweiligen Räumungsverfügung wurde stattgegeben.

### VERWALTERSTRATEGIE

Während eines Räumungsverfahrens gegen einen Hauptmieter sind sämtliche Informationen auszuwerten, ob nicht Hinweise auf einen noch unbekanntem Untermieter gegeben werden. Nur wenn der Untermieter tatsächlich unbekannt war, steht die Möglichkeit einer einstweiligen Verfügung offen! Anderenfalls muss die Klage im Hauptsacheverfahren erweitert werden. Stellt sich die unberechtigte Untervermietung allerdings erst nach Abschluss des Hauptverfahrens während der Räumungsvollstreckung heraus, dürfte der Vermieter nun nach den Entscheidungen des OLG München und des Kammergerichts gute Chancen haben, bundesweit mit einer entsprechenden einstweiligen Verfügung durchzudringen, indem er sich auch im Gewerberaumrecht auf die gesetzgeberischen Wertungen des § 940a ZPO beruft. Zu beachten ist allerdings, dass die einstweilige Verfügung immer noch ein Eilverfahren darstellt und daher sehr kurzfristig nach Bekanntwerden der unzulässigen Untervermietung, maximal vier Wochen, eingereicht werden muss.

# Einfach zu Hause arbeiten ...?!

Homeoffice – in Zeiten der Digitalisierung ja eigentlich überhaupt kein Problem mehr, zudem spart es Wege. Aber arbeitsrechtlich birgt es reichlich Tücken.



**S**o unkompliziert es klingt: Zu Hause arbeiten zu können, bedeutet für Arbeitnehmer nicht nur mehr Freiheit und Flexibilität. Arbeits- und datenschutzrechtlich kann diese Möglichkeit sowohl für Arbeitnehmer als auch für Arbeitgeber recht knifflig sein, auch mit Blick auf die gesetzliche Unfallversicherung. Und deshalb bewirkt der von Mitarbeitern geäußerte Wunsch nach einem Homeoffice bei Arbeitgebern häufig gemischte Gefühle, von Unsicherheit bis Ablehnung.

Das Bundesarbeitsministerium hat angekündigt, noch in diesem Jahr einen Gesetzentwurf für das „Recht auf Homeoffice“ auf den Weg zu bringen – er liegt aber noch nicht vor. Geplant ist dem Vernehmen nach, für alle Arbeitnehmer, deren Tätigkeit eine Beschäftigung von zu Hause aus zulässt, einen Anspruch auf Arbeit im Homeoffice zu schaffen. Arbeitgeber sollen in Zukunft begründen müssen, warum sie dem Wunsch der Beschäftigten nach Heimarbeit nicht entsprechen können.

Aktuell gibt es in Deutschland also keinen gesetzlichen Anspruch auf Homeoffice.

Welche Themenkreise bei der Gewährung von Homeoffice geregelt werden sollten, wird im Folgenden beleuchtet.

## Generelle Regelung der Tätigkeit im Homeoffice

Sofern vertraglich nichts anderes vereinbart ist, hat kein Arbeitnehmer einen Anspruch auf die Einrichtung eines Heimarbeitsplatzes oder die Ausübung seiner Tätigkeit von zu Hause aus. Umgekehrt kann ein Arbeitgeber aber einem Arbeitnehmer auch nicht einseitig die Ausübung seiner Tätigkeit von zu Hause aus zuweisen. In einem vom Landesarbeitsgericht Berlin-Brandenburg am 14.11.2018 entschiedenen Fall war der Arbeitnehmer als Ingenieur beschäftigt. Der Arbeitsvertrag enthielt keine Regelungen zu einer Änderung des Arbeitsortes. Der Arbeitgeber bot dem Arbeitnehmer nach einer Betriebsschließung an, seine Arbeit im „Homeoffice“ zu verrichten. Nachdem der Arbeitnehmer hierzu nicht bereit war, kündigte der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis aus wichtigem Grund wegen beharrlicher Arbeitsverweigerung. Das Gericht hat die Kündigung für unwirksam gehalten, da der Beschäftigte arbeitsvertraglich nicht verpflichtet war, die ihm angebotene Arbeit zu Hause zu verrich-

ten. Der Arbeitgeber hätte ihm dies nicht aufgrund seines arbeitsvertraglichen Weisungsrechts (§ 106 GewO) einseitig zuweisen dürfen.

Aus Arbeitgebersicht ist es ratsam, Arbeitnehmern keinen einseitigen und dauerhaften Anspruch auf Ausübung ihrer Tätigkeit von zu Hause aus einzuräumen. Wenn dies aus betrieblichen Gründen oder wegen des Verhaltens des Arbeitnehmers irgendwann nicht mehr opportun erscheint, sollte die Möglichkeit bestehen, die Homeoffice-Tätigkeit einseitig wieder zu beenden.

## DIE AUTOREN



### TOBIAS SCHWARTZ

Der Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für Handels- und Gesellschaftsrecht ist Geschäftsführer der LKC Rechtsanwaltskanzlei mbH.



### DANIELA DOMJAN

Die Rechtsanwältin ist in derselben Kanzlei mit Sitz in München-Bogenhausen tätig.  
[www.lkc-recht.de](http://www.lkc-recht.de)



## Bisher gibt es **keinen gesetzlich geregelten Anspruch**, zu Hause zu arbeiten.

### **Arbeitsschutz**

Auch im Homeoffice fällt ein Arbeitsplatz unter die arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben, z. B. in Bezug auf Ergonomie, Unfallverhütung und Arbeitssicherheit. Der Arbeitgeber muss daher, bevor er das Homeoffice gewährt, sicherstellen, dass in der Wohnung des Arbeitnehmers auch Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, die für die geplante Tätigkeit geeignet sind. Der Arbeitsraum muss zu lüften und beheizbar sein, es müssen ein der Arbeitsstättenverordnung genügender Arbeitstisch, Arbeitsstuhl und EDV-Ausstattung vorhanden sein. Der Arbeitgeber muss also auch eine Gefährdungsbeurteilung vornehmen. Den Arbeitsplatz selbst inspizieren muss er aber nicht, er kann sich die erforderlichen Angaben durch Befragung des Arbeitnehmers beschaffen.

Auch die Vorgaben des Arbeitszeitgesetzes (ArbZG) gelten für die Tätigkeit im Homeoffice. So wünschenswert es für viele Arbeitnehmer ist, beispielsweise an einem schönen Sommertag nachmittags mit den Kindern ins Freibad zu gehen und die Arbeit dann in den Abendstunden zu Hause zu

erledigen – die in § 5 ArbZG angeordnete elfstündige Ruhezeit ist jedenfalls einzuhalten, bevor die Arbeit am nächsten Morgen wieder aufgenommen wird.

### **Datenschutz**

Bei der praktischen Umsetzung der Beschäftigung im Homeoffice sind die Eingriffs- und Kontrollmöglichkeiten des Arbeitgebers erschwert, die Einflussnahme- und Missbrauchsgefahr durch Dritte ist aber deutlich erhöht. Um den gesetzeskonformen Schutz personenbezogener Daten, die im Homeoffice genutzt oder verarbeitet werden, zu gewährleisten, sollte schon bei der Planung eines solchen Arbeitsplatzes nicht nur der Datenschutzbeauftragte des Unternehmens hinzugezogen werden, auch entsprechende technische und organisatorische Maßnahmen sind zu treffen und schriftlich zu fixieren. Denn auch im Büro zu Hause trägt der Arbeitgeber datenschutzrechtlich die Verantwortung dafür, dass insbesondere personenbezogene Daten nicht von Unbefugten eingesehen werden können.

Ohne auf die einzelnen Anforderungen detailliert einzugehen, die eine datenschutz-

rechtlich sinnvolle Vereinbarung fürs Homeoffice enthalten sollte: Die Aufbewahrung von Daten innerhalb des Arbeitsraumes, dessen Verriegelung sowie die Sicherung von Eingabegeräten und Datenträgern muss geregelt sein, ferner auch die Verpflichtung, Datenübermittlungen zu verschlüsseln, und welche Arbeitsutensilien dazu zur Verfügung gestellt werden. Der Arbeitgeber sollte sich und weiteren Personen, beispielsweise aus dem ggf. vorhandenen Betriebsrat, der Schwerbehindertenvertretung, aber auch von Behörden, etwa für Arbeits- und Datenschutz, Kontroll- und Zutrittsrechte vorbehalten. Diese dürfen allerdings das grundgesetzlich geschützte Recht des Arbeitnehmers auf Unverletzlichkeit der Wohnung nicht über Gebühr einschränken.

### **Nutzung eigener Arbeitsmittel**

In der Fachsprache steht das Kürzel BYOD für „bring your own device“. Darunter versteht man die einvernehmliche Nutzung von Arbeitsmitteln wie Smartphone, Laptop, Tablet, PC, die dem Arbeitnehmer gehören, um die Arbeitsleistung zu erbringen. So attraktiv das für Arbeitgeber auf den ersten Blick erscheinen mag, weil die Kosten für Anschaffung und laufenden Unterhalt entfallen, so problematisch stellt sich BYOD bei näherer Betrachtung dar: Der Arbeitgeber bleibt der datenschutzrechtlich Verantwortliche für personenbezogene



Daten, auch auf Endgeräten des Mitarbeiters. Speichert der Arbeitnehmer nun bspw. Dateien des Arbeitgebers mit personenbezogenen Daten auf seinem privaten Rechner ab und machen Dritte Berichtigungs- oder Lösungsansprüche geltend, kann es – wenn der Arbeitnehmer nicht „mitzieht“ oder die Weisung des Arbeitgebers nicht befolgt – für den Arbeitgeber schwierig sein, die Berichtigung/Löschung durchzusetzen. Entsprechendes gilt für die datenschutzrechtlich gebotenen technisch-organisatorischen Maßnahmen. Was, wenn der Arbeitnehmer seinen privaten Laptop, auf dem dienstliche Daten gespeichert waren, verkauft, ohne den Arbeitgeber zu informieren und ohne die Daten zuvor gesetzeskonform zu löschen? Will man sich als Arbeitgeber dennoch im Einzelfall auf BYOD einlassen, kommt man um eine strikte Trennung privater Daten (auf die der Arbeitgeber keinen Zugriff haben darf) und dienstlicher Daten (auf die der Arbeitgeber zwingend Zugriff haben muss) nicht herum.

Die durch den dienstlichen Gebrauch der privaten Arbeitsmittel verursachten Kosten sind dem Arbeitnehmer vom Arbeitgeber regelmäßig entsprechend § 670 BGB zu ersetzen. Nur durch Individualabrede kann dieser Aufwendungsersatzanspruch ausgeschlossen werden, nicht aber durch einen nicht-individuell ausgehandelten Arbeitsvertrag. Zulässig ist allerdings die Vereinbarung

einer angemessenen Nutzungspauschale, mit dem die zu erwartenden Kosten des Arbeitnehmers abgegolten werden.

Übrigens: In Betrieben, in denen es einen Betriebsrat gibt, unterliegt die Einführung und Ausgestaltung von BYOD grundsätzlich dessen Mitbestimmung!

### **Gesetzliche Unfallversicherung**

Generell fällt eine vom Arbeitnehmer im Homeoffice verrichtete arbeitsvertragliche Tätigkeit zwar unter die gesetzliche Unfallversicherung (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 1 SGB VII). Im Einzelfall können sich aber bei Unfällen während der Tätigkeit im Homeoffice Zuordnungsprobleme ergeben. Sofern das schädigende Ereignis in einem inneren Zusammenhang mit der zu verrichtenden Arbeit steht, liegt ein versicherter Arbeitsunfall vor. Die Tätigkeit ist aber nicht versichert, wenn der Arbeitnehmer eine private Verrichtung vornimmt. Bei einer mehrfach motivierten Handlung ist entscheidend, ob der Arbeitnehmer die betrieblich veranlasste Tätigkeit auch ausgeführt hätte,

wenn er die privaten Interessen außer Acht gelassen hätte. Die Sozialrichter sprechen von einer objektivierbaren Handlungstendenz. Diese Problematik lässt erkennen, wie wichtig es für den Arbeitnehmer ist, bei einem Unfall, der sich im Bereich der Tätigkeit im Homeoffice ereignet, exakt zu dokumentieren, was er zu diesem Zeitpunkt gemacht hat.

In einem aktuellen Fall entschied das Sozialgericht München, dass ein Arbeitnehmer, der im Homeoffice arbeitet und auf dem Gang zur eigenen Toilette verunglückt, nicht durch die gesetzliche Unfallversicherung geschützt sei. Der Kläger war als Arbeitnehmer mit Zustimmung seines Arbeitgebers in einem Büro im Keller seines Hauses tätig, wo sich die vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellte EDV-Anlage befand und das regelmäßig auch für Besprechungen diente. Auf dem Weg zur Toilette stürzte der Beschäftigte. Die daraus resultierende Verletzung machte er als Arbeitsunfall geltend. Das Sozialgericht lehnte den Anspruch ab. Der Arbeitgeber habe in den Räumlichkeiten seines Mitarbeiters keinen Einfluss auf die Sicherheit der Arbeitsumgebung. Das Homeoffice sei deshalb nicht als Teil der Betriebsstätte zu sehen (Sozialgericht München, Urteil vom 4.7.2019, Az. S 40 U 227/18, nicht rechtskräftig). Ähnlich argumentiert die Sozialgerichtsbarkeit auch auf Gängen vom heimischen Büro in die Küche, um z. B. ein Glas Wasser zu holen.

### **Regelungsbedarf**

Die Ausführungen zeigen, dass es durchaus klug ist, das Modell Homeoffice in vielerlei Hinsicht zu durchdenken und rechtlich wirksame Regelungen zu treffen, bevor man es in die Tat umsetzt. Dies vermeidet Streitigkeiten über das Bestehen und den Umfang der einzelnen Rechte und Pflichten, die sich allzu oft zum Nachteil des Arbeitgebers auswirken können.

Für den Gebrauch **eigener, privater Arbeitsmittel** kann eine **Nutzungspauschale vereinbart** werden.

# Nicht automatisch gut geschützt

Zur richtigen Ausgestaltung der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung ist eine genaue Analyse unverzichtbar.



**E**ine Pflichtversicherung gemäß § 34 Gewerbeordnung (GewO) bietet Wohnimmobilienverwaltern nicht automatisch ausreichenden Versicherungsschutz für alle Tätigkeitsbereiche. Sinnvoll kann es sein, sich darüber hinaus zusätzlich abzusichern.

Abgesehen von der sechsmonatigen Übergangsfrist besteht die Versicherungspflicht für Wohnimmobilienverwalter bereits seit über einem Jahr. Seitdem musste jeder Wohnimmobilienverwalter die Versicherungsbestätigung seines Versicherers bei der zuständigen Erlaubnisbehörde vorlegen. Eine Versicherungssumme von 500.000 Euro für Vermögensschäden war verpflichtend nachzuweisen.

Die Berufs- bzw. Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung bietet Schutz für den Fall, dass das versicherte Unternehmen wegen eines bei der Ausübung beruflicher

Tätigkeit begangenen Verstoßes von einem Dritten aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen für einen Vermögensschaden verantwortlich gemacht wird. Berechtigte Ansprüche werden befriedigt, unberechtigte abgewehrt.

Bereits ein behauptetes Versehen kann die berufliche Existenz des Verwalters gefährden. Eine gute Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung sollte auf jeden Fall den Versicherungsschutz für Schäden im Zusammenhang mit Versicherungsverträgen (nicht ordnungsgemäß abgeschlossene, erfüllte oder fortgeführte Verträge) sowie die Auferlegung von Prozesskosten nach § 49 Abs. 2 WEG enthalten. Doch von wichtigen Leistungserweiterungen einmal abgesehen: Das weite Tätigkeitsfeld des Verwalters sollte umfassend und obligatorisch mitversichert sein, zum Beispiel die Vermittlung von Mietverträgen, die Entgegennahme von Mietkautionen, die Erstellung von Tarif- und Preisvergleichen von Energieunternehmen oder das Gebäudemanagement (Organisation von Gärtner-, Hausmeister- und Reinigungsdiensten etc.). Aber es geht eben auch explizit um den ausreichenden Versicherungsschutz für die Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Welche Tätigkeitsbereiche genau fallen eigentlich unter die Versicherungspflicht gemäß § 34c GewO? Viele Immobilienverwalter verwalten nicht nur Wohn- sondern darüber hinaus auch Gewerbeeinheiten.

Sie bieten eventuell Hausmeisterdienste an und vermitteln oder bewerten Immobilien. Versicherungen sprechen hier von den „branchenüblichen Nebenrisiken“. Einige Immobilienverwalter generieren ihren Hauptumsatz aus diesen Nebenrisiken und nicht aus der Verwaltung von Immobilien.

## Die gesetzlichen Regelungen

§ 34c GewO Abs. 4 regelt, welcher Personenkreis unter die Versicherungspflicht fällt: Die Versicherungspflicht besteht für Personen, die gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwalten.

§ 1 WEG ist zu entnehmen, in welchen Eigentumsbereichen die Tätigkeit eines Wohnimmobilienverwalters unter die Versicherungspflicht fällt:

- Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

## DIE AUTORIN



### KRISTINA KRÖNCKE

Bei PANTAENIUS zuständig für Angebote und Ausschreibungen, betreut sie bei dem spezialisierten Versicherungsmakler bundesweit die Rahmenverträge für Immobilienverbände. [www.pantaenius.eu/immobilien](http://www.pantaenius.eu/immobilien)



## Ausschlaggebend für die **Versicherungspflicht** ist das genaue **Tätigkeitsfeld**.

GewO abgeschlossen hat, besteht also nicht automatisch Versicherungsschutz für sämtliche Tätigkeitsbereiche sondern lediglich für die

- gewerbsmäßige Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) und
- gewerbsmäßige Verwaltung von Mietwohnungen für Dritte.

Tätigkeiten, die darüber hinausgehen, fallen nicht unter die Versicherungspflicht. Es steht dem Immobilienverwalter grundsätzlich frei, sich gegen diese Risiken über einen separaten Vertrag oder mit einem „Zusatz-Baustein“ zu seiner bestehenden Berufshaftpflichtversicherung zu versichern.

Selbstverständlich hat der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. seinen Mitgliedern bereits vor Inkrafttreten der Versicherungspflicht umfassende Versicherungskonzepte zu besonderen Konditionen zur Verfügung gestellt. In Zusammenarbeit mit Pantaenius wurden die passenden Versicherungsbedingungen und Rahmenverträge entwickelt, die exklusiv von Mitgliedern der Landesverbände des VDIV Deutschland genutzt werden können.

Neben der reinen Versicherungspflicht gemäß § 34c GewO ist über die Exklusiv-Konzepte ein weitreichendes Tätigkeitsfeld abgesichert. Es war immer das Ziel, den VDIV-Mitgliedern über nur einen Vertrag Versicherungsschutz für sämtliche Tätigkeiten eines modernen Immobiliendienstleisters zu bieten.

Zwei unterschiedliche Konzepte stehen zur Verfügung, die auf die speziellen Bedürf-

nisse des jeweiligen Immobilienverwalters zugeschnitten sind. Zum einen besteht ein VDIV-Rahmenvertrag mit der Allianz Versicherungs-AG. Dieser Rahmenvertrag wurde speziell für Immobilienverwalter entwickelt, deren Umsatz hauptsächlich aus der Verwaltung und wenig bis gar nicht aus den branchenüblichen Nebenrisiken generiert wird.

Über einen „Zusatz-Baustein“ ist geregelt, dass beispielsweise die Verwaltung von Gewerbeimmobilien außerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft, das Facility Management und die Begutachtung und Bewertung von Immobilien mitversichert sind. Dieser gilt immer dann, wenn der erwirtschaftete Jahresnettoumsatz aus diesem Bereich nicht über 100.000 Euro hinausgeht. Liegt der generierte Umsatz über 100.000 Euro, wird dem Verwalter selbstverständlich eine adäquate Zusatzdeckung angeboten.

Um auch den Immobilienverwaltern gerecht zu werden, die einen hohen Umsatz aus Nebenrisiken erzielen, hat sich der VDIV – in Zusammenarbeit mit Pantaenius – mit einem weiteren Rahmenvertragspartner auf ein exklusives Deckungskonzept verständigt. Hierbei handelt es sich um die Hiscox SA, einen Spezial-Versicherer für die Sparte Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Bei der Hiscox wird nicht zwischen der Tätigkeit als Immobilienverwalter gemäß § 34c GewO und weiterführenden Tätigkeitsbereichen differenziert. Die gewählte Versicherungssumme (mindestens 500.000 Euro) steht sowohl im Rahmen der Pflichtversicherung als auch für Tätigkeiten, die nicht aus der reinen Verwaltung von Wohnimmobilien resultieren, zur Verfügung.

Eine Pflichtversicherung gemäß § 34 GewO bietet also nicht automatisch ausreichenden Versicherungsschutz! Für einen bedarfsgerechten Versicherungsschutz muss das individuelle Tätigkeitsfeld genauestens analysiert werden.

- Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Es gibt demnach drei unterschiedliche Szenarien: Ein Immobilienverwalter verwaltet nur gemeinschaftliches Eigentum. Somit fällt sein Tätigkeitsbereich zu 100 Prozent unter die Versicherungspflicht, unabhängig davon welcher Anteil auf Gewerbeflächen entfällt. Wenn ein Immobilienverwalter fremde Wohnimmobilien (gegebenenfalls) mit Gewerbeanteil (keine Wohnungseigentümergeinschaften, sondern beispielsweise Mietverwaltungen oder Grundstücksgesellschaften sämtlicher Unternehmensformen) verwaltet, wäre der versicherungspflichtige Anteil lediglich für den Wohnanteil anzurechnen. Ein Immobilienverwalter, der ausschließlich Gewerbeimmobilien (kein Wohneigentum nach WEG) verwaltet, unterliegt nicht der Versicherungspflicht.

### **Für die Praxis**

Wenn ein Immobilienverwalter eine „marktübliche“ Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung nach der Versicherungspflicht aus § 34c

Die **Versicherungspflicht** gilt nur für die **Verwaltung von Wohnimmobilien**.

# Benchmarking

Die Optimierung von Betriebskosten kann zur kleinteiligen Fleißarbeit werden – oder man zieht ganz einfach zuverlässige Vergleichswerte heran.



**D**ie „warmen Betriebskosten“ einer WEG sind in diesem Jahr höher als üblich. Die Kosten der Aufzugswartung laufen bei vergleichbaren Wohnanlagen weit auseinander. Will ein Verwalter hier den Überblick behalten und die Ursachen ergründen, begibt er sich in den sprichwörtlichen Heuhaufen, um die entscheidende Stecknadel zu finden. Dass es auch anders geht, davon profitieren Technische Leiter vieler Wohnungsunternehmen oder auch große Verwaltungen schon seit einigen Jahren: Sie

## DER AUTOR



**RONNY SUSKE**  
Geschäftsführer der IRN  
Immobilienervices Rhein-  
Neckar GmbH und Betre-  
iber von immobench.de

vergleichen einzelne Kostenpositionen aus verschiedenen Jahrgängen, von vergleichbaren Gebäuden oder auch überregional auf immobench.de. Ob es um Jahresabrechnungen in ihrer Gesamtheit geht oder um die Feinanalyse einer speziellen Kostenposition – das multifunktionale Benchmarking-Portal liefert Nutzern klare Befunde und ermöglicht es so, Problemfälle gezielt einzugrenzen und Möglichkeiten zur Optimierung zu finden.

Hintergrund der hohen Treffsicherheit ist eine Datenbank, in der Betriebskostendaten von mehr als einer Million Wohn- und Gewerbeeinheiten hinterlegt sind, die nach Region, Gebäudegröße oder -typ bis hin zur Heizungsart bequem als Vergleichspool zusammengestellt werden können.

### Fakten statt Bauchgefühl

Detaillierte Analysen beispielsweise für ein Immobilienportfolio sind so schnell abrufbar: In welchem Gebäude sammeln sich Kostentreiber? Es lassen sich Rankings pro

Kostenart erstellen: Was schlägt mit welchem Verbrauch/Betrag zu Buche? Und man kann ermitteln, welche Kosten eines Gebäudes oder Portfolios über oder unter denen des ausgewählten Vergleichsbestandes liegen. Um gezielt eingreifen zu können, wird eine Abweichungsanalyse erstellt. Sie zeigt, welche Kostenart in welchem Maß vom Vergleichsbestand abweicht und wie breit das Spektrum der Abweichungen insgesamt ist. So zeigt sich, wie die Daten des analysierten Objekts einzuordnen sind – am unteren oder oberen Ende des Spektrums. Die Nutzung dieser Analysen ist sehr viel verlässlicher als das wage Bauchgefühl, dass Optimierungsbedarf besteht. Sie erspart vor allem aber die detaillierte Überprüfung von Liefer- und Leistungsverträgen zur effizienteren Immobilienbewirtschaftung.

### Multifunktionale Plattform

Da die Datenbank zudem über weitere Bausteine verfügt, kann sie auch für das Benchmarking reiner Gewerbe- oder Spezialimmobilien genutzt werden. Dabei werden

die jeweiligen spezifischen Eigenschaften der Immobilien berücksichtigt. Genutzt wird das Portal u. a. bereits von den Wohnungsunternehmen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft. Sie versorgen den GdW mit Betriebskostenwerten, die sie für statistische Auswertungen verwenden. Im Gegenzug steht den Unternehmen selbst das Benchmarking für ihre Betriebskostenoptimierung zur Verfügung.

### Sichtbar gemachte Verwalterleistung

Für Verwalter und Technische Leiter wird die Nutzung des Portals zum Aushängeschild: Die Entwicklung der Betriebskosten eines Objekts von einem Jahr zum nächsten lässt sich grafisch eindrucksvoll darstellen und gehört daher fest auf die Agenda jeder Eigentümersammlung und des Gespräches mit Auftraggebern. Übersichtlich dargestellte Fakten bringen die Leistung der Verwaltung bei der Optimierung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilie überzeugend zur Geltung. So wird transparent und sichtbar, was sonst im Tagesgeschäft untergeht. Auch für die inzwischen verbreitet erstellten Nachhaltigkeitsberichte großer Wohnungsunternehmen sind die übersichtlichen Auswertungen der Betriebskostenentwicklung mittlerweile wichtige Bausteine.

### Woher kommen die Vergleichsdaten?

Die Nutzung von immobench.de beruht auf Gegenseitigkeit: Daten, die für eine Analyse ins Portal eingestellt werden, stehen anonymisiert für andere als Vergleichsdaten zur Verfügung. Basierend auf der Geislinger Konvention werden alle Daten nach einem

festgelegten Schlüssel regional sowie den Kostenpositionen zugeordnet, um sie vergleichbar zu machen. So bilden sie einen Pool, den andere für ihr Benchmarking nutzen können.

Damit Abrechnungen von Betriebskosten problemlos in das Portal übernommen werden können, verfügt es über Schnittstellen zu allen in der Immobilienwirtschaft gängigen ERP-Systemen. Die Übermittlung erfolgt über ein SSL-verschlüsseltes Upload-Portal, wobei Daten zunächst eine Qualitäts- und Plausibilitätsprüfung durch sachkundige Mitarbeiter durchlaufen, um die Konformität mit der Datenbankstruktur zu gewährleisten.

Dass der Datenbestand von mehr als einer Million Einheiten nicht über Nacht zustande kam, versteht sich von selbst. Er hat sich seit 1998 aufgebaut. Den Anfang machte der Bestand eines großen Property Managements, dann folgten schnell weitere Wohnungsunternehmen, die das Potenzial des Benchmarking-Portals fürs eigene Controlling erkannten. Seit dem Start vor mittlerweile 20 Jahren wurde immobench.de dem technologischen Fortschritt entsprechend und mit den erweiterten Möglichkeiten, die das Internet heute bietet, stetig weiterentwickelt. Inzwischen ist es selbst für mittlere und kleinere Unternehmen ein ebenso komfortables wie profitables Instrument. Das kann man übrigens ganz einfach testen: Über einen Gastzugang auf immobench.de gewinnt man einen Überblick über alle zur Verfügung stehenden Analysen, Grafiken und Listen, die man zu Präsentationszwecken, z. B. für die Eigentü-

mersammlung, erstellen kann. Zudem steht das immobench-Team auch telefonisch beratend zur Verfügung.

## GEISLINGER KONVENTION

Die Vergleichbarkeit von Betriebskosten und einzelner Kostenpositionen basiert auf einer Kodifizierung nach der Geislinger Konvention. Vertreter von immobilienwirtschaftlichen Verbänden, Wohnungsunternehmen und wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern erarbeiteten diese im Jahr 2000 unter Federführung von Prof. Dr. Hansjörg Bach, Fachhochschule Nürtingen, Studiengang Immobilienwirtschaft.

Die Geislinger Konvention berücksichtigt alle Anforderungen sowohl des unternehmensbezogenen als auch des unternehmensübergreifenden Benchmarkings. Die eng an die Betriebskostenverordnung angelehnte tief gestaffelte Untergliederung der Einzelbetriebskostenarten stellt sicher, dass alle Wohnungs- und Verwaltungsunternehmen, die ihre Betriebskosten entsprechend buchen, sich unabhängig von der Tiefe ihrer Datenstruktur beteiligen können.

**Optimierte Kosten** und **grafisch aufbereitete Daten** machen **gute Arbeit** sichtbar.

**Dr. Adams Consulting**  
Ihre Nachfolge – unser Auftrag

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

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

#### UNSER AUFTRAG IN 3 SCHRITTEN:

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

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



## Save the Date: 29. Verwalter-Workshop im November

Traditionell organisiert der VDIV Baden-Württemberg im November den Verwalter-Workshop im Kronenzentrum in Bietigheim-Bissingen. In diesem Jahr findet die zweitägige Veranstaltung, zu der mehr als 200 Teilnehmer erwartet werden, unter dem Motto „Knackpunkte der Wohnungseigentumsverwaltung“ am Donnerstag, dem 28., und Freitag, 29. November 2019, statt. Und auch diesmal liegt der Fokus wie-

der auf den täglichen Herausforderungen der Wohnungseigentumsverwaltung. Auf dem Programm stehen Themen wie „Die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund“, „Aufgaben und Fallstricke für den Verwalter im Beschlussanfechtungsverfahren und im Hausgeldprozess“, „Wirtschaftliche Aspekte bei der Inspektion und Wartung haustechnischer Anlagen – was muss, was kann?“. Insgesamt bietet der Workshop damit ein umfassendes Update

für die tägliche Praxis – und zwar mit den folgenden Referenten: Rechtsanwalt Konstantin Riesenberger, München; Dr. Frank Zschieschack, Vorsitzender Richter am LG Frankfurt am Main, und Dipl.-Ing. Dieter Uhlig, Lehrbeauftragter der Universität Weimar, der Beuth-Hochschule Berlin und der HTW Berlin.

Programm und Anmeldung:  
[www.vdiv-bw.de/veranstaltungen](http://www.vdiv-bw.de/veranstaltungen)

## Verwaltungsbeiratschulung im Juli 2019

Bereits zum siebten Mal organisierte der VDIV Baden-Württemberg für seine Mitglieder aus dem Bodenseeraum eine Verwaltungsbeiratsschulung – mit sensationell guter Resonanz: 200 Verwaltungsbeiräte folgten der Einladung am 17. Juli nach Weingarten, um sich zu informieren.

Uschi Schneeweis, Assistentin der Geschäftsleitung des Landesverbandes, begrüßte die Teilnehmer und beglückwünschte sie zugleich zu

dem Privileg, es mit einem in einer Qualitätsgemeinschaft organisierten Verwalter zu tun zu haben und so auch an einer solchen Informationsveranstaltung teilnehmen zu können.

Den Auftakt der Vortragsreihe machte Wolfgang Schleicher als Vertreter des Premiumpartners Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG mit Ausführungen zum Thema „Die Digitalisierung kommt – Minol Connect als ganzheitliche Lösung“. Anschließend erläuterte Martin Müller den Weg zu mehr störungsfreier

Bandbreite und schnelleren Reaktionszeiten in der Multimediaversorgung, den Premiumpartner Unitymedia BW GmbH DOCSIS 3.1 ebnet. Im Hauptvortrag widmete sich Rechtsanwältin Patricia Ostertag, Kanzlei Elser, Dr. Kohnke, Dr. Kugler Partnerschaftsgesellschaft mbB, Tettang, der Hausordnung, und wie man unsinnige Regelungen umgeht.

Die nächste Verwaltungsbeiratsschulung des Landesverbandes für Mitgliedsunternehmen findet am 23.10.2019 im Raum Karlsruhe statt.

## Fachexkursion nach Lissabon und Porto 2019

Die diesjährige Fachexkursion des VDIV Baden-Württemberg führte die Führungskräfte aus Immobilienverwaltungen nach Lissabon und Porto. 52 Teilnehmer reisten vom 7. bis 12. Juli 2019 nach Portugal. Bei schönem Wetter und sommerlich warmen bis heißen Temperaturen besuchten die Teilnehmer unter fachkundiger Führung die beiden Städte. In Lissabon übernahm dies der deutsche Architekt Sven Klöcker, der seit über zehn Jahren dort lebt und arbeitet. An ausgewählten städtebaulich und architektonisch interessanten Orten erhielten die Teilnehmer

Einblicke in Stadtgeschichte und -entwicklung – und waren davon hellauf begeistert. Am vierten Tag ging es für die Reisenden nach Porto und ins Durotal, wo der portugiesische Architekt Bernardo Amaral die Exkursion durch „seine“ Stadt Porto leitete.

Besonderer Dank gilt den Sponsoren der diesjährigen Fachexkursion: Unitymedia BW GmbH, EKB GmbH, METRONA GmbH & Co.

KG, VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler, ista Deutschland GmbH und svt Brandsanierung GmbH.



Fotos: © VDIV BW

## Praxisworkshop Brandschutz und Brandsanierung

Mehr praktische und technische Themen wünschen sich die Mitglieder des Hessischen Landesverbandes im Veranstaltungsprogramm. Das ergab die Mitgliederbefragung zum Jahresbeginn. Dem entsprechend setzte der VdIVH mit der dritten Veranstaltung des Jahres einen Praxisworkshop ins Programm, der gemeinsam mit dem Kooperationspartner svt Brandsanierung GmbH am 8.8.2019 in Eppertshausen stattfand.

### Technisches Know-how und neue Verfahren

40 Teilnehmer, überwiegend Mitglieder des Verbandes, durchliefen in drei Gruppen mehrere Stationen, an denen technische Kenntnisse vermittelt wurden. Präsentiert wurde das svt-Schleifverfahren nach BIA BT 17.4 zur Sanierung von Bodenflächen, mit dem asbesthaltige Kleber rückstandslos entfernt werden können. Das maschinelle Verfahren ist emissionsarm und ermöglicht so deutlich kürzere Sanierungszeiten, die zudem kostengünstig sind und keine Räumung der Wohnung erfordern.

Vorgelegt wurden auch verschiedene Verfahren zur Leckage-Ortung bei Wasserschäden. Als Beispiele wurden Thermografie und Videoendoskopie erklärt, der konkrete Ablauf einer solchen Ortung zudem an einem Flachdach demonstriert.

Zur Sanierung von Wasserschäden wurden verschiedene Trocknungsgeräte vorgestellt, ihre Vor- und Nachteile erläutert und wann welches am besten zum Einsatz kommen sollte. Auch der Brandschadensanierung war eine Station gewidmet. Hier wurde das Vorgehen nach einem Brand erklärt und welche Maßnahmen zur Reinigung und Geruchsneutralisation zum Einsatz kommen.

### Realitätsnahe Demonstrationen

Am Ende des Sanierungs-Parcours trafen sich die Teilnehmer wieder, um gemeinsam

weitere Programmpunkte zu durchlaufen. Der Nachbau eines Installationsschachtes diente zunächst als Demonstrationsobjekt, um die Probleme aufzuzeigen, die sich in mehrgeschossigen Gebäuden ergeben können, wenn brennbare Isolierungen und elektrische Versorgungsleitungen ohne Etagenabschottung verbaut sind: Im Brandfall breitet sich in der Regel Feuer ungehindert auf andere Stockwerke aus. Eine kostengünstig und schnell umsetzbare Lösung ist die Verfüllung des Schachtes mit nicht brennbaren Steinwoll-Flocken. Die Teilnehmer bekamen einen Eindruck, wie eine homogene Schachtverfüllung mit einer definierten Rohdichte von 80 bis 120 kg/m<sup>3</sup> erreicht wird, da das Material bestehende Konturen hohlraumfrei umschließt.

Highlight des Nachmittags war der reale Brandversuch: An Musterwänden wurde das Brandverhalten verschiedener Materialien demonstriert. Was die Teilnehmer gleichermaßen in Staunen versetzte wie auch nachdenklich machte, waren die deutlichen Unterschiede: ungeschützte Kabel,

die nach oben hin abbrennen, beschichtete Kabel, denen die dauerhafte Beflammung kaum etwas anhaben kann, und bandagierte Kabel, die vollkommen unversehrt bleiben.

Mit einem hessischen „Weckglas-Buffer“ stärkten sich die Teilnehmer zwischen den einzelnen Stationen und tauschten sich rege über die gewonnenen Erkenntnisse aus. Einhelliges Fazit: Im Rahmen dieser Veranstaltung ließen sich wirklich praktische Einblicke gewinnen, womit das Verständnis für das Thema Brandschutz enorm vertieft wurde. Der Dank des Landesverbandes gilt der svt Brandsanierung GmbH für die Gastfreundschaft der Niederlassung Eppertshausen und einen rundum gelungenen Praxisworkshop.



1 Leckage-Ortung: Welches Verfahren eignet sich wofür?

2 Spiel mit dem Feuer: Beim realen Brandversuch wurden Kabelbrände simuliert.

## Verwalterforum Miet- & WEG-Recht

**G**roßes Verwalter-Event in einer ganz besonderen Location: In der Opel Arena in Mainz veranstaltete der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e. V. am 4. September sein drittes Verwalterforum des Jahres. Wo die Fußballer des 1. FSV Mainz 05 an Spieltagen um wichtige Punkte kämpfen, erwartete die rund 150 Teilnehmer aus der Immobilienbranche ein interessantes Tagesprogramm.

Nach dem Grußwort unter dem Titel „Benchmarks und Digitalisierung“ von VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler referierten die Fachanwälte Stephan Volpp und Michael Luhmann informativ und unterhaltsam über das Miet- und

WEG-Recht. Sie gaben den Besuchern einen kompakten Überblick über die neueste Rechtsprechung und aktuelle Gerichtsurteile. Ihre Beiträge thematisierten unter anderem die Aspekte Wohnraummiete, Kautionsabrechnung und Formalitäten rund um Instandhaltungsmaßnahmen. Neben den Vorträgen konnten sich die Teilnehmer in den Pausen mit Kollegen austauschen, die Fachausstellung mit Ständen verschiedener Unternehmen aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft besuchen oder einen Blick auf den heiligen Rasen der Arena werfen.

### Hinter den Kulissen der Opel Arena

Nach einem Cocktailempfang präsentierte der Verband den Teilnehmern ein besonderes Highlight: Bei einer Führung durch

die Opel Arena erlebten sie das Bundesligastadion hautnah. Der Blick hinter die Kulissen bot einen exklusiven Streifzug durch die Katakomben der Arena und auch zu Pressebereich, VIP-Räumen, Umkleidekabinen, Tribünen und in den Stadioninnenraum. Markus Herrmann, Geschäftsführender Vorstand des VDIV-RPS: „Wir haben den Anspruch, unsere Mitglieder und Besucher nicht nur über aktuelle Verwalterthemen zu informieren, sondern ihnen auch immer mal wieder ein unvergessliches Ereignis abseits ihres Verwalteralltags zu bieten. Wie uns die zahlreichen positiven Reaktionen zeigen, ging diese Kombination aus Informationstransfer und Networking-Event wieder voll auf. Für viele war der Blick hinter die Kulissen der Mainzer Fußballarena ein tolles Erlebnis.“

## Save the Date: Verwalterforum Frankenthal

**D**ie Vorbereitungen für das nächste Verwalterforum am 13. November im Fran-

kenthaler Congressforum laufen bereits. Im Mittelpunkt der Fachvorträge von Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, Fakul-

tät für Rechtswissenschaft, steht an diesem Tag die WEG-Rechtsprechung. Anmeldung: [www.vdiv-rps.de](http://www.vdiv-rps.de)

## 10. Berlin-Brandenburger Verwalterforum



**Z**ehn Jahre Berlin-Brandenburger Verwalterforum – dazu lädt der Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg Immobilienverwaltungen aus der Haupt-

stadtregion am 5. November 2019 in die Alte Försterei, Heimat des legendären 1. FC Union Berlin.

Die Teilnehmer erwarten auch im Jubiläumsjahr informative Vorträge mit renommierten Referenten, die über neue Urteile mit Bezug zum Wohnungseigentumsgesetz, Fallstricke bei der

Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und Herausforderungen bei der Schaffung von Voraussetzungen zur E-Mobilität in Mehrfamilienhäusern informieren. Mitre-

den können die Teilnehmer bei der Podiumsdiskussion zum Thema „Image und Vergütung“, in der beleuchtet wird, wie die Leistungen von Immobilienverwaltungen und ihre Vergütung besser in Einklang gebracht werden können.

### Weiterbilden, netzwerken, feiern

Im Anschluss an das Fachprogramm wird es anlässlich des 10. Geburtstages des Verwalterforums ein feierliches Get-together geben, das zum Netzwerken in entspannter Atmosphäre einlädt. Weitere Informationen und Anmeldung: [www.vdiv.de/verwalterforum-berlin](http://www.vdiv.de/verwalterforum-berlin)

## 4. Sportevent

Mit dem E-Bike schwimmend übers Beachvolleyballfeld laufen – klingt überraschend, war am 29. August 2019 aber möglich: Laufen und Walken über Distanzen von 4,5, 8,7 oder 17,5 km um den Schladitzer See, Beachvolleyball mit zwölf Mannschaften, der E-Bike-Test mit dem ehemaligen Radprofi Robert Förster, das anschließende Bad im See und ein Lagerfeuer bei Sonnenuntergang. All das hatte das Team des Landesverbandes der Immobilienverwalter Mitteldeutschland wieder für Verwalter und Dienstleister organisiert und diesmal bei schönstem Sonnen-Sommer-Wetter.

Auch bei diesem 4. Event waren über 150 Sportler und Gäste olympisch unterwegs und nutzten die Gelegenheiten zum Wiedersehen, zur sportlichen Revanche und natürlich zum Feiern nach der Siegerehrung. Das Event hat sich inzwischen super bewährt und auch unter Nicht-Mitgliedern des Verbandes herumgesprochen. Nicht zuletzt dank der Unterstützung durch die Sponsoren PYUR, Deutsche Kreditbank AG, svt Brandsanierung GmbH, IBA Energie GmbH, ista Deutschland GmbH und Gursch & Schmidt Assekuranzmak-

ler GmbH erhielten alle Teilnehmer wieder eine exklusiv gestaltete Medaille und von der VDIV INCON GmbH den beliebten Sportler-Cocktail. Sogar der schon im Vorjahr ersehnte Abend am Lagerfeuer mit Sonnenuntergang war in diesem Jahr drin. Der Verband Mitteldeutschland bleibt sportlich und lädt für den 27. August 2020 wieder ein – zum 5. Sportevent!



1



2



3



4

Fotos: © VDIV MD

- 1 Auf die Plätze, fertig, los: über drei Distanzen um den Schladitzer See
- 2 Der Hitze trotzend: der VDIV-Vorstandsvorsitzende Dr. Joachim Näke (r.) mit Stefan zur Linden, dem einzigen Langstreckenläufer – bei 32 °C
- 3 Baggern, pritschen, schwitzen: Zwölf Mannschaften maßen sich im Beachvolleyball.
- 4 Ruhm & Ehre: Für die Teilnahme gab es die exklusiv gestaltete Medaille.

# 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](http://www.vdiv.de/newsletter)



## HVW3-SaaS – HVW3 nun **in der Cloud**

Unterwegs die letzten Zahlungseingänge überprüfen, vor Ort im Objekt notwendige To-dos festhalten – die Digitalisierung erleichtert auch Prozesse in der Wohnungswirtschaft. Tätigkeiten, die Sie früher nur lokal an Ihrem Arbeitsplatz ausführen konnten, erledigen Sie heute wo und wann Sie wollen. Die neue Software-as-a-Service-Lösung der Hausverwaltungssoftware HVW3 von Giesse + Partner ermöglicht



**Giesse + Partner**

Ihnen ein agileres, flexibleres und sorgenfreies Arbeiten.

Als Komplettlösung ist HVW3 immer auf dem aktuellsten Stand und wird von uns kontinuierlich weiterentwickelt. Die Software deckt alle Belange rund um die Verwaltung von Immobilien jeglicher Art und Größenordnung ab. Seit mehr als 30 Jahren zählen wir zu den führenden Anbietern in diesem Bereich und kennen die Ansprüche von Immobilienverwaltern.

Als SaaS-Version steht HVW3 Nutzern nun in der Cloud zur Verfügung. Investitionen in eigene Server oder IT-Personal können Sie sich sparen. Wir hosten den virtuellen Terminalserver für Sie, übernehmen die Erstinstallation, auf Wunsch sogar die War-

tung von HVW3 und der Systemhardware und führen täglich ein Vollbackup durch.

Sie nutzen HVW3 wie gehabt an Ihrem lokalen Arbeitsplatz – und darüber hinaus. Denn egal, ob Sie Ihre Daten eingeben oder vom Programm anfordern, Sie können das nun per PC, Laptop oder mobilem Endgerät tun. So haben Sie online jederzeit und überall Zugriff auf alle Informationen zu Ihren Immobilien.

Flexibler, effizienter, günstiger – sichern Sie sich diese Vorteile! Gerne erläutern wir Ihnen HVW3-SaaS genauer und unterstützen Sie beim Umstieg auf unsere Software. Kontaktieren Sie uns: 09131/7660-0 oder zentrale@giesse-erlangen.de

Wir freuen uns auf Sie!

## Einblicke, die Aufwand und Zeit **sparen**

Minol erweitert das Funksystem Minol Connect um neun Module, mit denen Verwalter wichtige Gebäudefunktionen aus der Ferne überwachen. Ganze Liegenschaften lassen sich aus der Ferne per Smartphone oder Laptop überblicken, regelmäßige Kontrollgänge werden überflüssig: Mit den Minol Connect Insights macht der Immobiliendienstleister Minol das möglich.

Die Grundlage für die Minol Connect Insights ist das IoT-Funksystem Minol Connect. Je nach Bedarf lässt es sich modular um die Insights erweitern. Das sind neun Funktionen in vier Rubriken. Zum Bereich Smarter Betrieb zählt beispielsweise die Überwachung des Ölstands. So erspart sich der Verwalter das manuelle Ablesen und hat dank Sensoren immer im Blick, wann Heizöl bestellt werden muss. Zu den Modulen im Bereich Smarte Sicherheit zählen u. a. das Überwachen von Feuerlö-

schern, Brandschutztüren und Feuerwehrezufahrten. So sorgt der Verwalter zeit- und kostensparend für Sicherheit. Die Bereiche Smarte Administration und Smarte Services komplettieren das Angebot. Damit kann der Verwalter zum Beispiel die Bewegung von Garagentoren rund um die Uhr überwachen und Störungen sofort beheben. Durch die Parkraumüberwachung kann er die Auslastung der Parkplätze systematisch auswerten und optimieren.

Für den Verwalter sind alle relevanten, stets aktuellen Informationen auf der digitalen Plattform von Minol abrufbar – egal ob vom Smartphone oder Laptop aus. Bei Unregelmäßigkeiten erhalten Verwalter automatisch eine Benachrichtigung.

Welche Funktionen zuerst auf dem Markt eingeführt werden, lässt Minol die Verwalter unter [www.minol.de/abstimmung](http://www.minol.de/abstimmung) entscheiden.



Neun neue Module in vier Bereichen: Minol erweitert das Funksystem Minol Connect um die Insights.

Weitere Informationen zu den Minol Connect Insights:

[www.minol.de/connect-insights](http://www.minol.de/connect-insights)

**Minol**





### 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.vdivbb.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Roswitha Pihan-Schmitt  
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

## Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

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

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

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

## Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e. V.

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

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

Mundenheimer Straße 141 •  
67061 Ludwigshafen  
Tel. 0621 5610638  
**Geschäftsstelle Dirmstein:**  
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein  
Tel. 06238 9835813  
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Markus Herrmann  
Vorstand Rheinland-Pfalz:  
Angelika Neubauer  
Vorstand Saarland: Axel Ewen

## Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

## Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

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

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

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

# Impressum

**Herausgeber:** 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 Ausgabe** Arne Degener, Daniela Domjan, Volker Grundmann, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Thomas Janicki, Martin Kaßler, Andrea Körner, Kristina Kröncke, Maximilian Kruschewsky, Benjamin Lennartz, Oliver Schick, Dr. Susanne Schießler, Tobias Schwartz, Ronny Suske, Victoria E. Warken, Richard Zinken

**Anzeigenleitung:** Susanne Meier  
Tel.: +49 89 419694-82  
smeier@avr-verlag.de

**Art Direction und Bildredaktion:** Patricia Fuchs

**Grafik:** Sonja Lex, Anna Spinnen-Riemath

**Composing:** Udo Karohl, Silvia Jarosch

**Titelbild:** © Billion Photos / Shutterstock.com

**Titelthema:** © Billion Photos / Shutterstock.com

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

**Druck:** hofmann infocom GmbH  
Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg

**Auflagenhöhe:** 14 000 Exemplare

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

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

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

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

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



Steffen Haase  
Chefredakteur

## WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an: [redaktion@vdivaktuell.de](mailto:redaktion@vdivaktuell.de)

### BUCHTIPP

#### **Crashkurs Wohnungseigentumsverwaltung von Peter-Dietmar Schnabel und Brigitte Batke-Spitzer**

In der Praxis wirft die Wohnungseigentumsverwaltung viele Fragen auf. Als Verwalter müssen Sie diese beantworten und Probleme lösen, ohne rechtliche Hürden zu übersehen. Die Autoren informieren verständlich über Aspekte wie Verwaltung, Eigentümerversammlung, Instandhaltung und Wirtschaftsplan. Zusammen mit allen wichtigen Informationen über die neue Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht deckt das Buch die gesamte Bandbreite ab, vom Wohnungseigentumsrecht über das Steuerrecht in der WEG bis zur technischen Objektverwaltung.

Inhalte sind u. a. die Wohnungseigentümerversammlung: Modalitäten, Stimmrecht, Beschlussfassung, Protokoll; Verwalter: Person, Vertrag, Aufgaben, Amtsbeendigung; Beirat: Bestellung, Aufgaben, Befugnisse; die kaufmännische Verwaltung der Gemeinschaft; Dienst- und Arbeitsrecht für Verwalter: u. a. Abrechnung geringfügig Beschäftigter, Steuerung von Dienstleistern; Versicherungsvertragsrecht: Sach- und Haftpflichtversicherungen, Rechtsverfolgung; die WEG als Energiedienstleister: BHKW, Solarthermie, Photovoltaik; Werk- und Bauvertragsrecht: Gewährleistungsansprüche; Betreiberverantwortung und Pflichten-delegation; mit allen Infos zum Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für Wohnungsimmobilienerwalter. Auch sind eine Reihe von Arbeitshilfen online verfügbar.

Peter-Dietmar Schnabel, Brigitte Batke-Spitzer: Crashkurs Wohnungseigentumsverwaltung mit Online-Arbeitshilfen • Haufe Fachbuch • 1. Auflage 2018 • Broschur 378 Seiten • ISBN 978-3-648-10887-1 • 34,95 Euro



### FREUDE DES MONATS

Meine Freude gilt den Forderungen des VDIV Deutschland. Immobilienverwalter erhalten künftig die Möglichkeit, ihre Professionalität noch deutlicher nachzuweisen: Der Spitzenverband wird einen freiwilligen Sachkundelehrgang entwickeln. Dies hat die 35. Delegiertenversammlung im Rahmen des 27. Deutschen Verwaltertags einstimmig beschlossen. Zwar sind seit 1. August 2018 Berufszulassungsregelungen für Wohnimmobilienverwalter in Kraft. Diese greifen allerdings viel zu kurz, wie der VDIV Deutschland seit deren Verabschiedung im Oktober 2017 nachdrücklich kritisiert. Zum einen fehlt der wichtige Sachkundenachweis, zum anderen sind 20 Stunden Weiterbildung in drei Jahren unzureichend. Daher hatten die Mitglieder des Spitzenverbands bereits im vergangenen Jahr mit überwältigender Mehrheit eine freiwillige Selbstverpflichtung zur erhöhten Weiterbildung beschlossen. Sie wollen mindestens 45 Stunden Weiterbildung pro Objektbetreuer in drei Jahren erbringen – mehr als doppelt so viel wie vom Gesetzgeber vorgesehen. Der freiwillige Sachkundelehrgang soll bundesweit eine Basisqualifizierung der Branche realisieren. Schließlich ist Weiterbildung nur dann sinnvoll und erfolgreich, wenn die Grundlagen vorhanden sind.

### vdiv aktuell 8/19

erscheint am 29. November mit dem Titel **Unternehmensführung & Organisation** und u. a. folgenden Themen:

- Personalentwicklung
- Neue Ertragsmodelle
- Software & Co.
- Das Büro der Zukunft

## VDIV-PREMIUMPARTNER



## VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



## VDIV-INNOVATIONSPARTNER

# 9. VDIV-Wintertagung

26.–31. Januar 2020 | Hotel Salzburger Hof Leogang

Starten Sie bestens vorbereitet in das neue Verwalterjahr!

Weiterbildung & Netzwerken in alpinem Ambiente | abwechslungsreiches Tagungsprogramm | wertvolle Praxishinweise & wichtiges Fachwissen | erfahrene Referenten | aktiver Austausch

**Programm und Anmeldung unter: [www.vdiv.de/wintertagung](http://www.vdiv.de/wintertagung)**

