

vdiv *aktuell*



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

Herr der Lage

Was Eigentümer von ihrer Verwaltung erwarten,
und mit welchen Leistungen und Angeboten
man hohen Anforderungen
gerecht wird.



■ WEG-Reform
Was sich ab
Dezember ändert

■ Nachbarrecht
Neue BGH-Urteile
schaffen Klarheit

■ Impulsgeber
Eindrücke vom
Event des Jahres





MIT ASTRA ZUKUNFT GESTALTEN.

Bereit für schnelles Internet und eine zeitgemäße Multimedia-Nutzung?

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

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

Weitere Informationen finden Sie unter
wowi.astra.de

Wegweisende Gesetzesänderungen, große Erfolge und lohnende Weiterbildung



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser

„Mehr als ein Kongress“ – getreu diesem Motto bot der 28. Deutsche Verwaltertag in den aktuell bewegten Zeiten Orientierung, Impulse und ein Stück weit Normalität. Corona-bedingt fand **das Branchenevent des Jahres** mit weniger Teilnehmern statt. Knapp 600 Fachbesucher

und Gäste sowie rund 60 Aussteller konnten wir in diesem Jahr begrüßen. **Die Resonanz war großartig**, denn nach den vielen Monaten, in denen unser Leben kopfstand, tat es gut, sich zu sehen, sich auszutauschen und neue Inspirationen sowohl für die unternehmerische als auch die eigene Weiterentwicklung zu entdecken. In unserem Rückblick zeigen wir Ihnen einige der schönsten Impressionen.

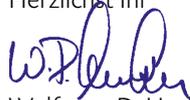
Ein wichtiges Thema war – selbstverständlich – die umfassende und dringend erforderliche **Reform des Wohnungseigentumsgesetzes**. Für sie machte die Regierungskoalition direkt nach unserem Kongress den Weg frei. Bereits zum 1. Dezember soll das neue Gesetz in Kraft treten, nachdem es auf der Zielgeraden noch zu einigen Änderungen am Gesetzesentwurf kam. Bis zuletzt haben wir uns als Sprachrohr der Immobilienverwalterbranche für eine ausgewogene und praxisnahe Reform erfolgreich eingesetzt, die **eine rechtssichere und zukunftsfähige Basis** schafft. Ein entscheidender Aspekt der Novellierung ist dabei auch die wichtige und richtige **Aufwertung der Tätigkeit des WEG-Verwalters**. Die Vehemenz und Konsequenz, mit der sich nachweislich allein der VDIV Deutschland in den vergangenen Jahren für die **Einführung eines Sachkundenachweises** einsetzte, hatte letztlich auch Erfolg. Ich habe entgegen aller negativen Verlautbarungen immer daran geglaubt. Nun haben Eigentümer künftig die Möglichkeit, vom Verwalter einen Sachkundenachweis einfordern zu dürfen, der ausschließlich bei der Industrie- und Handelskammer absolviert werden kann. Diese zivilrechtliche Regelung wird im Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz verankert – und nicht in der Gewerbeordnung. Die Einführung des Sachkundenachweises ist dabei **eine**

Chance für noch mehr Professionalität. Und sie ist eine Möglichkeit für die vielen fachkundig, engagiert und verantwortungsbewusst arbeitenden Immobilienverwaltungen, ihre Qualität einmal mehr unter Beweis zu stellen. Ich bin mir sicher, dass unsere Branche von dieser **Aufwertung des Berufsbildes** profitieren wird – sodass die Tätigkeit des Immobilienverwalters auch für den Nachwuchs attraktiver wird. Einen Überblick über die wesentlichen Gesetzesänderungen und ihre Auswirkungen auf unsere Branche geben wir Ihnen in dieser Ausgabe.

Wie sich die Reform auf die Verwalterpraxis auswirkt, welche Chancen sie bietet und welche Haftungsrisiken sie birgt, werden der VDIV Deutschland und seine Landesverbände in den nächsten Wochen und Monaten selbstverständlich umfangreich thematisieren, und auch in **vddiv^{aktuell}** werden wir kontinuierlich die Ergebnisse der Reform und ihre Auswirkungen vorstellen. Dabei bin ich fest davon überzeugt, dass die Reform unsere Branche weiterbringen wird.

Auch auf der **VDIV-Wintertagung vom 24. bis 29. Januar 2021** im österreichischen Leogang widmen sich unsere erfahrenen Referenten ausführlich diesem wichtigen Thema, abgerundet durch Vorträge zu weiteren praxis- und zukunftsrelevanten Aspekten vor alpiner Kulisse. Die Einladungsunterlagen mit allen Informationen zu Vorträgen, Referenten sowie Freizeit- und Kulturangebot liegen dieser Ausgabe bei. **Sichern Sie sich rasch Ihre Teilnahme** zwischen schneebedeckten Gipfeln – denn die Plätze im exklusiv für unsere Teilnehmer gebuchten 4-Sterne-Hotel Salzburger Hof sind begrenzt!

Aber nun wünsche Ihnen erst einmal eine spannende Lektüre.

Herzlichst Ihr

 Wolfgang D. Heckeler
 Präsident

JETZT ANMELDEN!

Programm und Anmeldung zur VDIV-Wintertagung liegen diesem Heft bei. Sichern Sie sich Ihren Platz – die Teilnehmerzahl ist begrenzt.

INHALT



4

Weitgehend ausgewogen und praxisnah: der VDIV Deutschland zur WEG-Reform.



40

Wird die Umlagefähigkeit der Kabelgebühren abgeschafft? Sat-TV als Alternative



56

Schönheitsreparaturen: das jüngste BGH-Urteil zum Thema und die Folgen für Vermieter

POLITIK & AKTUELLES

4 **Beschlossen:**

Das ändert sich mit der WEG-Novelle.

8 **Aktuelle Meldungen**

10 **Veranstaltungen**

12 **Impulse & Orientierung:**

Das war der 28. Deutsche Verwaltungstag.

TITELTHEMA

19 **Eigentümer**

20 **10 Tipps:**

wichtig für die Objektbegehung

22 **Effizienz:**

Sanierung & Instandhaltung richtig planen.

24 **Mehr Transparenz:**

digitale Tools im Einsatz

26 **Im virtuellen Raum:**

die Eigentümerversammlung

28 **Belegprüfung:**

digital, kontaktlos, online

30 **Neue Regeln:** der Verwaltungsbeirat

nach der WEG-Reform

32 **Gute Gründe:** Das spricht

heute für eine Verwaltung.

35 **Übern Zaun:**

der BGH zum Nachbarrecht

GEBÄUDE & TECHNIK

40 **Medienversorgung:**

Es geht auch ohne Kabelgebühren.

42 **Gesucht:**

Standorte für 5G-Antennen

44 **Zukunftsthema:**

E-Mobilität trifft Immobilie

48 **Licht ins Dunkel:**

private Außenflächen beleuchten

51 **Stellenmarkt**

RECHT & STEUERN

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

59 **Arbeitsrecht:** Wie man

Arbeitszeiten richtig erfasst.

VDIV AKTUELL

61 **Berlin-Brandenburg**

62 **Baden-Württemberg**

63 **Die VDIV-Landesverbände**

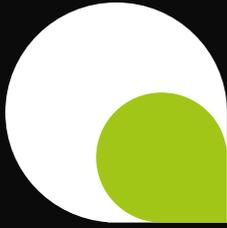
63 **Impressum**

64 **Die letzte Seite**



ab Seite **19**

Neue Regeln, neue Möglichkeiten: Wie Verwalter zu neuer Form auflaufen.



E-MMOBILIA 2020

UNTER STROM:
E-MOBILITÄT TRIFFT IMMOBILIE

8-9. DEZEMBER 2020 | BERLIN

ÜBER 30 TOP-REFERENTEN

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

LADEINFRASTRUKTUR | VERSICHERUNG
ENERGIEVERSORGUNG | FINANZIERUNG
MOBILITÄTS- UND SOFTWARELÖSUNGEN

MEHR INFOS & ANMELDUNG: www.vdiv.de/e-mmobilja

Eine gemeinsame Veranstaltung von:



vdiv aktuell

vdiv DIGITAL

vdiv Verwaltungsbeirat

 Springer Fachmedien

Autoflotte

FAHRSCHULE

AUTOHAUS

verkehrs  RUNDSCHAU



Bundestag beschließt WEG-Reform

Entscheidende Schritte für Wohnungseigentümer und Immobilienverwalter

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland

Der Deutsche Bundestag hat am 18. September das novellierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) beschlossen. Der VDIV Deutschland begrüßt die weitgehend ausgewogene und praxisnahe Reform. U. a. werden energetische Sanierungen und der Einbau von E-Ladestationen einfacher umsetzbar und Blockadehaltungen einzelner Eigentümer zurückgewiesen. Die Einführung eines Sachkundenachweises in Form einer Zertifizierung befürwortet der Spitzenverband der Branche. Kritisch sieht der VDIV Deutschland die jederzeit mögliche Abberufung der WEG-Verwaltung.

Das nun beschlossene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) gibt Eigentümergeinschaften mehr Verantwortung und Pflichten. Blockadehaltungen einzelner Eigentümer werden aufgelöst, und dringend notwendige Prozesse wie Sanierungen können einfacher umgesetzt werden. Das macht auch die treuhänderische Verwaltung effizienter.

Bauliche Maßnahmen

Durch die Reduzierung der erforderlichen Mehrheiten für Beschlüsse zu baulichen Maßnahmen werden Sanierungen leichter möglich. Hier wurde auf der Zielgeraden ein Kompromiss der Regierungskoalition gefunden, der die Beschlussfassung deut-

lich vereinfacht, Eigentümer aber auch vor finanzieller Überforderung schützen kann. So sollen bei Sanierungsmaßnahmen nur dann alle Wohnungseigentümer die Kosten tragen, wenn die bauliche Veränderung mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde, und auch nur dann, wenn die bauliche Veränderung nicht mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist. Insbesondere vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaneutralität in Wohngebäuden, aber auch im Hinblick auf die Verweigerungshaltung einiger Eigentümer, mit der sie sich nahezu jeglicher Maßnahme am Gemeinschaftseigentum verschließen, ist dies der richtige Weg.

Ebenfalls zu begrüßen ist, dass künftig jeder Eigentümer einen Anspruch auf den Einbau einer E-Ladestation, barrierefreie Ein- und Umbauten und Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie einen Glasfaseranschluss hat und dies auf eigene Kosten veranlassen kann. Davon profitieren nicht unerheblich auch Mieter.

Zertifizierung kommt, Berufsbild aufgewertet

Prinzipiell können Eigentümer ab dem 1. August 2024 den Nachweis einer Zertifizierung bzw. Sachkunde vom Verwalter verlangen, sofern dieser keine adäquate Ausbildung oder eine höhere Qualifikation vorweisen kann. Für die Prüfungen ist dann die örtliche Industrie- und Handelskammer (IHK) zuständig. Somit wird eine Zertifizierung als zivilrechtliche Regelung festgeschrieben, ohne dass dies eine Voraussetzung zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit sein muss. Eine noch zu verabschiedende Verordnung wird auch die Ausnahmetatbestände regeln.

Mit der **Zertifizierung** eine **langjährige Forderung** des **VDIV** umgesetzt

Eine „Alte-Hasen-Regelung“ ist nicht vorgesehen. Generell aber wird die Tätigkeit damit aufgewertet und die gestiegene Verantwortung des treuhänderischen Verwalters gewürdigt – letztlich auch dem VDIV Deutschland Rechnung getragen, der dies seit Jahren lautstark und fundiert forderte.

Stellung des Verwalters

Dass die Gemeinschaft im Außenverhältnis zukünftig gerichtlich und außergerichtlich nur durch den Verwalter vertreten werden kann, wird von der großen Mehrheit der Eigentümer befürwortet. Dabei steht den Gemeinschaften künftig prinzipiell aber das Recht zu, die Befugnisse des Verwalters im Innenverhältnis einzuschränken oder zu erweitern. Dies räumt Verwaltungen und Eigentümerge-

meinschaften gesetzgeberisch mehr Möglichkeiten ein, die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters zu regeln. Prinzipiell kann demnach der Verwalter eigenständig Maßnahmen „untergeordneter Bedeutung“ ausführen, die „nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen“. Unstrittig dürfte dabei sein, dass mit der Größe der Anlage der Kreis der Maßnahmen, über die der Verwalter eigenverantwortlich entscheiden kann, wächst. Dazu heißt es in der Begründung zu § 27 WEG-neu: „Je nach Größe der Anlage und Art der regelmäßig anfallenden Maßnahmen kann etwa die Erledigung von kleineren Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- oder Dienstleistungsverträgen in beschränktem Umfang zum Kreis der Maßnahmen [...] gehören. Das Gleiche gilt für die gerichtliche Durchsetzung

28. DEUTSCHER VERWALTERTAG | 3. – 4. SEPTEMBER 2020

WIR GRATULIEREN DEN GEWINNERN UND DANKEN DEN PREISSTIFTERN DES AUSSTELLERGEWINNSPIELS!

Aareon AG
Amazon Alexa
Lucie R., Donaueschingen

BELFOR Deutschland GmbH
Amazon-Gutschein
Eugène C., Limburg

Bosch Thermotechnik GmbH
360° Grad Innenraumkamera
Maximilian M., Norderstedt

DKB Deutsche Kreditbank AG
2 VIP-Tickets zum Biathlon 2021
Karin V., Radolfzell

Dr. Brill + KEBOS GmbH & Co. KG
Schlüsselschale aus Holz
Janina M., Winsen/Luhe

EKB GmbH
Eventim-Gutschein
Viviane H., Donaueschingen

GETEC Group
2 VIP-Tickets für die Eisbären Berlin
Torsten F., Esens

Haufe-Lexware Real Estate AG
Jahresabo der Zeitschrift „Immobilienwirtschaft“
oder „DW – Die Wohnungswirtschaft“
Jennifer F., Hagen

H & K Klöber Versicherungsmakler GmbH
Gutschein für XXL-Deals
Michaela D., Bisingen

KALORIMETA GmbH
Musical-Wochenende in Hamburg
Jürgen P., Kühlungsborn

PETERS GmbH
Geschenkkorb
Sandra H., Aachen

Pronoxa GmbH
Einkaufsgutschein für das KaDeWe in Berlin
Sabrina H., Teltow

Simplifa GmbH
Die Kunst der Bausünde von Turit Fröbe und Hygiene Gadgets
Sylvia G., Gera

VDIV Deutschland e. V.
2 Kompakt-Tickets für den 29. Deutschen Verwaltertag 2021
Bärbel S., Limburg

VDIV Deutschland e. V.
2 Kompakt-Tickets für die E-MMOBILIA 2020
Elke S., Schwarzenbek
Gerd S., Königstein

WestWood Kunststofftechnik GmbH
Audiosystem Bluetooth-Boxen Metall
Sebastian N., Düsseldorf

WEG-Verwaltung Pergolenviertel U
5 Wireless-Charger
Jens R., Löcknitz

von Hausgeldforderungen. Gegenüber dem geltenden Recht ändert sich im Hinblick auf die Aufgaben des Verwalters im Übrigen nichts.“ Generell sei es jedoch nicht möglich, eine generalisierende Einordnung in die Kategorien „untergeordnete Bedeutung“ mit „nicht erheblichen Verpflichtungen“ vorzunehmen. Vielmehr ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, die wiederum dann an Bedeutung verlieren kann, je konkreter die Wohnungseigentümer von der Möglichkeit Gebrauch machen, Rechte und Pflichten des Verwalters nach Absatz 2 durch Beschluss einzuschränken oder zu erweitern.

Ein Rätsel, dass sich nicht erschließt: Die Beschlussammlung wird fortgeführt.

Unverständlich bleibt, warum die Beschlussammlung entgegen dem ursprünglichen Gesetzentwurf nun doch wieder aufgenommen wurde. Verbände hatten diese Forderung nicht erhoben. Die Praxis zeigte nämlich in den vergangenen Jahren, dass dieses Instrument mit enormem Aufwand verbunden ist und wenig Nutzen bietet. Das Bereithalten einer Niederschrift der Eigentümerversammlung unter expliziter Hervorhebung der Beschlüsse als Legitimations- und Beweisfunktion im digitalen Format wäre für Verwalter und Wohnungseigentümer sowie Zweiterwerber sinnvoller und effizienter gewesen.

Ladungsfrist und Umlaufbeschluss: Forderungen weitgehend erfüllt

Nicht wie geplant allerdings von zwei auf vier, sondern nun auf drei Wochen wurde die Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung verlängert – der VDIV hatte hier interveniert. Auch sieht das Gesetz nun die vom VDIV Deutschland geforderte weitere Erleichterung bei Umlaufbeschlüssen vor. Hier wurde nicht nur die Textform (die auch E-Mails umfasst) eingeführt, Wohnungseigentümer können künftig zudem beschließen, dass für einen einzelnen Beschlussgegenstand auch im Umlaufverfahren die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreicht. Bislang waren Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren nahezu ausgeschlossen, da sie die 100-prozentige Zustimmung einer Gemeinschaft erforderten. Nun wird dieses Verfahren deutlich öfter zum Einsatz kommen, denn



es erleichtert schnelle Entscheidungen und spart Zeit und Geld der Eigentümer.

Dass die Wohnungseigentümergeinschaft ab sofort gestärkt wird, zeigt auch die Aufwertung der Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan. Demnach ist jede Versammlung beschlussfähig. Ferner wird auch die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen sowie die Willensbildung im Wege elektronischer Kommunikation ermöglicht, was die Flexibilität für Eigentümer erhöht, an der Versammlung teilzunehmen. Wünschenswert wäre es jedoch gewesen, der reinen Online-Eigentümerversammlung einen festen gesetzlichen Rahmen zu geben. Es ist daher empfehlenswert, die digitale Versammlung als Alternativinstrument zukünftig in die Teilungserklärung aufzunehmen.

Vom Verbraucherschutzgedanken geprägt ist auch die Erstellung eines jährlichen Vermögensberichts durch den Verwalter. So erhalten Eigentümer künftig notwendige Informationen über die wirtschaftliche Lage der Wohnungseigentümergeinschaft. Darin muss die Aufstellung des wesentlichen (sonstigen) Gemeinschaftsvermögens sowie der Stand aller Rücklagen enthalten sein.

Abberufung des Verwalters: Vergütung hochsetzen!

Kritisch sieht der VDIV Deutschland die neue Regelung, wonach der Verwalter jederzeit von seinem geschlossenen Vertrag entbunden werden kann. Bisher konnte die Abberufung nur aus wichtigem Grund erfolgen.

Zwar dürften in langjährigen Vertrauensverhältnissen zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter daraus keine Probleme entstehen, ein neu bestellter Verwalter ist aber gut beraten, sich das Risiko der täglichen Kündbarkeit deutlich höher honorieren zu lassen. Der Aufwand der Übernahme einer neuen Gemeinschaft ist enorm. Allein die Einbindung in die Prozessstrukturen der Verwaltung sowie die Bereitstellung neuer digitaler Kommunikationstools ist für Verwaltungen mit Kosten verbunden. Andererseits könnten es Gemeinschaften zukünftig schwerer haben, einen professionellen Verwalter zu finden, wenn sich herumspricht, dass Vorverwaltungen aus einer Laune der Eigentümer heraus gekündigt wurden. Die Branche wird hier Mechanismen finden, wie damit umgegangen werden kann. Vorstellbar sind kürzere Laufzeiten mit höherer Dotierung oder lange Laufzeiten mit abnehmender Vergütung je näher das Vertragsende rückt. Kein Trostpflaster hingegen ist, dass nach einer Kündigung aus nicht wichtigem Grund (fehlendes Vertrauen) noch maximal sechs Monate lang die Vergütung ausgezahlt wird. Man stelle sich einmal vor, man erteilt einem Bundestagsabgeordneten ein Mandat für vier Jahre, und nach einem Jahr setzt man eine Neuwahl an – wie würde dieser wohl reagieren?

Das Gesetz soll nach Befassung im Deutschen Bundesrat am 1. Dezember 2020 in Kraft treten. **vdv**aktuell wird die wesentlichen Änderungen am Wohnungseigentumsgesetz und ihre Auswirkungen auf die Praxis in den nächsten Monaten näher beleuchten.

Die Branche muss **Mechanismen finden**, wie mit **Neuerungen umzugehen** ist.



Was auch immer die Zukunft bringen wird: Wir sorgen dafür, dass Ihre Hausverwaltung bestens aufgestellt ist.

Digitalisierung leicht gemacht. Für mehr Effizienz im Büro – und natürlich im Homeoffice. Dafür steht die webbasierte Hausverwaltungssoftware Immoware24.

Jetzt loslegen & profitieren!

www.immoware24.de/chance2020



EXKLUSIV FÜR NEUKUNDEN!

Das
**#CHANCE
2020**
Paket

- ✓ Keine Lizenzgebühr bis Ende 2020*
- ✓ 2-tägige Online-Kickstart-Schulung**
Für nur 390 Euro statt 590 Euro
- ✓ Zahlreiche Schulungsvideos inklusive
Für sämtliche Features & Funktionen

* Lediglich die Kosten für die Nutzung unserer Server, Updates und Support, User und weiterer Schnittstellen fallen an.

** Maximal 10 Teilnehmer pro Schulung möglich, Preis pro Teilnehmer, zzgl. MwSt.
Angebot gültig bis 15.11.2020 | Nicht kombinierbar mit anderen Aktionen.



Neue **Online-Bibliothek** für Wohnimmobilienverwalter

VDIV ermöglicht Weiterbildung über Web-basierte Inhalte.

Immobilienverwalter, die mindestens seit dem Jahr 2018 in ihrem Beruf tätig sind, haben noch bis zum 31. Dezember 2020 Zeit, ihrer Weiterbildungspflicht gemäß § 34c GewO nachzukommen. Dann endet erstmalig die gesetzliche Dreijahresfrist für die Erbringung der entsprechenden Nachweise.

Verwaltungen profitieren dabei von einem neuen Angebot des VDIV Deutschland: Am 1. Oktober 2020 hat der Branchenverband gemeinsam mit der Going Public! Akademie für Finanzberatung AG eine spezielle Online-Bibliothek für die Wohnimmobilienverwaltung ins Netz gestellt – die VDIV-WBThek. Statt gedruckter Werke finden sich dort sogenannte Web-Based-Trainings (WBT) für die Wohnimmobilienverwaltung. Diese mehrminütigen Lerneinheiten können rund um die Uhr ortsungebunden und den jeweiligen Interessen entsprechend zur beruflichen Weiterbildung genutzt werden.

Für jede abgeschlossene WBT-Einheit werden Weiterbildungszeiten minutengenau dokumentiert.

Verpflichtet sind Wohnimmobilienverwalter gemäß § 34c GewO in Verbindung mit § 15b MaBV, sich regelmäßig mit einem Umfang von 20 Stunden in drei Jahren weiterzubilden. Das betrifft alle Beschäftigten, die unmittelbar an der erlaubnispflichtigen Tätigkeit der Wohnimmobilienverwaltung mitwirken (§ 34 c Abs. 2a GewO), also alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, die aktiv in der Verwaltung mitwirken, indem sie Kundenkontakt haben und selbstständig Kundenanliegen erledigen. Dazu gehört auch Personal in der Miet- und WEG-Buchhaltung, in der Objektbetreuung (Versammlungsleitung), in der technischen Betreuung oder Abwicklung von Versicherungsschäden sowie die Geschäftsführenden von Immobilienverwaltungen.

Die Inhalte der VDIV-WBThek erfüllen die Anforderungen des Gesetzgebers gem. Anlage 1 Ziffer B zu § 15b Abs. 1 MaBV an regelmäßige Weiterbildung. So können Immobilienverwalter/innen ihre Weiterbildungspflicht seit Oktober sowohl über das Präsenz- und Online-Seminarangebot der Landesverbände und des VDIV Deutschland als auch bequem vom Büro oder von zu Hause aus online erfüllen, und das zu attraktiven Sonderkonditionen für VDIV-Mitglieder. Weitere Informationen gibt es über die Landesverbände und den VDIV Bundesverband.

Airbnb muss Daten herausgeben

Hamburger Steuerfahndung prüft Vermieter.

Eine Sondereinheit der Hamburger Steuerfahndung hat gemeinsam mit weiteren Bundes- und Landesbehörden in einem mehrjährigen juristischen Verfahren erreicht, dass die Vermittlungsplattform Airbnb künftig die Daten von Vermietern zu Kontrollzwecken herausgeben muss. Ziel ist es, nicht versteuerten Einnahmen aus der Vermietung von Wohnraum auf die Spur zu kommen und der Besteuerung zu unterwerfen. Einnahmen aus Airbnb-Vermietungen, die jährlich den Betrag von 520 Euro übersteigen, müssen dem Finanzamt gemeldet werden, sofern das Gesamteinkommen über dem Grundfreibetrag liegt. Die Daten werden zunächst in Hamburg ausgewertet und auch an andere Bundesländer weitergereicht.



Zensus auf 2022 **verschoben**

Bundesregierung stimmt Terminänderung zu.

Nachdem das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat auf nachdrückliche Appelle des VDIV Deutschland hin im Juli angekündigt hatte, den Zensus auf 2022 zu verlegen, hat nun die Bundesregierung der Verschiebung zugestimmt. Laut Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Zensus-Gesetzes soll die geplante Volkszählung nun am 15. Mai 2022 stattfinden.

Der für die Änderung genannte Grund: Wegen der Corona-Pandemie könnten die Vorbereitungen für den Zensus 2021 nicht wie geplant erledigt werden. Der Beschluss des Kabinetts vom 2. September bedarf noch der Zustimmung des Bundestages. Auch der Bundesrat befasst sich noch mit der Verschiebung.

Grundsteuerreform

Hamburg präsentiert Flächen-Lagen-Modell

Nach Bayern, Baden-Württemberg und Hessen legt nun auch Hamburg ein eigenes Modell für die Erhebung der Grundsteuer vor: Die Finanzbehörde präsentierte im August ein Flächen-Lagen-Modell, das „entscheidungsreif“ sein soll. Die Hansestadt favorisiert eine eigene Berechnungsmethode, da das Bundesmodell aus dem Finanzministerium von Olaf Scholz den Bodenwert einbezieht – der auf dem Hamburger Immobilienmarkt in die Höhe schießt.

Steigen die Bodenwerte weiter, würde sich das auf die Grundsteuer auswirken, so Finanzsenator Andreas Dressel. Die Hamburger Berechnungsmethode bezieht daher nur die Fläche von Immobilie bzw. Grundstück sowie deren Lage ein. So könne eine „versteckte Erhöhung“ der Kosten für Eigentümer verhindert werden. Künftig werde die Grundstücksfläche mit 0,02 Euro je Quadratmeter und die Gebäudefläche mit 0,40 Euro je Quadratmeter bewertet, unabhängig von der Nutzung. Zur Berechnung der Lage orientiere man sich am Hamburger Mietspiegel.

Das „entscheidungsreife“ Modell soll nach Konkretisierung und Prüfung im Herbst in die Bürgerschaft eingebracht werden. Nachdem Baden-Württemberg Ende Juli den Gesetzentwurf für ein „modifiziertes Bewertungsmodell“ verabschiedet hatte, warnte der Deutsche Städtetag vor einem Flickenteppich bei der Grundsteuerreform.

Änderung im Steuergesetz

Vorteile bei verbilligter Wohnraumüberlassung

Das Bundesfinanzministerium hat Ende Juli den Entwurf für ein Jahressteuergesetz 2020 veröffentlicht. Er beinhaltet umfangreiche Änderungen in verschiedenen Steuergesetzen. Unter anderem wird die steuerrechtliche Berücksichtigung von Aufwendungen bei der verbilligten Wohnraumvermietung erweitert.

Wenn das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete beträgt, so ist die Nutzungsüberlassung gemäß § 21 Abs. 2 S. 1 Einkommensteuergesetz in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Part aufzuteilen. Nur die auf den entgeltlich vermieteten Teil der Wohnung entfallenden Werbungskosten dürfen dann von den Mieteinnahmen abgezogen und steuerrechtlich berücksichtigt werden.

Diese Grenze soll durch das Jahressteuergesetz auf 50 Prozent herabgesetzt werden. Ziel ist es, Vermietern, die im Interesse des Fortbestands ihrer oft langjährigen Mietverhältnisse davon Abstand nehmen, regelmäßig (zulässige) Mieterhöhungen vorzunehmen, zu ermöglichen, dass sie ihre Werbungskosten auch bei verbilligter Wohnraumüberlassung mit Einkünfteerzielungsabsicht von ihren Mieteinnahmen vollumfänglich abziehen können.

CO₂-Einsparungen im Gebäudesektor

Klimaschutzbericht weist deutlichen Rückgang aus.

Dem im August vorgelegten Klimaschutzbericht 2019 des Bundesumweltministeriums zufolge könnte Deutschland sein Etappenziel für 2020 erreichen: Die Emissionen müssten dazu im Vergleich zum Referenzjahr 1990 um 40 Prozent zurückgehen. Dem Immobiliensektor kommt dabei eine essenzielle Rolle zu. Zwar weist der Bericht für den Gebäudesektor für das Jahr 2019 einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 4,4 Prozent aus, begründet wird dies jedoch mit witterungsbedingt erhöhtem Heizenergieverbrauch. Insgesamt werde zum Jahresende ein Rückgang der Emissionen aus Gebäuden um 85 Millionen Tonnen im Vergleich zum Jahr 1990 erwartet, was einer Reduktion der CO₂-Äquivalente um etwa 40 Prozent entspricht.

Zurückzuführen sei dies vor allem auf energetische Sanierungsmaßnahmen und den Austausch alter Heizungsanlagen. Der Heizölverbrauch sinkt, während der Anteil erneuerbarer Energien und Fernwärme steigt.



Preise für Wohnimmobilien steigen

Die Corona-Krise wirkt sich bislang nicht auf die Immobilienpreise aus. Im zweiten Quartal 2020 zeigte sich ein Anstieg der Preise für Wohnimmobilien, der Häuserpreisindex. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, lagen die Preise für Wohnimmobilien im zweiten Quartal 2020 um durchschnittlich 2,0 Prozent höher als im ersten Quartal. Gegenüber dem Vorjahresquartal stiegen sie sogar um 6,6 Prozent an. Diese Tendenz zeigt sich sowohl bei Wohnimmobilien in den Städten als auch im ländlichen Raum, dort insbesondere in dichter besiedelten Kreisen.

Wohnungsbestand steigt 2019 auf 42,5 Millionen Einheiten

Ende 2019 gab es in Deutschland insgesamt 42,5 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, teilt das Statistische Bundesamt mit. Das sind 0,7 Prozent oder 277.400 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2010 erhöhte sich der Wohnungsbestand um fünf Prozent bzw. zwei Millionen Wohnungen.

Ende 2019 kamen somit 511 Wohnungen auf 1.000 Einwohner – 16 Wohnungen mehr als neun Jahre zuvor. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug 91,9 Quadratmeter, die Wohnfläche je Einwohner 47,0 Quadratmeter. Damit haben sich die Wohnfläche je Wohnung seit dem Jahr 2010 um einen und die Wohnfläche je Einwohner um zwei Quadratmeter erhöht.

•• VERANSTALTUNGEN •• ANKÜNDIGUNGEN •• VERANSTALTUNGEN •• AN

VDIV & LANDESVERBÄNDE

VDIV DEUTSCHLAND

> E-MMOBILIA 2020

Datum/Ort: 8./9.12.2020, Vienna House Andel's Berlin
Anmeldung: www.vdiv.de/e-mmobilia

VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

> WEG-Reform-Symposium

Datum/Ort: 19.10.2020, SI-Centrum Stuttgart, Stage Apollo Theater
Anmeldung: www.vdiv-bw.de/veranstaltungen/

> 30. Verwalter-Workshop

Datum/Ort: 26.11.2020, Kronenzentrum Bietigheim-Bissingen
Anmeldung: www.vdiv-bw.de/veranstaltungen/

VDIV BERLIN-BRANDENBURG

> 11. Berlin-Brandenburger Verwalterforum

Datum/Ort: 10.11.2020, Schlosserei „Alte Försterei“, Berlin
Anmeldung: www.vdiv.de/verwalterforum-berlin

VDIV HESSEN

> 3. Verwalterforum Nordhessen

Datum/Ort: 30.10.2020, Schlosshotel Bad Wilhelmshöhe, Kassel
Anmeldung: www.vdiv-hessen.de/nordhessen

> 17. Verwalterforum Bad Homburg

Datum/Ort: 11.12.2020, Kongresszentrum Bad Homburg
Anmeldung: www.vdiv-hessen.de/verwalterforum

VDIV MITTEL-DEUTSCHLAND

> 20. Mitteldeutsches Verwalterforum

Datum/Ort: 2./3.11.2020, H4 Hotel Leipzig
Anmeldung: www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de/Veranstaltungen

VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

> 11. Bremer Verwalterforum

Datum/Ort: 4.11.2020, Maritim Hotel Bremen
Anmeldung: www.vdiv.de/verwalterforum-bremen

VDIV NORDRHEIN-WESTFALEN

> Winterseminar Duisburg

Datum/Ort: 13.11.2020, Mercatorhalle Duisburg
Anmeldung: anmeldung@vdiv-nrw.de

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> Verwalterforum WEG-Recht

Datum/Ort: 11.11.2020, Congressforum Frankenthal
Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

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

IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2020

BEWERBEN – ÜBERZEUGEN – GEWINNEN
ERFOLGREICH NEUE VERWALTUNGSMANDATE AKQUIRIEREN

DER VDIV DEUTSCHLAND GRATULIERT DEN PREISTRÄGERN!

Bei der 23. Wahl zum Immobilienverwalter des Jahres zeichnete der Verband der Immobilienverwalter Deutschland Unternehmen mit beispielhafter Kundenakquise aus. Der Spitzenverband der Branche freut sich, die diesjährigen Gewinner zu präsentieren, die mit gut aufbereiteten Unterlagen und im persönlichen Gespräch mit Eloquenz und Kundenverständnis überzeugten.

2.

**Harling oHG,
Münster**

Hochwertig, übersichtlich und immer das Beste für die Immobilie im Fokus, dazu auch bei schwierigen Fragestellungen eine souveräne Präsentation – Ziel des Familienunternehmens Harling oHG ist es immer, den Eigentümer der verwalteten Mietobjekte zu entasten.

1.

**Mortensen Immobilien e. K.,
Hamburg**

Maximale Transparenz für die Eigentümer, konkrete Handlungsempfehlungen, hanseatisch-eloquentes Auftreten, umfangreiches Leistungsspektrum sowie eine übersichtlich aufgeschlüsselte und angemessene Honorierung – so überzeugt Mortensen Immobilien in der Mietverwaltung bereits in der vierten Generation.

3.

**Emig Immobilien,
Mainz**

Moderne, aussagekräftige Unterlagen, die mit Weitblick auf die Spezifika des WEG-Mandats eingehen, sehr gute Vorstellung vor Ort und klar herausgearbeitete qualitative Unterschiede gegenüber anderen WEG-Verwaltungen – so gelingt Emig Immobilien die Akquise neuer Verwaltungsmandate.

Die Auszeichnung wird gefördert von

ERÖFFNUNG

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

HERZLICH WILLKOMMEN

28.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
2020

3 | 4 SEPTEMBER 2020

www.vdiv.de

ABSTAND HALTEN



„Die WEG-Reform ist eine Chance für die Professionalisierung der Branche“, so Wolfgang D. Heckeler in seiner Eröffnungsrede.

Mit Abstand **näher dran**

Der 28. Deutsche Verwaltertag stand für Normalität in bewegten Zeiten, gab Impulse und bot Orientierung.

Geht das überhaupt: ein Kongress in diesen Zeiten, wo doch schon eine Fahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln als Herausforderung erscheint? Ja, das geht – im Falle des 28. Deutschen Verwaltertages am 3. und 4. September sogar sehr gut. Wegen der Corona-bedingten Hygiene- und Sicherheitsvorkehrungen zwar mit reduzierter Teilnehmerzahl, aber mit großartiger Resonanz von Teilnehmern, Ausstellern und Referenten. Wen wundert's? Monatlang schien das Leben aller Anwesenden quasi aus den Fugen geraten, auf den Kopf gestellt, durcheinander gebracht. Da tat es gut, sich wieder einmal von Angesicht zu Angesicht – wenn auch mit dem gebotenen Abstand – darüber auszutauschen,

wie man die Krise bisher bewältigt hat, wie Improvisationstalent und Planänderungen plötzlich das Tagesgeschäft beherrschten. Not macht bekanntlich erfinderisch! Der wichtigste Kongress der Branche brachte ein Stück Normalität zurück, nicht zuletzt auch mit und wegen der guten Umsetzung des Hygienekonzepts im Estrel Berlin.

Schon am Vorabend hatte der VDIV Deutschland zur Warm-up-Party in den historischen Spreespeicher geladen, und viele Kongressteilnehmer starteten dort mit grandiosem Blick auf die Oberbaumbrücke gemeinsam in das Branchenevent des Jahres.

Die WEG-Reform im Fokus

Am Morgen des ersten Kongresstages eröffnete der Präsident des VDIV Deutschland

Wolfgang D. Heckeler vor knapp 600 Fachbesuchern und Gästen den 28. Deutschen Verwaltertag, dessen Schwerpunkt natürlich auf der zu diesem Zeitpunkt kurz bevorstehenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) lag. In seiner Eröffnungsrede betonte Heckeler, dass der VDIV Deutschland den vorgelegten Gesetzentwurf in weiten Teilen begrüße, da er künftig mehr Rechtssicherheit biete, vor allem aber auch mehr Möglichkeiten, den energetischen Sanierungsstau in Eigentümergemeinschaften aufzulösen und demografischen Anforderungen gerecht zu werden: „Unter Experten besteht weitestgehend Einigkeit, dass der vorliegende



... ein Stück Normalität zurückgewonnen.



Mit ausgefeiltem Hygienekonzept ...

Gesetzentwurf viele aufgestaute Probleme in der Praxis lösen kann“, so Heckeler. Veränderte Abstimmungsquoten verhindern nun, dass einzelne Eigentümer den Mehrheitswillen der Eigentümergemeinschaft blockieren, und auch der geforderten Erleichterung des Einbaus von E-Ladestationen trüge der Entwurf Rechnung. „Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz stellt eine rechtssichere und zukunftsfähige Basis für Eigentümergemeinschaften dar und gewährleistet letztlich mehr Verbraucherschutz, u. a. durch mehr Flexibilität für die zahlenmäßige Bestellung des Verwaltungsbeirats und seine Haftungsbeschränkung wie auch in der Abwahl des Verwalters aus nicht wichtigem Grund“, so Heckeler weiter. Sein Unverständnis allerdings brachte

er darüber zum Ausdruck, dass mit falschen Annahmen und unsachlichen Argumenten bewusst Ängste geschürt werden, um das neue Gesetz aufzuhalten, wobei er sich zuversichtlich zeigte, dass der Deutsche Bundestag um seine Verantwortung wissend schon bald zum Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens kommen würde. Er sollte recht behalten, wie wir heute wissen.

Eine Chance für die Professionalisierung

Zudem, so führte der Präsident weiter aus, böte die Novellierung eine wichtige Chance, die Professionalisierung der Branche weiter voranzutreiben. Zuletzt hatte der VDIV Deutschland noch einmal ein breites Bündnis der wichtigsten Branchenverbände und angrenzender Bereiche aktiviert, um die Relevanz eines verpflichtenden Sachkundenachweises aufzuzeigen. „Auch auf politischer Ebene wird der Sachkundenachweis inzwischen fraktionsübergreifend unterstützt. Ich bin mir sicher, dass kein Weg an ihm vorbeiführt und Eigentümer wie Mieter dies dankbar annehmen werden“, betonte Heckeler.

Hoherfreut zeigte sich der Verbandspräsident über einen weiteren Erfolg: Mit nachdrücklichem Einsatz des VDIV Deutschland ist es gelungen, den für kommendes Jahr geplanten Zensus auf 2022 zu verschieben. Zur Notwendigkeit hatte der Verband Anfang des Jahres eine bundesweite Befragung unter Immobilienverwaltungen gestartet. Demnach plädierten drei von vier Unternehmen wegen der akuten Mehrbelastungen infolge der Coronapandemie für den „Zensus 2022“. Grund genug für den Bundesverband, wiederholt und mit Erfolg die Verschiebung der geplanten Erhebung um ein Jahr zu fordern – in engem Austausch mit Politik und den statistischen Ämtern der Länder. „Wir sind froh, dass die Bundesregierung unserer Auffassung gefolgt ist und sich auch innerhalb der Europäischen Union für diese Verschiebung aktiv eingesetzt hat“, so Wolfgang D. Heckeler, der abschließend auch auf das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ einging: Die temporär geltenden Sonderregelungen zum Wohnungseigentumsgesetz hätten sich bewährt, gleichwohl sei davon auszugehen, dass viele notwendigen Beschlüsse in den Eigentümerversammlungen auf das kommende Jahr verschoben würden, insbesondere wenn es um anstehende Investitionen in Eigentümergemeinschaften ginge.

Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie bieten wir Ihnen ein ausgereiftes System, mit dem Sie bereits heute alle Vorgaben der EED erfüllen und für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet sind – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · eed.kalo.de

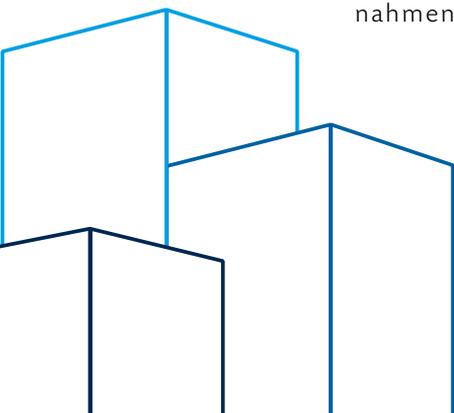
Folgen Sie uns auf





Weniger Teilnehmer, mehr Abstand

Wo VDIW-Deutschland-Präsident Wolfgang D. Heckeler in seiner Eröffnungsrede noch besonnenes Handeln beim Abschluss der WEG-Reform forderte, nahmen die unterschiedlichen Aspekte der bereits absehbaren Auswirkungen der Gesetzesnovelle bereits viel Raum im hochkarätig besetzten Vortragsprogramm ein. Zusätzlich erörterten die renommierten Juristen und erfahrenen Praktiker in ihren durchweg gut besuchten Vorträgen auch viele weitere im Tagesgeschäft einer Verwaltung relevante Themen – etwa die Bedeutung überzeugender Kommunikation für den unternehmerischen (und privaten) Erfolg. Darüber hinaus reichte das Spektrum vom geplanten Zensus über Maßnahmen zur



Auf Stand gebracht

Mit Vorträgen und Workshops den Wissensvorsprung für die Zukunft sichern



Im Fokus vieler Vorträge des Fachprogramms: die Auswirkungen der WEG-Reform

Mietpreisregulierung bis hin zur Energieversorgung mittels BHKW und Photovoltaikanlagen. Spezialisierte Panels richteten sich mit entsprechenden Vortragsinhalten gezielt an einerseits WEG-, andererseits Mietverwalter, und es gab mehr Fachforen als in den Jahren zuvor. Das Vortragsprogramm ergänzend, widmen sich diese Workshops je einem thematischen Schwerpunkt, der von den Teilnehmern gemeinsam mit dem jeweiligen Referenten erarbeitet wird. Wie man Eigentümerversammlungen effektiv leitet, Immobilien rechtssicher vermarktet, das Gewerbemietrecht richtig auslegt, Gebäude haftungs- und Gefahrenminimierend inspiziert und Arbeitszeiten von Mitarbeitern ordnungsgemäß dokumentiert – darum ging es dies-

mal in den Foren, die an beiden Tagen auf großes Interesse vieler Kongressteilnehmer stießen.

Treffpunkte für Netzwerker

Kollegen treffen, Kontakte knüpfen, das Netzwerk pflegen – das funktionierte bei der größten Jahresveranstaltung des VDIW Deutschland auch mit Abstand gut. Im Rahmen des 28. Deutschen Verwaltertages hatten zwei Initiativen des Branchenverbandes Interessierte dazu eingeladen, sich über Angebote, Aktivitäten und Arbeitsweise zu informieren: das VDIW-Frauen Netzwerk der Führungskräfte in Immobilienverwaltungen und die Erfa-Gruppen, die den Erfahrungsaustausch von Unternehmen mit betrieblicher Optimierung verbinden.

Gut **informiert** und digital **vernetzt**

Wegweisend: die größte Fachausstellung und die Event-App

Was tun, wenn bewährte Gepflogenheiten plötzlich verpönt sind? Kein Händeschütteln zur Begrüßung, kein Austausch von Visitenkarten – da fehlt was beim Netzwerken! Für die Besucher des 28. Deutschen Verwaltertages füllte die Event-App diese Lücke, und sie war auch beim Besuch der größten Fachausstellung der Branche hilfreich. Denn über sie ließen sich bequem und kontaktlos Gesprächstermine mit Dienstleistern vor Ort

vereinbaren und Kontaktdaten austauschen.

Nicht nur wegen des Ausstellergewinnspiels waren die großzügig bemessenen Standflächen gut besucht. Zu wertvollen Sachpreisen, die von ausstellenden Unternehmen zur Verfügung gestellt und unter den teilnehmenden Besuchern verlost wurden, gab es wertvolle Inspirationen und vielfältige Neuerungen, Angebote und Dienstleistungen für Immobilienverwaltungen.

Netzwerken
in Pandemiezeiten:
per App



Mehr Raum für die größte Fachmesse der Branche.

HAUFE.

**VERNETZEN SIE SICH
DOCH EINFACH MAL
IN DIE ZUKUNFT.**



Haufe axera. Kann heute schon morgen.

Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft.
Jetzt informieren unter www.axera.de/das-cloud-erp

Haufe axera



Barbara Scherle und Wolfgang D. Heckeler führten durch den Abend.



Ein Festabend, wie er sein soll: gelassen und fröhlich

Hinein ins Vergnügen!

Ein gelungener Festabend mit kulinarischen Genüssen, brillanter Unterhaltung und strahlenden Gewinnern

Glanzvoll geschmückt und eingedeckt war das Estrel Festival Center auch im „Corona-Jahr“, der rote Teppich ausgerollt. Herzlich willkommen zum Festabend des 28. Deutschen Verwaltertages! Durch das Programm führte die Journalistin und Moderatorin der Kabel 1 News Barbara Scherle, zeitweise flankiert von VDIV-Deutschland-Präsident Wolfgang D. Heckeler, und es war wie immer ein erlebener Mix aus Humor, musikalischer Bühnen-Show und der festlichen Prämierung der Preisträger der diesjährigen Ausschreibung „Verwalter des Jahres 2020“. Zu all

dem wurde den Gästen ein genussvolles Galadinner serviert, humoristisch garniert von Olaf Schubert, der den Anwesenden das Leben aus Sicht eines sächsischen Weltbürgers zu erklären wusste.

Der 28. Deutsche Verwaltertag war eine rundum gelungene und wegweisende Veranstaltung, so das Resümee von Wolfgang D. Heckeler in seinem Schlusswort. Gut zu wissen: Der Termin für das nächste Branchenevent des Jahres steht bereits fest: Der 29. Deutsche Verwaltertag findet am 23. und 24. September 2021 im Estrel Berlin statt.

Bewerben, überzeugen, gewinnen

Was für die bereits 23. Ausschreibung der begehrten Branchenauszeichnung „Verwalter des Jahres“ gilt, war in diesem Jahr auch ihr Thema. Deutschlandweit waren Immobilienverwaltungen dazu aufgerufen, sich erfolgreich um neue WEG- und Mietverwaltungsmandate zu bewerben – und zwar beim VDIV Deutschland, der die Jury für die Auswahl der drei überzeugendsten Strategien stellte. Wie im „richtigen Verwalterleben“ folgte ein persönliches Treffen: Die zehn Unternehmen mit den überzeugendsten Einreichungen trafen sich zum Gespräch vor Ort mit der Fachjury, also der „Eigentü-



Mitreißend temperamentvoll: die musikalische Bühnenshow

Ansichten eines Weltbürgers aus Sachsen:
Olaf Schubert



mergemeinschaft“ bzw. dem „Eigentümer“, um sich zu präsentieren, kritische Fragen zu beantworten und letztlich um zu überzeugen. Zur feierlichen Ehrung im Rahmen des Festabends mit Pokal und Urkunde erhalten die drei Gewinner ein Preisgeld. Mit umfangreicher Berichterstattung in Fach- und Tagesmedien sowie im VDIVnewsletter werden sie zudem bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt und können einen eigens von allen Preisträgern gedrehten Imagefilm nach Veröffentlichung beispielsweise in sozialen Netzwerken für eigene Zwecke nutzen.

Die Bedeutung der jährlichen Auszeichnungen für die Branche hob VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler bei der festlichen Preisverleihung hervor: „Unsere diesjährigen Preisträger haben großes Nachahmungspotenzial für die Branche. Und sie zeigen, dass Qualität ihren Preis hat. Wer ein umfassendes Leistungsspektrum bietet und qualifizierte Fachleute beschäftigt, muss auf eine der Leistung angemessene Honorierung setzen.“



Die Immobilienverwalter des Jahres 2020



PLATZ 1: MORTENSEN IMMOBILIEN E. K., HAMBURG

Die überzeugendste Leistung im schriftlichen Erstkontakt sowie in der Präsentation vor der Fachjury zeigte das Hamburger Traditionsunternehmen, das auch Mitglied der Erfa-Gruppen im VDIV Deutschland ist: Sehr gut aufbereitete Unterlagen, hanseatisch eloquentes Auftreten vor Ort und die überzeugende Darstellung des empfohlenen Verwaltungsmodells ergänzte das Unternehmen durch ein umfangreiches Leistungsspektrum und eine transparent aufgeschlüsselte und angemessene Honorierung. Mit dem Ziel, für Eigentümer maximale Transparenz zu schaffen, hat die auf Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte spezialisierte Verwaltung innovative IT-Lösungen und Geschäftsprozesse entwickelt. Der Erstplatzierte arbeitet seit 2018 weitgehend papierlos, um die großen Potenziale der Digitalisierung für Eigentümer, Mieter und das Unternehmen selbst optimal auszuschöpfen.

PLATZ 2: HARLING OHG, MÜNSTER

Das nordrhein-westfälische Unternehmen setzt in der Mietverwaltung auf hochwertige und übersichtlich gestaltete Unterlagen, die über die zu berücksichtigenden Ausschreibungsspezifika hinaus auch konkrete

Handlungsempfehlungen enthalten. Zudem präsentierte sich das bereits seit knapp 180 Jahren am Markt tätige Unternehmen selbst bei schwierigen Fragestellungen sehr souverän und bewies die Kompetenz, stets das Beste für die jeweilige Immobilie in den Fokus zu stellen. Dem heterogenen Kundenstamm angemessen, bietet das Familienunternehmen in sechster Generation Hybridlösungen aus digitalen und analogen Kommunikationsformen und Services, die darauf ausgelegt sind, Eigentümer durch die nachhaltige Verwaltung und Vermarktung von Immobilien zu entlasten.



PLATZ 3: EMIG IMMOBILIEN, MAINZ

Zu seinem 20-jährigen Bestehen sichert sich das Mainzer Unternehmen Emig Immobilien die Bronzemedaille. Es präsentierte sich mit modernen und ansprechend aufbereiteten, aussagekräftigen Unterlagen, die das gesamte Leistungsspektrum der WEG-Verwaltung abbilden und mit Weitblick auf die Spezifika des Verwaltungsmandats eingehen. Dabei überzeugte es auch mit einer sehr guten Vorstellung vor Ort sowie der Herausarbeitung der qualitativen Unterschiede gegenüber anderen WEG-Verwaltungen. Emig Immobilien setzt auf das komplett papierlose Büro und baut seine umfangreichen digitalen Services kontinuierlich aus. Den Erfolg des Unternehmens unterstreicht die 100-prozentige Wiederbestellungsquote in den Eigentümergemeinschaften.



STIPENDIEN DES VDIV DEUTSCHLAND UND DES EBZ

Ebenfalls im Rahmen des Festabends wurden die vom VDIV Deutschland gemeinsam mit dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bereits zum sechsten Mal ausgeschriebenen Stipendien vergeben: je eines für die Weiterbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in“ (IHK/EBZ) sowie für die Ausbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienverwalter/in“ (EBZ). Die diesjährigen Stipendiaten kommen aus Aachen und Bad Tölz.

EIGENTÜMER

Da kommt was auf uns zu.



VDIV ZUM THEMA

Neue Größe zeigen

Nun ist sie also beschlossene Sache, die lang ersehnte WEG-Novelle – endlich! Und auch wenn sich die Branche an so manche Neuregelung sicherlich erst gewöhnen müssen wird, werden sich Mittel und Wege finden, gut, wahrscheinlich sogar besser damit auszukommen als bisher. Wegen rechtlicher Unsicherheiten eben noch brachliegende Potenziale lassen sich nun erschließen – etwa

die Eigentümersammlung unter Einsatz elektronischer Medien. Von der nun auch im Gesetz berücksichtigten fortschreitenden Digitalisierung profitieren Verwaltungen wie ihre Kunden. Und um deren Zufriedenheit, mit der man sie letztlich an sein Unternehmen bindet, geht es. Ob auf konventionellem Wege oder mithilfe digitalisierter Angebote – die folgenden Seiten inspirieren dazu, sich als Verwalter in Bestform zu zeigen.

10 TIPPS

rund um die Objektbegehung

Warum ist sie wichtig, was ist zu überprüfen, worauf ist zu achten?

Von Lutz Damaschk, Geschäftsführer der VEGIS-Gruppe, einem Unternehmen der FONCIA

1

Die Verantwortung

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist als ihr gesetzlicher Vertreter für die gesamte Immobilie im sogenannten Gemeinschaftseigentum verantwortlich. Notfalls haftet er für Gefahren, die von der verwalteten, ggf. auch betriebenen Liegenschaft ausgehen. Im Auftrag der WEG ist er für die Überwachung und Kontrolle zuständig, die Begehung der gesamten Anlage gehört zu seinen Pflichten. Richten sich im Schadensfall Ansprüche immer erst an die Eigentümer, haftet im Innenverhältnis bei Pflichtverletzung der Verwalter. Um sich und sein Unternehmen vor Schadensersatzansprüchen zu schützen, empfiehlt sich eine ausreichende Haftpflichtversicherung.

und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Weitere Regelungen ergeben sich aus der Teilungserklärung und insbesondere aus dem Verwaltervertrag, in dem alle gegenseitigen Rechte und Pflichten und damit verbundene Aufgaben des Verwalters vereinbart sind. Weitere gesetzliche Grundlagen stellen u. a. die Verkehrssicherungspflicht, die Betreiberverantwortung gem. Betriebssicherheitsverordnung sowie die Brandschutzordnung dar – die wichtigsten Leitlinien für die Funktionalität des Gebäudes und die damit verbundene Gebäudesicherheit (innen und außen).

mal jährlich sorgfältig unter die Lupe nehmen – je nach Größe der jeweiligen Anlage, ihrer Problemanfälligkeit und den technischen Besonderheiten. Auf jeden Fall sollten solche Begehungen nach vorheriger Absprache mit dem Eigentümer und – falls notwendig – unter Teilnahme der Beiräte erfolgen. Von Vorteil ist ggf. auch die Anwesenheit des Hausmeisters. Ziel solcher Begehungen sollte es sein, Mängel und Gefahren proaktiv zu erkennen und beseitigen zu können.

2

Das Rechtliche

Nach § 27 Abs. 1 S. 3 Wohnungseigentumsgesetz ist der Verwalter verpflichtet, alle für eine ordnungsgemäße Instandhaltung

3

Die Regelmäßigkeit

Regelmäßige Objektbegehungen sind das A und O der ordnungsgemäßen Liegenschaftsbetreuung. Was aber ist unter regelmäßigen Objektbegehungen zu verstehen? Über die üblichen Besuche betreuter Wohnanlagen hinaus sollte ein gewissenhafter Verwalter sie mindestens ein- bis zwei-

4

Die Dokumentation

Checklisten erleichtern die Objektbegehung! Das Wichtigste vor, während und nach einer Objektbegehung ist die hinreichende Dokumentation. Eine gut vorbereitete und auf die Wohnanlage abgestimmte Checkliste erleichtert die Prüfung, Kontrolle und Erfassung der wichtigsten Gebäudeteile. Dazu gehören insbesondere das Dach, die Fassade, der Hauseingangsbereich mit Fluren und Treppenhäusern, Aufzuganlagen, eine

evtl. vorhandene Tiefgarage, Kellerräume und die Außenanlagen. Im Außenbereich erfordern vor allem Spielplatzanlagen besondere Aufmerksamkeit. Hier hat mit Blick auf die Verkehrssicherungspflicht die Prüfung in festgelegten Intervallen zu erfolgen.

5

Digitale Hilfsmittel

Gerade für Dienstleister wird es immer wichtiger, Arbeitsschritte so weit wie möglich zu digitalisieren. Wer dies mit guten Ideen und Ansätzen angeht, kann Aufwand und Kosten sparen und zugleich den Service verbessern. So lassen sich nicht nur Wettbewerbsvorteile sichern, sondern auch die Kundenzufriedenheit steigt spürbar. Statt schriftlicher Protokolle kommen bei Objektbegehungen immer häufiger smarte Lösungen zum Einsatz, etwa leicht zu bedienende Apps, mit denen sich per Smartphone oder Tablet auch gleich dokumentierende Fotos beifügen lassen.

6

Technische Einrichtungen

Im Rahmen einer sorgfältigen Objektbegehung sind auch alle technischen Einrichtungen zu kontrollieren, und es ist zu prüfen, inwieweit Wartungsverträge bestehen, ob sie sämtliche Anlagen abdecken, wann die letzte Wartung turnusgemäß erfolgte und ob etwaige Mängel instandgesetzt wurden. Wichtig ist dies vor allem für Heizungs- und Lüftungsanlagen, die Gebäudeelektrik und den Brandschutz in Gebäuden

nebst Tiefgaragen sowie die Brandschutztüren. Im Einzelfall muss ggf. noch ein kundiger Sachverständiger hinzugezogen werden, der über die notwendige Expertise auf dem betreffenden Gebiet verfügt.

7

Hygiene

In Zeiten von COVID-19 bekommt das Thema Hygiene eine wachsende Bedeutung und stellt Verwalter und Eigentümer wie Mieter vor besondere Herausforderungen. Behördlichen Anordnungen und Empfehlungen des Robert Koch-Instituts ist Folge zu leisten. Das gilt insbesondere für Abstands- und Hygieneregeln in den Objekten. Entsprechende Empfehlungen, z. B. für die Nutzung von Aufzügen, sollten auf Gemeinschaftsflächen ausgehängt werden. Auch Reinigungskräfte, Handwerker und weitere Dienstleister, die im Objekt tätig sind, sollten über die neuen Anforderungen informiert werden.

8

Neue Technologien

Der professionelle Einsatz von Drohnen durch ein qualifiziertes und geschultes Team kann allein bei der Inaugenscheinnahme von Objekten kurzfristig Kosten einsparen, da aufwändige Begehungen, die Stellung von Gerüsten und Absperrungen von Gebäuden etc. entfallen können. So lassen sich Mängel an Gebäuden oder Gebäudeteilen gezielt und schnell identifizieren. Speziell die Begehung von Dächern und Balkonen wird so deutlich vereinfacht.

9

Vor dem Winter

Im Herbst gilt es, unbedingt Vorkehrungen für den Winter zu treffen, um für die kalte Jahreszeit und eventuelle Schneefälle sowie Glatteis gewappnet zu sein. Zum einen sollten die vorhandenen technischen Hilfsmittel wie Kehr- und Streumaschinen auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden. Zum anderen sind die der Witterung besonders stark ausgesetzten Außenanlagen auf Schäden zu untersuchen. Stolperfallen auf dem Frost ausgesetzten Wegflächen müssen beseitigt und der Vorrat an Streusalz bzw. -sand muss aufgefüllt werden. Soll ein Dienstleister den Winterdienst übernehmen, ist der Vertrag zu überprüfen, auch daraufhin, ob er im Einklang mit der jeweiligen Satzung der Stadt oder Gemeinde steht.

10

Früherkennung & Werterhalt

Eine sorgsame Objektbegehung ist ein wichtiges Instrument zum Werterhalt einer Immobilie und zu ihrer Wertsteigerung. Mithilfe vorgefertigter Checklisten, Protokolle und einer Fotodokumentation lassen sich Mängel in den Bereichen Sicherheit, Funktion, und Sauberkeit sowie gebäudetechnische Besonderheiten frühzeitig erkennen und abstellen. Solche Dokumente dienen über den Nachweis der Aktivitäten vor Ort hinaus auch der kurz-, mittel- und langfristigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung und helfen dabei, erforderliche Finanzmittel rechtzeitig bereitzustellen.

Der Wegweiser in die Zukunft



Instandhaltungs- und Sanierungsfahrpläne können den Aufwand und die Kosten für notwendige Maßnahmen deutlich mindern.

Die coronabedingten Beschränkungen der vergangenen Monate haben den Blick auf die eigene Wohnung verändert und zum spürbaren Umdenken bei der Beurteilung und Wertschätzung von Wohnqualität geführt. Kaum eine Privatwohnung ist auf einen erhöhten Lüftungsbedarf ausgelegt, wie er in Büroräumen gefordert wird. Viele Standards, die dem Schutz und Erhalt der Gesundheit im professionellen Arbeitsumfeld dienen, gelten im Wohnbereich nicht – von ergonomischen Aspekten über die Versorgung mit Tageslicht bis hin zu Heizungssteuerung, Oberflächentemperaturen und Behaglichkeit. Damit rückt unweigerlich die Frage in den Mittelpunkt, wie Räume genutzt werden und welche Anforderungen sie zukünftig erfüllen müssen. Viele Eigentümer erkennen den Handlungsbedarf in Bezug auf ihre Immobilien selbst, oder sie werden als Vermieter auf fällige Verbesserungen hingewiesen.

Strukturiertes Vorgehen

Seit vielen Jahren unterstützt das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) Wohnungseigentümer mit einer geförderten Energieberatung. Mit der Änderung der Richtlinie im entsprechenden Förderprogramm im Januar 2020 wurden die Fördersummen deutlich angepasst. Herzstück der Energieberatung für Wohngebäude ist die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahr-

plans. Eigentümer haben dabei die Wahl zwischen einem standardisierten Verfahren (iSFP) und einem personalisierten Beratungsbericht. Der Hauptunterschied besteht in der Vorgehensweise einer Sanierung: Sie kann als Gesamtmaßnahme zur Erreichung eines Effizienzhaus-Standards erfolgen oder als Kombination mehrerer aufeinander abgestimmter Einzelmaßnahmen. Bei diesen Einzelmaßnahmen werden unter Einbeziehung des Zeitpunktes ihrer Ausführung sowohl individuelle Nutzervorstellungen, beispielsweise Generationenwechsel, Ende des Mietvertrages, Umbau von Bädern etc., berücksichtigt als auch sowieso anstehende Instandhaltungsarbeiten, etwa eine notwendige Erneuerung der Wasserleitungen, Dachdeckungsarbeiten, Fenster- und Fassadenanstriche. Für Eigentümergemeinschaften ist dies insofern interessant, als dabei Maßnahmen am Sondereigentum mit solchen am Gemeinschaftseigentum kombiniert werden können. Der VDI Deutschland hat bereits bei Einführung des individuellen Sanierungsfahrplanes ein Kompendium zur energetischen Sanierung erstellt, das wertvolle Hinweise und Kompetenzen für Eigentümergemeinschaften bündelt.

Synergieeffekte nutzen

Sanierungsfahrpläne mit Einzelmaßnahmen lassen sich sehr gut in die notwendigen Instandhaltungszyklen integrieren und mit Modernisierungsmaßnahmen verbinden. So entfalten sie erhebliches Synergiepotenzial, insbesondere auch für die deutliche Senkung der Kosten für die Umsetzung von Maßnahmen. Der Einbau eines zusätzlichen Aufzugs beispielsweise kann nicht nur zur Barrierereduzierung beitragen, zeitgleich können auch Fassadenarbeiten oder Maßnahmen für den Brandschutz durchgeführt werden. Je nach Gebäudesituation lässt sich bei dieser Gelegenheit auch gleich der Einbau von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien realisieren.

Zunächst aber stehen Planungs- und Abstimmungsprozesse an, die letztlich auf eine Investitionsentschei-

DIE AUTORIN



MARITA KLEMPNOW

Die Diplom-Ingenieurin ist als beratende Energieeffizienzexpertin tätig und Vorstand des DEN e. V.



derung hinauslaufen und von allen Eigentümern getragen werden müssen. Dafür bilden Sanierungs- und Instandhaltungsfahrpläne eine solide Basis, und sie verhindern auch, dass Eigentümer (finanziell) überfordert werden. Wo sie vorrangig also dazu dienen, Investitionen für Eigentümer planbar zu machen, sind sie auch für potenzielle Käufer von Interesse: Der zusätzlich zum Kaufpreis erforderliche Investitionsbedarf lässt sich so wesentlich besser abschätzen und mit der benötigten Finanzierung absichern. Den Energieausweis einer Immobilie ergänzend gibt der Sanierungsfahrplan einen Überblick für die kommenden Jahre.

Darauf sollte man als Verwalter Eigentümer durchaus hinweisen, um die Erstellung von Instandhaltungs- und Sanierungsfahrplänen zu forcieren, eine langfristige Planung zu ermöglichen und insbesondere um zu verhindern, dass Bausubstanz im Sanierungsstau geschädigt oder im Wert gemindert wird. Insofern gilt es, immer auch einen verbindlichen Zeitplan anzulegen, damit Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität, zur Schadensprävention oder zur Vermeidung von Wertverlust tatsächlich umgesetzt werden.

Klimabilanz im Fokus

Spätestens mit der CO₂-Bepreisung ab 2021 werden sich die Kriterien für die Immobilienbewertung verändern, denn damit rücken Klimabilanz und Energieverbrauch in den Fokus. Dem damit einhergehenden steigenden Handlungsbedarf sollte frühzeitig mit Analysen des Gebäudebestandes, z. B. im Rahmen der geförderten Energieberatung für Wohngebäude, begegnet werden. Es gibt bereits Überlegungen, bei der Förderung von Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden die Erstellung eines Sanierungsfahrplans künftig zu belohnen. Vorausschauende Planung würde sich damit doppelt lohnen.

Sanierungsfahrpläne erlauben die konkrete Einbindung öffentlicher Fördermittel. Gerade bei langfristig angesetzten Maßnahmen und Planungszeiträumen sollte zuerst die technisch und wirtschaftlich optimale Lösung betrachtet werden, nicht die rein monetäre Unterstützung durch Fördermittel, die sich ggf. zum Zeitpunkt der Umsetzung bereits geändert haben kann.

Berater finden

Für die Energieberatung zu empfehlen ist Verwaltungen wie Eigentümern die Zusammenarbeit mit unabhängigen und qualifizierten Sachverständigen, die möglichst auf Eigentümergemeinschaften spezialisiert sind. Zu finden sind sie beispielsweise über die Energieberater-suche des Deutschen Energieberater-Netzwerkes DEN e. V. oder die bundesweite Liste der Energie-Effizienz-Experten (EEE-Liste). Im Rahmen der Förderung, die u. a. das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für Energieberatung anbietet, können auch die Kosten für die Präsentation der Ergebnisberichte vor den Eigentümern übernommen werden.

Wenn Sanierungsmaßnahmen planbar sind und in vordefinierten Zeiträumen umgesetzt werden, werden Wohnungsnutzer und Mieter weniger belastet, Aufwand und Kosten können reduziert werden. Verzichtet man hingegen auf Instandhaltungs- und Sanierungsfahrpläne, führt das in der Praxis dazu, dass immer erst dann gehandelt wird, wenn bereits ein Schaden oder ein technischer Defekt vorliegt. Unter Zeitdruck muss dann schleunigst repariert werden, meist zu erhöhten Kosten, mit suboptimalem Ergebnis und ohne Fördermittel nutzen zu können, weil diese beantragt werden müssen, bevor Arbeiten in Auftrag gegeben werden – vom Ärger mit Bewohnern ganz zu schweigen. Das alles ist vermeidbar, wenn Eigentümergemeinschaften sich zur Erstellung von Instandhaltungs- und Sanierungsfahrplänen entschließen und ein entsprechendes Umsetzungsmanagement damit verbinden.

Mietentabelle. Stichtagsmiete. Mietobergrenze.

Dran gedacht? Als Vermietende müssen Sie Ihre Mietenden unaufgefordert über die Umstände zur Berechnung der Mietobergrenze und zur Stichtagsmiete informieren. Nutzen Sie fallbezogene Musterbriefe für Vermietende in unserem Webportal: mietendeckel.berlin.de

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

berlin Berlin

Zwei auf einen Streich

Wie man die Möglichkeiten der Digitalisierung nutzt, um die eigenen Prozesse effizient zu gestalten und zugleich Kunden zufriedenzustellen.

Die Verwaltertätigkeit hat ein Wertschätzungsproblem. Weder Eigentümern noch Mietern ist bewusst, was ihre Verwaltung tatsächlich leistet, welche Verantwortung sie trägt und wie umfassend die Tätigkeit ist. Dies liegt vor allem an der derzeitigen Intransparenz der Verwaltertätigkeit. Wüssten Kunden um die Leistungen ihrer Verwaltung, würde nicht nur ihre Wertschätzung steigen, sondern auch ihre Zufriedenheit. Wie lassen sich die Möglichkeiten der Digitalisierung dafür einsetzen?

Prozesse auf den Prüfstand stellen

Digitalisierung darf nicht Selbstzweck sein. Jede einzelne Maßnahme muss einen Mehrwert mit sich bringen. Um den Ist-Zustand beurteilen zu können, sind zunächst sämtliche Prozesse zu dokumentieren – mit dem Ziel, jeden einzelnen Schritt zu erfassen und letztlich auch zu hinterfragen: Ist er tatsächlich erforderlich, und kann er womöglich digitalisiert oder zumindest digital unterstützt werden? Hüten sollte man sich bei dieser Bestandsaufnahme vor Denkverboten, die neue Lösungen blockieren könnten, und auch das berühmte „Das haben wir schon immer so gemacht“ ist in dieser Phase eher hinderlich.

Die Wahl der richtigen Tools

Nach der erfolgten Prozessevaluierung geht es an die Auswahl geeigneter digitaler Tools zur Unterstützung. Damit Maßnahmen zur Digitalisierung tatsächlich positiv auf die Kundenzufriedenheit wirken,

sollten zwei wesentliche Aspekte im Vordergrund stehen: Eingesetzte Tools sollen die proaktive Kommunikation fördern bzw. ermöglichen und zudem Transparenz schaffen. Beides sind wesentliche Treiber in diesem Zusammenhang. Um Serviceanfragen effizient bearbeiten und kategorisieren zu können, erweisen sich Ticketsysteme als hilfreich, weil sie Transparenz gleichermaßen nach innen wie nach außen schaffen. Bestenfalls sind sie in das Kundenportal integriert, sodass der jeweilige Bearbeitungsstatus jederzeit und unabhängig von den Bürozeiten abrufbar ist. Weil sich auf diese Weise die Zahl der Rückfragen deutlich reduziert, wird der gesamte Kommunikationsprozess gestrafft. Nutzt man zudem digitale Techniken der Zusammenarbeit, sogenannte Kollaborationstools, verringern sich auch die internen Feedback-Schleifen, weil an Dokumenten wie Tagesordnungen und Einladungen zu Eigentümerversammlungen mehrere Mitarbeiter zugleich und in Echtzeit arbeiten können.

Spätestens seit der Corona-Hochphase sind digitale Konferenz-Tools in den meisten Branchen angekommen. Auch für Verwaltungen und ihre Kunden bergen sie ein erhebliches Potenzial, um Zeit zu sparen, z. B. wenn Beiratssitzungen online stattfinden oder längere Gespräche mit Eigentümern. Online-Meetings vermitteln Kundennähe und verlaufen zudem meist deutlich effizienter und zielorientierter als wenn sich Gesprächspartner persönlich treffen.

Zusammenfassung

Nicht jedes digitale Tool eignet sich für jedes Unternehmen. Entscheidend sind die jeweiligen Prozesse, die Unternehmenskultur, aber auch die Aufgeschlossenheit der Mitarbeiter gegenüber Neuerungen. Die Haltung zur Digitalisierung wird von der Unternehmensführung vorgelebt – und das macht Digitalisierung zur Chefsache, die nicht delegiert werden kann. Von der Umsetzung einer digitalen Strategie, die zum Unternehmen passt, können alle Prozesse profitieren. So entsteht Transparenz, die proaktive Kommunikation wird gefördert, und das zeigt sich in der Folge auch in erhöhter Kundenzufriedenheit.

DIE AUTORIN



SHARI HEEP

Gründerin und Geschäftsführerin der SCALARA GmbH, die eine digitale Lösung zur Unterstützung bei allen Aufgaben und Prozessen in der Immobilienverwaltung anbietet.

10. VDIV-Wintertagung

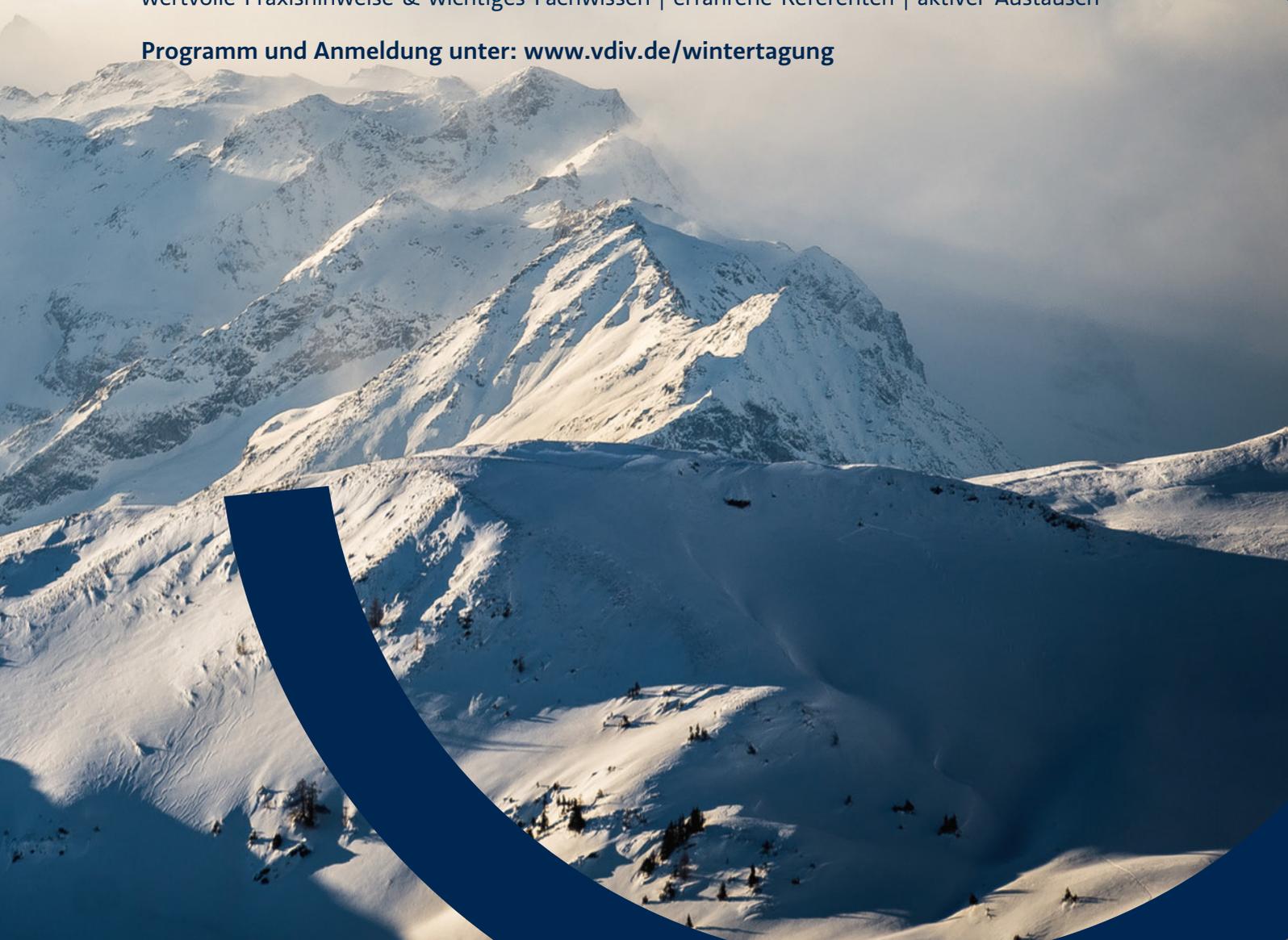
24.-29. Januar 2021 | Hotel Salzburger Hof Leogang

Jubiläumsveranstaltung

Starten Sie bestens vorbereitet in das neue Verwalterjahr!

Weiterbildung zwischen schneebedeckten Gipfeln | abwechslungsreiches Tagungsprogramm | wertvolle Praxishinweise & wichtiges Fachwissen | erfahrene Referenten | aktiver Austausch

Programm und Anmeldung unter: www.vdiv.de/wintertagung



Fast wie im richtigen Leben

Avatare melden sich zu Wort und stimmen ab.
So geht Eigentümerversammlung heute.



Treffpunkt Foyer: virtueller Empfang im Corporate Design des eigenen Unternehmens

Nicht nur im Zuge der stetig zunehmenden Digitalisierung der Arbeitswelt hat sich der Geschäftsalltag von Immobilienverwaltungen grundlegend verändert, SARS-CoV-2 hat sein Übriges dazu getan. Zeitgemäße Software-Lösungen für Verwalter decken weit mehr als die ursprüngli-

DIE AUTORIN



**STEPHANIE
KREUZPAINTNER**

Vorstand der
DOMUS Software
AG, Ottobrunn
www.domus-
software.de

chen Kernbereiche Buchen, Mahnen, Abrechnen ab. Komplette Geschäftsprozesse, etwa die Beauftragung von Handwerkern für notwendige Wartungen in Wohnanlagen, lassen sich voll automatisiert erledigen. Und seit den ersten gesetzlich verordneten Kontaktbeschränkungen zur Eingrenzung der Corona-Pandemie sucht selbst die in Bezug auf technische Neuerungen etwas zögerliche Verwalterbranche fieberhaft nach geeigneten Lösungen. Plötzlich rückt die Nutzung digitaler Medien auch hier in den Fokus, häufig als einzig gangbarer Weg, der sowohl Verwaltern als auch Eigentümern Vorteile bietet. Die digitale Eigentümerversammlung, die gestern noch nach Science-Fiction klang, hat in den vergangenen Monaten zahlreiche Anhänger gefunden.

Gängige Praxis ist sie allerdings noch nicht.

Ortsunabhängig und kontaktlos

Verwaltungen eröffnet die digitale Eigentümerversammlung die Möglichkeit, auch Miteigentümer in die jährliche Versammlung einzubinden, die sonst nie dabei sind oder sein können. Die rechtlichen Weichen hierfür werden mit der jüngst verabschiedeten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes gestellt. Eine praktikable technische Lösung bietet die DOMUS Software AG: einen virtuellen Konferenzraum, der über einen Monitor in den Raum zugeschaltet wird, in dem die eigentliche Eigentümerversammlung als Präsenzveranstaltung stattfindet. Wer nicht persönlich an der

Versammlung teilnehmen kann oder will, schaltet sich zum vereinbarten Zeitpunkt über diesen Konferenzraum zu. So nehmen persönlich anwesende und online zugeschaltete Eigentümer in Echtzeit an der Versammlung teil. Die Kommunikation mit den zugeschalteten Teilnehmern erfolgt über ein Headset, und um das für Eigentümer geltende Gebot der Nichtöffentlichkeit zu wahren, erhalten zur Teilnahme berechnigte Eigentümer von ihrer Verwaltung im Vorfeld entsprechende Zugangsdaten.

Digitales Alter Ego als Vertreter

Nun ist es nicht jedermanns Sache, per Video-Konferenz mit laufender Webcam der kompletten Eigentümergemeinschaft den Blick ins eigene Wohnzimmer zu gestatten, manchmal hapert es schlichtweg an der Technik. Deshalb geht es auch anders: Jeder Teilnehmer erstellt vor Beginn der Versammlung am PC oder Notebook einen sogenannten Avatar, eine virtuelle, animierte Figur, die ihn auf dem Bildschirm vertritt. Über sie können Eigentümer an der Veranstaltung teilnehmen, als wären sie selbst vor Ort, sich beispielsweise zu Wort melden oder über Armbewegungen ihres Alter Egos an Abstimmungen teilnehmen. Dabei kann die Stimmabgabe sowohl offen als auch anonymisiert erfolgen.

Die virtuelle Teilnahme an einer Eigentümerversammlung bietet sowohl Verwaltern als auch Eigentümern Vorteile: Wer nicht vor Ort wohnt, muss keine langen Anfahrtswege mehr in Kauf nehmen, um seine Rechte und Pflichten als Mit-



Virtuelle Vertreter: Jeder Teilnehmer konfiguriert seinen eigenen Avatar.

eigentümer wahrzunehmen, und für so manche Beschlussfassung kommt so die erforderliche Mehrheit leichter zustande. Zudem lassen sich Abstimmungsergebnisse einwandfrei nachvollziehen, was per Video-Konferenz nicht unbedingt gegeben ist.

Die Rechtslage muss den technischen Möglichkeiten angepasst werden

Dass das Wohnungseigentumsgesetz bisher die virtuelle Anwesenheit bei einer Eigentümerversammlung nicht vorsieht, überrascht nicht, denn es stammt aus dem Jahr 1951. Die Rede ist dort bislang nur von „erschiedenen stimmberechtigten Eigentümern“, was gemeinhin als körperliche Präsenz interpretiert wird. Auch Telefonkonferenzen kennt das Gesetz bisher nicht, trotz der seit Langem bestehenden technischen Möglichkeiten, auch mit nicht physisch anwesenden Personen zu konferieren. Wenn auch die bisherige Rechtslage viele Verwaltungen verunsichert, sind in Zeiten der Kontaktbeschränkungen viele dazu übergegangen, sich per Beschlussfassung das Einverständnis mit der Durchführung virtueller Versammlungen einzuholen. Bleibt

die Frage, ob wirklich nur teilnahmeberechnigte Personen der Versammlung beiwohnen, wenn sie online oder telefonisch zugeschaltet sind. Die Rechtslage soll durch die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes grundlegend geändert werden. Dabei betrachtet die WEG-Novelle die Nutzung digitaler Medien in erster Linie als Ergänzung zu einer konventionellen Eigentümerversammlung. Die Möglichkeit, Präsenzversammlungen per Mehrheitsbeschluss zugunsten reiner Online-Eigentümerversammlungen abzuschaffen, sieht der Entwurf ausdrücklich nicht vor.

Die Anmietung eines virtuellen Konferenzraums für eine zumindest teildigitalisierte Eigentümerversammlung erlaubt eine flexiblere Terminierung, und zudem könnte die Beschlussfähigkeit leichter erreicht werden. Genau wie die Avatare der Teilnehmer können übrigens auch die Konferenzräume individuell gestaltet werden – mit Firmenlogo und in den Farben, die dem Corporate Design des Unternehmens entsprechen – also fast wie im richtigen Leben. Und genauso richtet sich auch die Miete für einen solch virtuellen Raum nach der Nutzungsdauer. Weitere Informationen sowie die Möglichkeit zur Anmeldung gibt es online: digitaleigentuemerversammlung.domus-software.de

Der richtige Rahmen für teildigitalisierte Eigentümerversammlungen

Die Zukunft ist digital

Die Immobilienbranche hat in puncto Digitalisierung noch Nachholbedarf. Dabei kann sie von effizienteren und transparenteren Workflows langfristig profitieren.

Die Corona-Pandemie hat es noch einmal schmerzhaft aufgezeigt: Viele Immobilienverwalter halten in ihren internen Workflows und der Kundenkommunikation immer noch an papiergebundenen Prozessen fest – mit allen Nachteilen, die sich daraus ergeben. Die zeigen sich etwa am Beispiel der Rechnungsverarbeitung. Die notwendige Belegprüfung, zum Beispiel durch den Vermögensverwalter eines institutionellen Immobilieninvestors, ist mit Papierbergen kaum kontaktlos realisierbar. Die zukunftsweisende Lösung lautet Digitalisierung. Denn sie ermöglicht es, alle Prozesse online – also ohne physischen Kontakt – durchzuführen. Digitalisierung macht Prozesse zudem wesentlich transparenter und nachvollziehbarer. Grundvoraussetzung dafür ist, dass alle Daten der ein- und ausgehenden Dokumente sicher und nachprüfbar gespeichert und übertragen werden.

Es gibt weitere gute Argumente für die Digitalisierung in der Wohnungs- und Hausverwaltung. Zum einen ist der Wunsch nach vereinfachten Abläufen und einer daraus resultierenden Arbeitserleichterung und Effizienzsteigerung groß. Zum anderen wachsen die Ansprüche der Kunden: Sie kennen die Vorteile digitaler und mobiler Tools aus ihrem privaten Alltag und wollen diese auch in Zusammenarbeit mit ihren Immobilien-Dienstleistern genießen. Doch viele Unternehmen der Branche tun sich schwer mit dem entscheidenden Schritt in Richtung einer konkreten digitalen Lösung.

DER AUTOR



THOMAS KUCKELKORN

Der Manager PR & Kommunikation der BCT Deutschland GmbH ist Vorstandsmitglied des Bitkom-Kompetenzbereichs „Digital Office“.

Hier ist Mut gefragt

„Beim Thema Digitalisierung sind kurze Entscheidungswege und auch ein bisschen Mut gefragt“, weiß Guido Krüger, Geschäftsführer der kfh Immobilien Management GmbH. Das 2001 gegründete Unternehmen ist spezialisiert auf die Immobilienverwaltung für institutionelle Immobilieneigentümer, betreut aber auch private Immobilienbesitzer. Neben dem Hauptsitz in Bielefeld gibt es weitere Niederlassungen in Berlin, Köln und Leipzig. Schon 2011 startete kfh das digitale Arbeiten mit der Einführung der Immobilienverwaltungssoftware KARTHAGO der UTS innovative Softwaresysteme GmbH. Als weiterer wichtiger Schritt folgte Ende 2019 die Einführung des Rechnungsimports per automatischer Texterkennung aus eingescannten Papierdokumenten. Um das digitale Leistungsspektrum von KARTHAGO im Bereich Rechnungsworkflow zu ergänzen, erweiterte UTS seine Lösung bereits 2018 um die Capture-Komponente des strategischen Partners BCT Deutschland GmbH.

Papierflut ade

Mit einem Team von 70 Mitarbeitern verwaltet kfh deutschlandweit rund 12.000 Einheiten. Die Menge der täglich eingehenden Rechnungen – vor allem klassisch als Papierpost – ist also beachtlich. Der häufige Wechsel zwischen Papierdokument und Computerbildschirm und die vielen manuellen Prozessschritte machten die Rechnungsverarbeitung früher sehr komplex. Nach der händischen Registrierung der eingegangenen Rechnung via Stempel wurde sie an den zuständigen Sachbearbeiter zur sachlichen Prüfung weitergeleitet. Anschließend folgte die finale Prüfung in der Buchhaltung – erneut mit händischer Erfassung im Rechnungsbuch der Immobilienverwaltungs-Software.

Heute entfallen viele zeitaufwändige Zwischenschritte. Stattdessen wissen die Mitarbeiter die automatisierten und digitalen Rechnungs-Workflows zu schätzen. „Nach intensiven Gesprächen über die neuen Workflows hat die Einführung des Digitalisierungsprojekts auf breiter Ebene zu Akzeptanz in unserem Unter-





nehmen geführt“, berichtet Krüger. „Der Mehrwert der effizienteren Abwicklung kommt natürlich auch bei unseren Kunden an.“ So bietet kfh unter anderem ein regelmäßiges professionelles Reporting an, welches jederzeit Auskunft zum Status quo gibt.

Kunden können nun beispielsweise alle Belegsichtungen vollständig online machen. „Viele haben das sehr dankbar angenommen“, berichtet Krüger. Abgesehen davon, dass diese Aufgabe nun kontaktlos erfolgen kann, bleibt auch Zeit für die ausführliche Prüfung am selbstgewählten Arbeitsplatz. Zudem machen die digitalen Workflows es möglich, Fragen von Wirtschaftsprüfern schnell und unkompliziert zu klären.

Neben kfh hat UTS 1.400 weitere Kunden aus den Bereichen der Miet- und WEG-Verwaltung, die mit ihnen gemeinsam den digitalen Weg beschreiten. „Die Branche ist auf einem guten Weg, sich fit für die Zukunft zu machen“, ist Susanne Liély-Sobania, Geschäftsführerin bei UTS, sicher. „Und wir gehen diesen Weg mit ihr, indem wir unser Angebot den Anforderungen entsprechend beständig weiterentwickeln.“

Durch das Zusammenspiel der Software KARTHAGO und der Erfassungs-Lösung von BCT Deutschland sind die Abläufe deutlich schlanker; die intuitive Bedienbarkeit sorgt zudem für eine merklich verbesserte Arbeitseffizienz. Denn selbst unterschiedliche Rechnungstypen werden nun einheitlich digital bearbei-

Kunden sichten Belege vollständig online.

tet – jene mit gesondertem Umsatzsteuerausweis in der Mietverwaltung genauso wie jene ohne Umsatzsteuerausweis in der WEG-Verwaltung.

Dazu werden zunächst die per Scan digitalisierten oder bereits digital eingetroffenen Dokumente in die UTS-Software hochgeladen. „Unsere Capture-Komponente erfasst und erkennt alle relevanten Informationen aus einer Rechnung ganz automatisch“, beschreibt Ralph Mastenbroek, Geschäftsführer bei BCT Deutschland. Über eine Schnittstelle werden die Daten anschließend im Rechnungseingangsbuch der Immobilienverwaltungssoftware vorerfasst und die PDF-Rechnung dazu hinterlegt. Der Nutzer hat alles ganz transparent im Blick und Zahlungsträger können so viel schneller erstellt werden.

Nach Freigabe und Buchung der Zahlung wird die Rechnung auch mit der Buchung im Kontoauszug verknüpft. Beleg und Buchung sind dann nur einen Klick voneinander entfernt und können bei der Prüfung durch Beirat, Eigentümer oder Mieter schnell und unkompliziert digital eingesehen werden. Langwieriges Kopieren der Belege und der Versand per Post erübrigen sich.

Fazit

Das Team von kfh profitiert bereits jetzt im Bereich der digitalen Rechnungsverarbeitung von kurzen Entscheidungswegen und einer schnelleren Reaktionszeit. „Damit sind wir gut aufgestellt für die Zukunft“, sagt Krüger. „Das ist unser Selbstverständnis als zeitgemäßer Immobilienverwalter. Durch die optimierten internen Prozesse bieten wir unseren Mitarbeitern zudem ein höheres Maß an Flexibilität und somit einen attraktiveren Arbeitsplatz.“ Diesem Anspruch der Anwender wollen UTS innovative Softwaresysteme und BCT Deutschland auch in Zukunft gerecht werden. Daher arbeiten die beiden Unternehmen an weiteren Lösungen, um die Immobilienbranche fit für die digitale Zukunft zu machen.



Dem guten Miteinander dienlich

Der Verwaltungsbeirat nach der WEG-Reform:
Was ändert sich? Eine kritische Betrachtung!

Von Steffen Haase

Der Verwaltungsbeirat ist ein wichtiges Organ für die Wohnungseigentümergeinschaft, und es ist immer wieder spannend, wie Verwaltung und Verwaltungsbeirat wohl zusammenarbeiten. Das reformierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verschiebt das Verhältnis zwischen Verwalter und Verwaltungsbeirat und verdient daher eine genauere Betrachtung, denn § 29 WEG wurde nunmehr wie folgt neu formuliert:

(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsit-

zender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(3) Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

Was hat sich damit nun geändert?

Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates

Der Verwaltungsbeirat gemäß WEG in seiner alten Fassung (a. F.) bestand zwingend aus drei Mitgliedern – für kleine Gemeinschaften recht viel, für große Gemeinschaften recht wenig. Das reformierte WEG regelt in seiner neuen Fassung (n. F.) die Zahl der Verwaltungsbeiräte nicht mehr. Die Wohnungseigentümer können nun frei entscheiden, wie sich der Beirat zusammensetzen soll. Das ist durchaus sinnvoll. So kann eine kleine Eigentümergeinschaft auch nur einen Wohnungseigentümer als Verwaltungsbeirat bestellen. Entschieden sich eine Eigentümergeinschaft auf dem Beschlusswege, mehrere Verwaltungsbeiräte zu bestellen, so ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Es ist daher sinn-

voll, zwei Beschlüsse zu fassen: Im ersten Beschluss sollte die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates bestimmt werden, im zweiten Beschluss sollten dann seine Mitglieder bestellt werden.

Die Aufgaben des Verwaltungsbeirates

Der Verwaltungsbeirat hatte nach dem alten WEG wenige Aufgaben. In § 29 Abs. 2 WEG a. F. stand: Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. In der neuen Fassung heißt es: Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Hinzu gekommen ist das Wort „überwacht“. Ob der Begriff glücklich gewählt ist, wage ich zu bezweifeln. Wikipedia nämlich definiert Überwachung wie folgt: „Überwachung ist die zielgerichtete Beobachtung und Informationserhebung von Objekten, Personen, Personenvereinigungen oder Gegenständen durch am Geschehen unbeteiligte Dritte. Eine besondere Form der Überwachung ist die Observation.“

Sinnvoller und treffender wäre das Wort „kontrolliert“ gewesen, denn damit wäre die Funktion des Verwaltungsbeirates richtiger beschrieben. Er ist nämlich eher ein Kontroll- als ein Überwachungsorgan.

Verwalterkollegen berichten von Verwaltungsbeiräten, die sich einen eigen-

nen Briefkopf gestaltet haben und nun an Gott und die Welt – auch an den Verwalter – Schreiben versenden, in denen sie teils unter Fristsetzung Weisungen und auch Aufträge erteilen. Eine tatsächliche Handlungsvollmacht hat der Verwaltungsbeirat aber auch weiterhin nicht. Der Verwalter ist und bleibt das handelnde Organ der Gemeinschaft. § 9 b Abs. 2 WEG n. F. enthält folgende Regelung:

§ 9 b Vertretung

(2) Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein per Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Das Gesetz lässt hier die Frage der Rechte im Rahmen der Vertretung völlig offen. Von daher ist eine Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft Voraussetzung für die Vertretung der Gemeinschaft. Die Willensbildung der Wohnungseigentümer erfolgt durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung.

Haftung des Verwaltungsbeirates

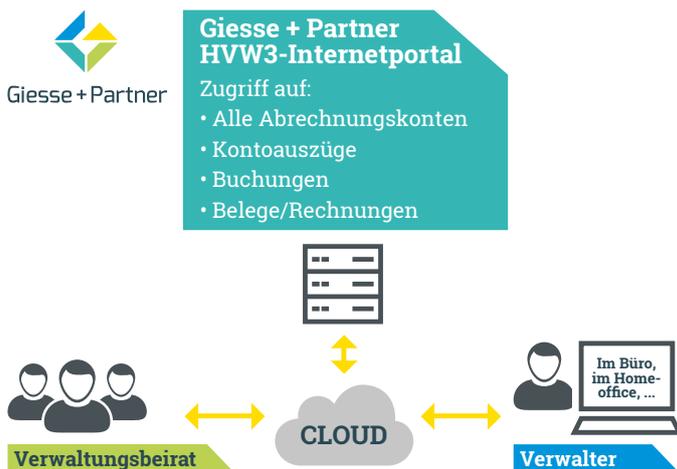
Erstmals wurde auch die Haftungsfrage des Verwaltungsbeirates mit in das Wohnungseigentumsgesetz aufgenommen. § 29 Abs. 3 WEG n. F. besagt:

Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

Dies ist eine begrüßenswerte Klarstellung im Gesetz, die aber auch bedeutet, dass eine entgeltliche Tätigkeit das Haftungsrisiko erhöht. Darüber muss jeder Verwaltungsbeirat informiert sein, und der Verwalter sollte darauf hinweisen. Nicht zur Vergütung der Tätigkeit führt der sogenannte pauschale Aufwendungsersatz, mit der der Verwaltungsbeirat eine Pauschale zur Abgeltung von Sachaufwendungen wie Porto, Kopien etc. erhält. Hier wird er nun von der Belegsammlungspflicht befreit, und seine Aufwendungen werden angemessen pauschaliert. Eine Sitzungspauschale ist aber schon wieder anders zu bewerten.

Fazit

Jede Gesetzesnovelle hat gute wie auch schlechte Seiten. In § 29 WEG n. F. überwiegen aber die Verbesserungen. Von daher ist die Neufassung zu begrüßen und soll einem guten Miteinander von Verwaltung und Verwaltungsbeirat dienen.



ANZEIGE

Zeitsparend, effektiv, sicher: Die Online-Belegprüfung der HVW3

Mit HVW3, der Komplettlösung für die professionelle Hausverwaltung, arbeiten Sie komplett digital. Mit der Online-Belegprüfung bietet HVW3 ein Feature, das Ihnen insbesondere in Corona-Zeiten weiterhilft. Die Verwaltungsbeiräte können mit dieser Funktion alle Abrechnungskonten, Kontoauszüge, Buchungen sowie zugehörige Belege am

heimischen PC einsehen. Auch Belegprüfungen im Büro können dank der rein digitalen Prüfung schlanker erfolgen. So arbeiten Sie zeitsparend, effektiv und sicher.

Seit 1987 zählen wir zu den führenden Anbietern leistungsfähiger Software für die Hausverwaltung. Wir beraten Sie gerne – auch im persönlichen Gespräch!

giesse-erlangen.de • zentrale@giesse-erlangen.de • T: 09131 7660-0

Kompetente Begleitung gesucht!

Was erwarten Eigentümer von ihrer Immobilienverwaltung, und was muss sie mitbringen, um sich als vertrauenswürdig zu qualifizieren?



Das Gemeinschaftseigentum wird durch die Wohnungseigentümer bzw. nach der Reform durch die Gemeinschaft verwaltet. Dies ist eine umfangreiche Aufgabe, die hohe Sachkompetenz erfordert und viel

DIE AUTORIN



JULIA WAGNER

Juristin für WEG-Recht beim Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland

Zeit in Anspruch nimmt. Die Belange einer Eigentumswohnung mal eben nebenbei zu steuern, ist in der Regel nicht möglich.

Wohnungseigentümer kommen also zumeist nicht an ihnen vorbei, den Hausverwaltungen, die sich an ihrer Stelle, aber in Abstimmung mit ihnen um alle Belange rund um die Immobilie kümmern. Gleichzeitig stehen diese Eigentümern und Mietern als Ansprechpartner zur Verfügung. Da das eigene Heim mit das Persönlichste ist, was man besitzt, kommt der Verwaltung hier eine besondere Bedeutung zu. Ihr Aufgabenbereich umfasst deutlich mehr als die Einberufung und Durchführung der obligatorischen Eigentümerversammlungen. Entsprechend ist die Wahl der Verwaltung für Eigentümer von erheblicher Bedeutung.

Was Verwaltungen können sollen

An erster Stelle steht wohl die fachliche Kompetenz, denn frisch gebackene Eigentümer wissen oft nur wenig über das Konstrukt Eigentümergeinschaft. Begriffe wie Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung oder Abstimmungsquoten sind völliges Neuland. Aber auch gestandene Wohnungseigentümer haben häufig Probleme, alle gesetzlichen und vertraglichen Rechte und Pflichten zu verstehen. Viele Probleme können Wohnungseigentümer nicht eigenständig lösen. Dafür benötigen sie einen kompetenten Begleiter, der sich rechtlich auskennt. Eigentümer legen daher großen Wert auf die fachliche Kompetenz ihrer Verwaltung – und auf deren Nachweis. Auch wenn eine Zertifizierung gesetzlich erst mit dem Inkrafttreten des novellierten Wohnungseigentumsgesetzes verbindlich geregelt wird: Regelmäßige Fort- und Weiterbildungen überzeugen auch kritische Eigentümer und sind nicht nur auf dem Papier zu etwas gut. Breites und fundiertes Wissen wirkt vertrauensbildend. Da können Fortbildungen, die über gesetzlich geregelte Pflichten hinausgehen, einiges bewirken.

Führen & lenken

Eigentümer wünschen sich nicht immer, brauchen ihn aber: Einen Verwalter der – insbesondere in größeren Gemeinschaften – Leitungsfunktionen übernehmen kann. In den Eigentümerversammlungen, aber auch bei der Umsetzung von beschlossenen Projekten bedarf es nämlich nicht nur einer Verwaltung, die in der Lage ist, die Organisation zu übernehmen, sondern jemanden, der die Eigentümer führt. Sachlich, fachlich und emotional korrekt. Hierfür reicht es nicht aus, das Wohnungseigentumsgesetz rudimentär zu kennen; Fragen zu Beschlussmehrheiten oder über Kostentransportpflichten sollten fachkundig und schnell beantwortet werden können. Neben dem fachlichen Wissen müssen Verwalter aber in der Lage sein, die Eigentümer zu motivieren, zu überzeugen und ihnen, wenn es notwendig ist, Einhalt zu gebieten. Gleichzeitig ist es von enormer Bedeutung, dass Verwalter den Willen der Eigentümergeinschaft akzeptieren. Es darf keine Rolle spielen, ob sie selbst mit der Entscheidung einverstanden sind. Sie sind – auch in der Leitungsfunktion – diejenigen, die den Willen der Wohnungseigentümer ausführen. Dieses Rollenbild sollte allen von

Ist Ihre Immobilie fit für die „neue Normalität“?

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

Die Voraussetzung: Glasfaser!

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

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



Ihre Vorteile

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

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



Schnelle Handlungsfähigkeit gehört zum Service.

Anfang an bewusst sein. Nur so sind eine reibungslose Zusammenarbeit und ein respektvolles Miteinander möglich, und nur so können konstruktive Ideen entwickelt und im Anschluss umgesetzt werden.

Unternehmensstruktur & Service

Es klingt profan, aber ebenfalls essenziell für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit ist eine gute und professionell organisierte Büroführung. Denn: Eigentümer müssen Protokolle und Beschlüsse jederzeit einsehen können und dürfen, Jahresabrechnungen müssen fristgerecht erfolgen. Auch ein fester Handwerkerstamm oder ein Bereitschaftsdienst in der Nacht oder am Wochenende zur schnellen Behebung von Problemen wird von vielen Wohnungseigentümern geschätzt. Dabei steht natürlich der Servicegedanke der Verwaltung im Vordergrund, es sichert aber auch eine schnelle Handlungsfähigkeit, die notwendig sein kann, um Schäden von der Immobilie abzuwenden.

Instandhaltung & Werterhalt

Schäden an der Immobilie sind ein weiterer Aspekt, an dem sich festmachen lässt, was sich Eigentümer von ihrer Hausverwaltung wünschen, vor allem nämlich, dass es dank guter Instandhaltungsmaßnahmen erst gar nicht zu Schäden kommt. Sollten dennoch welche auftreten, müssen sie zügig, ordentlich und finanziell abgewogen beseitigt werden. Eine gute Verwaltung sollte die Immobilie im Blick haben, sie kennen, sie sollte frühzeitig auf Mängel reagieren, um teure Folgekosten zu vermeiden. Dabei soll natürlich nicht über den Kopf der Eigentümer hinweg entschieden werden. Vielmehr gehört es zu den Aufgaben der Verwaltung, die Eigentümer zu sensibilisieren, auf Maßnahmen hinzuweisen, Eigentümersammlungen zur Klärung einzuberufen. Die Entscheidung treffen die Eigentümer, wenn auch oftmals gelenkt von den Empfehlungen ihrer Verwaltung.

Bei all diesen Aufgaben muss die Verwaltung zuverlässig sein. Eigentümer müssen darauf vertrauen können, dass sie ihre Aufgabe ernst nimmt. Sie dürfen erwarten, dass vernünftige Angebote eingeholt und Projekte nach objektiven Kriterien vergeben werden. Eigentümer müssen wissen, dass ihre Verwaltung in ihrem Sinne handelt.

Diese Hard Skills bringen viele qualifizierte Verwaltungen bereits mit. Für Eigentümer ist es darüber hinaus

jedoch wichtig, dass „ihre“ Verwaltung auch auf die speziellen Eigenheiten der jeweiligen Immobilie eingehen kann, dass das Haus und seine Bewohner verstanden werden. Das kann eine Verwaltung am besten leisten, wenn sie zum einen ihren Sitz vor Ort hat. Nur so kann sie die Stimmung im Objekt wahrnehmen und auch eine regelmäßige Überwachung und Begehung durchführen. So kann sie auch mit den Eigentümern ins Gespräch kommen und erhält einen ganz anderen Einblick in die Gemeinschaft, als wenn nur über Telefon oder E-Mail kommuniziert wird.

Zum anderen ist es der Umgang mit den Verwaltungsbeiräten auf Augenhöhe, der eine gute Verwaltung ausmacht. Verwaltungsbeiräte sollten nicht als Störfaktor, sondern als Bindeglied zwischen der Gemeinschaft und der Verwaltung wahrgenommen und ihre Anregungen als wertvolle Hinweise anerkannt werden. Viele Verwaltungsbeiräte schätzen es sehr, wenn die Verwaltung sie in Planungen und Beschlussumsetzungen einbezieht und echtes Interesse an ihren Ausführungen zeigt. So wird von Beginn an deutlich, dass an einem gemeinschaftlichen Miteinander und nicht an einem Gegeneinander gelegen ist.

Problemlöser & Schlichter

Letztlich kommt Verwaltungen häufig auch eine vermittelnde und schlichtende Funktion zu, da Wohnungseigentümergeinschaften konfliktträchtig sind. Sie müssen Probleme erkennen und auflösen, bevor diese sich zu Streitigkeiten auswachsen. Zwar darf und muss die verwalterische Kompetenz im Vordergrund stehen, ein hohes Maß an Einfühlungsvermögen und diplomatischem Geschick, Freundlichkeit und Nahbarkeit sind jedoch essenziell, um mit allen Eigentümern im Gespräch zu bleiben und von allen respektiert zu werden. Gleichzeitig ist professionelle Zurückhaltung notwendig, denn Eigentümer schätzen zwar eine fachliche Begleitung, wünschen aber niemanden, der übergriffig über ihre Immobilie entscheidet.

Die Liste der Anforderungen und Erwartungen könnte endlos weitergeführt werden. Allein diese Beispiele machen aber schon deutlich: Ein hohes Maß an fachlicher Kompetenz, das Akzeptieren von Rechten und Pflichten aus dem Wohnungseigentumsgesetz sowie Engagement und Einfühlungsvermögen sind die Hauptanforderungen, die an Verwalter gestellt werden.

Zuverlässig mit Schaden-
prävention punkten.

Die lieben Nachbarn

Zum Streit über Grundstücksgrenzen hinweg hat der BGH zwei neue Entscheidungen getroffen, die Klarheit schaffen.

Von Rechtsanwältinnen Dr. Susanne Schießler und Victoria E. Warken, Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein, München



Die Emissionen des Nachbarn sind sehr häufig Streitthema, und dies nicht nur zwischen Grundstücksnachbarn, sondern auch in Eigentümergemeinschaften, soweit die Einwirkungen jeweils von Sondernutzungsrechten oder vom Sondereigentum ausgehen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in zwei zeitlich nicht allzu weit auseinanderliegenden Entscheidungen Klarheit geschaffen, was Immissionen von einem Nachbargrundstück einerseits und den Überwuchs von Ästen andererseits betrifft. Hinsichtlich der „unwägba-

ren“ Immissionen, die nach § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu beurteilen sind, hat der BGH mit diesem Urteil auch seine bisherige Rechtsprechung geändert.

Beeinträchtigung durch Laub und Pollen

Auf einem Grundstück stehen drei gesunde ca. 18 Meter hohe Birken im landesrechtlich vorgeschriebenen Abstand zur Grundstücksgrenze von zwei Metern. Der

Nachbar verlangt die Entfernung der Bäume, weil sein Grundstück durch Laub und Pollen stark belastet wird, was vor allem den Reinigungsaufwand deutlich erhöht, zudem leiden mehrere Familienmitglieder unter Birkenpollenallergie. Der BGH lehnt entgegen der Entscheidung des Berufungsgerichtes die Klage auf Entfernung der Bäume ab, ebenso die hilfsweise erhobene Klage auf eine Ausgleichszahlung in den beson-

Die Klage auf Entfernung der Bäume lehnt der BGH ab.

ders immissionsintensiven Monaten Juni bis November.

Hierzu zitiert der BGH zunächst die Voraussetzungen des § 906 Abs. 1 BGB. Eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks liegt jedenfalls vor. Auch kann hier der Nachbar zulässigerweise beantragen, dass die Beeinträchtigung in einer bestimmten Art und Weise unterbunden wird, nämlich durch Fällen der Bäume, da eine andere oder effektivere Maßnahme nicht denkbar ist.

Der Grundstückseigentümer ist nach dem Urteil des BGH jedoch nicht „Störer“ und damit für die Emissionen der Birken nicht verantwortlich. Dies wurde früher anders gesehen: Teils wurde vertreten, dass eine erhebliche Einwirkung selbst bei Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften zu einem Beseitigungs- oder Ausgleichsanspruch führen müsse; teils wurde bei fehlender Störeigenschaft schon die Beeinträchtigung verneint oder die Einwirkung für unwesentlich gehalten.

Der Begriff des Störers

Der BGH stellt nun ausschließlich auf den Begriff Störer ab: Störer ist nur derjenige, dem mit sachlichen Gründen eine Verantwortung für ein Geschehen auferlegt werden kann. Beispielsweise muss sich aus der Art der Nutzung des Grundstücks eine Sicherungspflicht oder eine Pflicht zur Verhinderung möglicher Beeinträchtigungen ergeben. Der Grundstückseigentümer (oder auch der Besitzer) muss nach wertender Betrachtung für den gefahrenträchtigen Zustand seines Grundstücks in gewisser Weise verantwortlich gemacht werden können.

Dies ist dann nicht der Fall, wenn die Nutzung des Grundstücks sich im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung hält. So wurde die Störeigenschaft schon in früheren Entscheidungen des BGH verneint, wenn Bäume umgestürzt sind, die nicht erkennbar krank waren. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung liegt auch dann vor, wenn die landesrechtlich vorgeschriebenen Abstände von Anpflanzungen zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Hierbei ist nämlich das Nachbarrecht als Ganzes zu würdigen. Dazu gehören auch die öffentlich-rechtlichen Abstandsregeln, denn gerade sie sind Ausdruck des Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme und schließen auch lokale Besonderheiten ein.

Der BGH untermauert diese Argumentation mit Bezugnahme auf die §§ 907 und 910 BGB, die die direkte Einwirkung auf das Nachbargrundstück regeln. Wer eine solche direkte Einwirkung zulässt, ist als Störer zu qualifizieren und hat diese Einwirkung entsprechend der gesetzlichen Sonderregelungen zu beseitigen.

Schließlich würdigt der BGH noch die Frage, ob ein billiger Ausgleich der widerstreitenden Interessen durch Zahlung einer Aufwandsentschädigung nach § 906 Abs. 2 BGB geboten sei. Auch hierfür ist jedoch Voraussetzung, dass der Grundstückseigentümer Störer im Sinne des § 1004 BGB und damit für die Einkommensbeeinträchtigung verantwortlich ist. Liegt dies nicht vor, können auch erheblich beeinträchtigende Einwirkungen nicht zu einem Beseitigungsanspruch oder Ausgleichsanspruch des Nachbarn führen.

Fazit

Das BGH-Urteil vom 20.9.2019, Az. V ZR 218/18, bringt Klarheit in die bislang sehr Einzelfall-geprägte und sehr von Interessenabwägung abhängige BGH-Rechtsprechung zum Nachbarrecht. Soweit dem Grundstückseigentümer keine Missachtung der Sicherungspflicht vorzuwerfen oder die Verantwortung für einen gefahrenträchtigen Zustand aufzuerlegen ist, sondern dieser im Gegenteil alle privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Vorschriften einhält, kann das Unterlassen von Beeinträchtigungen und Immissionen nicht verlangt werden. Diese hat der Nachbar dann hinzunehmen. Im Umkehrschluss muss natürlich streng darauf geachtet werden, bei Bepflanzungen die im Landesrecht festgeschriebenen Abstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Dies gilt gerade auch für Gartengrenzen im WEG-Sondereigentum.

Wenn Äste übern Zaun wachsen

In Zusammenschau mit dem BGH-Urteil zur natürlichen Immission von Laub und Pollen wird aus dem BGH-Urteil vom 14.6.2019, Az. V ZR 102/18, zum einen die Abgrenzung zwischen den Regelungen zum Überwuchs von Ästen (§ 910 BGB) und den Vorschriften zum Eintrag von „unwägbaren“ Immissionen (§ 906 BGB) deutlich. Zum anderen wird an diesem Beispiel auch nochmals die Frage der Störeigenschaft thematisiert, die ausschlaggebend für Unterlassungs- und Beseitigungspflichten nach § 906 BGB ist.

„Störer“ ist nur, wer sachlich verantwortlich gemacht werden kann.

Auf dem Grundstück des Eigentümers steht eine Douglasie, deren Äste in einer Höhe von drei Metern im Mittel 5,4 Meter auf das Grundstück des Nachbarn ragen. Da sich der Nachbar durch die Nadeln und Zapfen beeinträchtigt fühlte, die jährlich mit einem Volumen von ca. 480 Litern in seine Garageneinfahrt fielen, verlangte er den Rückschnitt der Äste. Hiergegen hat der Grundstückseigentümer zum einen Verjährungseinrede erhoben, zum anderen geltend gemacht, dass er nach den landesrechtlichen Naturschutzvorschriften zu einem Rückschnitt nicht berechtigt sei.

Die Vorinstanz hat, da der Nachbar insbesondere die Beeinträchtigung durch den Fall von Nadeln und Zapfen, also von „unwägbareren“ Immissionen geltend gemacht hat, den Maßstab des § 906 BGB

angewandt, der ein Abwehrrecht nur ergibt, wenn der „Laubfall“ wesentlich und nicht ortsüblich ist. An letzterer Voraussetzung fehlte es. Der BGH hebt das Berufungsurteil jedoch auf und verweist es – wegen der Fragen von Verjährung und Naturschutz – zurück an die Berufungsinstanz. Auch wenn es dem Nachbarn nicht um die überstehenden Äste als solche, sondern um den Laubfall geht, bleibt auf den Überwuchs ausschließlich § 910 BGB anwendbar. Dieser erteilt dem Nachbarn zum einen ein Selbsthilferecht, wenn eine dem Grundstückseigentümer gesetzte angemessene

Frist zur Beseitigung fruchtlos verstrichen ist, zum anderen erteilt er auch das Recht, vom Grundstückseigentümer die Entfernung der Äste zu verlangen. Nach der Entscheidung des BGH erfasst § 910 BGB sowohl die direkte Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks durch die überstehenden Äste als auch die indirekte Beeinträchtigung durch den Laubfall. Das Selbsthilferecht bezieht sich auf beide Einwirkungen und ist nach § 910 BGB auch nicht von der Frage der Ortsüblichkeit abhängig. Diese Frage kann nur in der Abwägung nach § 906 BGB eine Rolle spielen. Der BGH sieht

Das Selbsthilferecht des Nachbarn unterliegt keiner Verjährung.

Wir schaffen Infrastruktur.

Mit Glasfaser.
Mehr Bandbreite.
Für mehr Leistung.

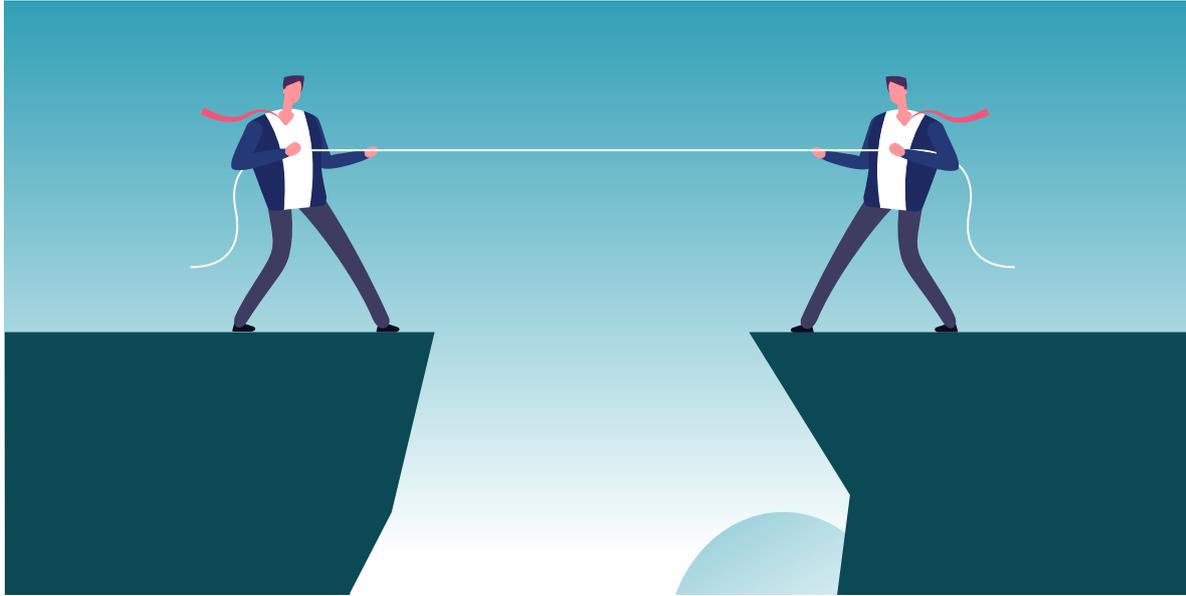
Fiber to the home, fiber to the building oder HFC – Sie entscheiden. Als Experten für Glasfaser, Multimedia und Digitalisierung beraten wir Sie individuell und realisieren die für Sie passende Technologie. Für die Zukunft Ihrer Immobilie und die Zufriedenheit der Bewohner.

PYUR

Internet • TV • Telefon



Tele Columbus Gruppe
pyur.com/wohnungswirtschaft
wohnungswirtschaft@pyur.com



keinen Widerspruch darin, dass damit gegebenenfalls zwei unterschiedliche Wertungsmaßstäbe für Laub und Nadeln zur Anwendung kommen: Der strengere Bewertungsmaßstab nach § 910 BGB gilt für Laub und Nadeln, die von überstehenden Ästen abfallen, der weniger strenge nach § 906 BGB dagegen für Laub und Nadeln von solchen Anpflanzungen, die im Übrigen allen rechtlichen Vorschriften entsprechen, insbesondere den landesrechtlichen Abstandsregeln. Der BGH stellt auch klar, dass ein Grundstückseigentümer, der den Überwuchs von Ästen auf das Nachbargrundstück zulässt, automatisch Störer im Sinne von § 906 BGB ist, weil er gegen das Abstandsgebot verstößt.

Keine Verjährung des Selbsthilferechts

Der BGH thematisiert weiter naturschutzrechtliche Verbote. Liegen die Voraussetzungen für ein solches naturschutzrechtliches Verbot vor, kann der Beseitigungsanspruch nicht durchgesetzt werden. Dies ist im Rahmen eines Zivilrechtsstreits zwischen den Nachbarn selbstständig von den Zivilgerichten zu prüfen. Umgekehrt kann auch der Nachbar,

der sich auf sein Selbsthilferecht beruft, bei den zuständigen Behörden eine entsprechende (Ausnahme-) Genehmigung für den Rückschnitt beantragen. Da diese Frage in der unteren Instanz nicht geprüft wurde, lag hierin schon ein Grund für die Zurückverweisung an die Berufungsinstanz. Zum anderen waren die Voraussetzungen der Verjährungseinrede in der Berufungsinstanz nicht geklärt worden. Es handelt sich bei dem Beseitigungsanspruch nicht um einen unverjährbaren Anspruch oder einen Anspruch, der mit dem jährlichen Wachstum der Äste jeweils wieder neu in Gang gesetzt wird. Nach der BGH-Entscheidung entsteht der Anspruch vielmehr zu dem Zeitpunkt, in dem die Grundstücksbeeinträchtigung durch Überwuchs der Äste über die Grundstücksgrenze erstmals eingesetzt hat. Dieser unterliegt dann der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren. Der BGH weist allerdings ausdrücklich darauf hin, dass nur der Beseitigungsanspruch gegenüber dem Grundstückseigentümer verjährt, das Selbsthilferecht des Nachbarn jedoch keiner Verjährung unterliegt. Der Nachbar kann also auch nach langer Zeit selbst und auf eigene Kosten

die Entfernung von Überwuchs veranlassen.

Fazit

Hinsichtlich der Verjährungsfrist ist Eile geboten! Häufig ist eine Störung durch überhängende Äste oder deren Laubeintrag auf dem Nachbargrundstück innerhalb von drei Jahren seit dem Überwuchs noch gar nicht so stark bemerkbar. Zu beachten ist, dass naturschutzrechtliche Vorgaben die Durchsetzung sowohl des Beseitigungsanspruchs als auch des Selbsthilferechts hindern können und daher vorher geklärt werden müssen. Im Übrigen muss jeder Grundstückseigentümer beachten, dass er zum Störer wird, falls er den Überwuchs über seine Grundstücksgrenzen zulässt, und dann nach den strengen Maßstäben des § 910 BGB zur Beseitigung verpflichtet ist, bei dem Ortsüblichkeit oder die sonstige Erheblichkeit der Beeinträchtigung keine Rolle spielen.



MAL MEHR

LEISTUNG FÜR ALLE

X-mal effizienteres Immobilien- Management für Sie!

Zuhause sein heißt heute auch: zuhause arbeiten. Der Anschluss Ihrer Immobilie an das Glasfasernetz der Telekom ermöglicht Ihnen X-mal mehr Leistung und Sicherheit im Homeoffice. Gleichzeitig versetzen Sie Ihr Gebäude in die Lage, **effizient Daten zu verarbeiten**, die durch vernetzte Anwendungen, z. B. bei Heizungs- und Lichtanlagen, heute bereits entstehen – so können Betriebskosten durch Echtzeitberechnungen automatisch sinnvoll gesenkt werden. Bedingung dafür ist eine schnelle, sichere und zuverlässige Infrastruktur. Mit dem Anschluss an Deutschlands größtes Glasfasernetz **werten Sie Ihre Immobilie nachhaltig auf** und tätigen fast nebenbei eine **sichere Investition in die Zukunft**.

Für Sie als Immobilien-Profi hält die Telekom darüber hinaus **digitale Lösungen** bereit, die die Verwaltung von Gebäuden, Prozessen und Mietern einfach effizienter machen. Von der Telemetrie bis zu E-Ladesäulen – **alles aus einer Hand**.

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten:

Infos auf www.telekom.de/wohnungswirtschaft und persönlich unter: **0800 33 03333**



■ ■ ■ ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Angst vor der TKG-Novelle?



Wo die Umlagefähigkeit der Kabelgebühren gerade zur Diskussion steht, erweist sich SAT-TV ohne Signalkosten und Vertragsbindung als sinnvolle Alternative.

Der Gesetzesentwurf zur Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) sorgt bei vielen Unternehmen der Wohnungswirtschaft für Beunruhigung: Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) schlägt darin weitreichende Änderungen der Betriebskostenverordnung im Mietrecht vor. Im Kern geht es darum, dass die Umlagefähigkeit der Betriebskosten von

Breitbandnetzen für Mietwohnungen abgeschafft werden soll, was auch die laufenden Entgelte für die TV-Versorgung beinhaltet. Damit will der Gesetzgeber Mieter in die Lage versetzen, ihren Kabelanbieter künftig selbst bestimmen zu können oder auf Kabelfernsehen zu verzichten. Sozialverbände wiederum befürchten, dass dies für Haushalte, die Sozialleistungen beziehen, mit unzumutbaren Mehrkosten verbunden wäre. Was alle dabei völlig außer Acht lassen: Kabelfernsehen ist nicht der einzige TV-Empfangsweg.

Teil einer zukunftsfähigen Medienversorgung

Mit über 17 Millionen TV-Haushalten ist SAT-TV der führende Verbreitungsweg für Fernsehinhalte in Deutschland. Die Nutzer schätzen an Satellitenfernsehen das breite Programmangebot, die ausgezeichnete Bild- und Tonqualität (HD, 4K, Dolby) sowie die

Tatsache, dass dies der einzige Empfangsweg ohne Signalkosten und Vertragsbindung ist. Vermieter hingegen assoziieren SAT-TV oft reflexartig mit Fassaden voller Satellitenschüsseln. Dabei genügt bei der modernen optischen SAT-ZF-Verkabelung auf Glasfaserbasis eine einzige zentrale SAT-Anlage zur Versorgung ganzer Quartiere oder Stadtteile. Und: Die Rechtskonformität ist anders als bei Fernsehen über Kabel ebenfalls gesichert. Denn da bei Fernsehen über Satellit keine monatlichen Grundgebühren anfallen, müssen diese auch nicht auf die Mieter umgelegt werden.

Jetzt und in Zukunft Kosten sparen

Eine zeitgemäße Medienversorgung bestehend aus Internet, TV und Telefon ist auf Breitbandnetze mit High-Performance angewiesen. Schon jetzt stoßen Technologien wie (Super-) Vectoring angesichts des steigenden Bedarfs an hohen Bandbreiten an

DIE AUTORIN



GRAZIELLA TREFFLER
Account Manager, ASTRA
Deutschland GmbH

So **manche Technologie stößt** beim aktuellen Bedarf bereits an **ihre Grenzen**.

ihre Grenzen. Grund dafür sind die innerhalb des Gebäudes genutzten Kupferkabel, deren Leistungsfähigkeit materialbedingt nach oben hin begrenzt ist. Die Übertragung von Lichtsignalen über Glasfaser bietet eine vielfach schnellere und störungsfreie Datenübertragung bei nahezu unbegrenzter Bandbreite – auch über kilometerlange Distanzen. Außerdem lassen sich im Vergleich etwa 40 Prozent Materialkosten einsparen und im Netzbetrieb reduzieren sich die Energiekosten um etwa 85 Prozent. Auf diese Weise trägt Glasfaser auch mit dazu bei, CO₂-Emissionen zu minimieren. Idealerweise führt die Glasfaser-Infrastruktur bis in die Wohnungen (FTTH). Die Kombination dieser offenen Glasfaser-Hausnetze

mit optischem SAT-Direktempfang ergibt eine zukunftssichere Komplettlösung für die Medienversorgung im Gigabitzeitalter.

Kooperation mit Synergieeffekten

Die Vorteile des Satellitenfernsehens, also enorme Programmvietfalt bei brillanter Bild- und Tonqualität ohne Vertragsbindung und monatliche Grundgebühren, lassen sich in Kombination mit Glasfaser noch besser nutzen. Ein guter Grund für den Satelliten-

betreiber ASTRA und Glasfaser-ABC, ihre Kompetenzen zu bündeln und mit überschaubaren Investitionskosten leistungsstarke und nachhaltige Übertragungswege zu schaffen – etwa für ein Neubauprojekt in Radolfzell am Bodensee. Dort wurden 50 Wohnungen mit separaten Glasfaserzuleitungen und Satellitenfernsehen für beste Bildqualität ausgestattet. Da dies den verlustfreien Transport des Satellitensignals über weite Strecken ermöglicht, ist auch die Versorgung wesentlich größerer oder höherer Wohnanlagen technisch problemlos realisierbar. Wie in der Wohnstadt Asemwald südlich von Stuttgart. Hier versorgt seit der Modernisierung eine einzige SAT-Anlage die gesamte Siedlung, insgesamt 1.137 Wohnungen.

Nahezu **unbegrenzte Bandbreite**, vielfach **schneller** und **störungsfrei: Glasfaser**.

Jetzt wird's e-rnst!

Mit der Reform des WEG rollt was auf Sie zu. Mieter und Eigentümer können von Ihnen Lösungen zum Laden ihrer e-Fahrzeuge verlangen. Gut, dass Sie mit uns einen kompetenten Partner für die komplette Ladeinfrastruktur in Ihren Immobilien haben. Denn wir können alles rund ums Thema Energie.

Alle Infos unter: suewag.de/ladeloesung-b2b



Meine Kraft vor Ort

Auf Sendung gehen

Die neue Mobilfunktechnologie 5G erfordert eine höhere Antennendichte. Dafür werden mehr Dachflächen gebraucht.



Im September 2019 hielt in Deutschland mit 5G die neue Generation im Mobilfunk Einzug, ein Kommunikationsstandard, der die Grundlage für die Nutzung neuer Technologien bildet. Etwa alle zehn Jahre kommt eine neue Mobilfunktechnologie auf den Markt. Mit der Einführung von 2G, oder auch GSM, im Jahr 1992 war das erste digitale Mobilfunknetz verfügbar. Es wurde für die mobile Telefonie und SMS verwendet. Mit 3G bzw. UMTS wurde im Jahr 2000 der Beginn des mobilen Internets eingeläutet. Die maximale Datenrate lag anfänglich bei 384 kBit/s. Zum Vergleich: Mit GSM konnten Datenraten von 9,6 kBit/s erreicht werden. LTE ist der Mobilfunkstandard der vierten Generation, der mit Geschwindigkeiten von bis zu 500 MBit/s echtes Breitband bietet und heute deutschlandweit fast flächendeckend ausgebaut ist.

DER AUTOR



BENEDIKT ALBERS
Leiter Kommunikation
Deutsche Funkturm
www.dfm.de

Antennenstandorte gesucht

5G ermöglicht nun nicht nur erheblich höhere Datenraten, sondern auch minimale und zuverlässige Reaktionszeiten sowie eine wesentlich höhere Verbindungsdichte. So wird die Ära des „Internet of Everything“ eingeläutet. Statt Millionen von Geräten miteinander zu vernetzen, können mit 5G Milliarden vernetzt werden. Das funktioniert insbesondere in Ballungszentren aber nur, wenn eine hohe Dichte von Mobilfunkantennen gegeben ist, die eine gleichmäßige Abdeckung gewährleistet. Daher besteht ein Bedarf an zusätzlichen Flächen zur Errichtung neuer Mobilfunkstandorte. Als Dachstandorte kommen fast alle Gebäudearten infrage. Maßgeblich sind die Gebäudehöhe sowie der Abstand und die Höhe umliegender Bauwerke. Flachdächer sind besonders gut geeignet.

Die Montage der Antennen- und Techniktragkonstruktion erfolgt je nach den örtlichen Gegebenheiten. Im Idealfall wird die Tragkonstruktion am Boden vormontiert, dann von einem Kran aufs Dach gehoben und dort final montiert. Ist die Aufstellung eines Krans z. B. aus Platzgründen nicht möglich, kann die Konstruktion auch in Einzelteilen mit einem Schrägaufzug auf das Dach gehoben und dort zusammengesetzt und montiert werden. In Ausnahmefällen erfolgt die Montage spektakulär mittels Helikopter.

Erschließung mit Glasfaser

Die Telekom-Tochter Deutsche Funkturm baut und betreibt die Antennenstandorte für den Mobilfunkausbau. Sie ist auch Ansprechpartner für Eigentümer, die ihre Liegenschaft für die Aufstellung von Antennen zur Verfügung stellen wollen. Um als Dachstandort genutzt werden zu können, müssen Gebäude zur Anbindung des Mobilfunkstandortes mit Glasfaser erschlossen werden. Im Zuge dieser Erschließung von Liegenschaften kann die Glasfaser auch gleich bis in jede einzelne Wohnung geführt werden. Die Modernisierung der Netzebene 4 und ein solcher Fiber-to-the-home-Anschluss (FTTH) rüsten Objekte für den in Zukunft wachsenden Bandbreitenbedarf für Homeoffice, Gaming oder Streaming, ermöglichen auch Fernsehen über FTTH und schaffen mit digitalen Lösungen die Basis für die Nutzung neuer Zukunftstechnologien.

Weitere Informationen

Die Telekom hat einen eigens geschaffenen Bereich für Anfragen zu FTTH, Mobilfunkantennen sowie Digitalisierungslösungen für die Immobilienverwaltung. Weitere Auskünfte gibt es per E-Mail an hausverwaltung@telekom.de



Breitbandausbau in Eigenregie

Schnelles Internet für die Wohnungswirtschaft

Deutschland hinkt beim Breitbandausbau hinterher. Doch immer mehr Immobilienunternehmen wollen nicht länger auf die digitale Zukunft warten. In enger Kooperation z. B. mit regionalen Netzbetreibern nehmen sie den Anschluss von Wohn- und Geschäftshäusern selbst in die Hand. RFT-Geschäftsführer Stefan Tiemann erläutert im Interview, wie ein solches Ausbauprojekt aussehen kann.

Vor fünf Jahren wurde das Bundesförderprogramm für den Breitbandausbau gestartet.

Warum zeigt es bisher nur langsam Wirkung?

ST: Dafür gibt es gleich mehrere Gründe. Die Verfahren für die Beantragung von Fördergeldern, aber auch für die Vergabe- sowie Genehmigungsverfahren sind zum Teil sehr aufwändig und langwierig. Da vergehen mitunter einige Jahre, bis endlich der erste Spatenstich erfolgen kann. Hinzukommen vermehrt Engpässe beim Tiefbau und immer häufiger auch Lieferschwierigkeiten für Glasfaserkabel sowie weiteres LWL-Zubehör. Das Zusammenspiel all dieser sowie viele weitere Faktoren bremsen den nachhaltigen Breitbandausbau.

Statt auf staatliche Förderung oder Mittel aus dem Landeshaushalt setzen Sie auf den eigenwirtschaftlichen Ausbau.

Worin besteht der Unterschied?

ST: Vereinfacht gesagt, wir verzichten auf Fördermittel bzw. Zuschüsse und investieren ohne Beteiligung von Kommunen oder Stadtwerken in den regionalen Breitbandausbau. Dabei erschließen wir Gebäude auf eigene Kosten mindestens

mit Glasfaser-Hausanschluss (FttB), auf Wunsch auch schon mit hausinterner Glasfaser-Verkabelung (FttH). Aber nicht nur die Finanzierung solcher Projekte liegt bei uns, die Planung und Ausführung von Ausbauprojekten erfolgen ebenfalls durch uns. Da unser Unternehmen auf langjährige Erfahrungen in diesem Bereich verweisen kann, können wir auf ein sehr großes, verlässliches Partnernetzwerk zurückgreifen.

Wohnhäuser und Gewerbeimmobilien, die mit Glasfaser erschlossen worden sind, besitzen mittlerweile einen Wettbewerbsvorteil gegenüber Gebäuden ohne Breitbandanschluss. Gleichzeitig erfordert die Umstellung auf Glasfaser hohe Investitionen. Wie können Immobilienunternehmen diesem Dilemma begegnen?

Um den Wert von Immobilien sichern und deren Attraktivität als Mietobjekte erhalten zu können, werden Eigentümer zwangsläufig in die bestehende Infrastruktur investieren müssen. Noch können wir Zukunftsvorsorge betreiben und präventiv FttB-Gebäude- bzw. FttH-Wohnungsanschlüsse realisieren. Aber in nur wenigen Jahren werden wir in der allseits prognostizierten Gigabit-Gesellschaft leben, leistungsstarke Netzanschlüsse werden dann unsere Lebensadern bilden. Die Entwicklung dorthin zeichnet sich bereits klar ab: So stößt die Performance herkömmlicher Kupferleitungen, insbesondere in gewerblichen Bereichen, schon heute an ihre Grenzen. Wir können die Augen davor verschließen, oder jetzt handeln.

Wie werden auch größere Gebäudekomplexe von Ihnen mit Glasfaser erschlossen?

Wenn wir heute Netze errichten, erfolgt dies zumeist im ersten Schritt als FttB-Netz. Dabei erschließen wir jeden Hausaufgang mit einer entsprechenden Anzahl an Glasfasern. Die Planung muss mit Weitsicht erfolgen. Auch wenn es vorerst nur um den Glasfaser-Gebäudeanschluss geht, planen wir Glasfaserkapazitäten für das Erschließen der einzelnen Wohnungen (FttH) ein und richten die Anzahl der Leerrohre wie auch der Glasfasern danach aus. Im Rahmen von Strang- bzw. Kernsanierungen innerhalb der Gebäude legen wir dann Glasfaserröhrchen und -kabel bis in jede Wohneinheit hinein. Von unseren Technikzentralen (PoPs) aus werden die Glasfasern bis zum Verteilpunkt im Kellerbereich eingblasen und dort mit den einzelnen Wohnungsfasern verbunden. Anschließend werden in den Wohnungen optische Abschlusspunkte installiert über die TV, Internet und Telefonie von uns als Netzbetreiber bezogen werden können. Mit dem letzten Schritt sind Immobilienunternehmen bestens für die Zukunft gerüstet und können auch einer Multi-Gigabit-Gesellschaft gelassen entgegensehen.

www.rftkabel.de

RFT[®]
Kabe

E-Mobilität trifft Immobilie

Ein neues Kongressformat widmet sich den Herausforderungen des wichtigen Zukunftsthemas urbane Mobilität.

Von Maren Herbst, Leiterin Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des VDIV Deutschland

Die Zukunft der Mobilität ist eng mit der des Wohnens und Arbeitens verbunden. Dabei stellen sich zahlreiche Fragen: Wie bewegen wir uns künftig von A nach B? Wie kann die Mobilitätswende gelingen? Welche Anforderungen stellt sie an Immobilien – sowohl an den Neubau als auch den Bestand? Und mit welchen Herausforderungen sehen sich Immobilienwirtschaft sowie die Automobil- und Logistikbranche konfrontiert, um den Wandel nicht nur zu begleiten, sondern zu gestalten?

Sicher ist, dass die Mobilitätswende in Deutschland noch zu langsam Fahrt aufnimmt. Seit Jahren bemüht sich die Bundesregierung mit verschiedenen Mitteln, Verbrauchern das Elektrofahrzeug schmackhaft zu machen: Wiederholt wurden Kaufprämien ausgelobt bzw. Umweltboni mit dem Kauf verbunden, auch eine Befreiung von der Kfz-Steuer und der Besteuerung des geldwerten Vorteils für das Laden des E-Mobils am Arbeitsplatz wurden eingeführt. Dennoch spielt die E-Mobilität hierzulande im Antriebsmix weiter eine untergeordnete Rolle, denn der Anteil der Elektrofahrzeuge an den Neuzulassungen bleibt insgesamt zu gering – im August 2020 lag er bei 6,4 Prozent.

Implementierung der E-Mobilität hakt

Um die E-Mobilität erfolgreich zu verankern, ist der Ausbau der Ladeinfrastruktur entscheidend. Zu diesem Zweck erarbeitet das Verkehrsministerium eine neue Förderrichtlinie, die am 1. Januar 2021 in Kraft treten soll. Wie gelingt es aber, die Elektromobilität tatsächlich in die Mitte der Bevölkerung zu bringen? Hierfür ist die private Ladeinfrastruktur im Wohnungsbestand entscheidend, der etwa 75 Prozent aller Wohngebäude in Deutschland ausmacht – und damit auch das enorme Potenzial der rund zwei Millionen Wohnungseigentümergeinschaften in Deutschland, die rund vier Millionen Stellplätze auf sich vereinen. Allerdings verläuft hier die Implementierung der E-Mobilität weiterhin schleppend. Zwar zeigt das 8. VDIV-Branchenbarometer, dass der Anteil der Verwaltungen, die den Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge begleitet haben, im Vergleich zum Vorjahr leicht anstieg – von 10,5 Prozent auf 12,4 Prozent. Doch fehlende

Infrastruktur, Brandschutzbedenken und Platzmangel sind in vielen Gemeinschaften schwer zu überwindende Hindernisse.

Allerdings dürfte die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes zu einem Anstieg der Einbauten führen. Denn mit dem am 17. September 2020 im Deutschen Bundestag beschlossenen Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) hat künftig jeder Eigentümer einen Anspruch auf den Einbau einer E-Ladestation. Zudem spricht die im Zuge der Reform erfolgende Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches jedem Mieter ebenfalls einen solchen Anspruch zu. Diese veränderten Rahmenbedingungen sorgen dafür, dass der Einbau von Ladeinfrastruktur nicht länger durch einzelne Eigentümer einer Gemeinschaft verhindert werden kann. Das ist ein wichtiger Schritt für den Fortschritt der Mobilitätswende im Wohnungsbestand.

Für Immobilienverwaltungen ist die veränderte Rechtslage aber auch mit neuen Herausforderungen verbunden. Denn die künftig zu erwartende steigende Nachfrage erfordert auf Seiten der Verwaltung Wissen um die Machbarkeit, die technischen Möglichkeiten und die mit dem Einbau verbundenen Herausforde-

Gesetzliche Neuerungen

gehen Hand in Hand mit
neuen Herausforderungen.



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

Echte Mehrwerte für Verwalter, Vermieter und Bewohner:

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

rungen. Will nur ein Eigentümer künftig ein Elektrofahrzeug über das hauseigene Stromnetz laden, ist dies in der Regel technisch möglich. Anders sieht es jedoch häufig aus, wenn mehrere Bewohner dies – gleichzeitig – tun wollen. Denn weil das Stromnetz älterer Mehrfamilienhäuser oft nicht für die erhöhte Last beim Aufladen meh-

rerer Elektroautos ausgelegt ist, sind zumeist erhebliche Investitionen in Lademanagementsysteme und die Erneuerung des Strom- und Verteilernetzes unerlässlich. Hierfür müssen sich Immobilienverwaltungen wappnen.

Mobilität und Immobilien erFAHRbar machen

Um Antworten auf die Fragen rund um die Zukunft der Mobilität zu erhalten und den Weg für die Elektromobilität weiter zu ebnen, ist es entscheidend, eine Brücke zwischen Immobilienwirtschaft, Automobil- und Logistikbranche zu schlagen. Dafür gilt es, unterschiedliche Branchen mit ihren verschiedenen Voraussetzungen zusammenzubringen, um gemeinsam neue Ansätze zu entdecken, Möglichkeiten und Anforderungen kennenzulernen – um Mobilität und Immobilien zusammenzudenken und erFAHRbar zu machen. Denn so unterschiedlich die Branchen auf den ersten Blick auch sein mögen, sie alle suchen Antworten auf zentrale Fragen rund um das Thema Elektromobilität.

Dieser Aufgabe stellen sich der VDIV Deutschland und Springer Fachmedien München mit ihrem gemeinsamen Veranstaltungsformat: der E-MMOBILIA 2020. Unter dem Motto „Unter Strom: E-Mobilität trifft Immobilie“ schaffen wir eine branchenübergreifende Plattform, die Vertreter von Immobilien-, Automobil- und Logistikwirtschaft miteinander in Kontakt bringt und sich dem wichtigen Zukunftsthema der urbanen Mobilität widmet.

Branchenübergreifende Antworten auf zentrale Fragen zur E-Mobilität



Klar ist, dass die Elektromobilität nicht für jeden Bedarf geeignet ist. Die große Herausforderung für Unternehmen, Eigentümer und Immobilienverwaltungen besteht nun darin, zu eruieren, ob und wie Elektromobilität integriert werden kann. Am 8. und 9. Dezember erhalten die Teilnehmer daher wesentliches Fachwissen zu Möglichkeiten und Optimierungsoptionen bei Ladeinfrastruktur, Energieversorgung, Versicherung, Finanzierung sowie Mobilitäts- und Softwarelösungen rund um die E-Mobilität. Ob spannende Diskussionen und Vorträge im Plenum oder detaillierte Einblicke in zahlreichen Panels und Workshops – Experten aus Recht, Wissenschaft und Praxis beleuchten die verschiedenen relevanten Aspekte. Zudem bietet die große angrenzende Fachmesse den idealen Rahmen, um sich mit einer Vielzahl an Ausstellern gezielt über Angebote und Optionen auszutauschen und maßgeschneiderte Lösungen zu finden.

Wohin geht die Reise bei der E-Mobilität? Welche Strategien braucht es zum Ausbau der Ladeinfrastruktur? Welche Erfahrungen und Best-Practice-Beispiele gibt es bereits bei der Implementierung neuer Mobilitätsangebote in Wohnquartieren? Löst die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes alle rechtlichen Probleme der E-Mobilität? Sind Brennstoffzellen eine Alternative bei Strom und Wärme? Welche Gefahren und Probleme entstehen durch E-Mobilität in Gebäuden? Welche Hürden sind auf dem Firmengelände zu nehmen – und welche in der Logistik? Welcher Antrieb ist der richtige für die unterschiedlichen Nutzer von Privatwagen bis Nutzfahrzeug?

Antworten darauf gibt es am 8. und 9. Dezember im Vienna House Andel's Berlin, weitere Informationen zum neuen Veranstaltungsformat online:

www.vdiv.de/e-mmobilia

vdiv aktuell im Mehrfachabo!

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



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

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

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

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

www.vdivaktuell.de

vdiv

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

Wie hell ist hell genug?

Wichtig für die dunkle Jahreszeit: Private Außenflächen müssen sicher ausgeleuchtet sein.



Kommt jemand wegen unzureichender Sichtverhältnisse auf einem Privatgrundstück zu Schaden, können Eigentümer, Immobilien- und Hausverwaltungen dafür haften. Was also ist im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht auf privaten Wegen, Flächen und Parkplätzen zu beachten?

Es gibt weder durch die Gesetzgebung oder Normung noch durch die Rechtsprechung eindeutige Vorgaben, wie privat genutzte

Wege und Flächen, Parkplätze und Innenhöfe ausgeleuchtet sein müssen. Allerdings gilt auch hier die allgemeine Verkehrssicherungspflicht. So können Eigentümer und Eigentümergemeinschaften sowie die zuständigen Immobilien- und Hausverwaltungen zur Verantwortung gezogen werden, wenn es aufgrund unzureichender Sichtverhältnisse zu einem Unfall kommt oder jemand einen Schaden erleidet. Innerhalb des Gewährleistungszeitraums werden häufig auch Bauträger, Planer und ausführende Unternehmen in den gerichtlichen und versicherungstechnischen Nachgang eingebunden oder sind davon betroffen.

Wie kann dies vermieden werden? Es gilt der Grundsatz, dass durch schlechte Sichtverhältnisse auch bei Dunkelheit keine Gefahr von einem Grundstück ausgehen darf. Auch ohne gesetzliche Vorgaben müssen deshalb Maßnahmen getroffen werden, die einen üblichen Nutzer unter üblichen Umständen vor unvorhersehbaren Gefahren sowie vor dem Risiko eines

Unfalls schützen. Um dies sicherzustellen, bedarf es in der Regel einer ausreichenden Beleuchtung, die zudem den Nutzen haben kann, das Risiko von Übergriffen auf Menschen und Eigentum in der Dunkelheit zu senken.

Orientierung an Gesetzen, Normen und Urteilen

Eigentümer oder Hausverwaltung müssen also eine ausreichende Beleuchtung sicherstellen. Doch welche Beleuchtungsstärke bietet weitgehende Rechtssicherheit? Hinweise zur Beurteilung geben einerseits verschiedene bestehende Normen. So ist die Beleuchtung von öffentlichen Straßen, Wegen und Flächen in der DIN EN 13201-Normenreihe geregelt, in der Frage der Beleuchtungsstärke im Messraster können die Normen DIN EN 1838, DIN 67528, DIN 5035-6 weiterhelfen. Ebenfalls hilfreiche Hinweise geben die Garagen- und Stellplatzverordnung, die Arbeitsstättenrichtlinie, die DIN EN 1838 zur Notbeleuchtung, die DIN V VDE V 0108-100 zu Sicherheitsbeleuchtungs-

DER AUTOR



DR.-ING. MARKUS WEIBENBERGER

Experte Gebäudetechnik und Gutachter Bautechnik bei TÜV SÜD Industrie Service

www.tuvsud.com/bautechnik

anlagen, die DIN EN 12464-2 Beleuchtung von Arbeitsplätzen im Freien, die DIN 67528 Beleuchtung von öffentlichen Parkbauten, die DIN EN 13201-2 Straßenbeleuchtung sowie die Schriftenreihe 03 Fördergemeinschaft Gutes Licht.

Zusätzlich hat TÜV SÜD einschlägige Urteile zurate gezogen. Ein Beispiel dafür ist das des Oberlandesgerichts Hamm 2004. In diesem Fall wurde die Nennbeleuchtungsstärke (empfohlener Richtwert der mittleren horizontalen Beleuchtungsstärke) von sieben Lux (Anmerkung TÜV SÜD: alte DIN 67528) unterschritten. Bei Dunkelheit betrug diese an der Unfallstelle ca. fünf Lux. Das Gericht führte aus, dass die Beleuchtungssituation auf dem Parkplatz nicht optimal, allerdings ausreichend war. Um eine einwandfreie Orientierung zu erhalten, ist bspw. bei Rettungswegen eine Beleuchtungsstärke von einem Lux ausreichend. „Hinsichtlich am Boden befindlicher Hindernisse ist es lediglich erforderlich, dass

solche Hindernisse in ausreichender Weise erkannt werden können. Dies Erfordernis ist hier erfüllt“, so die Urteilsbegründung. Selbst ein Lux reiche also aus, um sich zu orientieren und damit die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen.

Ein Lux ist in der Regel angemessen

Nach der Betrachtung der gängigen Normen und der Rechtsprechung kommt auch TÜV SÜD zu dem Schluss, dass ein Lux als Mindestbeleuchtungsstärke in der Regel angemessen ist. Diese Beleuchtungsstärke fordern zudem weitere Regelwerke wie die Garagen- und Stellplatzverordnung, die DIN EN 1838 zu Notbeleuchtungen sowie die DIN V VDE V 0108-100 bei Sicherheitsbeleuchtungsanlagen.

Ein Lux bedeutet: Eine Fläche von einem Quadratmeter wird gleichmäßig mit einem Lumen (lm) Lichtstrom beleuchtet. Das entspricht etwa der Helligkeit, die eine normale Kerzenflamme im Abstand von einem Meter erzeugt. Eine klare Vollmondnacht hat eine Beleuchtungsstärke von rund 0,25 Lux. Zum Messen der Beleuchtungsstärke sollte ein kalibriertes Messgerät verwendet werden – einfache Messgeräte oder Apps auf Handys sind angesichts der geringen Beleuchtungsstärke nicht für diesen Zweck geeignet.

Bei der Installation von Leuchtmitteln ist zudem zu beachten, dass Alterung und Verschmutzung von Lampen, Leuchten und der Reflexionsflächen die Beleuchtungsstärke

Eindeutige Vorgaben fehlen. Es gilt die allgemeine Verkehrssicherungspflicht.

VDIV-WBThek:

Online Bibliothek für die Wohnimmobilienverwaltung

Online-Weiterbildung: Erfüllen Sie Ihre Weiterbildungspflicht – wann und wo sie möchten.



Profitieren Sie von:

- minutengenaue Dokumentation Ihrer absolvierten Weiterbildungszeiten
- unkompliziert und direkt: Ihre absolvierten Weiterbildungszeiten auf einen Blick
- Sonderkonditionen für Mitglieder der VDIV-Landesverbände: über 80% Rabatt auf den Einzellizenzpreis
- zeit- und ortsungebundener Weiterbildung, ganz nach ihrem persönlichen Weiterbildungsbedarf

In der VDIV-WBThek für Wohnimmobilienverwaltung finden Sie Web-Based-Trainings (WBTs). Das sind mehrminütige Lerneinheiten, die Sie rund um die Uhr für Ihre berufliche Weiterbildung nutzen können.

Sie sind seit 2018 oder länger als Immobilienverwalter/in tätig? Dann bleibt noch bis zum 31.12.2020 Gelegenheit, Weiterbildungszeiten gemäß § 34c GewO in Verbindung mit § 15b MaBV zu absolvieren

Sichern Sie sich Ihre Vorteile und erfüllen Sie fristgerecht Ihre Weiterbildungsverpflichtung: www.vdiv.de/wbthek

Für weitere Informationen wenden Sie sich an Ihren Landesverband oder den VDIV Deutschland.



Für **Lichtanlagen** ist ein **Reinigungsintervall** von rund **vier Jahren** zu beachten.

verringern können, außerdem nimmt die Leuchtdichte mit zunehmender Betriebszeit der Anlage ab. Deshalb ist es üblich, bei einer neuen Anlage mit einer höheren Beleuchtungsstärke zu planen, dem sogenannten Neuwert. Außerdem wird ein Wartungsfaktor eingerechnet, der ein Reinigungsintervall berücksichtigt, üblich sind in der Praxis rund vier Jahre.

Den Einzelfall betrachten

Vor allem dürfte ein Lux dann ausreichen, wenn Bewohner und Besuch mit der Wohnanlage und deren Umgebung vertraut sind. Wenn allerdings regelmäßig ortsunkundige Personen Grundstück und Flächen betreten, könnten höhere Anforderungen zu stellen sein. Ebenfalls ist es möglich, dass Eigentümer, Mieter oder Besucher die Beleuchtung mit einem Lux subjektiv nicht als ausreichend empfinden. Es kann also im Einzelfall durchaus sinnvoll oder notwendig sein, eine stärkere Beleuchtung einzusetzen, beispielsweise bei Gefahrenstellen wie Außenstufen.

Allerdings kann es nicht darum gehen, sämtliche Wege taghell auszuleuchten – es ist zugleich immer auch auf die Umweltverträglichkeit (Stichworte: Lichtverschmutzung, Energieverbrauch) und die Wirtschaftlichkeit (Stichworte: Investitions- und Betriebskosten) zu achten. Zudem ist es nicht notwendig, dass sämtliche Zuwegungen auf einem Grundstück ausgeleuchtet werden. Ausreichend ist eine Beleuchtung der direkten Wege zu den Hauseingängen, hier gilt der „Weg des Postboten“ als Richtwert.

Aus Haftungsgründen sollte die vereinbarte Stärke der Mindestbeleuchtung vertraglich festgehalten werden, damit es später nicht zu Unstimmigkeiten oder rechtlichen Auseinandersetzungen kommt. Von einer solchen Vereinbarung profitieren sowohl Bauträger und Eigentümer als auch Dienstleister wie Hausverwalter.

Fazit

Auch wenn es keine gesetzlichen Regelungen gibt: Generell dürfte ein Lux als Richtwert für die Beleuchtung von pri-

vat genutzten Wegen und Flächen ausreichen. Bei der Betrachtung sind aber immer auch die subjektiven Empfindungen der Nutzer, die Art der Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten einzubeziehen. Um Rechtssicherheit zu schaffen, sollte die vereinbarte Beleuchtungsstärke in der Baubeschreibung eindeutig und allgemeinverständlich als „Mindestmaß“ aufgeführt sein.

ZUM NACHLESEN

- GaStellV 1993, Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung, GaStellV), November 1993
- ASR A3.4, Beleuchtung (Arbeitsstättenrichtlinie), April 2011
- OLG Hamm, Az. 9 U 102/05, 17.1.2006
- OLG Hamm, Az. 13 U 198/03, 22.3.2004
- DIN EN 1838:2019-11, Angewandte Lichttechnik, Notbeleuchtung; Berlin: Beuth, Deutsches Institut für Normung, November 2019
- DIN V VDE V 0108-100-1:2018-12 (Vornorm), Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, Berlin: Beuth, Deutsches Institut für Normung und Frankfurt: Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik, Dezember 2018
- DIN EN 12464-2:2014-05, Licht und Beleuchtung, Beleuchtung von Arbeitsstätten, Teil 2: Arbeitsplätze im Freien; Berlin: Beuth, Deutsches Institut für Normung, Mai 2014
- DIN 67528:2018-04, Beleuchtung von öffentlichen Parkbauten und öffentlichen Parkplätzen, Berlin: Beuth, Deutsches Institut für Normung, April 2018
- DIN EN 13201-2:2016-06, Straßenbeleuchtung, Teil 2: Güteermkmale, Berlin: Beuth, Deutsches Institut für Normung, Juni 2016
- DIN EN 12665:2018-08, Licht und Beleuchtung, Grundlegende Begriffe und Kriterien für die Festlegung von Anforderungen an die Beleuchtung, Berlin: Beuth, Deutsches Institut für Normung, August 2018
- DIN 5035-6:2006-11, Beleuchtung mit künstlichem Licht, Teil 6: Messung und Bewertung, Berlin: Beuth, Deutsches Institut für Normung, November 2006
- Schriftenreihe licht.wissen, licht.wissen 03, Straßen, Wege und Plätze, Frankfurt: licht.de, Fördergemeinschaft Gutes Licht, 2014

vdiv aktuell

STELLEN-MARKT



Wir wachsen in Leipzig und
benötigen tatkräftige Unterstützung

Objektbetreuer (w/m/d)

für Miet-/SE-/WEG-Verwaltung
Ziel = Teamleitung

—
Weiterbildung, Altersvorsorge

—
Qualifizierter Abschluss, Berufserfahrung
sowie technisches & kaufmännisches
Verständnis erforderlich

STELLENBESCHREIBUNG UNTER

www.volpina-hausverwaltung.de

0341-215 96 0 • bewerbung@volpina.gmbh

VOLPINA

Ihr Immobilien-Verwalter
Diezmannstraße 14 • 04207 Leipzig

SIE SIND AUF DER SUCHE NACH QUALIFIZIERTEM FACHPERSONAL?

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

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

Harald Huber

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

WWW.VDIVAKTUELL.DE/STELLENMARKT

MITGLIEDER DER VDIV-LANDESVERBÄNDE ERHALTEN
10 % SONDERRABATT



Aktuelle Urteile

Zweimal ging es vor Gericht im Grunde um den Zeitpunkt eines Ereignisses – wenn auch in ganz unterschiedlichem Zusammenhang. Der BGH hatte zu entscheiden.

ZUR KOSTENTRAGUNG VON INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN BEI UNTERGEMEINSCHAFTEN

(BGH, Urteil vom 6.6.2020 – Az. V ZR 199/19)

► DAS THEMA

Die sich im vorliegenden Fall streitende Gesamteigentümergeinschaft hatte grundsätzlich dasselbe Ziel: Selbstständigkeit der jeweiligen Untergemeinschaft für ihr „eigenes“ Haus, sowohl in Bezug auf etwaige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als auch hinsichtlich der Verwaltung selbst. Diese Trennung der Zuständigkeiten wurde in der Teilungserklärung geregelt und ins Grundbuch eingetragen. Wer ist jedoch zuständig, und wer trägt die Kosten, wenn sich an einem der Gebäude ein anfänglicher Mangel zeigt, dessen Ursprung bereits vor dieser Vereinbarung liegt? Darüber hatte der Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheiden.

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

► DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Anlage besteht aus vier Häusern und einer Tiefgarage. Die Häuser A, B und D sowie die Tiefgarage wurden neu errichtet, während das Haus C, ein Altbau, saniert wurde. Die Teilungserklärung regelt in § 3 unter der Überschrift „Trennung der Mehrfamilienhäuser und der Tiefgarage“ Folgendes: „Die gesamte Wohnanlage wird verwaltungsmäßig und instandhaltungsmäßig in fünf selbständige Gemeinschaften in der Weise geteilt, dass wirtschaftlich gesehen (... [die Häuser A, B, C, D sowie die Tiefgarage]) jeweils einschließlich der den vorstehenden Einheiten zugeordneten Sondernutzungsflächen so behandelt werden, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde. Verwaltungsmäßig und unterhaltungsmäßig unterliegen somit lediglich der gemeinsamen Verwaltung aller Wohnungs- und Teileigentümer die nicht überbauten und nicht als Sondernutzungsfläche zugeordneten Grundstücksflächen, insbesondere die gemeinsamen Zuwegungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, soweit sie der Ver- und Entsorgung aller fünf vorbenannten Verwaltungskomplexe dienen. (...)

Im Rahmen vorstehender Zuordnung steht im Übrigen die Nutzung jeglichen gemeinschaftlichen Eigentums an Gebäuden und

innerhalb von Gebäuden nur den jeweiligen Eigentümern bzw. Miteigentümern zu, die Sondereigentum in dem betreffenden Gebäude haben. Auch hinsichtlich der Kostentragung der laufenden Lasten, späterer Instandsetzungsmaßnahmen und die Instandhaltungsrücklage sind entsprechend der jeweiligen Verwaltungseinheit zu teilen und zuzuordnen [sic], soweit nicht Maßnahmen und Anlagen betroffen sind, die der Unterhaltung aller Verwaltungskomplexe dienen. In Eigentümerversammlungen haben die insoweit von der Benutzung ausgeschlossenen Eigentümer der jeweils anderen Gebäude kein Stimmrecht.“

In Haus C, dem Altbau, traten nach der Sanierung Feuchtigkeitsschäden auf. In der Eigentümerversammlung vom 3. Mai 2018 wurde zu TOP 8b beschlossen, einen Sachverständigen mit einer gründlichen Mauerwerksdiagnostik und der Erstellung eines Sanierungskonzepts für Haus C zu beauftragen, wobei die Kosten 18.000 Euro nicht übersteigen und aus der Instandhaltungsrücklage des Hauses C beglichen werden sollten.

Dagegen wendet sich die Klägerin, deren Einheiten im Haus C belegen sind, mit der Anfechtungsklage, gestützt auf die Ansicht, dass die Kosten für die Instandsetzung anfänglicher Baumängel nach der Teilungs-

erklärung allen Eigentümern zur Last fielen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, wollen die Beklagten zu 1 bis 9 die Abweisung der Klage erreichen.

Der BGH hob das Urteil des Berufungsgerichts auf und änderte das Urteil des Amtsgerichts dahingehend, dass die Klage abgewiesen wurde.

Die Begründung lautet wie folgt: Die Kostenverteilung des angefochtenen Beschlusses entspricht der Teilungserklärung. Denn die Kostenregelung in § 3 der Teilungserklärung umfasst nicht nur spätere Instandsetzungsmaßnahmen an den jeweiligen Verwaltungseinheiten, sondern auch die „erstmalige“ mangelfreie Herstellung. Dies ergibt die Auslegung der Teilungserklärung: Dem Wortlaut nach werden die Kosten „späterer Instandsetzungsmaßnahmen“ umfasst. Zwar könnten damit nur solche Instandsetzungsmaßnahmen gemeint sein, die erst nach der Aufteilung durchgeführt werden müssen. Näherliegend ist aber das Abstellen auf das zeitliche Moment, wonach es allein darauf ankommt, ob die Kosten später entstehen. Dies zeigt auch der Kontext der Bestimmung, da sich die Kostenregelung in § 3 der Teilungserklärung unter der Überschrift „Trennung der Mehrfamilienhäuser und der Tiefgarage“ findet. Die Wohnanlage soll rein wirtschaftlich gesehen so behandelt werden, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handelte – nicht nur im Außenverhältnis, sondern auch im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer. Diese sollen damit für „ihr“ Haus zuständig sein. Diese klare und rechtlich unbedenkliche Regelung der Zuständigkeit würde entwertet, wenn – wie das Berufungsgericht



meint – anfänglich vorhandene Mängel von der vorgesehenen Trennung ausgenommen wären.

Auch die festgeschriebene und von den Parteien gewollte umfassende verwaltschaftsmäßige Trennung der Untergemeinschaften spricht dafür, dass auch die Instandsetzung der vorliegenden Mängel Sache der Untergemeinschaft des Hauses C ist und gerade nicht der Gesamtgemeinschaft. In § 3 der Teilungserklärung wird die eingangs vorgegebene Trennung der Baukörper ausdrücklich dahingehend präzisiert, dass der gemeinsamen Verwaltung aller Wohnungs- und Teileigentümer nur die nicht überbauten und nicht als Sondernutzungsfläche zugeordneten Grundstücksflächen

unterliegen. Die Verwaltungszuständigkeit für die Baukörper liegt also uneingeschränkt bei den jeweiligen Eigentümern der Untergemeinschaft, während die übrigen Eigentümer insoweit einem Stimmverbot unterliegen. Das hat Rückwirkungen auf die Auslegung der Kostenregelung. Denn die Verwaltungszuständig-

keit einer Untergemeinschaft kann nur insoweit wirksam vereinbart werden, als deren Mitglieder die durch die Verwaltungsmaßnahmen der Untergemeinschaft entstehenden Kosten im Innenverhältnis allein tragen müssen.

Letztlich sprechen auch Sinn und Zweck der Regelung für diese Auslegung. Die in der Teilungserklärung als zentrale Leitlinie vorgegebene wirtschaftliche Trennung der Verwaltungseinheiten, auf die sich die Erwerber verlassen dürfen, würde deshalb in gravierender Weise ausgehöhlt, wenn anfängliche Mängel ausgenommen wären. Es wäre bei jedem auftretenden Mangel unklar, ob die Ursache in den Zeitraum vor oder nach der Aufteilung fallen würde.

VERWALTERSTRATEGIE

Der Gesetzgeber hat den Wohnungseigentümern die Möglichkeit eröffnet, die Zuständigkeit von Durchsetzung und Kostentragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gemeinschaftseigentum durch Vereinbarung vom Gesetz abweichend zu regeln. Dies ist grundsätzlich formlos schuldrechtlich möglich, entfaltet in diesem Fall keine Wirkung für Rechtsnachfolger. Erst die grundbuchliche Sicherung dieser Vereinbarung gewährleistet diese Reichweite. So ist es hier geschehen: Die Wohnungseigentümer haben vereinbart, dass diejenigen jedes Mehrfamilienhauses für sich eine Untergemeinschaft bilden und selbst für das jeweilige Gemeinschaftseigentum aufkommen. Die Folge dessen ist, dass die jeweilige Gemeinschaft nicht für die Kosten der Instandhaltung des anderen Gemeinschaftseigentums aufkommen muss, aber auch, dass die eigenen Kosten selbst getragen werden müssen.

ZUM ZEITPUNKT DER TEILNAHME AN EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN NACH KAUF

(BGH, Urteil vom 14.2.2020 – Az. V ZR 159/19)

► DAS THEMA

Ein im Alleineigentum einer Partei stehendes Grundstück wurde in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, die einzelnen Einheiten wurden verkauft. Eine Erwerberin war noch nicht im Grundbuch eingetragen, wollte aber, nachdem sie bereits in den Verwaltungsbeirat gewählt worden war und an mehreren Eigentümerversammlungen teilgenommen hatte, erneut aktiv an einer Eigentümerversammlung teilnehmen. Dem widersprach der damalige Verwalter mit der Begründung, dass die Eintragung der Erwerberin ins Grundbuch noch nicht erfolgt sei, und er verwehrte die Teilnahme. War diese Entscheidung rechtens? Und welcher Zeitpunkt oder welche Handlung genau berechtigt zur aktiven Teilnahme an Eigentümerversammlungen? Darüber hatte der Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheiden.

► DER FALL

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das gemein-

schaftliche Grundstück stand ursprünglich im Alleineigentum der T-GmbH (fortan T), die es mit notarieller Urkunde vom 26. Januar 2013 in Wohnungs- und Teileigentum aufteilte. Die Aufteilung des Grundstücks wurde am 30. September 2015 im Grundbuch vollzogen. In der Zwischenzeit hatte T mit dem Verkauf der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten begonnen. Aufgrund einer Auflassung vom 6. Januar 2015 wurde am 31. März 2016 die erste Käuferin in das Grundbuch eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 30. Juni 2016 verkaufte T einer anderen Erwerberin (fortan: [die] Erwerberin) zwei schon errichtete und weitere vier noch zu errichtende Wohnungen im Dachgeschoss der Anlage für eine Million Euro. Zugunsten der Erwerberin wurden am 2. August 2016 Auflassungsvormerkungen für die errichteten Wohnungen eingetragen. Der Kaufpreis wurde am 22. August 2016 gezahlt; am gleichen Tag erfolgte die Übergabe der beiden Wohnungen. Zu Wohnungseigentümerversammlungen am 19. Januar, 9. Mai und 13. Juli 2017

wurde der Geschäftsführer der Erwerberin eingeladen. Auf einer dieser Versammlungen wurde er auch zum Mitglied des Verwaltungsbeirats der Anlage gewählt.

An der Versammlung vom 6. November 2017 wollte der Geschäftsführer der Erwerberin ebenfalls teilnehmen. Ein Vertreter der damaligen Verwalterin schloss ihn aber von der Teilnahme mit der Begründung aus, die Erwerberin sei noch nicht im Grundbuch eingetragen. Auf der Versammlung beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP 4 mit einer Mehrheit von 9.308,468/10.000 die Ermächtigung des Verwaltungsbeirats, mit der bisherigen Verwalterin einen Aufhebungsvertrag abzuschließen, demzufolge deren Verwalteramt ebenso wie der Verwaltervertrag mit dem 31. Dezember 2017 enden und wechselseitige Ansprüche nach näherer Maßgabe ausgeschlossen sein sollten. Die Kläger stützen die Beschlussanfechtungsklage unter anderem darauf, dass die Erwerberin als werdende Wohnungseigentümerin nicht von der Eigentümerversammlung, insbesondere von der Aussprache und der Abstimmung zu TOP 4, habe ausgeschlossen werden dürfen.

Das Amtsgericht Berlin-Schöneberg hat die Klage ab- und das Landgericht Berlin die Berufung der Klage zu 1 zurückgewiesen. Die vom Landgericht zugelassene Revision hatte Erfolg und führte unter Abänderung der instanzgerichtlichen Entscheidungen zur Ungültigerklärung von TOP 4, mit folgender Begründung: Der Beschluss der Wohnungseigentümer zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 6. November 2017 ist für ungültig zu erklären, weil die Erwerberin werdende Wohnungseigentümerin war und von der Teilnahme an der Versammlung nicht ausgeschlossen werden durfte.



WEG-RECHT

Nach der Rechtsprechung des Senats erlangt derjenige, der von dem teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erwirbt, mit der Eintragung einer Auflassungsvormerkung und der Übergabe der Wohnung eine besondere Rechtsstellung als werdender Wohnungseigentümer. Er ist während der Übergangsphase bis zu seiner Eintragung als Eigentümer in vorgelagerter analoger Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wie ein Wohnungseigentümer zu behandeln und deshalb auch berechtigt, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen und abzustimmen. Der Zeitpunkt, auf den hier abzustellen ist, ist somit die Eintragung der Auflassungsvormerkung und die Übergabe der Wohnung. Eine Eintragung in das Grundbuch als Eigentümer muss noch nicht stattgefunden haben.

Diese Rechtsstellung verliert ein werdender Wohnungseigentümer nicht dadurch, dass mit der Eintragung des ersten Erwerbers in das Wohnungsgrundbuch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinn entsteht. Damit wandelt sich die werdende Wohnungseigentümergeinschaft in eine Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinn um. Diese setzt sich nun für eine Übergangszeit aus den Volleigentümern und den übrigen Mitgliedern der früheren (beendeten) werdenden Gemeinschaft zusammen.

Die Rechtsstellung als werdender Wohnungseigentümer erlangt ein Ersterwerber zudem unabhängig davon, ob der Erwerbsvertrag vor oder nach der Eintragung des ersten Erwerbers in das Grundbuch abgeschlossen wird. Werdender Wohnungseigentümer ist somit auch derjenige, der

nach Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinn von dem teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erwirbt und durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Übergabe der Wohnung eine gesicherte Rechtsposition erlangt. Das Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft führt nämlich nicht dazu, dass die Regelungslücke entfällt, die Voraussetzung für eine vorgelagerte entsprechende Anwendung der Vorschriften des WEG auf die werdenden Wohnungseigentümer ist. Die entscheidende Lücke besteht darin, dass die Regelungen des WEG dem „Demokratisierungsinteresse“ der Erwerber mit gesicherter Rechtsposition nicht Rechnung tragen. Die Wohnanlage muss schon ab Bezugsfertigkeit und Übergabe der verkauften Wohnungen bewirtschaftet und verwaltet werden, was sinnvollerweise nicht allein dem Veräußerer überlassen bleiben, sondern unter Mitwirkung der künftigen Eigentümer nach den Regeln erfolgen sollte, deren Geltung die Beteiligten ohnehin anstreben. Diese Lücke schließt sich regel-

mäßig erst mit der Eintragung des letzten werdenden Wohnungseigentümers in das Grundbuch.

Der rechtsfehlerhafte Ausschluss der Erwerberin schlägt auf die nachfolgend gefassten Beschlüsse durch, da es sich hierbei um einen schwerwiegenden Verstoß handelt, der dazu geführt hat, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitglieds in gravierender Weise unterlaufen wurde. Der Wohnungseigentümer hatte schon an mehreren Eigentümerversammlungen teilgenommen, war zum Mitglied des Beirats gewählt worden und ist zur anstehenden Eigentümerversammlung erschienen, wurde aber bei unveränderter Sachlage von der Teilnahme ausgeschlossen. Eine solche Maßnahme stellt einen schwerwiegenden Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte dar, bei dem es nicht darauf ankommt, ob die gefassten Beschlüsse auch bei einer Mitwirkung des (ausgeschlossenen) Mitglieds die erforderliche Mehrheit gefunden hätten.

VERWALTERSTRATEGIE

Das vorliegende Urteil behandelt zum einen die Frage, welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit eine aktive Teilnahme an einer Eigentümerversammlung stattfinden darf. Kurz: eine eingetragene Auflassungsvormerkung im Grundbuch und die übergebene Einheit.

Zum anderen stellt der Senat hier klar, wann die Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft keine Anwendung mehr finden. Dies ist der Fall, wenn der letzte werdende Wohnungseigentümer ins Grundbuch eingetragen wurde. Erst dann schließt sich die gesetzliche Regelungslücke und das WEG findet direkte Anwendung.

Dr. Adams Consulting
Ihre Nachfolge – unser Auftrag

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

HAUS- UND WOHNVORWALTUNGSUNTERNEHMEN 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



Aktuelle Urteile

Der BGH hat die Debatte um Schönheitsreparaturen um ein salomonisches Urteil bereichert und zudem entschieden, wie sich Schonfristzahlungen im Kündigungsfall auf Härtegründe auswirken.

BETEILIGUNG DES MIETERS AN SCHÖNHEITSREPARATUREN BEI UNRENOVIERTER ÜBERGABE EINER WOHNUNG

(BGH, Urteil vom 8.7.2020 – Az. VIII ZR 163/18, Parallelverfahren Az. VIII ZR 270/18)

► DAS THEMA

Bereits im Jahr 2015 hatte der VIII. Senat des Bundesgerichtshofes (BGH) entschieden, dass die Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter in einem Formularvertrag unwirksam ist, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben und dem Mieter kein finanzieller Ausgleich dafür zugestanden wird, dass er somit bei der Ausführung der Schönheitsreparaturen auch vom Vormieter verursachte Abnutzungen zu beseitigen hätte. In diesem Fall ist der Mieter nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen vorzunehmen, weder während der Mietzeit, noch an deren Ende. Nun hatte sich der BGH mit der umgekehrten Situation zu befassen, nämlich mit der Frage, ob die Mieter während der Mietzeit einen Anspruch gegen den Vermieter auf die Durchführung von Schönheitsreparaturen haben. Der BGH trifft hier eine geradezu salomonische Entscheidung, in der er auf die Grundsätze von Treu und Glauben zurückgreift und dem Mieter eine Kostenbeteiligung von in der Regel 50 Prozent an den Aufwendungen auferlegt.

► DER FALL

Die Mieter hatten die unrenovierte Wohnung im Jahr 2002 nach Besichtigung im Zustand wie sie steht und liegt angemietet. Im Mietvertrag war formularvertraglich

vereinbart, dass die Mieter die Schönheitsreparaturen übernehmen. Im Laufe des langen Mietverhältnisses verschlechterte sich der Zustand der Wohnung gegenüber dem bei Übernahme. Die Mieter ließen daher einen Kostenvoranschlag über Schönheitsreparaturen erstellen und forderten den Vermieter auf, diese Kosten zu übernehmen, deren Höhe jedenfalls in der Revisionsentscheidung (noch) nicht umstritten war. Amtsgericht und Landgericht Berlin wiesen die Klage der Mieter ab, die Revision hatte jedoch teilweise Erfolg und führte zur Zurückverweisung.

Auch nach Ansicht des BGH hat das Landgericht völlig zutreffend entschieden, dass die formularvertragliche Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter wegen der Übergabe einer unrenovierten Wohnung unwirksam ist. Hieraus hat das

Landgericht jedoch eine „Vertragslücke“ abgeleitet, die es dahingehend schließen wollte, dass keine der beiden Vertragsparteien, weder Mieter noch Vermieter, zur Vornahme der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit verpflichtet sei. Selbst wenn man eine entsprechende Verpflichtung des Vermieters annehmen würde, so müsste eine vollständige Vornahme der Schönheitsreparaturen zwangsläufig zu einer Verbesserung des ursprünglichen Übergabezustands führen, der nicht geschuldet sei. Eine Verpflichtung des Vermieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ergebe sich daher erst, wenn diese erforderlich seien, um Substanzschäden vorzubeugen.

Dieser weiteren Argumentation folgt der BGH nicht. Zwar stellt er ganz klar, dass der unrenovierte Zustand bei Übergabe dem vertragsgemäßen Zustand entspricht. Ein



unrenovierter Zustand kann als vertragsgemäß auch dann vereinbart werden, wenn der Mieter hierfür keinen entsprechenden Ausgleich erhält. Sofern im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, genügt für eine solche Regelung bereits die Besichtigung. Es besteht jedoch keine Möglichkeit zu einer ergänzenden Vertragsauslegung wegen einer Vertragslücke nach Wegfall der Schönheitsreparaturklausel; vielmehr gilt dann die gesetzliche Regelung, § 535 Abs. 1 S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), wonach der Vermieter die Instandhaltungslast trägt.

Diese Verpflichtung des Vermieters greift ein, sobald sich der Ist-Zustand der Wohnung gegenüber dem vertraglichen Soll-Zustand verschlechtert, insbesondere also nach vertragsgemäßer Abnutzung, die zur Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen führt. Diese vertragsgemäße Abnutzung ist auf jeder Stufe ein Mangel, nicht erst bei Vorliegen von Substanzschäden.

Hierbei sieht der BGH jedoch durchaus, dass eine Wiederherstellung des anfänglichen (gebrauchten) Zustands nicht praktikabel, jedenfalls wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, sondern eine vollständige Renovierung erfolgen muss, und er stellt auch klar, dass der Zustand nach der vollständigen Renovierung dann über den vertraglich geschul-

deten Zustand deutlich hinausgeht und insoweit eine Verbesserung darstellt. Hieraus kann man jedoch nicht, anders als die Vorinstanz, darauf schließen, dass ein solcher Anspruch vollkommen ausgeschlossen wäre. Die Besserstellung des Mieters muss dadurch ausgeglichen werden, dass dieser sich nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) in angemessenem Umfang an den Kosten der Schönheitsreparaturen zu beteiligen hat.

Wie hoch diese Beteiligung ist, muss im Einzelfall durch Abwägung entschieden werden und kann gegebenenfalls auch vom Tatrichter nach § 287 Abs. 2 Zivilprozessordnung (ZPO) geschätzt werden. Soweit nicht im Einzelfall Besonderheiten vorliegen, ist nach Ansicht des BGH in der Regel eine hälftige Kostenbeteiligung sachgerecht. Die Entscheidung wurde daher für diese Abwägung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

VERWALTERSTRATEGIE

Soweit Mieter bei Vorliegen einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel und Übergabe einer Wohnung in unrenoviertem Zustand an den Vermieter mit der Bitte um Durchführung von Schönheitsreparaturen herantreten, sollte der Vermieter die Mieter auf ihre hälftige Kostenbeteiligung hinweisen.

Natürlich wirft die Entscheidung weitere Fragen auf: Einige Mietverträge enthalten inzwischen ausdrückliche Freizeichnungsklauseln, wonach der Vermieter jedenfalls nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. In den Ausführungen des BGH zum Vorliegen eines Mangels könnte möglicherweise ein Hinweis liegen, dass auch solche Freizeichnungsklauseln formularvertraglich unwirksam sind. Bei der praktischen Durchführung ist zu überlegen, ob der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführt und sich die Hälfte der Kosten vom Mieter holt, oder ob die Mieter einen Kostenvorschuss des Vermieters anfordern, den sie jedoch nur zur Hälfte erhalten und dann aber verpflichtet sind, die Schönheitsreparaturen fachgerecht und insgesamt durchzuführen. Besonders schwierig dürfte es bei Mietverhältnissen werden, in denen das Jobcenter die Miete übernimmt; hier ist nicht geklärt, inwieweit auch die hälftige Kostenbeteiligung des Mieters übernommen wird.

SCHONFRISTZAHLUNG SCHLIESST HÄRTEGRÜNDE AUS

(BGH, Urteil vom 1.7.2020 – Az. VIII ZR 323/18)

► DAS THEMA

Bereits mit Urteil vom 19. September 2018, veröffentlicht in **DDIVaktuell** 2/19, hat der Bundesgerichtshof (BGH) zur Schonfristzahlung und der Rechtswirkung dieser Schonfristzahlung auf die außerordentliche Kündigung entschieden, mit erheblichen praktischen Konsequenzen. Die Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Bürgerli-

ches Gesetzbuch (BGB) ermöglicht es dem Mieter, bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs die Rückstände innerhalb bestimmter Fristen zu begleichen (oder von einer öffentlichen Stelle, insbesondere dem Jobcenter, übernehmen zu lassen) und damit die außerordentliche Kündigung, untechnisch gesprochen: unwirksam zu machen. Entgegen der bisher

überwiegenden Auffassung in der Literatur setzt diese Schonfristzahlung nach dem BGH-Urteil vom September 2018 nicht ein neues Mietverhältnis in Kraft, sondern nimmt der außerordentlichen Kündigung rückwirkend die Gestaltungswirkung, sodass die außerordentliche Kündigung das Mietverhältnis nicht beendet, sondern das bisherige Mietverhältnis unbeendet lässt. Der BGH hat in die

MIETRECHT

ser Entscheidung auch klargestellt, dass eine gleichzeitig ausgesprochene ordentliche fristgerechte Kündigung das Mietverhältnis aber nach Ablauf der Kündigungsfrist beendet.

Gegen eine ordentliche Kündigung kann der Mieter allerdings Härtegründe nach §§ 574, 574a BGB vorbringen. Dieser Einwand steht dem Mieter jedoch nach § 574 Abs. 1 S. 3 BGB nicht zu, wenn die ordentliche Kündigung auf Gründen beruht, die den Vermieter auch zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigen würden. Der BGH hatte nun zu entscheiden, ob eine Schonfristzahlung dazu führt, dass der Mieter gegen die ordentliche Kündigung auch wieder Härtegründe einwenden kann.

► DER FALL

Auch hier ging es um einen Standard-Sachverhalt: Die Beklagte zu 1) war in den Mietvertrag ihres vor Langem verstorbenen Ehemanns eingetreten und war alleinige Mieterin. Sie hatte später ihren Lebensgefährten in die Wohnung aufgenommen und lebte dort mit zwei gemeinsamen minderjährigen Kindern. Der Vermieter hatte das Mietverhältnis zunächst wegen Rückständen von zwei Monaten fristlos und außerordentlich, hilfsweise ordentlich gekündigt und im Laufe der ersten Instanz wegen weiterer Zahlungsrückstände erneut die ordentliche und außerordentliche Kündigung ausgesprochen. Doch die Schonfristzahlung wurde fristgerecht vom Jobcenter geleistet. Gegenüber dem Räumungsanspruch aus der ordentlichen Kündigung berief sich die beklagte Mieterin auf Härtegründe, insbesondere die langjährige Verbundenheit mit dem Wohnviertel, den fehlenden Ersatzwohnraum und die bei beiden Kindern bestehenden Entwicklungsauffälligkeiten.

Der Fall wies eine prozessuale Besonderheit auf, die hier jedoch nur kurz gestreift werden soll: Die Berufungsinstanz hatte zunächst ein Teilurteil gegen die Mieterin erlassen und für dieses ausdrücklich die Revision zugelassen; das Verfahren gegen

ihren Lebensgefährten wurde zunächst einmal ruhend gestellt. Schon dieses Teilurteil ist nach Ansicht des BGH unzulässig, ein Teil-Räumungsurteil kann immer zu divergierenden Entscheidungen zwischen den beiden Mietern/Nutzern führen, da keine Bindung an die Entscheidung gegenüber dem einen Mieter im Verfahren gegenüber dem anderen Mieter besteht. So könnte der Lebensgefährte divergierende Härtegründe, zum Beispiel in seiner Person, geltend machen, ebenso könnte der Vermieter gegenüber dem Lebensgefährten, der nicht Mieter ist, anders argumentieren.

In der Revisionsinstanz war unstreitig, dass Zahlungsverzug in einer Höhe vorlag, der beide ausgesprochenen Kündigungen rechtfertigte, und zwar sowohl als fristlose außerordentliche wie auch als ordentliche Kündigung. Die Berufungsinstanz hatte auch richtig angenommen, dass durch die Schonfristzahlung die außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam wird und die ordentliche Kündigung hiervon nicht berührt wird. Es war daher zu prüfen, ob Härtefallgründe überhaupt geltend gemacht werden können, oder ob diese gemäß § 574 Abs. 1 S. 2 BGB ausgeschlossen sind, weil die ordentliche Kündigung auf Gründen beruhte, die den Vermieter auch zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigten. Die Berufungsinstanz hatte argumentiert, dass dieser Ausschluss von Härtefallgründen teleologisch reduziert werden müsse und jedenfalls dann

nicht gelten könne, wenn eine wirksame Schonfristzahlung die außerordentliche Kündigung wirkungslos gemacht habe.

Dieser Ansicht erteilte der BGH eine Absage. Der Wortlaut des Gesetzes ist klar: Für den Ausschluss von Härtefallgründen genügt es, dass im Zeitpunkt der ordentlichen Kündigung auch ein Grund zur fristlosen Kündigung vorliegt. Es ist nicht einmal notwendig, dass die außerordentliche fristlose Kündigung auch ausgesprochen wird. Zweck des Gesetzes ist es, den Vermieter vor einer Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz schwerer Vertragsverstöße des Mieters zu bewahren. Dieser schwere Verstoß durch Zahlungsverzug wird – entsprechend des Vorgängerurteils vom Herbst 2018 – nicht durch die Schonfristzahlung beseitigt. Diese beseitigt lediglich rückwirkend die Wirkung der außerordentlichen Kündigung. Sie lässt den Grund für die außerordentliche Kündigung aber nicht entfallen. Eine teleologische Reduktion der Ausschlussvorschrift ist insoweit nicht möglich. Der BGH entnimmt den Gesetzesbegründungen sowohl zum Ausschluss der Härtefallgründe wie auch zur Schonfristzahlung, dass hier keine planwidrige Lücke besteht. Nachdem gravierende Störungen des Vertragsverhältnisses in der Vergangenheit eingetreten waren, ist die Berufung auf einen Härtefall nicht möglich. Die Schonfristzahlung beseitigt nur die Wirkung der Kündigung, nicht aber die einmal aufgetretenen gravierenden Vertragsstörungen.

VERWALTERSTRATEGIE

Auch dieses Urteil zeigt nochmals deutlich, wie wichtig es ist, neben der außerordentlichen fristlosen Kündigung bei Zahlungsverzug auch hilfsweise die ordentliche Kündigung auszusprechen, auch wenn diese erst nach Ablauf der Kündigungsfrist wirkt. Das vorliegende BGH-Urteil wendet die im Vorgängerurteil entwickelten Rechtsgrundsätze zur Gestaltungswirkung der Schonfristzahlung konsequent an. Eine Berufung auf einen Härtefall und die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit ist daher nicht möglich. Lediglich im Rahmen der prozessualen Räumung nach Ergehen eines Räumungsurteils könnte noch befristeter Räumungsschutz gewährt werden.

Uhr läuft!

Es geht um die Arbeitszeiterfassung: Was verlangt das Arbeitsrecht aktuell – und wo wird die Reise hingehen?



Viele Arbeitgeber erfassen bereits heute Anfang und Ende der Arbeitszeit sowie die Pausen ihrer Mitarbeiter. Das macht zwar Mühe, bringt aber enorme Vorteile: Eine akribische Arbeitszeiterfassung vereinfacht nicht nur Buchführung und Lohnabrechnung, sondern ermöglicht es Betrieben auch, die tatsächlich erbrachte

Arbeitsleistung inklusive der Überstunden zu kontrollieren. Arbeitnehmer profitieren ebenfalls, denn dadurch können sie belegen, wann und wie lange sie gearbeitet haben.

Die EU-Arbeitszeit-Richtlinie

Eine generelle Pflicht zur Zeiterfassung gibt es in Deutschland derzeit zwar nicht. Das allerdings könnte sich schon bald ändern. Grund ist ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) aus dem Mai 2019: Hiernach verlangt die EU-Arbeitszeit-Richtlinie (2003/88/EG) von allen Unternehmen, zum Schutz der Arbeitnehmer ein System zur Erfassung der täglichen effektiv geleisteten Arbeitszeit zu schaffen. Da die EU-Richtlinie nicht unmittelbar auf die Unternehmen Anwendung findet, muss der deutsche Gesetzgeber das Urteil in nationales Recht umsetzen. Gerade kleinere Unternehmen, die derzeit noch keine Zeiterfassung anbieten, sind verunsichert, was zu tun ist.

Bislang hat der Gesetzgeber noch keine neuen Vorschriften zur Arbeitszeiterfassung erlassen. Allerdings hat das Bundesarbeitsministerium von dem renommierten Arbeitsrechtler Prof. Dr. Frank Bayreuther (Universität Passau) ein Gutachten erstellen lassen, das zeigt: Die aktuellen Regelungen in Deutschland genügen nicht den Anforderungen des EU-Rechts. Das Gutachten gibt der Bundesregierung vor allem aber Empfehlungen, wie eine gesetzliche Regelung zur Erfassung der Arbeitszeit aussehen könnte. Konkret – d. h. in Form eines wörtlichen Vorschlags einer entsprechenden Regelung im Arbeitszeitgesetz – schlägt Prof. Bayreuther vor, Arbeitgeber dazu zu verpflichten, Beginn, Ende und Dauer der täglichen Arbeitszeit jeweils am Tag der Arbeitsleistung aufzuzeichnen. Zugleich soll aber eine Übertragung dieser Pflicht auf die Arbeitnehmer möglich sein – in diesem Falle muss der Arbeitgeber die Arbeitnehmer dazu anleiten sowie

DER AUTOR



TOBIAS SCHWARTZ

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

sich deren Arbeitszeitdokumentation binnen sieben Tagen aushändigen lassen und im Anschluss kontrollieren und ggf. aufbereiten. Eine Dokumentation soll sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform zulässig sein. Arbeitnehmer sollen ein Einsichtsrecht in die sie betreffenden Arbeitszeitaufzeichnungen haben.

Noch gilt die alte Rechtslage, aber ...

Bis der Gesetzgeber tätig wird, gilt in Deutschland zwar die alte Rechtslage weiter. Angesichts der bevorstehenden Novelle tun Unternehmen aber gut daran, ihre derzeitige Praxis bei der Arbeitszeiterfassung schon einmal auf den Prüfstand zu stellen. So können sie mögliche Defizite erkennen und auf die kommenden Änderungen besser reagieren. Erste Arbeitsgerichte, konkret: das Arbeitsgericht Emden, sehen aufgrund der sich aus der EU-Richtlinie ergebenden Pflicht zur Einrichtung eines Systems zur Arbeitszeiterfassung sogar fast eine Art Darlegungslastumkehr: Derzeit muss der Arbeitnehmer, will er Überstundenvergütung geltend machen, darlegen und beweisen, wann er konkret auf Weisung oder unter Duldung des Arbeitgebers Überstunden geleistet haben will. Das Arbeitsgericht Emden meint, dass es ausreicht, wenn der Arbeitnehmer lediglich die Lage der geleisteten Arbeitszeit darlege; hingegen müsse der Arbeitgeber dann substantiiert abweichende Arbeitszeiten vortragen – was er aber ohne detaillierte Arbeitszeitaufzeichnung niemals bewerkstelligen wird.

Hier gelten Sonderregelungen

In bestimmten Fällen ist aber auch jetzt schon eine Arbeitszeitaufzeichnung Pflicht: Sonderregeln gelten für geringfügig Beschäftigte und für Wirtschaftsbereiche, die der Gesetzgeber als „schwarzarbeitsgeneigt“ ansieht, etwa das Baugewerbe,

Es **schadet nicht**, die **eigene Praxis** proaktiv schon einmal zu **überprüfen**.

Gaststätten und Herbergen, den Speditions-, Transport- und Logistikbereich, Unternehmen der Forstwirtschaft, Gebäudeereinigungen, den Messebau sowie die Fleischwirtschaft. Auch Zeitungszustellerinnen und -zusteller sowie Beschäftigte bei Paketdiensten müssen regelmäßig ihre Arbeitszeit aufzeichnen. Damit sind auch viele Branchen betroffen, die für das Handwerk relevant sind.

Das gilt für alle Arbeitgeber

Alle Arbeitgeber treffen außerdem heute schon die Vorgaben des Arbeitszeitgesetzes, das in zwei Konstellationen eine Pflicht zur Zeiterfassung normiert: § 16 Abs. 2 verpflichtet Arbeitgeber, die über die werktägliche Arbeitszeit von acht Stunden hinausgehenden Arbeitszeiten – aber nur diese! – aufzuzeichnen (sog. Überzeit). Wenn ein Arbeitnehmer an einem Werktag also zehn Stunden arbeitet, müssen demnach zwei Stunden aufgezeichnet werden. Zudem gibt es eine Aufzeichnungspflicht, wenn an Sonn- und Feiertagen gearbeitet wird. Das klingt zunächst einmal komfortabel, aber wenn die reguläre Arbeitszeit nicht aufgezeichnet wird, kann naturgemäß auch die „Überzeit“ (im Beispielfall zwei Stunden) nicht dargelegt werden. Allein deshalb ist auch kleinen Betrieben zu raten, über ein allgemeines Zeiterfassungssystem nachzudenken.

So wird's gemacht

Um Arbeitszeiten rechtssicher zu dokumentieren, müssen Arbeitgeber den Beginn, das Ende und die Dauer der täglichen Arbeitszeit ihrer Beschäftigten aufzeichnen. Pausenzeiten gehören nicht

zur Arbeitszeit und sind daher herauszurechnen.

Nach den Vorgaben des Arbeitszeitgesetzes genügt es, die Aufzeichnungen zwei Jahre lang aufzubewahren. Wegen der dreijährigen Verjährungsfrist für die Mehrarbeitsvergütung ist allerdings die Aufbewahrung bis zum Eintritt der Verjährung potenzieller Vergütungsansprüche anzuraten, sofern nicht wirksame (!) Vertragsklauseln einen früheren Verfall vorsehen. Da die Zeiterfassung aber meist auch Grundlage der Lohnbuchhaltung ist, können die Daten bis zur allgemeinen buchhalterischen Aufbewahrungsfrist gespeichert werden – in der Regel sechs Jahre.

In welcher Form Arbeitgeber Arbeitszeiten erfassen – ob aufgrund einer gesetzlichen Pflicht oder für die eigene Buchhaltung – können sie derzeit (noch) selbst bestimmen. Grundsätzlich reicht die händische Erfassung in einer Tabelle oder einem Kalender aus. Wer für die Lohnabrechnung und die Buchhaltung eine elektronische Zeiterfassung nutzt, sollte an die notwendigen Schnittstellen zu den anderen Buchhaltungsprogrammen denken. In der Praxis finden sich heutzutage vielfältige elektronische Erfassungsmodule – von der kostenlosen App bis zu aufwendigen Systemen.

Da Arbeitgeber bei jeder Arbeitszeiterfassung personenbezogene Daten ihrer Mitarbeiter erheben, müssen sie die Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) entsprechend beachten. Das gilt insbesondere, wenn dabei digitale Systeme zum Einsatz kommen, um – zum Beispiel über eine App – nicht nur die Einsatzzeiten von Beschäftigten zu erfassen, sondern gar ein Bewegungsprofil zu erstellen. In diesem Fall müssen Arbeitgeber von den betreffenden Mitarbeitern eine Einwilligung zur Erhebung und Speicherung der Daten nach der DSGVO einholen.

Eine **rechtssichere Dokumentation** umfasst **Beginn, Ende und Dauer der täglichen Arbeitszeit**, abzüglich der Pausen.

1. Digitales Sommerforum

Vom Spreewald in den virtuellen Raum: Das erste digitale Sommerforum des VDIV BB war ein großer Erfolg. Bewegte Zeiten machen bekanntlich erfinderisch. Nach dieser Devise hat der Landesverband das 3. Verwalterforum Spreewald kurzerhand als 1. Digitales Sommerforum durchgeführt – mit Erfolg: Mehr als 60 Teilnehmer waren am 24. Juni dabei, um den Tag für ihre persönliche Weiterbildung zu nutzen, und zwar ganz bequem vom Schreibtisch aus.

Sylvia Pruß, Vorstandsvorsitzende des Verbandes, begrüßte wie gewohnt die Teilnehmer und gedachte mit einer Schweigeminute des stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden Bernd Schneider, der am 25. Mai 2020 plötzlich und unerwartet verstorben war.

Auch in digitaler Form bot das Forum viel Raum für die Diskussion aktueller Themen der WEG- und Mietrechtsprechung, etwa die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, die regelmäßige Streitigkeiten in Wohnungseigentümergeinschaften entfacht. Rechtsanwalt Volker Grundmann erläuterte hierzu praxisnah und anhand zahlreicher Beispiele, wie sich die

Grenzen klarer ziehen lassen und wie Verwalter im Streitfall agieren können.

Auch online wurde rege diskutiert

Vor allem in Mieterstädten wie Berlin ist die Abmahnung von Mietern und die Kündigung von Mietverhältnissen für Verwalter mit Unsicherheiten verbunden. Diese räumte Rechtsanwältin Anne Schlosser aus: Sie berichtete anschaulich aus ihrer juristischen Praxis und gab zahlreiche Tipps für die Teilnehmer, worauf bei Wohnraumkündigungen zu achten ist.

Auch Modernisierungen am Gebäude und deren Finanzierung sind häufig für Streit in Gemeinschaften gut: Welche Kosten darf der Verwalter eigentlich umlegen und welche nicht? Diese Frage beantwortete Rechtsanwalt Stephen Lietz in seinem Vortrag. Thematisiert wurde auch das jüngst novellierte Geldwäschegesetz. Rechtsanwalt Sven Häberer erläuterte die Neuerungen und deren Auswirkungen auf die Arbeit von Mietverwaltern.

Wenn sich auch die Referenten und Teilnehmer nicht persönlich gegenüberstanden, sondern nur online und virtuell, kam das digitale Format bei allen gut an. Via Bildschirm konnten sich die Teilnehmer

einbringen und ihre Fragen stellen, die individuell beantwortet wurden. Gemeinsam wurden hier neue Wege für die Weiterbildung beschritten, was ohne die Unterstützung der Sponsoren nicht möglich gewesen wäre. Besonderer Dank gilt daher der Deutschen Kreditbank AG (DKB), der KALORIMETA GmbH, der Contigo Energie AG und der svt Brandsanierung GmbH, die den „Umzug“ des Forums vom Spreewald in den virtuellen Raum unterstützt haben.



vdivnewsletter – auf dem neuesten Stand!

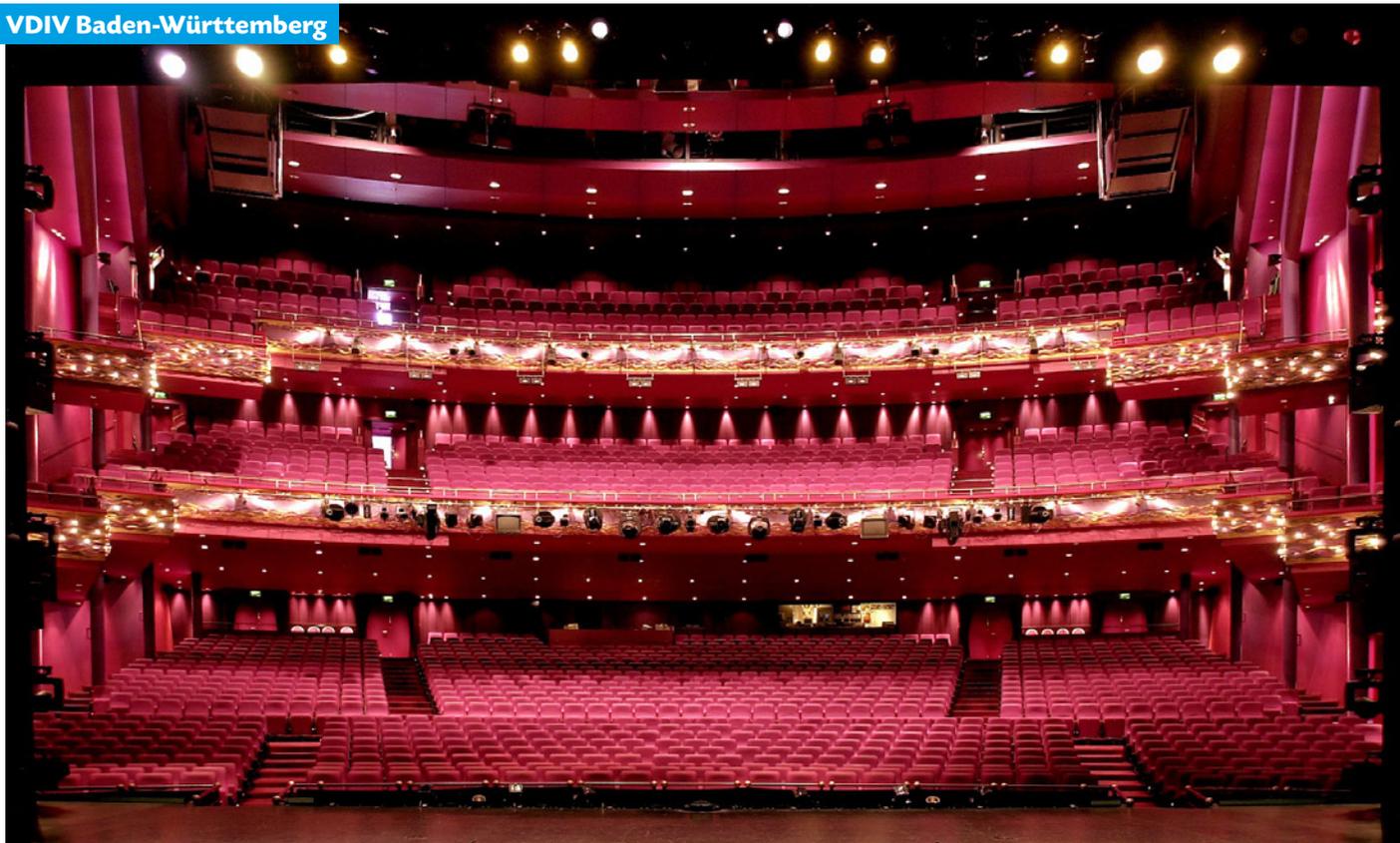
NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

- 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





Große Bühne für ein bedeutendes Thema und gebührender Abstand der Teilnehmenden: das Stage Theater Apollo im Stuttgarter SI-Centrum

Fachsymposium WEG-Reform

Für Kurzentschlossene: Am Montag, dem 19. Oktober 2020, lädt der Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg zum Fachsymposium WEG-Reform ins SI-Centrum Stuttgart. Der Bedeutung des Themas bietet die Veranstaltung im Stage Apollo Theater eine angemessene Bühne, aber natürlich auch den derzeit gebotenen Raum und Abstand für die Teilnehmenden. Der Landesverband plädiert seit Jahren für eine umfassende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), um die Flut an Gerichtsprozessen einzudämmen, das Gesetz zukunftssicher zu gestalten und den Verbraucherschutz zu stärken. Dazu zählen neben der Integration von digitalen Prozessen in Gebäude, veränderten Abstimmungsquoren und vielen anderen reformbedürftigen Paragraphen

auch Neuerungen zur weitgehend rechtssicheren Implementierung von Ladestationen für E-Mobile inklusive der Frage nach möglichen Folgekosten.

Die letzte WEG-Reform trat zum 1. Juli 2007 in Kraft. Mehr als zehn Jahre danach werden nun bekannte Schwachstellen des Gesetzes beseitigt. Im Fachsymposium WEG-Reform werden namhafte Referenten einige wichtige Punkte herausgreifen und aufbereiten:

Über die Gemeinschaft als Träger der Verwaltung – materielle und prozessuale Folgen, insbesondere für den Verwalter – referiert Rechtsanwalt Thomas Hanneemann, Kanzlei Hanneemann, Eckl & Moersch Rechtsanwälte PartG mbB, Karlsruhe. Der Stuttgarter Rechtsanwalt Stephan Volpp gibt ein

Update zu Abrechnung und Vermögensstatus und was künftig Neues auf Verwalter zukommt. Mit Digitalisierungstendenzen in der WEG-Reform und ihren Auswirkungen auf die Praxis befasst sich Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Kanzlei Krall, Kalkum & Partner GbR Rechtsanwälte, Solingen, und die Chancen und Risiken der Gesetzesreform für Verwalter setzt schließlich Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland, für die Anwesenden auseinander. Die Veranstaltung abschließend werden sich alle Referenten zur Podiumsdiskussion auf großer Bühne einfinden. Das Fachsymposium moderieren wird der Vorstandsvorsitzende des VDIV Baden-Württemberg Wolfgang D. Heckeler.

Programm und Anmeldung:
www.vdiv-bw.de/veranstaltungen



Geschäftsstelle:

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

MITGLIEDSVERBÄNDE

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e. V.

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

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

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

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

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

Hauptgeschäftsstelle Magdeburg:

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

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

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

Geschäftsstelle Hamburg:

Dorotheenstraße 144 •
22299 Hamburg
Tel. 040 69691168

Geschäftsstelle

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

Impressum

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

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

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

Geschäftsführung: Thomas Klocke

Redaktionsleitung: Andrea Körner
koerner@vdivaktuell.de

Projektleitung: Anita Mayrhofer
amayrhofer@avr-werbeagentur.de

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

Autoren dieser Redaktion: Benedikt Albers, Lutz Dammaschk, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Shari Heep, Maren Herbst, Martin Kaßler, Marita Klemppnow, Andrea Körner, Stephanie Kreuzpaintner, Thomas Kuckelkorn, Dr. Susanne Schießler, Tobias Schwartz, Graziella Treffler, Victoria E. Warken, Julia Wagner, Markus Weißenberger

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

Art Direction und Bildredaktion: Patricia Fuchs

Grafik: Sonja Lex

Composing: Udo Karohl

Titelbild: © MicroOne / Shutterstock.com

Titelthema: © MicroOne / Shutterstock.com

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

Druck: hofmann infocom GmbH
Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg

Auflagenhöhe: 14.000 Exemplare

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

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

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

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

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen

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

© AVR GmbH 2020

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

BUCHTIPP

Die Ältern von Jan Weiler

Die Pubertiere ziehen aus – Zeit für die „Ältern“! Jan Weilers neue, hinreißend amüsante Geschichten über Eltern, deren Nachwuchs flügge wird, trägt nicht etwa einen Rechtschreibfehler im Titel, die Schreibweise ist gewollt. Schließlich handelt das Werk von den älter werden Eltern, die langsam aber sicher die Zielgerade des Pubertätsprozesses ihrer Kinder erreichen. Dabei fühlte es sich an, als hätte man die lieben Kleinen erst gestern noch gewickelt, getröstet und gefördert. Und nun sind sie dem Kindergarten und der Grundschule längst entwachsen, haben eigene Meinungen und Sichten auf das Leben, und sie können alles gebrauchen – nur die mehr oder weniger klugen Ratschläge ihrer oftmals als spießig wahrgenommenen Eltern nicht mehr. Ums Flügge werden der Kinder geht es in „Die Ältern“, deren Kinder längst keine Kinder mehr sind, und die ihr eigenes Leben leben wollen, was sie vehement einfordern. Diese Autonomie klappt oft erstaunlich gut – bis am Ende aber doch Daddys Kreditkarte oder Mutters Kochkünste bemüht werden. Die Geschichten handeln vom Alltag in der Familie Weiler, von der vermutlich letzten gemeinsamen Urlaubsreise nach Südeuropa und von skurrilen Erlebnissen im schulischen Kontext. Kurz: vom ganz normalen Wahnsinn, den Eltern mit Töchtern und Söhnen im Teenager-Alter tagein, tagaus bewältigen müssen, ohne dabei den Verstand zu verlieren :-)) Liest man diese Geschichten, die nur all zu vertraut erscheinen, in diesem Buch, dann kann man sich ihrem Humor nicht entziehen. Man muss einfach darüber lachen.

Jan Weiler: Die Ältern • Piper Verlag, 3. Auflage 2020 • 160 Seiten gebunden • ISBN 978-3492070645 • 15 Euro



ÄRGER DES MONATS

Totgesagte leben manchmal länger. Auch 13 Jahre nach der letzten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist die Beschlussammlung noch nicht beim Verbraucher respektive den Wohnungseigentümern angekommen. Daher ist es bedauerlich, dass sie nun entgegen dem ursprünglichen Entwurf doch wieder in das WEG-neu aufgenommen wurde. Die Praxis hat in den vergangenen Jahren gezeigt, dass dieses Instrument enormen Aufwand mit sich bringt und wenig Nutzen bietet. Das Bereithalten einer Niederschrift der Eigentümerversammlung unter expliziter Hervorhebung der Beschlüsse als Legitimations- und Beweisfunktion im digitalen Format wäre für Verwalter und Wohnungseigentümer sowie Zweiterwerber sinnvoller und effizienter gewesen. Man mag daher nicht jeden politischen Deal verstehen.

vdivaktuell 8/20

erscheint am 4. Dezember mit dem Titel **Unternehmensführung & Organisation** und u. a. folgenden Themen:

- WEG-Reform
- Benchmark-Analysen
- Aus- und Weiterbildung
- Prozessoptimierung



VDIV-PREMIUMPARTNER



VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



VDIV-INNOVATIONSPARTNER

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Systeme für Visionen.

Entdecken Sie die Wärmepumpen-Systeme von Buderus.

Die große Systemvielfalt von Buderus bietet alle Möglichkeiten, um bauliche Visionen zu verwirklichen. Ein Beispiel dafür ist die Luft-Wasser-Wärmepumpe Logatherm WLW196i AR im edlen Design der Titanium Linie. Die multivalente Wärmepumpe lässt sich bei Bedarf mit regenerativen Energien wie Solarenergie oder Biomasse ergänzen. Für maximale Effizienz und noch mehr Komfort bietet Buderus diese Wärmepumpe als perfekt abgestimmte Systemlösung an. Mehr dazu erfahren Sie unter www.buderus.de/waermepumpe



10. VDIV-Wintertagung

24.-29. Januar 2021 | Hotel Salzburger Hof Leogang

Weiterbildung zwischen schneebedeckten Gipfeln

Jubiläumsveranstaltung



Der Berg ruft:

Weiterbildung zwischen schneebedeckten Gipfeln

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Immobilienverwalterinnen und -verwalter,

die VDIV-Wintertagung feiert Jubiläum: Bereits zum zehnten Mal laden wir Sie herzlich ein, mit Weiterbildung und Netzwerken in alpinem Ambiente in das neue Verwalterjahr zu starten und mit sportlichem Schwung Ihren Wissensvorsprung zu sichern.

Mit unserem abwechslungsreichen Tagungsprogramm geben wir Ihnen wie gewohnt wichtiges Fachwissen und wertvolle Praxishinweise an die Hand. Dabei widmen sich unsere erfahrenen Referenten selbstverständlich umfassend der wichtigen Reform des Wohnungseigentumsgesetzes. Welche Chancen und Risiken bietet sie, was ist künftig zu beachten, beispielsweise beim Verwaltervertrag? Aber auch Potenziale bei der Verwaltervergütung, Fallstricke der Teilungserklärung, das Zusammenspiel von Bauträger und Verwalter sowie entscheidende Aspekte für Mietverwalter von Betriebskostenabrechnung bis Gewerbenietrecht werden praxisnah beleuchtet. Und da erstklassige Verwaltertätigkeit nicht nur von fundiertem Fachwissen, sondern auch von maßgeschneiderten Dienstleistungen lebt, kommt auch der Austausch mit Geschäftspartnern nicht zu kurz.

Exklusiv für Sie gebucht: 4-Sterne-Hotel Salzburger Hof

Auch 2021 steht uns das erstklassige 4-Sterne-Hotel Salzburger Hof mit seinem umfangreichen Wellnessangebot und der hervorragenden Lage exklusiv zur Verfügung: In nur 130 Schritten sind Sie im Skicircus Saalbach-Hinterglemm/Leogang/Fieberbrunn – dem größten zusammenhängenden Skigebiet Österreichs! Über 270 bestens präparierte Pistenkilometer und atemberaubende Alpenpanoramen erwarten passionierte Wintersportler und solche, die es werden wollen. Unser vielfältiges Rahmenprogramm ermöglicht zudem ausgelassenes Wintervergnügen, exzellente Alpenküche und zahlreiche spannende Ausflüge. So kommt zwischen dem hochkarätigen Tagungsprogramm garantiert keine Langeweile auf.

Wir freuen uns, Sie bei der zehnten VDIV-Wintertagung begrüßen zu dürfen – zu erstklassigem Fachwissen und einzigartigen Wintersporterlebnissen!



Ihr Wolfgang D. Heckeler
Präsident



Ihr Martin Kaßler
Geschäftsführer

Jetzt Vorfreude buchen!

Die VDIV-Wintertagung ist inzwischen für viele Verwalter ein fester Termin. Sichern Sie sich zum 10-jährigen Jubiläum am besten frühzeitig Ihre Teilnahme, denn die Plätze sind auch 2021 begrenzt. Schicken Sie uns Ihre Anmeldung online unter www.vdiv.de/wintertagung oder mit dem beiliegenden Faxformular. Anmeldeschluss ist der **15. November 2020**.

Die Gesundheit aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer ist uns sehr wichtig!

Wir stehen mit dem Hotel Salzburger Hof in engem Austausch und werden alle offiziellen Hygiene- und Sicherheitsbestimmungen berücksichtigen und Sie rechtzeitig darüber informieren. Sollte eine Durchführung der Veranstaltung aufgrund außergewöhnlicher Umstände infolge der Covid-19-Pandemie nicht möglich sein, informieren wir Sie frühestmöglich. Die Teilnahmegebühr und auch eventuelle Kosten für Hotelübernachtungen fallen in diesem Fall nicht an bzw. erstatten wir Ihnen bereits geleistete Teilnahmegebühren zurück. Weitergehende Ersatz- oder Ausfallansprüche gegenüber der VDIV Management GmbH bestehen jedoch nicht.

Maßnahmen für eine sorgenfreie Wintertagung:



Online-Check-In im Hotel



Höchster Hygienestandard



Gewährleistung des Mindestabstands in allen öffentlichen Bereichen, Restaurants sowie beim Hüttenabend

Fachprogramm

Sonntag, 24. Januar 2021

Individuelle Anreise nach Leogang, Österreich

17:00 Uhr

Begrüßung zur 10. VDIV-Wintertagung

Zum Auftakt empfangen Sie VDIV-Deutschland-Präsident Wolfgang D. Heckeler, VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler und Hotel-Chef Anton Hörl. Stoßen Sie mit einem Glas Sekt auf unser Jubiläum an, erfahren Sie alles Wissenswerte über die kommenden Tage, und lernen Sie in entspannter Atmosphäre alle Teilnehmer kennen.

18:30 Uhr

Der neue Verwaltervertrag auf Basis des Wohnungseigentumsgesetzes: Was verändert sich?

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

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

Montag, 25. Januar 2021

09:00 Uhr

Miethöhe im Zeichen von Mietpreisbremse, Mietendeckel und Pandemie

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

Vereinbarungen über die Miethöhe sind bei der Immobilienvermietung in der Regel der Knackpunkt. Wer Wohnraum vermietet, muss vielerorts bereits bei Vertragsschluss Beschränkungen beachten. Die Regelungen hierzu sind noch recht neu bzw. unterliegen einem Wandel durch Gesetzgeber und Rechtsprechung. Darum geht es im Vortrag ebenso wie um die Auswirkungen der Pandemie.

17:30 Uhr

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

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

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



Dienstag, 26. Januar 2021

09:00 Uhr

Wie man die Teilungserklärung richtig liest (und versteht) – Fallstricke bei der Auslegung von Teilungserklärungen

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

Wie leicht kommen wir alle an unsere Grenzen, wenn es darauf ankommt, die Inhalte von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung richtig zu lesen und zu verstehen? Sicher ist, dass es Wohnungseigentümer gibt, die eine ganz andere Auffassung vertreten als der Verwalter. Der Vortrag beleuchtet anhand vieler „Killerklauseln“ den rechtssicheren Umgang mit der „Bibel der Wohnungseigentümergeinschaft“.

17:30 Uhr

Podiumsdiskussion

WEG-Reform und Verwaltervergütung: Chancen und Risiken für Verwalter

Moderation: Martin Kaßler, Geschäftsführer, VDIV Deutschland, Berlin & Stephan Volpp, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart

Die Anforderungen an Immobilienverwaltungen steigen kontinuierlich an – durch neue rechtliche Vorgaben und ein verändertes Anspruchsverhalten der Kunden. Die Vergütung der Leistung erhöht sich seit Jahren allerdings nur marginal. Welche Honorierung ist der Haftung und Verantwortung angemessen? Sollten Immobilienverwaltungen die aktuellen Entwicklungen nutzen, um Potenziale zu heben? Welche Gefahren bestehen dabei? Diskutieren Sie mit, und erfahren Sie wertvolle Denkanstöße.

Mittwoch, 27. Januar 2021

09:00 Uhr

Grundlagen und Beiwerk der Betriebskostenabrechnung

Ruth Breiholdt, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Kanzlei W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

Auch wenn die Flut der Entscheidungen des BGH insbesondere auch zum Betriebskostenrecht verebbt ist, tauchen immer neue Herausforderungen bei der korrekten Erstellung einer Betriebskostenabrechnung am Horizont auf. Welche Flächen muss der Mietverwalter bei der Abrechnung zugrunde legen? Welche Nachweispflichten treffen ihn? Welche Belegeinsichtsrechte hat der Mieter? Rechtsanwältin Ruth Breiholdt beantwortet diese und noch weitere Fragen.



17:30 Uhr

Spezialitäten der Gewerberaummiete

Ruth Breiholdt, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Kanzlei W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

Reine Spezialitäten der Gewerberaummiete sind der Konkurrenzschutz, Sortimentsbindungen sowie die Betriebs- und Öffnungspflichten. Anfang des Jahres 2020 hat sich der BGH in einer grundlegenden Entscheidung mit der Frage entsprechender Vereinbarungen, insbesondere auch in Form von Allgemeinen Geschäftsbedingungen, befasst, die in dem Vortrag dargestellt und im Hinblick auf ihre praktischen Konsequenzen für die Vertragsgestaltung mit den Teilnehmern erörtert wird. Schließlich wird auch das Schicksal entsprechender Pflichten in Zeiten hoheitlich angeordneter Betriebsschließungen und Betriebseinschränkungen Gegenstand der Betrachtungen sein.

Donnerstag, 28. Januar 2021

15:30 Uhr

„Die 7 schönsten Mythen des Baurechts“ – was Verwalter über die beliebtesten Märchen auf der Baustelle wissen müssen

Christopher Nierhaus, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

Ein guter Handwerker ist um keine Ausrede verlegen. Auch deshalb ranken sich um viele baurechtliche Fragen zahlreiche Mythen und Sagen. Als Auftraggeber von Handwerker- oder Bauleistungen sieht sich der Verwalter mit diesem vermeintlichen Expertenwissen seiner Vertragspartner konfrontiert. Christopher Nierhaus stellt eine Auswahl der beliebtesten Märchen und Irrglauben im Werkvertragsrecht vor und klärt auf, was Verwalter zum Beispiel über konkludente Abnahme, versteckte Mängel oder Wartungsfugen wissen müssen.

Freitag, 29. Januar 2021

Individuelle Abreise oder verlängerter Aufenthalt auf eigene Kosten.

Referenten



Ruth Breiholdt

ist seit 1994 Rechtsanwältin und seit 2008 Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist das gewerbliche Mietrecht. Sie ist unter anderem Mitglied in der ARGE Miet- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein und im Wissenschaftlichen Beirat des eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland. Als Fachreferentin bildet sie auf zahlreichen Veranstaltungen zum Mietrecht Verwalter, Eigentümer und Rechtsanwälte weiter.



Prof. Dr. Martin Häublein

ist seit 2009 Universitätsprofessor in Innsbruck, u. a. für Wohn- und Immobilienrecht. Zugleich ist er Of Counsel in der Berliner Rechtsanwaltskanzlei Müller Radack Schultz, die auf immobilienrechtliche Sachverhalte spezialisiert ist, und dort als Berater, Gutachter und Schiedsrichter tätig. Er ist stellvertretender Präsident des eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland und Mitglied im wissenschaftlichen Beirat des Deutschen Notarinstituts (DNotI) sowie des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA).



Christopher Nierhaus

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Er ist der für Bau- recht zuständige Partner der immobilienrechtlich spezialisierten Kanzlei W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt in Hamburg. Ein besonderer Schwerpunkt seiner Tätigkeit liegt im Bauträgerrecht. Dort vertritt er Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaften in ihren Auseinandersetzungen mit Bauträgern und Bauunternehmen. Er ist Mitglied des Redaktionsbeirats der Zeitschrift moderne Gebäudetechnik.



Stephan Volpp

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



Marco J. Schwarz

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



Denken Sie an Ihre Weiterbildungspflicht!

Ihre Teilnahme an der 10. VDIV-Wintertagung bestätigen wir Ihnen gemäß MaBV mit bis zu 10 Stunden. Fachanwälte erhalten einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 10 Stunden.

Organisation

VDIV Management GmbH

im Auftrag des Verbandes der
Immobilienverwalter Deutschland e. V.

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T +49 30 300 96 79 - 0

F +49 30 300 96 79 - 22

office@vdiv.de

www.vdiv.de/wintertagung

Tagungshotel

Hotel Salzburger Hof Leogang****

Sonnberg 170
A-5771 Leogang

T +43 6583 7310 - 0

office@salzburgerhof.eu

www.salzburgerhof.eu

Ihr Weg zur 10. VDIV-Wintertagung:



Verantwortliche Stelle im Sinne der DSGVO:

VDIV Management GmbH / VDIV Deutschland e. V., Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

Wir danken unseren Sponsoren für die freundliche Unterstützung

