

# vdiv aktuell

vdiv

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

## Wie ein Mann

Der Team-Gedanke gewinnt bei Unternehmensführung & Organisation an Bedeutung.



- WEG-Reform  
Das bringt die Gesetzesnovelle
- Benchmarking  
Von Kennzahlen-  
vergleichen profitieren
- Fachkräfte  
Wie man sie für sich  
gewinnt und bindet

**Buderus**

Heizsysteme mit Zukunft.

# Zukunftssichere Energie für Immobilien.

## **Effiziente Systemlösungen.**

Auch in der Wohnungswirtschaft wird im Bereich der Heiztechnik großer Wert auf eine effiziente Energienutzung gelegt. Hauseigentümer wollen Qualitätsprodukte, die auch die Umwelt schonen, und Mieter möchten die Haushaltskasse nicht unnötig belasten. Buderus wird beiden Ansprüchen gerecht: mit Produkten und Systemen, die wenig verlangen, aber viel leisten. Erfahren Sie mehr unter [www.buderus.de](http://www.buderus.de)



# Wegweisende Zertifizierung, wichtige Zeiträume und weitreichende Angebote



Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

2020 bescherte uns ein Wechselbad der Gefühle und stellte uns vor zahlreiche Herausforderungen. Im November ist durch die Corona-Pandemie das öffentliche Leben in Deutschland ein zweites Mal nahezu zum Erliegen gekommen, was uns auch in der Vorweihnachtszeit begleiten

wird. Der weltberühmte Nürnberger Christkindlesmarkt findet erstmals seit über 70 Jahren nicht statt, und auch in vielen weiteren Städten fällt der Glühwein auf dem Weihnachtsmarkt aus.

Aber 2020 ist auch das Jahr, in dem die lange überfällige Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) umgesetzt wurde.

**Seit 1. Dezember ist das neue WEG in Kraft**, das diverse Bereiche komplett neu regelt und so eine rechtssichere und zukunftsfähige Basis schafft sowie die Streitanzahl reduziert. Viele Jahre hat der VDIV Deutschland **auf diese dringend erforderliche umfassende Novellierung hingewirkt**, diverse Gutachten erstellen lassen, unzählige Gespräche mit Politikern verschiedener Fraktionen geführt, an zahlreichen Anhörungen teilgenommen, dutzende Beiträge in Fachmedien veröffentlicht und dabei wieder und wieder den Handlungsbedarf aufgezeigt. **Kein anderer Verband hat dies in der Konsequenz geleistet!**

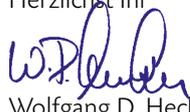
Einer der wesentlichen Erfolge des VDIV Deutschland ist dabei der neu gefasste § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG. Denn künftig gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung insbesondere **„die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a“**. Diese neue Norm ist eine logische Konsequenz der erweiterten Befugnisse des Verwalters – und stellt **eine Zäsur für unsere Branche** dar. Welche Auswirkungen diese Neuregelung hat, was Sie im Tagesgeschäft beachten müssen, welche Voraussetzungen und Ausnahmen es gibt, erläutert VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler ab Seite 5.

Unberührt von der Zertifizierung bleibt die Fortbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter. Für all jene, die bereits seit 2018 tätig sind, endet mit Jahresablauf **der erste dreijährige Weiterbildungszeitraum** – hier sieht der Gesetzgeber verpflichtend 20 Stunden in drei Jahren vor, Mitglieder der VDIV-Landesverbände erbringen in diesem Zeitraum im Rah-

men der freiwilligen Selbstverpflichtung 45 Stunden. Nachdem der VDIV Deutschland und seine Landesverbände bereits seit Jahren zahlreiche Fachseminare und Kongresse sowie nun auch Online-Seminare zu diversen praxisrelevanten Themen durchführen, haben wir **seit Oktober mit der VDIV-WBThek ein zusätzliches Angebot**, das wir Ihnen in dieser Ausgabe vorstellen. Sie bietet Lerneinheiten verschiedener Länge, die rund um die Uhr, ortsungebunden und den individuellen inhaltlichen Interessen entsprechend zur beruflichen Weiterbildung genutzt werden können. Die Weiterbildungszeiten werden dabei minutengenau dokumentiert und entsprechen natürlich den Anforderungen der MaBV. Mitglieder der VDIV-Landesverbände profitieren dabei übrigens von deutlich vergünstigten Konditionen – ein weiterer Mehrwert der Mitgliedschaft in unserer Gemeinschaft.

Selbstverständlich bieten wir Ihnen darüber hinaus auch im kommenden Jahr ein umfangreiches Weiterbildungsangebot zu zahlreichen praxisrelevanten Themen. Aufgrund der positiven Resonanz der vergangenen Monate werden wir unser Angebot an **Online-Seminaren noch stärker ausbauen** und Sie weiterhin ortsunabhängig mit fundiertem Fachwissen versorgen. Zudem freuen wir uns, Sie bei unseren **Highlight-Veranstaltungen vor Ort** begrüßen zu dürfen. Ich bin mir sicher, dass wir mit einem gut durchdachten Hygienekonzept – wie beim 28. Deutschen Verwaltertag – auch im ersten Halbjahr 2021 erfolgreich den persönlichen Austausch ermöglichen können.

Nun wünsche ich Ihnen im Namen des VDIV-Deutschland-Präsidiums, der Geschäftsführung und des Redaktionsbeirates eine besinnliche Advents- und Weihnachtszeit sowie einen erfolgreichen Start in das Jahr 2021. Übrigens: Auch 2020 begleitet Sie wieder der **VDIV-Adventskalender mit vielen tollen Gewinnen** durch die Vorweihnachtszeit. Öffnen Sie jeden Tag ein Türchen, und beschenken Sie sich mit etwas Glück selbst: **[www.vdiv.de/adventskalender](http://www.vdiv.de/adventskalender)**

Herzlichst Ihr  
  
 Wolfgang D. Heckeler  
 Präsident

**NEU:**  
**DIE VDIV-WBTHEK**  
 Wichtige Informationen über die neue Online-Bibliothek des VDIV Deutschland enthält die Beilage in diesem Heft.

# INHALT



Der zertifizierte Verwalter: Wer muss was nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz?



Manchmal sind es nur Feinheiten: in Stellenanzeigen den richtigen Ton treffen



Wer nicht fragt, hat das Nachsehen: die Gebäudeversicherung und der Immobilienverkauf

## POLITIK & AKTUELLES

- 4 **Kommentar:** Wie das neue WEG das Berufsbild stärkt.
- 5 **WEG-Novelle:** die Zertifizierung des Verwalters
- 8 **Aktuelle Meldungen**
- 10 **Veranstaltungen**

## TITELTHEMA

- 11 **Unternehmensführung & Organisation**
- 12 **10 Tipps:** rund um die Ausbildung
- 14 **Sympathie gewinnen:** Werbung für den Verwalterberuf
- 16 **Kampagne:** Mehr Ausbildung, bitte!
- 18 **Benchmarking:** Was der Zahlenvergleich bringt.
- 20 **Employer Branding:** Was macht Arbeitgeber attraktiv?
- 22 **Weiterbildung:** Verwalterpflichten und neue Angebote
- 26 **Inhouse-Schulungen:** Lösung für alle Fälle?

- 28 **Effizienzgewinn:** Wie Online-Plattformen unterstützen
- 32 **Wertschätzung:** Ein Fall fürs Feelgood Management
- 34 **Neue Ära:** Thesen zum Büro von morgen

## GEBÄUDE & TECHNIK

- 36 **Bundesförderung:** Geld für effiziente Gebäude

## RECHT & STEUERN

- 38 **Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**
- 46 **Arbeitsrecht:** Stellenanzeigen richtig formulieren

## VERWALTUNG & FINANZEN

- 49 **Stellenmarkt**
- 50 **Jahresabrechnung:** Das ändert sich ab 2020.
- 52 **Neue Wege:** Eigentümerversammlung künftig online
- 54 **Gestärkt:** der Verwalter als Vertreter der Gemeinschaft

- 56 **Führungswechsel:** Wie Unternehmer den Ausstieg planen.
- 58 **Zahlungsverkehr:** Mieter wünschen mehr Flexibilität.
- 59 **Gebäudeversicherung:** Achtung beim Hauskauf!

## VDIV AKTUELL

- 60 **Nordrhein-Westfalen**
- 61 **Rheinland-Pfalz/Saarland**
- 62 **Baden-Württemberg**
- 62 **Partner des VDIV Deutschland**
- 63 **Die VDIV-Landesverbände**
- 63 **Impressum**
- 64 **Die letzte Seite**



ab Seite **11**

Was für Unternehmen heute dazugehört, um für die Zukunft gut aufgestellt zu sein.



# 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](http://wowi.astra.de)

# Richtig damit umgehen

## Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung und Abwahl des Verwalters aus nicht wichtigem Grund nach neuem WEG

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland

**W**as wurde in den letzten Monaten im Zuge der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) nicht alles öffentlich geäußert. Von der „Allmacht des Verwalters“ und der „Entmachtung der Eigentümer“ war die Rede. Insbesondere nach Vorlage des Regierungsentwurfes Ende März 2020 und im weiteren parlamentarischen Verfahren ist der teils unsachliche Ton einzelner Medien und Verbraucherschutzverbände schärfer geworden. Der Druck auf die Regierungskoalition nahm zu. In der Folge kam es jedoch nicht mehr zu strukturellen Eingriffen, sondern nur zur Modifikation einzelner Punkte. Erstaunlich war, dass diejenigen, welche die lauteste Kritik übten, das beschlossene Gesetz dann überaus begrüßten. Neben der Beschränkung der Vertretungsmacht des Verwalters bei Grundstückskauf- oder Darlehensverträgen (§ 9b Abs. 1 WEG) gehörten dazu die Möglichkeit der jederzeitigen Abberufung des Verwalters (§ 26 Abs. 3) und Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung von untergeordneter Bedeutung (§ 27 Abs. 1), die für Beifall auf dieser Seite sorgten. Doch was steckt wirklich hinter den neuen Regelungen? Und vor allem:

### Wie sollten Verwalter damit umgehen?

Mir ist kein Verwalter bekannt, der in der Vergangenheit ohne WEG-Beschluss Grundstückskauf- oder Darlehensverträge schloss. Diese „Beschränkung“ im neuen WEG ist daher allenfalls Kosmetik und kann schmunzelnd vernachlässigt werden. Doch wie sieht es bei Maßnahmen von „untergeordneter Bedeutung“ aus, „die nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen“ und zu deren Wahrnehmung gegenüber der Gemeinschaft der Verwalter berechtigt und verpflichtet ist? Im

Gesetzentwurf stand noch: Der „Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist“. Spätestens an dieser Formulierung (wie auch bei der unbeschränkten Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis § 9b Abs. 1) wurde die Diskussion ruppig. Die letztlich im Bundestag verabschiedete Formulierung paraphrasiert allerdings nur die ursprüngliche Regelung. In der Praxis bedeutet es dennoch einen Paradigmenwechsel. Der Verwalter entscheidet in der laufenden Verwaltung und hat allein abzuwägen, ab welchem Punkt es zu erheblichen Verpflichtungen kommen kann. Dies hängt ganz wesentlich von der Größe der jeweiligen Gemeinschaft ab: je größer die Anlage, desto höher die Eigenverantwortlichkeit des Verwalters. Zwar steigt die Verantwortung des Verwalters, aber im Ergebnis zeigen sich wohl nur geringe Unterschiede zum alten § 27 WEG. Zukunftsgerichtet aufgestellte Verwaltungen können durch den neuen § 27 Abs. 2 aber auch profitieren. Durch Erweitern oder Beschränken von Rechten und Pflichten des Verwalters per Beschluss der Eigentümer wird es möglich, sich vom Wettbewerb abzuheben. Künftig kann der Verwalter nämlich nur noch die Abrechnung oder einen breiteren Leistungskatalog übernehmen. Der Grad der Spezialisierung wird zunehmen, was dem Berufsbild zugute kommen wird.

### Und die jederzeitige Abberufung durch Mehrheitsbeschluss?

Es gibt wenige Verwalter, die an dieser Regelung zwei Dinge kritisieren: 1. haben sie keine Planungssicherheit, und 2. sinkt bei einem Verkauf nunmehr der Preis, weil die Gefahr der jederzeitigen Abberufung für den Käufer droht.

Ja, das Risiko einer vorfristigen Beendigung des Vertrages ist womöglich partiell gestiegen. Und: Nein, die Verkaufspreise werden langfristig nicht fallen. Niemand glaubt ernsthaft, dass der Gesetzgeber bei einer Reform zugunsten des Verbraucherschutzes einkalkuliert, wie Verkaufspreise eines Tages aussehen. Gerade in diesem Punkt ging es um „Chancengleichheit“, hatte doch der Verwalter mitunter die Möglichkeit, sein Amt vorfristig niederzulegen. Es mag zwar kein Trost sein, noch bis zu sechs Monate nach Abberufung seine Vergütung zu erhalten, aber mal ehrlich: Wer möchte für eine Gemeinschaft tätig sein, die Mehrheitlich gegen einen ist? Und ergänzend sei angeführt: Wovor sollte ich mich ängstigen, wenn ich einen guten Job mache? Allerdings habe ich auch schon von einzelnen Verwaltern gehört, dass sie sich jetzt besonders gut mit dem Beirat stellen müssten, damit ihnen das nicht passiere. Hand aufs Herz: Wenn mir was an einer WEG liegt, habe ich so oder so ein gutes Verhältnis zum Beirat, schließlich organisiert er oft die Mehrheitsbeschlüsse.

In § 26 Abs. 3 WEG liegen vielmehr auch neue Vergütungschancen. Preisen Sie bei Neubestellungen das Risiko künftig ein! Überlegen Sie, ob es nicht an der Zeit ist, sich von missliebigen, streitsüchtigen und problembehafteten Eigentümergemeinschaften zu trennen! Zukünftig kann sich ein professioneller Verwalter mehr denn je aussuchen, welche Gemeinschaft er ins Portfolio nimmt. Dies gilt auch dann, wenn dem Vor-Verwalter aus nichtigem Grund außerordentlich gekündigt wurde. Glauben Sie mir, das spricht sich ruckzuck herum. Gemeinschaften werden so ganz schnell begreifen, dass sich eine Abwahl des Verwalters als Bumerang erweisen kann: Wer um Regen bittet, muss auch den Schlamm verkraften.



# Die WEG-Reform und der zertifizierte WEG-Verwalter

Zivilrechtliche Lösung statt Sachkundenachweis in der Gewerbeordnung

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland

**W**ohnungseigentümer haben künftig das Recht, von ihrem Verwalter den Nachweis einer Zertifizierung einzufordern. So sieht es das umfassend reformierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vor, das am 1. Dezember 2020 in Kraft trat. Diese neue Norm ist eine Zäsur und logische Konsequenz der erweiterten Befugnisse des Verwalters. Zugleich wird damit die Tätigkeit des Wohnungseigentumsverwalters deutlich aufgewertet. Der VDIV Deutschland hatte in den vergangenen Monaten diese zivilrechtliche Lösung massiv ins Spiel gebracht, nachdem sich abzeichnete, dass die Gewerbeordnung (GewO) nicht um den Sachkundenachweis als Voraussetzung für eine

gewerberechtliche Tätigkeit ergänzt werden würde.

Dies erklärt auch, warum die Zertifizierung nicht im Gesetzentwurf, sondern erst in der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz vom 16. September 2020 (Dr. 19/22634) Eingang fand. Auf Basis der Beschlussempfehlung gaben Bundestag und Bundesrat ihre Zustimmung:

„Der Rechtsausschuss erkennt, dass sich mit den beabsichtigten Änderungen des Wohnungseigentumsrechts die Anforderungen an eine qualifizierte Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen erhöht. Der zunehmende Bedarf an einer fachkundigen Verwaltung resultiert aber auch aus den immer komplexer werdenden gesell-

schaftlichen und rechtlichen Zusammenhängen, die die Verwaltertätigkeit prägen. Der Rechtsausschuss hält es daher für erforderlich, den Wohnungseigentümern das rechtliche Instrumentarium dafür bereitzustellen, dass sie nach ihren Bedürfnissen und ihrem Ermessen die Verwaltung einer sach- und fachkundigen Person übertragen können.“

## **Zertifizierung als Bestandteil ordnungsgemäßer Verwaltung**

Laut § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG gehört künftig zur ordnungsgemäßen Verwaltung insbesondere „die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 2 WEG)

verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters“. Somit entspricht ein Beschluss über die Bestellung eines Verwalters künftig nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Verwalter zertifiziert ist – sowohl bei Erst- als auch Wiederholungsbestellungen. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Bestellung eines nicht-zertifizierten Verwalters keiner ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, sodass ein solcher Beschluss auf Anfechtung hin für ungültig erklärt wird. Aber: Nach Ablauf der Anfechtungsfrist wird der Beschluss bestandskräftig. Sind sich alle Eigentümer einig, einen nicht zertifizierten Verwalter (wieder-) bestellen zu wollen, und rechnen daher nicht mit einer Beschlussanfechtungsklage, steht seiner Bestellung nichts im Wege. Die im Gesetz formulierte Ausnahme für kleine Gemeinschaften besteht dauerhaft. Die Neuregelung betrifft Beststellungsbeschlüsse ab dem 1. Dezember 2022. Wer am 1. Dezember 2020 bereits Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft war, gilt bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter.

### Wer ist zertifiziert?

Nach § 26a Abs. 1 WEG darf sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Damit erhalten IHK eine große Verantwortung, prüfen sie doch künftig allein Inhalte, die auf Grundlage der bereits bestehenden Fortbildungspflicht zugänglich sind. Der Gesetzgeber hat sich zudem bewusst nur für die IHK entschieden, da somit bundesweit einheitliche Prüfungsregeln aufgestellt werden und es keinen Wildwuchs an Zertifizierungsstellen, Akademien etc. gibt.

Nähere Bestimmungen zu Inhalt und Verfahren der Prüfung sowie über das zu erteilende Zertifikat erarbeitet das Bundesministerium

der Justiz und für Verbraucherschutz gemäß § 26a Abs. 2 WEG aktuell in einer Rechtsverordnung. In dieser soll auch geregelt werden, unter welchen Voraussetzungen juristische Personen und Personengesellschaften zum Führen der Bezeichnung berechtigt sind (§ 26a Abs. 2 Nr. 3 WEG) und welche Ausnahmen bestehen. So sollen gemäß § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG Bestimmungen festgelegt werden, „wonach Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind, insbesondere weil sie die Befähigung zum Richteramt, einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau oder einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzen.“ Im Fall einer solchen Ausnahme darf sich die Person wohl nicht als „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen – sie ist einem zertifizierten Verwalter aber gleichgestellt.

### Ausnahmen von der Regel?

Die Formulierung in § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG ist keine abschließende Aufzählung, sondern eine Auflistung von Regelbeispielen. Diesem Umstand kommt erhebliche Bedeutung zu. Denn es ist nur schwer zu verstehen, warum Juristen die Prüfung zur Zertifizierung nicht durchlaufen müssen, während Personen mit einem abgeschlossenen Hochschulstudium wie Architektur, Betriebswirtschaftslehre, Bauingenieurwesen und artverwandter Fächer hiervon nicht befreit werden sollen. Schließlich sind hinsichtlich der aktuellen Anforderungen an die Tätigkeit der Wohnungseigentumsverwaltung neben juristischen Fachkenntnissen insbesondere (bau-) technische und kaufmännische Kenntnisse gleichermaßen erforderlich. Hinzu kommt, dass ein Volljurist nach Studienabschluss in der Regel über keine technischen und unternehmerischen Kenntnisse verfügt, um ein sachkundiger Wohnungseigentumsverwalter zu sein. Im Umkehrschluss dürften Absolventen o. g. Studiengänge bei Aufnahme einer Tätigkeit



als Verwalter unmittelbar nach dem Studium zunächst keine umfassenden rechtlichen Kenntnisse haben. Zudem ist auch zu prüfen, welche anderen akademischen oder vergleichbaren Abschlüsse von Immobilienkaufleuten von der Zertifizierungspflicht befreit werden können, sofern sie mit einer Abschlussprüfung erbracht wurden.

### Zertifizierung von Verwaltungsunternehmen

Eine entscheidende Frage für die Praxis: Wer muss bei einem Verwaltungsunternehmen zertifiziert sein, damit „der Verwalter“, also das Verwaltungsunternehmen, als zertifiziert gilt?

In der Begründung des Rechtsausschusses heißt es: „Der Ausschuss geht davon aus, dass insoweit inhaltlich an die entsprechende Regelung zur Fortbildungspflicht in § 34c Abs. 2a S. 1 GewO angeknüpft werden kann. Diese Regelung stellt auf die Personen ab, die unmittelbar an der Verwaltungstätigkeit mitwirken. Dementsprechend müssten Personen, die allein untergeordnete Tätigkeiten ausführen (etwa im Sekretariat oder als Hausmeister), keine Prüfung ablegen, damit sich

Die **Entscheidung** für die **IHK** als einzige **Prüf-**  
**instanzen** soll **einheitliche Regeln** sichern.



## Die **Zertifizierung** ist ein **entscheidender Schritt** zur Stärkung des Berufsbildes.

ist derzeit offen, ob sich ein Verwaltungsunternehmen als „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen darf, wenn einzelne Mitarbeiter nicht zertifiziert, sondern nur gleichgestellt sind, und wie ein Verwaltungsunternehmer die Zertifizierung gegenüber den Eigentümern nachweisen kann, da es kein Firmen-Zertifikat gibt. Ebenso ist fraglich, ob sich ein Unternehmen nicht mehr als „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen darf, wenn ein (nicht zertifizierter) Mitarbeiter aus der Mietverwaltung vertretungsweise in der Wohnungseigentumsverwaltung eingesetzt wird, und ob ein neuer Mitarbeiter erst dann dort eingesetzt werden darf, wenn er zertifiziert ist. Das würde letztlich bedeuten, dass angehende Immobilienkaufleute vor dem Ende ihrer Ausbildung eine bestandene Prüfung zum zertifizierten Verwalter benötigen, um aktiv in der Wohnungseigentumsverwaltung mitzuarbeiten – eine problematische Konsequenz.

### **Warum keine Alte-Hasen-Regelung?**

Um mehr Rechtssicherheit für Verwalter, Eigentümer und Mieter zu schaffen,

Beschlussfassungen zu erleichtern und mehr Verbraucherschutz zu ermöglichen, regelt die Novelle viele Teile des WEG komplett neu. Vor diesem Hintergrund entfällt aus Sicht des Gesetzgebers die Option der „Alte-Hasen-Regelung“. Bei der Zertifizierung soll es eben nicht nur darum gehen, praxisübliches Wissen nachzuweisen, sondern auch dafür gewappnet zu sein, neuen Herausforderungen durch soziokulturelle und umweltpolitische Entwicklungen erfolgreich zu begegnen und den zertifizierten Prüfnachweis für den Eigentümer vorweisen zu können. Dementsprechend gilt eine bereits langjährig ausgeübte Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter nicht als eine der in § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG genannten „anderweitigen Qualifikationen“, die dem zertifizierten Verwalter gleichzustellen sind.

Zu rechnen ist mit einer zweigeteilten Prüfung: Neben einer schriftlichen Befragung, wohl im Multiple-Choice-Verfahren, wird eine mündliche Prüfung erfolgen. Es wird nur mit „bestanden“ oder „nicht bestanden“ bewertet.

die juristische Person oder Personengesellschaft, bei der sie beschäftigt sind, als zertifizierter Verwalter bezeichnen darf.“

Das dürfte für Einzelunternehmen bedeuten, dass der Gewerbetreibende zertifiziert sein muss, die Mitarbeiter in der Wohnungseigentumsverwaltung hingegen nicht. Bei juristischen Personen und Personengesellschaften müssten die Personen zertifiziert sein, die unmittelbar an der Wohnungseigentumsverwaltung mitwirken.

Die Zertifizierung wird somit anders gehandhabt als die Weiterbildungsverpflichtung, die sowohl für den Gewerbetreibenden als auch für das unmittelbar an der Verwaltung mitwirkende Personal gilt. Dem Gesetzgeber ist bekannt, dass dadurch Zertifizierung und Weiterbildung auseinanderfallen, aber es war politischer Wille, die Zertifizierung an die unmittelbare Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter zu knüpfen.

Es bleibt abzuwarten, wie genau die Rechtsverordnung ausgestaltet wird und welche Konsequenzen dies auf Personengesellschaften und juristische Personen haben wird. So

### **FAZIT**

Mit der WEG-Novelle schreibt der Gesetzgeber eine Zertifizierung als zivilrechtliche Regelung fest, ohne dass diese eine Voraussetzung zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit ist. Die Voraussetzungen des § 34c GewO in Verbindung mit § 15b Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gelten unbenommen fort und damit auch die gesetzliche Weiterbildungsverpflichtung (mehr dazu ab Seite 22).

Insgesamt ist die Zertifizierung ein entscheidender Schritt für die Branche, da damit auch die gestiegene Verantwortung des Immobilienverwalters abgebildet wird. Aber die Zertifizierung ist dabei nicht zwingend erforderlich – Verwaltungen beispielsweise, die bereits seit Jahren mit Gemeinschaften zusammenarbeiten und ein stabiles Vertrauensverhältnis aufgebaut haben, können auch ohne Zertifizierung tätig bleiben, wenn die Gemeinschaft dies wünscht. Für die gesamte Branche aber ist die Zertifizierung nicht nur ein Impuls, sondern ein wichtiges Werkzeug, das in der Öffentlichkeit vielfach kritisch geprägtes Bild des Verwalters zu wandeln und so zur Stärkung des Berufsbildes beizutragen.

## Mietspiegelreformgesetz

VDIV Deutschland sieht deutliches Verbesserungspotenzial.

Im September haben die Bundesministerien der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und des Innern, für Bau und Heimat (BMI) Referentenentwürfe für eine Reform des Mietspiegelrechts vorgelegt. Ziel ist es, mehr Rechtssicherheit für qualifizierte Mietspiegel zu schaffen, aber auch einfache Mietspiegel zu stärken.

Zu den Referentenentwürfen für ein Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und für eine neue Mietspiegelverordnung (MsV) hat der VDIV Deutschland auf Wunsch der Bundesministerien Stellung genommen. Der Branchenverband begrüßt das Ziel des Gesetzgebers, mit dem Mietspiegelreformgesetz die Qualität und die Verbreitung von Mietspiegeln zu stärken und die Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter zu erhöhen. „Es ist aber fraglich, ob mit den neuen gesetzlich geregelten Mindestanforderungen des Mietspiegelreformgesetzes und der Mietspiegelverordnung eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel gesichert ist“, kritisiert VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler.

### Wichtiges Instrument für den Wohnungsmarkt

Die fundierte Erstellung von Mietspiegeln als wichtige Instrumente im Wohnungsmarkt wird durch die erleichterte Abrufbarkeit von Daten durch den Mietspiegelersteller unterstützt. Auch die verpflichtende Auskunftserteilung von Mietern und Vermietern ist ein geeignetes Mittel, die Qualität der Mietspiegel zu verbessern. Da jedoch keine ausdrückliche Sanktionsmöglichkeit im Gesetz geregelt wird, könnte die Durchsetzbarkeit dieser Pflicht auch weiterhin zu Schwierigkeiten führen. Zudem müsse sichergestellt werden, dass im Sinne der Datenschutzgrundverordnung nur die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels relevanten Daten abgefragt werden. Berücksichtigt werden muss darüber hinaus, dass Wohnimmobilienverwalter künftig gemäß dem neu eingeführten § 558g BGB-E als rechtsgeschäftliche Vertreter der Eigentü-

mer, Vermieter und Mieter zwar von den zuständigen behördlichen Stellen auf Auskunftserteilung in Anspruch genommen werden. Verwaltungen werden aber nicht zwingend alle abgefragten Informationen zur Verfügung stehen. Denn gerade WEG-Verwalter verfügen nur über die Gebäude- und Bewohnerdaten.

### Unverhältnismäßiger Eingriff in den Wohnungsmarkt

Als problematisch zu beurteilen seien auch die erschwerten Voraussetzungen für die Begründung einer Mieterhöhung. Vermietern sollte es auch weiterhin freistehen, die Angaben eines qualifizierten Mietspiegels kritisch zu hinterfragen, vor allem dann, wenn die Datengrundlagen einer nahe gelegenen vergleichbaren Wohnung plausibler erscheinen.

Besonders kritisch ist aus Sicht des VDIV Deutschland die Verlängerung des Bindungszeitraumes von zwei auf drei Jahre. Die Begründung, dass wegen der somit geringeren Anpassungskosten auch kleinere Gemeinden Mietspiegel erstellen lassen, mache die Regelung nicht besser, so Kaßler. Vielmehr sei sie wiederholt ein nicht gerechtfertigter mietpreisrechtlicher Eingriff in den Wohnungsmarkt. Es sei zu befürchten, dass damit die Mietpreise weiter von der allgemeinen Marktentwicklung abgekoppelt werden. Schon die Verlängerung des Betrachtungszeitraums zur ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre zum 1. Januar 2020 sei unverhältnismäßig gewesen.

Trotz der geübten Kritik an der Novelle stellt der Entwurf der neuen Mietspiegelverordnung mit seinen detaillierten Konkretisierungen aus Sicht des VDIV Deutschland eine wichtige Ergänzung zum Mietspiegelreformgesetz dar. Mit der gesetzlich verankerten Präzisierung hinsichtlich der Datenauswertungen bei den unterschiedlichen Methoden dürfte das angestrebte Ziel erreicht werden.

## Wende beim Umwandlungsverbot

Kabinettsbeschluss für zeitlich begrenzte Geltung

Anfang November hat das Bundeskabinett den Entwurf für das Baulandmobilisierungsgesetz im Rahmen der geplanten Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Darin enthalten ist nun auch wieder die umstrittene Passage mit einem strengen Genehmigungsverbot für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Erst kurz zuvor war sie nach Protesten der CDU aus dem Gesetzesentwurf ersatzlos gestrichen worden, woraufhin Koalitionspartner SPD die Zustimmung zur Novelle verweigerte. Der nun angepasste § 250 BauGB soll deutschlandweit in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten. Wo künftig eine Genehmigung für die Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung einzuholen ist, werden die Landesregierungen per Rechtsverordnung bestimmen – und zwar befristet bis Ende 2025. Ursprünglich war eine Geltungsdauer von fünf Jahren vorgesehen. Als nächstes wird sich der Bundestag mit dem Entwurf befassen.



# Mieterstrom für WEG vereinfachen

EEG-Novelle muss Hürden senken.

Mieterstrom ist eine effektive Möglichkeit, die CO<sub>2</sub>-Bilanz eines Gebäudes nachhaltig zu verbessern und ebnet langfristig den Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand. Sie muss daher auch im Bereich der Eigentümergemeinschaften umsetzbar sein. Aufgrund unnötiger Hürden werden die im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verankerten Mieterstrommodelle mit Photovoltaik-Anlagen oder Blockheizkraftwerken in Eigentümergemeinschaften (WEG) bislang aber kaum genutzt.

Vor diesem Hintergrund sieht der VDIV Deutschland dringenden Änderungsbedarf an dem „Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energierechtlicher Vorschriften“ (EEG 2021), über das seit Ende Oktober im Bundestag beraten wird, mit dem Ziel, das Gesetzgebungsverfahren noch in diesem Jahr abzuschließen.

## Stromeigenversorgung auch für WEG

„Notwendigerweise müssen künftig auch WEG unter die gesetzlich erforderliche Stromeigenversorgung fallen. Erfolgt dies nicht, so wird weiterhin ein Großteil der Mieter und Eigentümer in Deutschland keinen umweltfreundlichen und preiswerten Strom beziehen können“, warnt VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler. Weil das aktuell geltende EEG WEG in Deutschland dazu zwingt, umlagepflichtige Elektrizitätsversorgungsunternehmen zu gründen, wenn sie selbst produzierten Strom an Miteigentümer liefern, werden die gesteckten Ziele nicht erreicht: Ging man beim Beschluss des aktuellen EEG im Jahr 2017 davon aus, dass von Juli 2017 bis Juli 2019 Photovoltaik-Anlagen mit rund 1.500 Megawatt Leistung installiert würden, waren es tatsächlich gerade einmal zehn Prozent der angestrebten Leistung. Der hohe Aufwand von Melde-, Vertrags-, Kennzeichnungs-, Abrechnungs- und steuerrechtlichen Pflichten führt dazu, dass Investitionen in die Stromerzeugung durch erneuerbare Energien ausbleiben. Zudem entrichten Haushalte in Einfamilienhäusern und Mieter, die selbst Strom beispielsweise aus Photovoltaik gewinnen, eine verringerte EEG-Umlage. Diese Möglichkeit bleibt WEG versagt. Denn Voraussetzung ist die Stromeigenversorgung, die laut Gesetz ausschließlich bei einer Personenidentität zwischen Anlagenbetreiber und Letztverbraucher gegeben ist.

# Minol eMonitoring

Transparenz für Verwalter und Bewohner.



## Bereit für die Anforderungen der EED?

Schaffen Sie sich mit dem **Funksystem Minol Connect** die Basis für die Vorgaben der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) und beobachten Sie mit **Minol eMonitoring** Verbrauchsverläufe online (unterjährig Verbrauchsinformationen).



## Weniger Miete, weniger Wohnungen

Wirkung des Berliner Mietendeckels ist fragwürdig.

Neun Monate nach Inkrafttreten des Berliner Mietendeckels greift seit 23. November die zweite Stufe des Gesetzes, die neue Obergrenzen für Wohnungsmieten in der Hauptstadt setzt. Danach sind nicht mehr nur vor dem Jahr 2014 errichtete Wohnungen betroffen, die neu vermietet werden, sondern auch bereits laufende Verträge: Mieten, die nach Mietendeckel über der Obergrenze liegen, müssen gesenkt werden.

Mieter scheint die Regelung jedoch nur bedingt zu entlasten. Von September 2019 bis September 2020 ging die Zahl der in Berlin inserierten Mietwohnungen um 41,5 Prozent zurück. Das zeigt eine Analyse von Immoscout24. Im selben Zeitraum sanken die Angebotsmieten für vom Mietendeckel betroffene Wohnungen lediglich um fünf Prozent, von durchschnittlich 12,91 auf 12,26 Euro pro Quadratmeter. Die Ursache für den dramatischen Rückgang des Gesamtangebots an Mietwohnungen in Berlin ist überwiegend im Segment des vor 2014 fertiggestellten Bestandes zu suchen – also bei jenen Wohnungen, für die der Mietendeckel gilt: Innerhalb eines Jahres ist das Angebot hier um 59,1 Prozent gesunken. Dagegen werden 6,7 Prozent mehr nach 2014 errichtete Neubauwohnungen angeboten. Aufgrund des knapperen Angebots ist die Zahl der Interessenten pro Inserat gestiegen. Für vor 2014 errichtete Wohnungen lag sie im September 172 Prozent über der des Vorjahresmonats. Ganz anders in Städten ohne Mietendeckel: In Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln, München und Stuttgart wurden über ImmoScout24 im selben Zeitraum 35,3 Prozent mehr Mietwohnungen angeboten, mit Baujahr vor 2014 sogar 38,5 Prozent mehr.

## Jetzt Türchen öffnen und gewinnen!

Seit 1. Dezember ist er wieder online, der VDIV-Adventskalender. Hinter den Türchen warten attraktive Sachpreise, wertvolle Gutscheine und tolle Überraschungen – im Gesamtwert von 5.000 Euro. Die Teilnahme lohnt sich. Jetzt Türchen öffnen und gewinnen unter: [www.vdiv.de/adventskalender](http://www.vdiv.de/adventskalender)

Viel Glück und eine schöne Adventszeit!



### ••• VERANSTALTUNGEN ••• ANKÜNDIGUNGEN ••• VERANSTALTUNGEN

## VDIV & LANDESVERBÄNDE

### VDIV DEUTSCHLAND

#### > 10. VDIV-Wintertagung

**Datum/Ort:** 24. – 29.1.2021, Hotel Salzburger Hof, Leogang

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

#### > Forum Zukunft VI

**Datum/Ort:** 23.3.2021, congress centrum weimarhalle

**Anmeldung:** [www.vdiv.de/forum-zukunft](http://www.vdiv.de/forum-zukunft)

### Online-Vielfalt

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

# UNTERNEHMENS- FÜHRUNG & ORGANISATION

Gutes Team, gute Bilanz

## VDIV ZUM THEMA

*Wie wir heute  
mehr erreichen*

**W**ann gilt ein Unternehmen als gut aufgestellt? Ein Weg, das herauszufinden, führt über Zahlenvergleiche. Benchmarkanalysen zeigen, wo ein Unternehmen in Relation zu den Mitbewerbern steht. Die Erfa-Gruppen im VDIV Deutschland widmen sich solchen Analysen bereits seit einigen Jahren und erweisen sich damit als Treiber der qualitativen Entwicklung der Branche. Was aber steckt hinter den Zahlen? Ein ganz wesentlicher Aspekt ist in diesem Zusammenhang das Personal. Wir wissen, dass nicht nur Verwaltungen davon momentan eher zu wenig haben und Fachkräfte händeringend gesucht werden. Um so wichtiger ist es, geeignete Kräfte sowohl zu gewinnen als auch im Unternehmen zu halten. Wie das geht und was attraktive Arbeitgeber heute auszeichnet, auch darum geht es auf den folgenden Seiten. Lassen Sie sich inspirieren!



# 10 Tipps zur Ausbildung

Klagen Sie noch über fehlendes Personal – oder bilden Sie schon aus?

Von Steffen Haase

**V**on Flensburg bis Berchtesgaden klagen Immobilienverwalter über fehlendes qualifiziertes Personal. Ein Mittel dem entgegen zu wirken ist die eigene Ausbildung von Fachkräften. Dies ist auch bei einer durchschnittlichen Verwaltungsgröße möglich. Die zehn nachfolgenden Tipps können den Start in die Ausbildung erleichtern.

## 1

### Die Willkommensmappe

Stellen Sie die wichtigsten Informationen über Ihren Ausbildungsbetrieb in einer Mappe zusammen, die Sie zu Beginn überreichen. Diese enthält eine Übersicht der Ansprechpartner, die Sicherheits- und Arbeitsschutzregeln, den Ausbildungsplan und Werbematerial Ihres Unternehmens. Denken Sie auch daran, die Leitlinien und Ziele Ihres Unternehmens mit in die Mappe zu packen.

## 2

### Ein Rundgang durch den Betrieb

Nehmen Sie sich Zeit für Ihre „Neuen“: Führen Sie sie durch das Unternehmen, um sie damit vertraut zu machen. Zum Rundgang gehören sowohl die sozialen Räumlichkeiten wie Kantine, Küche, Aufenthaltsraum als auch die Büros und verschiedenen Abteilungen sowie ggf. Keller, Lagerräume etc. Wichtig ist auch, auf die Flucht- und Rettungswege im Unternehmen hinzuweisen. Auszubildende finden sich so schneller zurecht und können erste Aufgaben besser und eigenständig bewältigen.

## 3

### Die Vorstellungsrunde

Den Rundgang durch den Betrieb kann man auch gleich mit einer Vorstellungsrunde kombinieren. Ihre Auszubildenden sollten sich von Beginn an willkommen füh-

len. Dies erreichen Sie am besten, indem sich jeder gleich persönlich vorstellt und kurz über seinen jeweiligen Aufgabenbereich informiert. Teilen Sie Ihrem Personal vorab mit, wann dies stattfinden soll, damit sich alle darauf vorbereiten können – und seien Sie gnädig: So ein erster Tag enthält viele Informationen für Azubis.

## 4

### Die Einführungswoche

Um die Integration ins Unternehmen zu erleichtern, empfiehlt es sich, eine Woche zur Einführung einzuplanen: In dieser Zeit durchlaufen Auszubildende alle praxisrelevanten Stationen und können sich so ein Bild machen – vom neuen Arbeitgeber, der Leitkultur des Unternehmens und dem sozialen Umfeld. Vorteil: Die Informationen aus der Vorstellungsrunde lassen sich so vertiefen. Sich auf diese Weise kennenzulernen, ist besser als der Sprung ins kalte Wasser.

# 5

## Rechte und Pflichten

Informieren Sie die Auszubildenden gleich zu Beginn über ihre Rechte und Pflichten. Welche Aufgaben sollen erfüllt werden? Wie sind die Arbeitszeiten geregelt? An wen kann man sich bei Konflikten, Fragen und Unsicherheiten wenden? Wer die Antworten darauf von Beginn an vermittelt, beugt späteren Missverständnissen und Unstimmigkeiten vor.

.....

# 6

## Der Ausbildungspate

Für Auszubildende ist es wichtig, von Anfang an einen festen Ansprechpartner zu haben – z. B. wenn es im Rahmen der betrieblichen Ausbildung oder auch in der Berufsschule Probleme gibt. Als Paten, die dafür zur Verfügung stehen können, empfehlen sich Mitarbeiter/innen, die den neuen Azubis altersmäßig oder beruflich nahe stehen. In den meisten Betrieben übernehmen ältere Auszubildende oder jüngere Mitarbeiter diese Rolle. Der Ausbildungsleiter oder der Chef sollten es nach Möglichkeit nicht sein.

.....

# 7

## Schulungen

Geben Sie Ihren Auszubildenden vom Start weg das Gefühl, für den Betrieb wichtig zu sein. Vermitteln Sie Wertschätzung. Zusätzliche Maßnahmen zur Weiterbildung in der Lehrzeit erhöhen zum einen die Identifikation mit dem Unternehmen, zum



anderen lässt sich damit gezielt an bestehenden Stärken und Schwächen arbeiten. Besonders zu empfehlen sind Schulungen zu den Themenkomplexen Kommunikation und Organisation. Sie kommen im Lehrplan der Ausbildung meist nur wenig zum Tragen. So bieten z. B. die Landesverbände des VDIV Deutschland hierzu Seminare speziell für Azubis in der Immobilienverwaltung an.

.....

# 8

## Perspektiven im Unternehmen

Gutes Personal ist derzeit rar in der Verwalterbranche. Umso wichtiger ist es, gute Kräfte – auch die angehenden – im Unternehmen zu halten. Es hilft, bereits im ersten Lehrjahr mögliche Perspektiven für den beruflichen Werdegang im Unternehmen aufzuzeigen. Wie schaut es nach der Ausbildung aus? Ist eine Übernahme angedacht? Wenn ja, in welcher Position? Sprechen Sie mit Ihren Auszubildenden darüber, und fragen Sie nach deren Vorstellungen und Plänen. Zeigen Sie auch Möglichkeiten der beruflichen Fortbildung auf. Die Aussicht auf den Abschluss als Immobilienfachwirt kann zusätzliche Motivation bieten.

# 9

## Feedback

Konstruktives Feedback ist das A und O einer gelungenen Ausbildung. Reden Sie mit Ihren Auszubildenden sachlich über ihre Leistungen und ihr Verhalten im Betrieb. Diese Rückmeldung ist wichtig, um das eigene Können, Wissen und die Fähigkeiten einordnen zu können. Heben Sie insbesondere Stärken hervor und fördern Sie diese. Das Feedback-Gespräch soll die Motivation steigern und Auszubildende persönlich stärken. Bitte denken Sie daran, diese Gespräche regelmäßig zu führen, und vereinbaren Sie immer gleich einen Folgetermin.

.....

# 10

## Außerbetriebliche Aktivitäten

Schaffen Sie ein Umfeld, in dem sich Ihre Auszubildenden und Mitarbeiter wohlfühlen. Aktivitäten wie Weihnachtsfeiern, Betriebs-sport oder ein Betriebsausflug bieten allen Gelegenheit, sich besser kennenzulernen und sich auch einmal über andere Dinge auszutauschen. Die Integrationen von Auszubildenden und neuen Mitarbeitern vereinfacht sich, und das Betriebsklima wird angenehmer.

# Pionierarbeit fürs Berufsbild

Der VDIV Baden-Württemberg engagiert sich auf Messen für die Gewinnung von Nachwuchskräften in der Immobilienverwaltung.

**D**ie Gewinnung von Nachwuchskräften stellt seit Jahren ein zentrales Problem der Wohnungswirtschaft, insbesondere der WEG-Verwalter, dar. Wollen Jugendliche heute doch meist studieren, der landläufigen Meinung entsprechend: „Nur wer studiert hat, wird auch was.“ So stellt sich auch bei uns im Kollegenkreis immer wieder die Frage, woher qualifizierte Nachwuchskräfte oder gar Unternehmensnachfolger eigentlich kommen sollen. Im Fachverband haben wir lang und breit darüber diskutiert, welches wohl der beste Weg ist, Schulabgänger von den Vorzügen der qualitativ hochwertigen Ausbildung zu Immobilienkaufleuten zu überzeugen.

## Den Beruf bekannter machen

Die Auswertung der Besuche mehrerer und unterschiedlicher Messen und Veranstaltungen ergab, dass das Berufsbild der Immobilienkaufleute noch nicht einmal den Berufsberatern der Arbeitsämter vollumfänglich bekannt war. Hier galt es also, noch jede Menge Pionierarbeit zu leisten und die bei den Veranstaltungen präsenten Berufsberater zu informieren, u. a. über die Möglichkeiten der Aus- und Weiterbildung, aber auch über die verschiedenen Arbeitsfelder und Einsatzmöglichkeiten von Immobilienverwaltern. Das kam stets sehr gut an.

Bei ein-, zwei- und mehrtägigen Messen sowie bei lokal und überregional organisierten Veranstaltungen zeigen sich deutliche Unterschiede in der Qualität der Besucher. Tage, an denen ganze Schulklassen – angeführt von ihren Lehrern – die Hallen lokaler Messen

stürmen, erweisen sich als nicht sehr effektiv für die Aufklärungsarbeit. Die Schüler absolvieren hier eher eine Unterrichtseinheit – mit Schnäppchenjagd nach Give-aways. Die Wahrnehmung der guten Gelegenheit, sich über berufliche Möglichkeiten und Optionen zu informieren, bleibt dabei meist auf der Strecke, genau wie qualifizierte, vertiefende Gespräche mit künftigen Berufsanfängern. Die Gruppendynamik gemeinsam auftretender Schulklassen lässt das nicht zu. Leichter kommt man an solchen Tagen mit Lehrern und Berufsberatern ins Gespräch.

## Mit Jugendlichen ins Gespräch kommen

Gute Ergebnisse hingegen sind bei überregional beworbenen Veranstaltungen zu erzielen und/oder an Tagen, an denen Jugendliche sich vorwiegend in Begleitung ihrer Eltern informieren. Hier ergeben sich die besten und interessantesten Gespräche. Vielfach sind es die Jugendlichen selbst, die das ansehnliche Modell eines Wohnhauses an den Ausstellungsstand unseres Landesverbandes zieht, und die sich auch den Flyer mitnehmen. Animiert von den Eltern, ergeben sich dann sehr schnell Gespräche, die in die Tiefe gehen und auch Lerninhalte der Ausbildung, Karrierechancen und Weiterbildungsmöglichkeiten umfassen.

Was sich in den letzten Jahren gezeigt hat, ist, dass sich vor allem junge Frauen sehr für den Beruf der Immobilienkauffrau interessieren – auch vor dem Hintergrund, Berufstätigkeit und Familienleben miteinander vereinbaren zu wollen. Gesellschaftlicher Status quo: Nach wie vor fühlen sich überwiegend die Frauen zuständig für Familie und Kindererziehung. Gerade hier bietet der Beruf der Immobilienkauffrau vor allem in der WEG-Verwaltung viel Spielraum, zumal nicht zuletzt Corona die Chancen, längere Homeoffice-Phasen einlegen zu können, je nach Arbeitgeber deutlich erhöht hat.

Ein Großteil der Arbeit eines WEG-Verwalters ist nicht an feste Zeiten gebunden. Die Erstellung von Abrechnungen, die Bearbeitung von E-Mails, Auftragsvergabe und Angebotseinholung sind nur einige Beispiele dafür. Und auch Objektbegehungen und Versammlungen lassen sich rechtzeitig im Voraus terminieren. Für viele weibliche Interessenten spielt das eine nicht

## DIE AUTORIN



### ANDREA HEWIG

Die Geschäftsführerin der Hewig & Hewig Immobilienverwaltung, Stuttgart, ist Mitglied des Fachausschusses des VDIV Baden-Württemberg.

unwesentliche Rolle, um sich diesen Beruf für sich vorstellen zu können. Hinzu kommen der Umfang der Ausbildung und die Vielseitigkeit des Berufs. In Zeiten, da viel Wert darauf gelegt wird, sich entfalten und selbst verwirklichen zu können, bietet die Immobilienverwaltung ein weites Feld. Die Bandbreite fachlicher Fertigkeiten, über die ein guter Verwalter verfügt, sucht man in anderen Berufen vergeblich: Von Baufach über Buchhaltung und Sachbearbeitung bis hin zur Sozialarbeit – es gibt kaum einen Bereich, den Immobilienverwaltungen nicht abdecken.

### Attraktivität vermitteln

Was den Beruf des Immobilienverwalters ausmacht, das lässt sich in persönlichen Gesprächen gut vermitteln, vor allem dann, wenn Auszubildende den Interessenten über ihre Erfahrungen berichten. Auf diese Weise zahlt sich die Präsenz auf Messen in zweierlei Hinsicht aus: Sie dient zum einen der Gewinnung neuer Fachkräfte, sei es nun als künftige Auszubildende, Anwärter für ein Duales Studium oder als Praktikant im Rahmen eines konventionellen Studienganges, zum anderen der Imagepflege, die den Beruf für Schulabgänger attraktiver macht.

Das persönliche Gespräch zwischen Schulabgängern und aktiv in der Wohnungswirtschaft tätigen oder zurzeit in Ausbildung befindlichen Personen hat sich als sehr effektiv erwiesen, um das Berufsbild stärker in den Fokus der gesellschaftlichen Wahrnehmung zu rücken. Wurden wir vor Jahren auf der ersten Messe noch als Exoten betrachtet, ist das Interesse am Beruf des Immobilienverwalters mittlerweile deutlich gestiegen. Das langjährige Engagement auf einschlägigen Messen hat sicherlich dazu beigetragen.

Ein bisschen was gehört allerdings dazu, um auf Messen die gewünschten Erfolge zu verzeichnen: ein attraktiver Messestand, möglichst mit einem Blickfang, z. B. dem Modell eines Gebäudes, gut aufbereitetes Info-Material, eine Ecke für intensivere Gespräche, gut informierte und von ihrer Berufswahl überzeugte, begeisterte Jugendliche sowie langjährige in der Wohnungswirtschaft tätige Mitarbeiter als Standpersonal. Letztlich geht es darum, Jugendlichen die Informationen zu geben, die bei ihnen ankommen. Und damit dann auch deren erhoffte Bewerbungen an der richtigen Stelle ankommen, dürfen in den ausliegenden Info-Materialien die entsprechenden Kontaktdaten und Ansprechpartner natürlich nicht fehlen.

DKB-Experten im  
Verwaltergeschäft:  
Yvonne Hube und  
Andre Eckardt

Gemeinsam

#geldverbesserer

## Wir liefern Ihnen mit Geld und Expertenwissen den Baustein zum Erfolg.

Gemeinsam mit Ihnen sind wir **#geldverbesserer**: Die DKB-Branchenexperten helfen Ihnen, Wohnraum in Deutschland zu verwalten und zu erneuern. Mehr Infos unter: [dkb.de/verwalterplattform](https://dkb.de/verwalterplattform)

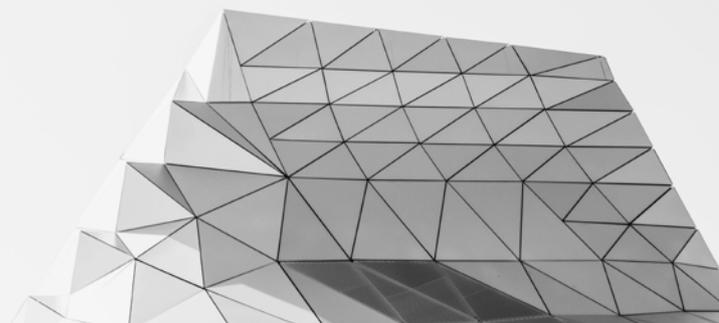
**DKB**  
Das kann Bank



Wir bei der DHV Plus verfolgen das Ziel, Deutschlands größte und beste unabhängige Hausverwaltung zu werden. Begleiten Sie uns auf dem Weg dorthin.

Wir freuen uns darauf, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen. Sprechen Sie Herrn Krahrmer gerne für einen ersten Austausch an.

Deutsche Hausverwaltung Plus GmbH  
Neuer Kamp 25 - 20359 Hamburg  
Geschäftsführung Kai Krahrmer und Frank Kagerer  
+49 176 4394 2577 - [kkrahrmer@dhvplus.de](mailto:kkrahrmer@dhvplus.de) - [www.dhvplus.de](https://www.dhvplus.de)



# Wir müssen mehr ausbilden!

Der VDIV Hessen startete eine breit angelegte Informationskampagne.

**W**enn es um die Personalsuche geht, hört man seit Jahren immer das Gleiche: „Ich finde einfach keinen qualifizierten Mitarbeiter.“ „Es sind nur Quereinsteiger zu finden, die ich erst mal anlernen muss.“ „Die Gehaltsvorstellungen von Berufserfahrenen kann man gar nicht bezahlen.“ Fachkräftemangel! Eine Krise, aus der es doch einen Ausweg geben muss. Gibt es auch, und er führt über die Ausbildung!

## Ausbildung zahlt sich aus

Der klare Vorteil liegt unserer Erfahrung nach darin, dass Auszubildende die Abläufe in ihrem Betrieb vom ersten Tag an kennenlernen. Die leider verbreitete Ansicht, sie kosteten nur Zeit, brächten aber keine Arbeitserleichterung, können wir nicht teilen. Sicherlich kann ein Auszubildender ab dem zweiten Lehrjahr auch schon ein kleines Objekt selbstständig betreuen und Verantwortung übernehmen. Und wenn viele Mitglieder über die Feststellung, einen Auszubildenden bis zur Prüfung geführt und danach als Arbeitskraft verloren zu haben, resignieren, können wir das nur bedingt nachvollziehen. Denn selbst wenn das für den jeweiligen Betrieb nicht gerade erfreulich ist,

## DIE AUTORIN



**KATJA NIEBLING**  
Geschäftsführerin  
VDIV Hessen e. V.

führt auch dies letztlich zur Entspannung des Arbeitsmarktes.

## Eine Idee nimmt Gestalt an

Nach jahrelangem eher fruchtlosem Umgang mit dem Thema innerhalb des Landesverbandes, wurde es im Jahr 2019 zur Vorstandssache. Gemeinsam mit Vorstandsmitglied Heiko Schlag und dem Ausbildungsverantwortlichen der VEGIS Unternehmensgruppe Uwe Wanitschek wurden Ziele definiert und Maßnahmen, um sie zu erreichen. Schnell fanden sich in der Mitgliederversammlung fünf weitere Mitstreiter – genug für einen Fachausschuss Ausbildung.

## Auftakt der Informationskampagne

In kürzester Zeit wurde ein Flyer entwickelt: Mitgliedsunternehmen im Landesverband, die bislang nicht ausbilden, informiert er über die Anforderungen an Ausbildungsbetriebe, worauf bei der Auswahl von Auszubildenden zu achten ist, vor allem aber auch über die Vorteile des Ausbildens. Hinzu kamen ein Informationsabend und im Intranet der Verbands-Website zahlreiche bereitgestellte Hilfsmittel für Mitglieder.

## Arbeit an der Basis

Dass viele Immobilienkaufleute nach ihrer Ausbildung lieber in der Vermittlung von Immobilien tätig sein wollen als in der Verwaltung,

ist problematisch, zumal im Rhein-Main-Gebiet wegen der Vielzahl attraktiver Bauprojekte hier auch ein höheres Einkommen winkt. Um gegenzusteuern, nutzte der Fachausschuss den guten Kontakt zur Basis: Im Unterricht der Berufsschule in Frankfurt weckte Uwe Wanitschek mit Berichten aus der Praxis das Interesse der Schüler an

## Dem Mangel an Fachkräften etwas entgegensetzen

der Immobilienverwaltung. Prompt folgte eine Einladung zur Lehrerkonferenz der hessischen Berufsschulen für den Bereich Immobilien. Mit dem Ziel,

den Praxisanteil des Unterrichts zu steigern, werden Mitglieder des Fachausschusses künftig Vorträge an Schulen halten.

Der Corona-Pandemie zum Opfer gefallen ist leider das in diesem Jahr größte Vorhaben des Landesverbandes: die Teilnahme an der Ausbildungsmesse „vocatium“ in Offenbach. Sie wurde im Mai abgesagt. Aber vielleicht klappt es ja im Juni 2021. Auch wenn 2020 manches anders ablaufen musste als geplant, sind wir sicher, mit unseren Aktivitäten die Ausbildungsquote zu steigern und mehr Immobilienkaufleute für den Beruf des Immobilienverwalters zu begeistern. Die Liste der Ideen des Fachausschusses ist noch lang, und wir freuen uns darauf, durch diese Maßnahmen den Fachkräftemangel mittelfristig abzumildern.

Spannende Vorträge, exklusive Formate, außergewöhnliches Ambiente – sichern Sie sich wertvolle Weiterbildungsstunden bei unseren abwechslungsreichen Veranstaltungen und netzwerken Sie mit Kollegen sowie Partnern.

## 10. VDIV-Wintertagung

Jubiläumsveranstaltung

24.-29. Januar 2021 | Österreich

Starten Sie bestens vorbereitet in das neue Verwalterjahr! Erleben Sie im exklusiv gebuchten Hotel erstklassige Weiterbildung in alpiner Kulisse mit renommierten Referenten und relevanten Themen.

[www.vdiv.de/wintertagung](http://www.vdiv.de/wintertagung)

## Forum Zukunft VI

23.-24. März 2021 | congress centrum Weimar  
Prozessoptimierung, Digitalisierung und wirtschaftliche Benchmarks: Setzen Sie sich intensiv mit der Zukunft Ihres Unternehmens auseinander und heben Sie entscheidende Potenziale.

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

## 4. VDIV-Sommerakademie

3.-7. Mai 2021

Sommer, Sonne, Weiterbildung: Die 4. VDIV-Sommerakademie heißt Sie herzlich willkommen! Es erwarten Sie ein informatives Fachprogramm und erstklassiges Vergnügen – eine ideale Kombination.

[www.vdiv.de/sommerakademie](http://www.vdiv.de/sommerakademie)

## 6. VDIV-Golf-Cup

17. Juni 2021 | Spa & Golf Resort Weimarer Land  
Entspanntes Netzwerken auf dem Grün: Tauschen Sie sich aus, knüpfen Sie neue Kontakte und informieren Sie sich über aktuelle Entwicklungen in der Immobilienbranche.

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

## 29. Deutscher Verwaltertag

23.-24. September 2021 | Estrel Berlin

Ein praxisnahes Fachprogramm, innovative Themen und exklusive Netzwerkmöglichkeiten erwarten Sie beim wichtigsten Kongress für Immobilienverwaltungen und der größten Fachmesse der Branche.

[www.deutscher-verwaltertag.de](http://www.deutscher-verwaltertag.de)

## 3. VDIV-Golf-Cup Nord

30. September 2021 | Golfanlage Warnemünde

Vom weißen Ostseestrand direkt zum Abschlag auf den Golfplatz: Genießen Sie einen ganz besonderen Mix zwischen Sport und Netzwerken auf einem der schönsten Golfplätze Norddeutschlands.

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



## VDIV-Online-Seminare: Weiterbildung vom Schreibtisch aus

Ob im Büro oder vom Schreibtisch im Home Office aus: Mit unseren Online-Seminaren können Sie entscheidendes Fachwissen auffrischen, aktuelle Fragen klären und sich wichtige Weiterbildungsstunden sichern. Alle Termine finden Sie unter: [www.vdiv.de/seminare](http://www.vdiv.de/seminare)

# Kennzahlenvergleich

Mit Benchmarkanalysen zum Erfolg

**D**er VDIV Deutschland hat im Jahr 2017 mit den Erfahrungsgruppen ein Format für Immobilienverwaltungen initiiert, das wegweisend ist für die qualitative Entwicklung der Branche. Wie aber profitieren die teilnehmenden Unternehmen von diesem Erfahrungsaustausch mit Benchmarking? Dr. Stefan Adams, Inhaber der begleitenden Unternehmensberatung, erklärt im Interview, worum es geht.

## NACHGEFRAGT



**Dr. Stefan G. Adams**

Der Inhaber der bundesweit tätigen Dr. Adams Consulting ist mit seinem Unternehmen spezialisiert auf die Beratung von Immobilienverwaltungen. Schwer-

punkte sind das Nachfolgemanagement, die betriebswirtschaftliche Unternehmensberatung sowie Markt- und Standortanalysen für Verbände und Institutionen.

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

**Herr Dr. Adams, die Benchmarkanalyse mit den Erfahrungsgruppen scheint in der Branche einmalig zu sein. Wie sieht das Konzept genau aus?**

Entscheidend sind zunächst zwei Merkmale: Die Anonymität der Teilnehmer und der Konkurrenzausschluss. Jedes Erfahrungsgruppen-Mitglied erhält lediglich ein Nummernkürzel für sein Unternehmen. Zudem sind in den Erfahrungsgruppen ausschließlich Verwaltungen, die nicht im Wettbewerb zueinander stehen. Die Zusammensetzung erfolgt durch den VDIV Deutschland in Abstimmung mit den Gruppenmitgliedern. Wir als Berater wissen nicht, welche Unternehmen sich hinter den anonymisierten Kennungen verbergen. Das gibt den Unternehmen die Möglichkeit, sich vollkommen offen und transparent auszutauschen – auf einem Niveau, das es so bisher nicht gab.

**Wie oft treffen sich die Teilnehmer?**

Die einzelnen Gruppen im Schnitt dreimal pro Jahr – meist an wechselnden Standorten der jeweils teilnehmenden Unternehmen. Zusätzlich gibt es jährlich die Erfahrungs-Tagung in Berlin, wo alle Mitglieder zusammentreffen, um sich auszutauschen und zu Vorträgen über von den Teilnehmern gewünschte Themen. Einmal im Jahr stellen wir die Benchmarkanalyse in jeder Gruppe einzeln vor und präsentieren dabei die Kennzahlen jedes Unternehmens im Vergleich zu den anderen Hausverwaltungen. Daraus ergeben sich oft intensive Gespräche zu unterschiedlichsten Themen, die Hausverwalter bewegen. Dabei erhalten sie auf direktem Weg Antwort auf Fragen, Feedback und einen Einblick in die Arbeitsweise der anderen Unternehmen.

**Wie funktioniert die Benchmarkanalyse?**

Zu Beginn jedes Jahres erstellen wir in Abstimmung mit den Verwaltungen und der VDIV Service GmbH einen Fragenkatalog zu für die Teilnehmer relevanten Aspekten. Sie selbst können entscheiden, was davon für sie im kommenden Jahr von Interesse wäre, was vertieft und auch, was nicht abgefragt werden soll. Hier liegt viel Gestaltungsfreiraum bei den Verwaltern, die Ideen, Vorschläge und Änderungswünsche mit einbringen. Grundlegende Fragen zum Verwaltungsbestand und den anderen Themenblöcken sind feste Bestandteile, um die Entwicklung über die Jahre verfolgen zu können. Bis April/Mai liegen die Antworten aller Teilnehmer meist vor, werden von uns ausgewertet und dann in den jeweiligen Gruppen vorgestellt. Diese quantitativen und qualitativen Vergleiche dienen als Diskussionsgrundlage in den Gruppen. Je mehr die Teilnehmer in den Befragungen transparent machen und je ausführlicher ihre Angaben sind, desto mehr erfahren sie über ihr Unternehmen und das Potenzial, das darin steckt.

**Um welche Fragestellungen geht es dabei?**

Der Fragenkatalog umfasst unterschiedlichste Aspekte, etwa die Zusammensetzung und Betreuung des Verwaltungsbestands, das Maklergeschäft, das Personalportfolio, Facility Management, Digitalisierung sowie betriebswirtschaftliche Kennzahlen und die Unternehmensentwicklung. In diesem Jahr wurden anlassbedingt zusätzlich Fragen zum

Umgang mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie aufgenommen.

**Es werden also auch aktuelle Themen aufgegriffen?**  
Das versuchen wir eigentlich in jedem Jahr. Im Zusammenhang mit COVID-19 ging es diesmal wesentlich um die Umstellung auf Homeoffice. Die Erfa-Gruppen bieten eine hervorragende Plattform, um sich mit Gleichgesinnten über den Umgang mit dieser Ausnahmesituation im Tagesgeschäft auszutauschen. Da wir damit nun schon bald ins vierte Jahr gehen, lassen sich auch über die Zeitschiene interessante Schlüsse ziehen. Viele Teilnehmer tauschen sich zudem unabhängig von den Gruppentreffen im direkten Kontakt untereinander aus, um Lösungsansätze zu finden.

**Benchmarking heißt, mit ähnlichen Unternehmen zu vergleichen – wie machen Sie das?**

Wir vergleichen die einzelnen Unternehmen innerhalb ihrer jeweiligen Gruppe, diese dann mit allen Erfas, einer Referenzgruppe gleicher Größe, mit Großunternehmen sowie mit Kennzahlen aus dem VDIV-Branchenbarometer und vom Statistischen Bundesamt. Nach Bedarf werden weitere branchenspezifische und auch branchenübergreifende Kennzahlen hinzugezogen. Jeder Teilnehmer soll anhand seiner Kennzahlen erfahren, ob er oben, unten oder in der Mitte des Marktes „mitspielt“. Daraus ergeben sich dann in der Diskussion innerhalb der Gruppen die Handlungsoptionen und -empfehlungen.

**Wie viele Fragen werden gestellt?**

Der Fragebogen ist mit rund 110 bis 130 Fragen und Unterfragen qualitativ anspruchsvoll und umfangreich. Dies gewährleistet, dass sich belastbare Aussagen treffen lassen, die den gewünschten Mehrwert für Unternehmer bieten.

**Haben die Verwalter nach Vorstellung der Benchmarkanalyse Zugriff auf die vorgestellten Unterlagen?**

Selbstverständlich. Der ausgefüllte Fragebogen wird den Teilnehmern zum späteren Vergleich im Erfa-Portal zur Verfügung gestellt. Dort kann jede Gruppe auch ihre individuelle Präsentation einsehen. So kann jeder

## Aus den Erfahrungen der Kollegen zu lernen, heißt meist auch Geld zu sparen.

Teilnehmer die Entwicklung seines Unternehmens über die vergangenen Jahre bei verschiedensten Kennzahlen nachvollziehen.

**Was genau haben die Teilnehmer davon, welchen Nutzen ziehen sie daraus?**

Zunächst erhält jeder Hausverwalter Kennzahlen, die es in dieser Form nirgends am Markt gibt. Damit wird die Steuerung des eigenen Unternehmens deutlich effizienter. Darüber hinaus werden die Diskussionen innerhalb der Gruppen äußerst offen geführt. Bei jeder Fragestellung gibt es mindestens einen Teilnehmer, der einen erfolgreichen Lösungsweg bereits ausprobiert hat und diesen in die Gruppe kommuniziert – dank der fehlenden Wettbewerbssituation ist das kein Problem. Viele Teilnehmer treffen sich auch außerhalb der offiziellen Meetings, um sich beispielsweise in kleinen Gruppen spezielle Software anzusehen oder sogar, um gemeinsam Firmen und Dienstleistungsunternehmen zu gründen.

**Ihr Fazit?**

Hochmotivierte Teilnehmer vergleichen ihr Unternehmen mit ähnlichen Hausverwaltungen und tauschen sich in einer nie dagewesenen Offenheit und Tiefe miteinander aus. Das Format spart jedem Unternehmer Geld, da er aus positiven und negativen Erfahrungen von Kollegen lernen kann.

Interessant wird es sein, künftig die Entwicklung von Erfa-Teilnehmern und Unternehmern, die ohne diesen Austausch leben, zu vergleichen. Das Ergebnis hinsichtlich Gewinn, Produktivität und Zukunftsfähigkeit lässt sich schon heute prognostizieren: Erfa-Teilnehmer überlassen es anderen, Geld zu versenken!



Kostensenkung  
um:

40%



## Digitale Eigentümersammlung

- 40 % Kosteneinsparung dank App
- Beschluss-App ab 1,- EUR/Einheit und Jahr
- Beschlussfassung: von jedem Ort aus – zu jeder Zeit
- Beschlussbuch, Niederschrift & Dokumente auf dem Smartphone



Schnell sein lohnt sich: 50 % Nachlass auf die erste Jahresrechnung der App-Lizenzen bei Anmeldung bis zum 31.12.2020 (siehe <https://beschluss.app/>)!

# Auf dem Prüfstand

Was macht die Digitalisierung mit bestehenden Unternehmensstrukturen?  
Die Beschäftigten rücken in den Fokus – und damit das Employer Branding!

**D**igitalisierung, Fachkräftemangel und Wettbewerbsfähigkeit sind die aktuellen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft – bestehende Strukturen befinden sich auf dem Prüfstand. Unternehmen suchen nach flexiblen Lösungen, die Arbeitnehmerzufriedenheit rückt weiter in den Fokus, und das Thema New Work fordert Konzepte, die Digitalisierung und Work-Life-Balance in Einklang bringen.

Die Innovation der Immobilienwirtschaft steht zwar noch am Anfang ihrer prognostizierten Entwicklung, dennoch entdecken Unternehmen die Vorteile digitaler Arbeitsprozesse und Technologien – mit Auswirkungen für jeden einzelnen Mitarbeiter. Die damit einhergehende neue Art der Wettbewerbsfähigkeit ist nicht zu unterschätzen. Auch für die KRASEMANN Immobilien Gruppe war es notwendig, Neustrukturierungen in diesen Bereichen vorzunehmen. Das bundesweit tätige Unternehmen ist eine 1978 gegründete familienge-

führte Immobilienholding mit derzeit mehr als 100 Beschäftigten an den Standorten Hannover, Berlin, Chemnitz und Meppen sowie einem Verwaltungsbestand von circa 700 Mio. Euro.

Mit der Digitalisierung wurden nicht nur Arbeitsprozesse beschleunigt, sie gehen einher mit grundlegendem Umdenken: vom papierlosen Büro über digitale Wiedervorlagen bis zu virtuellen Kommunikationslösungen. Rechtlich und technisch immer komplexere Regelwerke, etwa zu Brandschutz, Aufzügen, Rauchmeldern, Mikrozensus und Trinkwasserhygiene, und ein in den vergangenen Jahren stetig gewachsenes Aufgabenspektrum prägen den Beruf des Immobilienverwalters.

## Arbeitnehmer als Erfolgsfaktor

In einer innovativen, von Wettbewerb geprägten Immobilienwirtschaft, die durch die Möglichkeiten der Digitalisierung noch weiter vorankommen muss, wachsen vor allem Unternehmen, die sich von Mitbewerbern abgrenzen. Dies tun sie auch durch die Fähigkeit, wichtige Entscheidungen gemeinsam mit ihren Mitarbeitern zu treffen. Genutzt werden Wissen, Erfahrung und die Kreativität des gesamten Teams. Mitarbeiter sollen aktiv in Geschäftsprozesse einbezogen werden und an deren Gestaltung mitwirken. Genau das sind die in unserem Haus entwickelten Erfolgsfaktoren, die

zur Motivation aller Mitarbeiter sowie zur Mitarbeiterbindung beitragen. Nicht nur aus unternehmerischer Sicht ist es sinnvoll, Handlungsspielräume zu schaffen, Entscheidungen auf kurzem Wege zu treffen und transparente Prozesse zu definieren, sondern es ist auch ein Ausdruck von Wertschätzung.

Unter dem Leitsatz „Allein bin ich Profi, zusammen sind wir KRASEMANN“ entwickelten die Mitarbeiter nach intensiven und offenen Workshops einen Werte- und Maßnahmenkatalog, um die neu gesteckten Ziele zu erreichen. Auslöser für die Fokussierung auf die Entwicklung einer Arbeitgebermarke mit gelebten Werten war vor allem der hohe Fluktuationsgrad zu Beginn des Change-Prozesses und im Zuge des damit verbundenen rasanten Wachstums der Unternehmensgruppe. Sorgte vor allem der Umbau der Büroräume im laufen-

## DER AUTOR



**STEFAN BUHL**  
Geschäftsführender Gesellschafter der KRASEMANN Immobilien Holding GmbH



den Betrieb für Frustration bei der Belegschaft, haben sich die Strapazen ständigen Baulärms und häufiger Arbeitsplatzwechsel für den Aufbau einer neuen Unternehmenskultur gelohnt: Die offene Kommunikation zahlt sich aus, denn die Mitarbeiter sind zufrieden und motiviert.

### **Neue Arbeitsmodelle fördern die Kooperation.**

Gebracht hat dieser Prozess unter anderem die gemeinsam definierten Werte und Aktivitäten: Teamgeist, Vertrauen, Mitsprache, Familienfreundlichkeit und Persönlichkeitsentwicklung. Neben gemeinsamen Events bietet das Unternehmen auch die Nutzung eines hauseigenen Sportstudios und moderner E-Bikes sowie regelmäßige Gesundheitsberatungen. Auch Coachings zur Persönlichkeitsentwicklung und andere Weiterbildungsmöglichkeiten, beispielsweise die Qualifizierung zum Immobilienfachwirt IHK, werden angeboten. Zudem wird großer Wert auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gelegt.

Die aktive Partizipation der Mitarbeiter soll ein Managementsystem zur gezielten Mitarbeiterführung sicherstellen: KRASEMANN hat sich hier ganz bewusst für Objectives and Key Results (OKR) entschieden, eine Methode, die

## Durchsetzen werden sich die Unternehmen, die in der Lage sind Ihre Mitarbeiter konsequent zu beteiligen und an das Unternehmen zu binden.

die übergeordneten Unternehmensziele mit den Zielen jedes einzelnen Mitarbeiters vereint. Sie erlaubt es, Mitarbeitern nicht von oben herab Zielsetzungen vorzugeben, sondern ihnen stattdessen die übergeordnete Unternehmensstrategie an die Hand zu geben. In diesem Rahmen können sie aktiv mitgestalten, um die Strategie gemeinsam umzusetzen. Alle Mitarbeiter stimmen ihre Ziele regelmäßig miteinander ab. Sie besprechen, was geleistet wurde und was sie im nächsten Quartal erreichen möchten. Ob Geschäftsführung oder Mitarbeiter – alle haben den Überblick, was erreicht wurde. Einen weiteren Schritt in Richtung eines innovativen, digitalen Immobilienunternehmens stellt die Einführung der interaktiven und sozialen Mitarbeiter-App dar, die rund um das Unternehmen informiert.

Neben der Fokussierung auf die Mitarbeiter erfordert das neue

Arbeitsmodell ein Umdenken der Geschäftsführung. Innovative, dem aktuellen Wandel entsprechende Führungsmethoden lassen mehr Freiraum für Mitarbeiter zu und ermöglichen zugleich ihre gezielte Kooperation. Was Unternehmen heute erfolgreich macht, ist der Mut, das traditionelle und über viele Jahre bewährte Konzept zu verwerfen und neue Wege zu gehen: Bildete früher die Führung den Kern der Arbeit, ist es heute das gesamte Unternehmen. Es stellt den kreativen und sich selbst organisierenden Rahmen dar, der die kooperativen Prozesse zusammenhält. Die strategische Ausrichtung auf eine authentische Unternehmenskultur, in der die Wertschätzung der eigenen Mitarbeiter und der Fokus auf die voranschreitende Digitalisierung im Vordergrund stehen, werden hier als Erfolg versprechende Faktoren moderner Unternehmensführung betrachtet.



### **DIGITALISIERUNG IST MEHR, ALS DAS SCHREIBEN VON E-MAILS**

Die Softwarelösungen von DOMUS gehen weit über die klassischen Anwendungsbereiche Buchen, Mahnen und Abrechnen hinaus: Die Software NAVILITY ermöglicht die ortsunabhängige Betreuung ganzer Immobilienbestände über Notebooks oder mobile Endgeräte. Mit HOMECASE erhalten Verwalter eine individualisierte Plattform für den Austausch mit Ihren Kunden. SERVICECASE vereinfacht die Kommunikation zwischen Immobilienverwalter, Handwerkern und Dienstleistern.

[www.domus-software.de](http://www.domus-software.de)

# Am Ball bleiben!

Wohnimmobilienverwalter: Das gilt aktuell für den Berufszugang, die ersten Weiterbildungsnachweise sind bald fällig – und: Der VDIV Deutschland bietet ein neues E-Learning-Format.

Von Rechtsanwältin Babette Albrecht-Metzger, Referentin Recht des VDIV Deutschland, und Judith Pfeffing, Referentin für Bildung des VDIV Deutschland



**M**it Inkrafttreten des novellierten Wohnungseigentumsgesetzes zum 1. Dezember 2020 wird für den WEG-Verwalter ein Zertifizierungserfordernis eingeführt, dennoch gelten für die Ausübung des Berufes des Wohnimmobilienverwalters weiterhin die Voraussetzungen des § 34c Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit § 15b Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

## **Erlaubnis zur Berufsausübung**

Wer als Wohnimmobilienverwalter tätig werden möchte, muss gegenüber seiner zuständigen Behörde – in der Regel sind dies die Gewerbe- und Ordnungsämter sowie die Industrie- und Handelskammern (IHK) – seine Zuver-

lässigkeit nachweisen. Hierfür sind erforderlich: ein polizeiliches Führungszeugnis, eine Auskunft aus dem Gewerbezentralregister, der Nachweis geordneter Vermögensverhältnisse durch Auskunftseinholung aus dem Schuldnerverzeichnis sowie über den Abschluss einer entsprechenden Berufshaftpflichtversicherung, mit einem Umfang von derzeit 500.000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres. Bei Verstößen gegen diese Voraussetzungen drohen Bußgelder von bis zu 5.000 Euro.

## **Erste Drei-Jahres-Frist für Weiterbildungsnachweis endet**

Der gesetzlich definierte Zeitraum von drei Jahren, innerhalb dessen 20 Stunden Fortbildung zu absolvieren sind, umfasst aktuell

die Kalenderjahre 2018 bis 2020, sodass nach Ablauf dieses Jahres alle seit 2018 tätigen Wohnimmobilienverwalter auf Anforderung der zuständigen Behörde die entsprechenden Weiterbildungsnachweise vorlegen müssen. Wurde die Tätigkeit unterjährig aufgenommen, beginnt der Weiterbildungszeitraum am Anfang des entsprechenden Kalenderjahres. Die Verteilung der Stunden auf die drei Jahre ist dabei grundsätzlich dem Einzelnen freigestellt.

Die Themenkomplexe der Weiterbildung sind in der Anlage 1 zu § 15b Abs. 1 MaBV aufgezählt. Dazu gehören neben rechtlichen, kaufmännischen und technischen Grundlagen sowie der Verwaltung von Wohnungseigentums- und Mietobjekten auch Wettbewerbsrecht und Verbraucherschutz.

### **Für wen genau gilt die Weiterbildungspflicht?**

Nach § 34 c Abs. 2a GewO gilt, dass alle Beschäftigten, die unmittelbar an der erlaubnispflichtigen Tätigkeit des Wohnimmobilienverwalters mitwirken, weiterbildungspflichtig sind. Das sind alle Mitarbeiter, die Kundenkontakt haben und selbstständig Kundenanliegen erledigen. Dazu gehören auch die Mitarbeiter in der Buchhaltung (Miet- und WEG-Buchhaltung), in der Objektbetreuung (Objektbetreuer, Versammlungsleiter, Teamassistenten), in der technischen Betreuung oder Abwicklung von Versicherungsschäden sowie die Geschäftsführung von Immobilienverwaltungsbetrieben. NICHT von der Weiterbildungspflicht betroffen sind lediglich Mitarbeiter mit rein administrativen Hilfstätigkeiten wie Sekretariatsaufgaben

und rein innerbetrieblichen Tätigkeiten in der Buchhaltung oder Personalabteilung.

### **Die Auskunft- und Informationspflicht**

Um die Auskunftspflicht gegenüber der Behörde und dem Auftraggeber fortlaufend erfüllen zu können, sind die Nachweise über durchgeführte Fortbildungen für fünf Jahre aufzubewahren, jeweils gerechnet vom Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme stattgefunden hat. Einzelnachweise für die Mitarbeiter müssen gegenüber der Behörde nicht erbracht werden. Bezüglich der Informationspflichten gegenüber den Auftraggebern sind neben den berufsspezifischen Qualifikationen die in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungen gemäß § 11 S. 1 Nr. 3, S. 2 MaBV nachzuweisen.

### **E-Learning: berufliche Online-Weiterbildung**

Die Bedeutung fundierter Online-Weiterbildung steigt. Nicht zuletzt in Zeiten von COVID-19 braucht berufliche Weiterbildung Formate, die unabhängig vom Ort des Lernens die Erhaltung und Erweiterung der individuellen beruflichen Fähigkeiten und Kompetenzen ermöglichen.

### **Neue Online-Bibliothek des VDIV Deutschland**

Zu diesem Zweck eröffnete der VDIV Deutschland mit seinen Landesverbänden vor Ablauf des ersten dreijährigen Weiterbildungszeitraums für Immobilienverwaltungen eine Online-Bibliothek – die VDIV-WBThek. Als Partner konnte die GOING PUBLIC! Akademie für Finanzberatung AG gewonnen werden.

## **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](http://www.vdiv.de/wbthek)

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





Vertragsunterzeichnung: (v. l.) Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland, Dr. Wolfgang Kuckertz und Ronald Perschke, Vorstandsmitglieder der GOING PUBLIC! Akademie für Finanzberatung AG, besiegeln die Kooperation für die VDIV-WBThek.

Die VDIV-WBThek ist 24 Stunden am Tag und 7 Tage die Woche erreichbar: So ist es Immobilienverwaltern jederzeit möglich, sich ortsungebunden und den individuellen fachlichen Interessen entsprechend beruflich weiterzubilden und die gesetzlich vorgeschriebenen Weiterbildungszeiten zu erwerben. Die Online-Bibliothek ergänzt so das Präsenz- und Online-Seminarangebot des VDIV Deutschland und seiner Landesverbände. Ihr Name ist eine Abkürzung, die sich zusammensetzt aus Web-Based-Trainings (WBTs), den mehrminütigen Lerneinheiten, die auf den Weiterbildungsbedarf abgestimmt sind, und Bibliothek.

### **Berufliche Weiterbildung, überall und jederzeit**

Mit jedem Abschluss eines WBTs erwerben die Nutzer der VDIV-WBThek Weiterbildungszeiten, die für die Erfüllung der Weiterbildungspflicht benötigt werden. Die WBTs sind rechtskonform gestaltet und die investierten Weiterbildungszeiten werden minutengenau dokumentiert. So haben WBThek-Nutzer jederzeit einen Überblick über die von ihnen absolvierten Fortbildungszeiten. Zum Ende des individuellen dreijährigen-Weiterbildungszeitraums erhalten sie einen Weiterbildungsnachweis, dem sowohl die erbrachten Weiterbildungszeiten

als auch Weiterbildungsinhalte zu entnehmen sind. Das erleichtert es Verwaltungsunternehmen, ihrer Nachweispflicht nachzukommen. Zudem wird es im Laufe des kommenden Jahres möglich sein, absolvierte Weiterbildungszeiten, die andernorts beispielsweise über das Seminarangebot der Landesverbände erworben wurden, einzupflegen und zu dokumentieren. Damit haben Nutzer der VDIV-WBThek einen vollständigen Überblick über ihre Weiterbildungsaktivitäten.

Inhalte und Ausgestaltung der VDIV-WBThek erfüllen die Anforderungen des Gesetzgebers gemäß Anlage 1 Ziffer B zu § 15b Abs. 1 MaBV an die regelmäßige Weiterbildung.

derungen des Gesetzgebers gemäß Anlage 1 Ziffer B zu § 15b Abs. 1 MaBV an die regelmäßige Weiterbildung.

### **Sonderkonditionen für Mitglieder der VDIV-Landesverbände**

Immobilienverwalter können sich damit sowohl über das Präsenz- und Online-Seminarangebot der VDIV-Landesverbände und des VDIV Deutschland als auch bequem vom Büro oder von zu Hause aus über die VDIV-WBThek beruflich weiterbilden. Mitglieder der VDIV-Landesverbände profitieren dabei von attraktiven Sonderkonditionen: Sie erhalten über 80 Prozent Rabatt auf den Lizenzpreis und haben zudem bis Ende des Jahres 2020 die Möglichkeit, die Online-Bibliothek für die Wohnimmobilienverwaltung kostenfrei zu testen.

Weitere Informationen stellen die Landesverbände sowie der VDIV Deutschland gerne zur Verfügung. Buchungsmöglichkeiten und weiterführende Informationen sind abrufbar unter:

[www.vdiv.de/wbtheik](http://www.vdiv.de/wbtheik)

## **VDIV-WBTHEK AUF EINEN BLICK**

Die Online-Bibliothek für die Wohnimmobilienverwaltung bietet:

- zeit- und ortsungebundene berufliche Weiterbildung, die den gesetzlichen Anforderungen genügt
- minutengenaue Dokumentation der absolvierten Weiterbildungszeiten
- automatische Nachweise über die absolvierten Weiterbildungszeiten und -themen mit Ablauf des individuellen dreijährigen Zeitraums
- Sonderkonditionen für Mitglieder der VDIV-Landesverbände

SAVE THE DATE · 3. bis 7. Mai 2021

## 4. VDIV-Sommerakademie

2021 in Deutschland:

Jetzt schon Termin vormerken für  
**Sommer, Sonne, Weiterbildung!**

Top-Referenten · erstklassiges Netzwerken ·  
exklusives Ambiente · inspirierende Themen ·  
abwechslungsreiches Freizeitprogramm



# Inhouse-Schulungen – die Lösung aller Probleme?

Das Jahr 2020 hat vieles verändert, auch die Landschaft der Aus- und Weiterbildung.

Von Steffen Haase

**O**nline-Schulungen haben coronabedingt einen unheimlichen Zuwachs erhalten. Seminare finden größtenteils nur noch online in verschiedenen Formaten statt. Die Verwalterbranche hat sich technisch aufgerüstet und einen großen Sprung nach vorne gemacht.

Was macht Online-Seminare so interessant? Ich wähle mich vom Büro bzw. vom Schreibtisch aus ein und habe keinen Zeitverlust durch die An- und Abreise zum Seminarort. Sie sind von der Kostenseite her interessant. Nehmen wir aus aktuellem Anlass die WEG-Reform: In der WEG-Verwaltung betrifft das Thema wirklich jeden. Wie aber organisiere ich die dafür erforderlichen Schulungen? Schicke ich alle Mitarbeiter zu einem extern angebotenen Seminar? Das wird kaum möglich sein, denn dann wäre das Büro in diesem Zeitraum nicht besetzt. Besuchen die Mitarbeiter das Seminar zeitversetzt zu unterschiedlichen Terminen? Hier lohnt sich ein strenger Blick auf die Kosten: Nicht nur die Seminargebühren fallen an, sondern auch Reisekosten für Anfahrt und ggf. Übernachtung sowie für die (nicht geleistete) Arbeitszeit.

Stellt man diese Kosten denen einer Inhouse-Schulung gegenüber, dann rechnet sich Letztere in der Regel schon ab fünf bis sechs eigenen Teilnehmern, wenn man die Preise von Verbandsschulungen ansetzt. Berücksichtigt man die Kosten anderer Seminaranbieter, rechnet sich eine Inhouse-Schulung oftmals schon ab zwei bis drei eigenen Teilnehmern. Es bietet sich auch an, eine Inhouse-Schulung zusammen mit dem Unternehmen eines befreundeten Kollegen durchzuführen. Dann fällt die Bilanz noch besser aus.

Ein Nachteil von Inhouse-Schulungen sind die fehlenden Kontakte zu Kollegen und der Erfahrungsaustausch rund um das Seminar. Aber wenn sich zwei Verwalter zusammenschließen relativiert sich auch dies.

Doch welche wesentlichen Vorteile haben Inhouse-Schulungen? Mit dem Referenten können Sie Ihre Ziele und Bedürfnisse abstimmen. So können die Lerninhalte individuell auf Ihr Unternehmen, Ihr Team, Ihre Arbeitsabläufe abgestimmt werden. Wichtig sind dabei beispielsweise folgende Punkte:

- Was sind Ihre aktuellen Herausforderungen?
- Welche Fragestellungen beschäftigen Ihre Mitarbeiter?

- Ihre Mitarbeiter erarbeiten Lösungen, die schnell in die Praxis umzusetzen sind.

Inhouse-Schulungen werden derzeit auch online angeboten, was wiederum die Kosten reduziert, weil selbst der Referent nicht reisen muss. Zusammenstellen lassen sich dabei sowohl verschiedene Pakete als auch ein Mix unterschiedlicher Methoden wie zum Beispiel:

- Methoden-Mix aus Einzel- und Gruppenarbeiten
- Praxisbeispiele und digitale Lernformate
- persönlicher Austausch in digitalen Foren zur Vor- und Nachbereitung
- entspannte Lernatmosphäre

Der persönliche Austausch in digitalen Foren zur Vor- und Nachbereitung ist besonders wichtig. Hier können Probleme mit den Abläufen im Tagesgeschäft mit den Mitarbeitern besprochen und geklärt werden. Dies hat den Vorteil, dass gleich auf Dokumente zugegriffen werden kann und Fragen detailliert geklärt werden können. In einem gemischten Seminar ist dies in dieser Tiefe oftmals nicht möglich.

MEHR ZUM  
**HEATHUB**  
LESEN SIE  
IN DIESER  
AUSGABE!

# HEIZKOSTEN- ABRECHNUNG DIGITAL & EED-READY! LERNEN SIE DEN HEATHUB IM WEBINAR KENNEN\*!

## energy

- ✓ Immogas & Immostrom
- ✓ Ablese-App & Datenportal
- ✓ Turboabrechnung
- ✓ Fernwärmeoptimierung

## HKA & HeatHub

- ✓ Turbo-Plus-Abrechnung – Integrierte Heizkostenabrechnung
- ✓ HeatHub – Heizkostenabrechnung digital

## digital

- ✓ digital connected
- ✓ digital workflows
- ✓ digi-talk
- ✓ Digitale Schnittstellen
- ✓ Aktive Zählerverwaltung

\* Termin vereinbaren: 18.01.  
oder 18.02. – 11 Uhr – Mail an  
[heathub@inteligy.de](mailto:heathub@inteligy.de)

inteligy GmbH  
Zollstockgürtel 63  
50969 Köln

Tel. +49 221 292148-0  
E.Mail. [heathub@inteligy.de](mailto:heathub@inteligy.de)  
[www.inteligy.de](http://www.inteligy.de)

# Effizienz gewinnen

Online-Plattformen können auf vielfältige Weise vielfältige Probleme lösen. Dazu einige Beispiele.

Von Andrea Körner

**I**n einer Branche, die geprägt ist von immer komplexeren Aufgaben und stetig steigenden Anforderungen, zudem stagnierenden, wenn nicht gar sinken Margen, zu wenig verfügbarem Personal und Konsolidierungstendenzen, kommt es auf Praktikabilität an. Mehr Prozesse zu digitalisieren wäre effizienter, so manches Problem, das Verwaltungen heute haben, gelöst – nicht zuletzt in Zeiten einer Pandemie, an die wir uns anscheinend zu gewöhnen haben.

Geeignete digitale Lösungen aus der vom Markt gebotenen Vielfalt auszuwählen und ins Unternehmen zu implementieren, erfordert allerdings eine gewisse Expertise auf dem Gebiet. Unternehmen mit eigener IT-Abteilung können das sicherlich meistern, bei den kleineren und mittleren steigt der Druck. Dabei gibt es Mittel und Wege, Prozesse einfacher zu gestalten. Online-Plattformen für Verwaltungen setzen dort an, wo die konventionelle Bearbeitung aufwendig ist, in der Datenübermittlung, der Kommunikation und in der Koordination von Gewerken. Das zeigen Beispiele der Partner des VDIV Deutschland.

## DOMUS HOMECASE: Kommunikation & Datenaustausch

Der Vernetzung von Hausverwaltung und Mietern sowie Eigentümern dient das Kommunikationsportal der DOMUS Software AG. Das Zusammenspiel mit den ERP- und CRM-Lösungen des Anbieters ermöglicht Immobilienverwaltungen zudem den reibungslosen Datenaustausch, ohne mehrfache Datenhaltung. Das als mobile App für iOS, Android und macOS sowie als Web-Version verfügbare Toolset bietet vielfältige Funkti-



onen: Als digitales Schwarzes Brett dient es für Ankündigungen der Hausverwaltung an Mieter und Eigentümer, aber auch für Mitteilungen der Wohnungsnutzer an die Nachbarn. Über den Nachrichtenbereich ist die Hausverwaltung für Mieter wie Eigentümer direkt erreichbar. Vorgegebene Themenfelder wie Schadensmeldung, Anmeldung Haustier usw. dienen der Zuordnung für die weitere automatisierte Verarbeitung. Nutzern wird der aktuelle Bearbeitungsstatus ihres Anliegens angezeigt.

### Dokumente digital bereitstellen

Für Mieter und Eigentümer können auch Dokumente hinterlegt werden, z. B. Mietvertrag, Wohnungsübergabeprotokoll, Hausordnung oder Energieausweis. Je nach Berechtigung können sie für bestimmte Nutzergruppen gezielt freigegeben werden. So haben beispielsweise auch Eigentümer, Investoren und die Hausverwaltung jederzeit Zugriff auf relevante Informationen zur Liegenschaft, z. B. Beschlussammlung, Abrechnungen, Konten, Leerstand, Statistiken und Auswertungen etc.

Die digitale Bereitstellung von Dokumenten ermöglicht auch eine jederzeitige Belegprüfung und vereinfacht die Zusammenarbeit der Prüfer. Das reduziert die Zahl der Rückfragen an die Verwaltung, die jedoch die vollumfängliche Kontrolle behält: Sie gestaltet den jeweiligen Prüfumfang (Wirtschaftsplan, Hausabrechnung, Status, Tagesordnung) und kann die Prüfung jederzeit abschließen, woraufhin automatisch ein Abschlussbericht für den Verwalter erstellt wird.

Über die Benachrichtigungsfunktion werden Nutzer auf Wunsch per Push-Nachricht oder E-Mail informiert, wenn es neue Kommentare Beiträge oder Mitteilungen für sie gibt. Zudem bietet das Kommunikationsportal Bewohnern einen Überblick über die für die Nutzung von HOMECASE registrierten Nachbarn – und Eigentümern wie Verwaltern über ihre im Portal angelegten Objekte mit bis ins Detail gehenden Daten.

## facilioo: Prozessmanagement von A bis Z

Eine offene Plattform für die Immobilienwirtschaft, die alle relevanten operativen Anwendungsfälle und die daran beteiligten Partner auf einer digitalen Basis vereint, bietet facilioo. Als zweite digitale Säule neben dem im jeweiligen Unternehmen genutzten kaufmännisch ausgelegten Verwalterprogramm wird es mit diesem via Schnittstelle vollsynchron verbunden. So werden beispielsweise alle an der Instandhaltung und dem Betrieb von Immobilien Beteiligten, also Hausverwaltung, Hauswarte, Handwerker, Versicherungsmakler und beliebige weitere Partner, über ihre digitalen Endgeräte miteinander vernetzt. Vorgangsmanagement und Kommunikation können daher vollständig digital erfolgen. Störungsmeldungen, Wartungs- oder Reparaturaufträge werden auf elektronischem Weg versandt, dokumentiert und der jeweilige Bearbeitungsstatus automatisch angezeigt. Wartungsintervalle für sich wiederholende Vorgänge lassen sich digital hinterlegen, sodass eine automatische Erinnerung erfolgt. Und weil die Plattform vollständig ortsunabhängig nutzbar ist, kann im Homeoffice oder an beliebigen anderen Orten mit Internetzugang nahtlos und ohne technischen Aufwand weitergearbeitet werden. Aufgaben lassen sich einfach an vertretende Mitarbeiter übertragen – nicht nur in der aktuellen Situation ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Geschäftsbetriebes.

### Kommunikative Vernetzung

Darüber hinaus dient das Portal auch der Kommunikation mit Bewohnern und Dienstleistern. Für eingehende Nachrichten steht eine Vielzahl angebundener Kommunikationskanäle bereit, u. a. E-Mail, Kunden-App und Kundenportal, SMS, WhatsApp, Web-Chat, Web-Formulare sowie Scan- und Dokumentenmanagement-Systeme gängiger Hersteller, über die Bewoh-

ner und Dienstleister mit der Verwaltung in Kontakt treten können. Dokumente wie z. B. Rechnungen lassen sich per automatischer Texterkennung digital erfassen. Alle Nachrichten werden anschließend automatisch standardisiert und Bewohnern, Einheiten und den zuständigen Objektbetreuern zugeordnet. Auf die gleiche Weise lassen sich auch Schadensmeldungen vorqualifizieren, sodass sich Rückfragen erübrigen. Über den digitalen Postausgang können Informationen mit einem Klick gleich über mehrere Kanäle versandt werden. Welche Kanäle welchem Bewohner zur Verfügung stehen, wird automatisch erkannt und der günstigste standardisiert gewählt. Hinzufügen lässt sich optional ein digitaler Hausaushang, der Bewohner vor Ort in Echtzeit beispielsweise über Störungen und Ausfälle informiert.

Mit der künftigen Erweiterung des Produktportfolios und zur Anbindung neuer Partner verfolgt facilioo ambitionierte Pläne. Schwerpunkte liegen sowohl im Ausbau der bestehenden Funktionalitäten als auch in der Entwicklung neuer Lösungen, etwa im Bereich Online-Vermietung, Kundenservice und Visualisierung von Verbrauchsdaten im Zuge der Energieeffizienz-Richtlinie (EED).

## Mein KALO-Kundenportal: effizientes Liegenschaftsmanagement

Seit Mitte der 2000er Jahre gibt es das Online-Portal der Kalorimeta GmbH, das Kunden des Unternehmens bei der Liegenschaftsverwaltung in den Bereichen Verbrauchsmessung, Rauchwarnmelder und Legionellenprüfung unterstützt. Stetig weiterentwickelt und technisch auf dem neuesten Stand, ist es offen für alle Informationen, die von funkauslesbaren bzw. fernins-

## Die Zukunft der Immobilienverwaltung Vernetzt arbeiten. Einfach verwalten.



Eigenes Onlineportal mit Service-App für Mieter und Wohnungseigentümer



Einsparung von bis zu 60 % Portokosten durch elektronischen Briefversand



Digitales Vorgangsmanagement unter Einbeziehung von Dienstleistern und Kunden



Einfache Anbindung an vorhandene Verwaltungs- und CRM-Software

Jetzt kostenlos testen!

[casavi.de/testen](https://casavi.de/testen)



pizierbaren Geräten gesendet werden. Auch die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) wird künftig im Portal abgebildet. Derzeit sind alle Informationen zu Verbrauchsanalysen, Rauchwarnmeldern und Legionellenprüfungen für KALO-Kunden abrufbar. Zudem sind Online-Datenaustausch und -Abrechnung weitere Bestandteile des Portals. Viele Informationen, die über das Portal eingegeben werden bzw. einsehbar sind, können als Excel-Tabelle oder als PDF heruntergeladen werden.

### Zusammenfassung von Liegenschaftsdaten

Im Rahmen der Verbrauchsanalysen für Heizung und Warmwasser sind Vergleiche verschiedener Nutzer, verschiedener Liegenschaften sowie mit dem Vorjahr möglich. Dynamische Balkendiagramme veranschaulichen die Werte, die Filterfunktion führt Nutzer unmittelbar zu den gesuchten Daten.

Zu Rauchwarnmeldern werden im Portal alle Daten von der Planung über die Montage bis zum Ergebnis einer Wartung hinterlegt, der jeweilige Auftragsstatus angezeigt und auch eventuelle Gründe, wenn eine Wartung nicht erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

Ähnlich ist es mit Legionellenprüfungen: Abrufbar sind der jeweilige Auftragsstatus, geplante Beprobungstermine und -orte sowie die Befunde.

Der einfachen Übermittlung abrechnungsrelevanter Daten dient das Tool KALOform. Mit ihm erübrigt sich das handschriftliche Ausfüllen von Formularen, weil die Datenübermittlung online erfolgt.

Zusätzlich bindet die App KALO Home auch Wohnungsnutzer an das Online-Portal an. Das Visualisierungstool funktioniert intuitiv, ähnlich wie eine Fitness-App: Für den dokumentierten eigenen Verbrauch von Energie und Wasser lassen sich per-

sönliche Ziele setzen oder auch Benchmarks, also durchschnittliche Verbräuche vergleichbarer Haushalte. Dazu gibt es passende Energiespartipps. Nutzer können die Auswirkungen auf ihr eigenes Verbrauchsverhaltens unmittelbar beobachten sowie entsprechend reagieren. Mit der unterjährigen Verbrauchsinformation wird dem KALO-Portal eine weitere wichtige Funktion zukommen.

## Minol B.One Living: Tor zur digitalen Verwaltung

Das Ende der Zettelwirtschaft und der digitalen Insellösungen verspricht die neue Plattform, die Minol derzeit auf den Markt bringt. Das Konzept sieht vor, alle Daten für Verwalter jederzeit an einer zentralen Stelle zugänglich zu machen, sodass separate Papierdokumente und Ordner überflüssig werden. B.One Living bietet Zugang zur gesamten Produkt- und Servicewelt von Minol. Erste Funktionen sind bereits verfügbar, weitere werden stetig ergänzt.

Der Zugang zu B.One Living ist kostenlos und bietet umfassende Basisfunktionen für die Immobilienverwaltung sowie zu den Online-Diensten von Minol. Dazu gehören aktuell die Verwaltung von Stammdaten wie Liegenschaften, Mietverträge, Zahlungsvereinbarungen oder die Mieteinnahmenkontrolle. Dienste wie Abrechnung Online, eMonitoring, Reparatur Online usw. werden Stück für Stück integriert. Schon heute werden die Objektdaten von Minol-Bestandskunden automatisch in die Plattform übertragen. Mithilfe eines digitalen Assistenten können Vermieter dann die jährliche Betriebskostenabrechnung systemgestützt erstellen. Dieses kostenpflichtige Modul beinhaltet auch die automatisierte Integration der Minol-Heizkostenabrechnung, die Hausnebenkostenabrechnung und den Umsatzsteuerausweis. Module wie Online-Banking zur Mieteinnahmenkontrolle sollen hinzukommen.

### Fernüberwachung wichtiger Gebäudefunktionen

Wer bereits das Minol Connect Funksystem einsetzt, kann über B.One Living weitere Dienste nutzen: Connect Insights beispielsweise ermöglichen es schon jetzt, Objekte weitgehend digital zu verwalten. So lassen sich etwa Brandschutztüren oder der Füllstand des Heizöltanks online überwachen. Sensoren in der Liegenschaft funkeln relevante Daten über Minol Connect bedarfsgerecht an die B.One Living Plattform. Weil sie dort für Vermieter wie Verwaltungen einsehbar wer-



den, spart das manchen Ortstermin, ohne die Sorgfaltspflicht zu vernachlässigen.

Die Daten werden DSGVO-konform in einem Rechenzentrum in Deutschland gespeichert, das nach DIN ISO 27001 zertifiziert ist. Zusätzlich lässt Minol den Entwicklungsprozess laufend auf IT-Sicherheit und Datenschutz auditieren.

Im nächsten Schritt wird auch die bereits etablierte, umfassende eMonitoring-Lösung eingebunden, die unterjährige Verbrauchsinformationen für Verwaltung und Wohnungsnutzer auswertet und visualisiert, so wie es nach EED vorgesehen ist. Bereits in Planung ist die Integration weiterer Minol-Services wie Legionellen- und Rauchwarnmelderprüfung, zudem ein separates Eigentümer- und Mieterportal.

## inteligy HeatHub: Heizkostenabrechnung digital

HeatHub ist eines der neuesten Produkte des Energieversorgers inteligy. Die zentrale Plattform zur Erfassung aller relevanten Energie- und Heizkosteninformationen wird stetig weiterentwickelt. Optimalerweise nutzen Kunden die gesamte Wertschöpfungskette, von der Energiebelieferung über die Pflege der Daten im HeatHub bis hin zur Heizkostenabrechnung.

HeatHub ist ein Multiportal, das für die Hausverwaltung über ein Dashboard zu bedienen ist. Dort können die Stammdaten aller Liegenschaften erfasst und verwaltet werden, z. B. Adressdaten, Nutzer inkl. Nutzerwechsel, Wohnfläche, Informationen zu Heizanlagen und Brennstoffen und vieles mehr. Im Prinzip das, was die Portale der Heizkostenabrechnungsanbieter ebenfalls bieten, nur eben in einer Plattform gebündelt. So bleibt das Layout immer gleich, und zeitintensive Prozesse, darunter die Datenerfassung, -pflege und -verwaltung, werden vereinfacht und reduziert.

### Erfassung und Verwaltung von Stammdaten

Die abrechnungsrelevanten Informationen übermittelt HeatHub in einfacher Form per ARGE-Heiwako-Standards an die Abrechner. Wenn auch die Energie über inteligy bezogen wird, sind die Energiedaten der einzelnen Nutzer darin bereits enthalten. Aber auch Hausverwaltungen, wo dies nicht der Fall ist, können HeatHub – mit oder ohne die Kombination mit der Heizkostenabrechnung – nutzen.

HeatHub ist bereits auf die kommenden EED-Richtlinien eingestellt, sodass sich künftig auch Mieter einloggen können, um ihre Verbrauchsdaten einzusehen. Ebenso können Verwaltungen auf Basis der Verbrauchsmessungen die Höhe der Vorauszahlungen von Wohnungsnutzern überprüfen und die aktuelle Heizkostenabrechnung mit der des Vorjahres vergleichen.

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



**Bei Störungen im unterirdischen Versorgungsnetz des Altbaubestandes sowie Kellergrundleitungen**

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

**TBS-Rinne** GmbH

Tiefbau mit Tradition

24-Std. Notdienst • Tel. 0800-97 97 300  
[www.rohrhavarie.de](http://www.rohrhavarie.de)

**vdiv** aktuell  
A R C H I V

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



[www.archiv.vdivaktuell.de](http://www.archiv.vdivaktuell.de)

# Arbeitszeit ist Lebenszeit

Feelgood Management polarisiert, gewinnt aber in immer mehr Unternehmen an Bedeutung.



**E**in Kicker-Tisch im Büro, dazu täglich frisches Obst, Massagen oder vielleicht gleich ein Bällebad, in das sich die Belegschaft wie bei Google stürzen kann? Muss man seine Mitarbeitenden tatsächlich während der Arbeit bespaßen? Sie bekommen doch Gehalt für das, was sie tun! Ist Feelgood Management also nur etwas für hippe, digitale Start-ups?

Allen Zweifeln zum Trotz: Nachdem Unternehmen wie Jimdo und Wooga im Jahr 2011 ihre allerersten Feelgood Manager und zwar zuerst in Deutschland eingestellt haben, hat das Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation gemeinsam mit der Organisation GOODplace® 2013 das KAI® Job-Profil des Feelgood Managers entwickelt. Seither gewinnt das Feelgood Management hierzulande stetig an

## DIE AUTORIN



### TANJA BRILL

Die Expertin für Teamentwicklung und Unternehmenskultur berät Organisationen,

Teams und Einzelpersonen.

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

Bedeutung, die Community wächst, insbesondere in Zeiten, in denen mit Schlagworten wie New Work, Agilität und Arbeitswelt 4.0 der Mensch als Mitarbeitender zunehmend in den Mittelpunkt rückt.

### Es geht um Wertschätzung

Feelgood Management ist ein Kultur- und Querschnittsthema der modernen Arbeitswelt, das darauf abzielt, Menschlichkeit zu kultivieren (vgl. Monika Kraus-Wildegger: Feelgood Management, Metropolitan 2019). Gerade in Unternehmen sagt dies viel aus über deren Kultur. Und obwohl auch die pragmatischsten „ZDF (Zahlen-Daten-Fakten) Manager“ um die Relevanz der Zufriedenheit von Mitarbeitenden für den Unternehmenserfolg wissen, driftet die Wertschätzung im beruflichen Umfeld, um die es dabei ja eigentlich geht, bestenfalls in den Aufgabenbereich der Personalentwicklung und schlimmstenfalls in die Psycho-Ecke. Mit Boni und Benefits wird versucht, Personal an Unternehmen zu binden oder neues zu gewinnen. Vielfach wird jedoch alles ignoriert, was auf „Human Experience Management“ – und somit auf ein wertorientiertes Miteinander – einzahlt.

### Wo setzt Feelgood Management an?

Genau da kommt die Feelgood Kultur als systemischer Manage-

ment-Ansatz zum Tragen. Eine oder mehrere Feelgood Manager übernehmen in Organisationen Aufgaben in einer Stabsstelle zwischen Unternehmensleitung und der Basis – als Manager, Schnittstelle, Multiplikator, Seismograph und Impulsgeber für ein wertebasiertes Arbeitsklima, das auf den Bedürfnissen und dem Feedback der Mitarbeitenden beruht. Das strategische Ziel ist die proaktive Steuerung und operative Ausrichtung der Unternehmenskultur. Das erfordert vor allem Mut und Offenheit aller Beteiligten, die positiven und negativen Herausforderungen in einer Organisation aufzugreifen.

### Was macht Arbeitgeber attraktiv?

Und wenn gut funktionierendes Feelgood Management eingeführt ist, sind Unternehmen dann auf der sicheren Seite, ein attraktives Arbeitsumfeld zu bieten, das vor allem auch dem Fachkräftemangel entgegenwirkt? Dafür ist zunächst der Begriff Arbeitgeberattraktivität zu definieren: Was genau zählt offiziell dazu? Einigen wir uns auf die Summe aller Maßnahmen und Einstellungen, die für Mitarbeitende besonders wertvoll sind. Dazu zählen die Arbeitsbedingungen plus Erhalt der Leistungsfähigkeit plus Entwicklung und Weiterbildung plus Unternehmenskultur und Werte plus Führung und Kommu-



nikation plus Recruiting und Integration (Onboarding). Das ist die große Spielwiese, auf der Organisationen sich für Mitarbeiterbindung und -gewinnung bewegen. Feelgood Management als kulturelles Querschnittsthema bewegt sich durch alle Bereiche. Damit lassen sich alle Felder bedienen, unter einem Dach bearbeiten und vor allem steuern – ohne Anfang und Ende; es handelt sich um einen fortwährenden Prozess, der stets in Bewegung ist. Der Erhalt bzw. der Aufbau von Arbeitgeberattraktivität ist keine Aktionsoption mehr für Unternehmen und Organisationen – es ist ein kontinuierlicher Prozess, der bestenfalls von innen nach außen entwickelt und bearbeitet wird. Und wenn ein am Menschen orientiertes, wertschätzendes Arbeitsumfeld geschaffen ist – also im Innenverhältnis die Attraktivität in einer Organisation stimmig ist –, dann wird das zweifelsohne nach außen eine Wirkung haben. Weil alle Mitarbeitenden auch Marketing-Botschafter nach außen sind, und weil zufriedene Mitarbeitende zufriedene Kunden zur

Folge haben, seltener krank sind und engagierter arbeiten.

Ein weiteres Gebiet, auf dem sich viele Organisationen und Unternehmen nach wie vor schwer tun, ist, die Unternehmenskultur nach außen sichtbar zu machen. Anstatt in Stellenanzeigen oder im Internet Worthülsen zu verbreiten, sollte Kultur für Außenstehende verständlich und erkennbar gemacht und somit auch als Element eines erfolgreichen Employer Branding Prozesses eingesetzt werden.

### **Feelgood-Kultur als Patentrezept?**

Ist Feelgood-Kultur also die Wunderwaffe zur Erreichung von Arbeitgeberattraktivität? Um diese Frage ehrlich zu beantworten, sei hier ein kurzer Blick auf die Grenzen des Feelgood Managements geworfen: Es lebt von Offenheit, Transparenz und Authentizität. Wenn es lediglich als Wort in Stellenanzeigen auftaucht und somit als Placebo oder Alibi genutzt wird, kann das nur kontraproduktiv wirken. Dass ein Feelgood Manager „on board“ ist, bedeutet nicht, dass eine entsprechende Kultur wirklich eingeführt und gelebt wird. Hier gilt es, zu unterscheiden, ob es tatsächlich nur um den Obstkorb und kostenfreien Kaffee geht, oder ob ernsthaft und systemisch an einer Feelgood-Kultur gearbeitet wird. Auch das Grundprinzip der Freiwilligkeit ist nicht immer gegeben. Unternehmen sollten anerkennen, wenn Mitarbeitende ihren Job einfach nur erledigen möchten, ohne

sich dem Gedanken Arbeitszeit = Lebenszeit zu öffnen. Feelgood Management ist keine Aufgabe des Betriebsrates und ersetzt ihn auch nicht, genauso wenig wie umgekehrt. Es gilt, beides klar voneinander zu trennen und abzugrenzen. Umgekehrt aber können sich beide Seiten für einen werteorientierten Umgang einsetzen. Wertschätzung an sich kostet nichts, dennoch kann ein Budget Grenzen setzen. Feelgood Manager setzen sich für eine arbeitnehmerfreundliche, gesunde und moderne Arbeitsumgebung ein. Das ist vielleicht nicht immer gleich am Anfang eines Prozesses zu realisieren, und manchmal bleibt es ein ewiger Traum. Auch gegen die Herausforderungen eines problematischen Arbeitsmarktes, der sich nicht zuletzt durch Corona derzeit in dynamischem Wandel befindet, wird Feelgood Management allein sicherlich wenig ausrichten können. Aber es ist ein maßgeblicher Schritt, um eine Entwicklung hin zu einer neuen, modernen Arbeitswelt 4.0 anzustoßen, in der der Mensch als wesentlich am Unternehmenserfolg Beteiligten wertgeschätzt wird. Nicht Maschinen, nicht Prozesse, sondern Menschen machen den Umsatz eines Unternehmens. Und denjenigen Organisationen, die sich schwer tun damit, ihre Kultur nach außen sichtbar zu machen, sei mit auf den Weg gegeben: Eine gelebte Feelgood-Kultur in Unternehmen, in denen sich die Belegschaft wohlfühlt, gewinnt per se an Attraktivität und kann zum entscheidenden Kriterium für potenzielle Kräfte werden.



IMS GmbH, 77815 Bühl  
Tel.: 072 23 - 95 00 50  
[info@wohnungsmanager.eu](mailto:info@wohnungsmanager.eu)



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

Mehr Informationen zu den  
Leistungen und Testzugang unter:  
[www.wohnungsmanager.de](http://www.wohnungsmanager.de)

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

# Willkommen in einer neuen Ära

COVID-19 verändert die Arbeitswelt.

**D**as „neue Normal“ wird ein anderes sein als vor der Corona-Krise. Die Ausnahmesituation schafft einen Paradigmenwechsel sowohl für Mitarbeiter als auch für Unternehmen. Einige signifikante Veränderungen lassen sich bereits erkennen und nutzen. Dazu sieben Thesen; denn Krisenzeiten sind auch Innovationszeiten.

## 1 Digital und virtuell statt Face to Face

Die Corona-Pandemie hat für einen enormen Digitalisierungsschub gesorgt. Unternehmen, die sich bisher gescheut haben, den nächsten Schritt zu tun, oder bei denen die Dringlichkeit nicht gegeben war, haben sich nun ernsthaft mit dem Einsatz digitaler Hilfsmittel und ungenutzter Potenziale auseinandergesetzt. Die so in Gang gebrachte Dynamik wird in den kommenden Jahren viele Branchen in Umbruch- und Aufbruchsstimmung versetzen.

Die Krise zeigte es, und in der Praxis lässt sich erkennen, dass man sich nicht zu jeder Besprechung persönlich treffen muss. Online-Treffen sind wunderbar als Ergänzung dazu. Auch Kosteneffizienz und Zeiterparnis sprechen dafür. Besprechungen allerdings, die kreative Prozesse im Team frei-

### DER AUTOR



#### TIMO BREHME

Gründer und geschäftsführender Gesellschafter des Architektur- und Beratungsbüros CSMM – architecture matters

[www.cs-mm.com](http://www.cs-mm.com)

setzen sollen, stoßen in Zeiten von Homeoffice oft an ihre Grenzen. Wir plädieren daher für eine gezielte Auswahl an Meetings vor Ort, keinen gänzlichen Ersatz realer Zusammenkünfte durch digitale Lösungen.

## 2 Homeoffice ist kein Bürokonzept.

Homeoffice öffnet vielen Unternehmen die Tür in eine neue Ära des Arbeitens. Wo agile Arbeitsmethoden wegen bestehender Prozesse bisher nicht in Betracht gezogen wurden, führte die Umstellung zur Entdeckung neuer Möglichkeiten. Die eigentliche Notlösung für einen begrenzten Zeitraum von ein paar Wochen ist per se aber noch keine Zukunftsstrategie. Aspekte wie das Fehlen der ergonomischen Infrastruktur oder des separaten Büroraums zu Hause, der Trennung zwischen familiärer und beruflicher Verfügbarkeit haben klare Grenzen aufgezeigt. Homeoffice wird sich bei ein bis drei Wochentagen einpendeln. Als Teilaspekt agiler Arbeitsmethoden wird es als ergänzendes Raumszenario ungenutzte Potenziale in Unternehmen freisetzen.

## 3 Flexibel nutzbare Gemeinschaftsflächen nehmen zu.

Auch wenn derzeit Vereinzelung und Distanz das Bild prägen – die Entwicklung in Richtung Multispace als Möglichkeitsraum, also zu Entfaltung, Begegnung und Teamarbeit, wird sich fortsetzen. Die Rückkehr zum Einzelbüro ist unwahrscheinlich und auch nicht zielführend in Bezug auf Wohlbefinden, Identifikation und Produktivität der Mitarbeiter. An der Gesamfläche des Büros wird sich nicht viel verändern – allein die Verteilung der Flächen für die verschiedenen Funktionen wird sich wandeln. Die persönlich zugeordneten Schreibtischarbeitsplätze werden sich verkleinern zugunsten von wachsenden Flächen, die alle nutzen kön-



Agile Arbeitsmethoden eröffnen neue Möglichkeiten, auch in Unternehmen selbst. ▶



Die Bedeutung von Büros als soziale Knotenpunkte und Identitätsstifter steigt. ▶





◀ Die Entwicklung in Richtung Multispace als Möglichkeitsraum schreitet voran.



◀ Wettbewerbsfähigkeit erfordert Raum für Empathie, Kreativität und Erfindergeist.



Fotos: © Wolf Heider-Sawall, Eva Jüniger, Christian Krimmlinger, BSH Hausgeräte, Gleb Polovnykov

nen; denn diese lassen sich tagesaktuell der jeweiligen Besetzung und den zu erreichenden Zielen anpassen.

#### 4 Geteilte Nutzung im Büro

Viele Bereiche – Auto, Wohnung, Arbeitsplatz – wurden über die letzten Jahre auf gemeinschaftliche Nutzung ausgelegt. Dies wird sich auch auf die Arbeitsplätze in Unternehmen übertragen. Etabliert sich Homeoffice, liegt die Zukunft der Büroarbeit beim Sharing von Arbeitsplätzen. Der Fokus wird sich von personalisierten Plätzen zu situativen Arbeitsmöglichkeiten verlagern, und Teams werden sich Infrastrukturf lächen teilen.

Ein Bestandteil der neuen Arbeitswelt werden Wechsellarbeitsplätze sein. So lassen sich Flächen sparen, zum Ausgleich aber auch anspruchsvollere Flächen schaffen, etwa als Begegnungsorte oder als Orte für Komplexität, an denen Spezialistentum zusammenkommt. So stellt sich künftig nicht allein die Frage, wie viele Quadratmeter vermietet werden, sondern in welcher Qualität und mit welcher Zielsetzung.

#### 5 Nachhaltige Büroimmobilien – Trend zur Hybridisierung

Die nachhaltige Entwicklung von Gewerbeimmobilien berücksichtigt ökonomische, ökologische und sozio-kulturelle Gesichtspunkte gleichwertig. Über ökologische Materialien sowie die Energie- und Ressourceneffizienz hinaus geht es dabei um die langfristige Nutzbarkeit eines Objekts. Wie kann eine Büroimmobilie so geplant werden, dass sie sich dem Bedarf wechselnder Mieter leicht anpassen lässt, ihre Nutzung flexibel zu ändern ist und sowohl Um- als auch Rückbau dem Cradle-to-Cradle-Ansatz folgen? CSMM plädiert dafür, den Nutzer in den Vordergrund zu rücken und die bestmöglichen Bedingungen für ihn zu schaffen. Architektonisch betrachten wir hybride Bauten als Lösung, die sich sowohl durch Nutzungsvielfalt und Erlebnisqualität auszeichnen als auch flexibel und langfristig angelegt sind.

#### 6 Das Büro als Hub & Home

Nach Phasen der Einschränkung und Isolation ist es ersichtlicher denn je, wie wichtig das Büro als sozialer Knotenpunkt

für den Austausch und als Plattform für Kreativität und Innovation ist. Bei aller Unabhängigkeit, die die Digitalisierung mit sich bringt, suchen Menschen weiterhin Stabilität und Nähe. Als soziale Wesen sehnen sie sich auch in der Arbeitswelt nach einem Ort, der Identifikation stiftet. Eine inspirierende Arbeitsumgebung dient als emotionales Bindemittel zum Unternehmen und steigert das Wohlbefinden. Der Trend zur Hybridisierung, also zur Schaffung einer Mischform der vorher getrennten Systeme „Hub“ (sozialer Knotenpunkt Büro) und „Home“ (Heimat) wird fortschreiten. Als „Home“ bietet das Büro der Belegschaft eine Unternehmensheimat und vermittelt Zugehörigkeit. Zudem dient es als „Hub“, als Dreh- und Angelpunkt, um zusammenzukommen, kreativ zu sein und gemeinsam Ideen zu entwickeln. Mitarbeitende werden das Büro – insbesondere die Begegnungs- und Kommunikationsflächen – neu entdecken und neu bewerten. Die These ist in einer Kooperation von CSMM und ISF – Institut für Sozialwissenschaftliche Forschung entstanden.

#### 7 Der Möglichkeitsraum begünstigt neue Arbeitsweisen und Innovationen.

Unternehmen, die wettbewerbsfähig bleiben wollen, benötigen Raum für Empathie, Kreativität und Erfindergeist. Eine solche Arbeitsumgebung muss mehr sein als ein Raum, in dem Notwendiges abgearbeitet wird, nur eben mit schickem Design. Künftige Arbeitswelten sollten als Möglichkeitsräume konzipiert sein, die Nutzern dabei helfen, neue Visionen zu entwickeln und zu verwirklichen. Solche Räume dienen primär dazu, Innovation zu ermöglichen, indem sie Nutzern eine Umgebung bieten, um sozial und innovierend agieren zu können. Alles ist hier möglich – frei nach dem Prinzip der Serendipität, einem für die Bürowelt neuartigen Aspekt.

Unser Interesse ist es, Impulse zu geben und Prozesse anzustoßen, die die Arbeitswelt verbessern. Wir haben es gerade mit einer Revolution zu tun, und es liegt an uns, wie wir sie gestalten und nutzen, welche verbesserten Büro- und Organisationskonzepte wir daraus entwickeln – weg von der Notwendigkeitsarchitektur, hin zu Möglichkeitsräumen, die auch Innovationen begünstigen.



# Einfacher, umfangreicher, **innovativer** ...

Die Planungen zur neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude

Von Dr. Florian Sprung, Referent der Geschäftsführung des VDIW Deutschland

**D**as Bundeswirtschaftsministerium plant mit der Ausarbeitung der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) eine grundlegende Neuordnung und Vereinfachung der Förderlandschaft im Gebäudebereich. Damit soll die Unterstützung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien unter einem Dach zusammengefasst und zugleich noch stärker auf die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung ausgerichtet werden. Um diese Ziele zu erreichen, spielt der Wohnungsbestand eine entscheidende Rolle. Rund 42 Millionen Wohnungen gibt es in Deutschland, davon sind etwa zehn Millionen Eigentumswohnungen in geteilten Mehrfamilienhäusern. Rund 70

Prozent von ihnen wurden vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet, viele davon sind weder energieeffizient modernisiert noch mit erneuerbaren Energien ausgestattet und bergen dementsprechend große energetische Einsparpotenziale.

Ziel der BEG ist die Vereinfachung der bisherigen breit gefächerten Förderstruktur. Die vier bestehenden Förderprogramme (CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, Marktanzreizprogramm für Erneuerbare Energien, Anreizprogramm Energieeffizienz, Heizungsoptimierungsprogramm) mit insgesamt zehn Unterprogrammen sollen künftig zu einer aus drei Teilen bestehenden Förderrichtlinie zusammengefasst werden. Die Grundstruktur unterscheidet dabei danach, ob der Antragsteller das ener-

getische Niveau eines Bestandsgebäudes durch Einzelmaßnahmen verbessern oder ein Effizienzhausniveau durch Vollsanierung oder energieoptimierten Neubau erreichen möchte. Da sich die technischen Anforderungen an die Gesamtgebäude je nach Verwendungszweck signifikant unterscheiden, soll bei Gesamtmaßnahmen zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden werden.

## **Einfacher und innovativer fördern**

Kern der BEG ist es, die bestehenden Richtlinien konsequent weiterzuentwickeln und zu ergänzen. Dabei soll die Förderung vereinfacht und ein größerer Schwerpunkt auf Energieeffizienz und erneuerbare Energien gelegt werden. So ist geplant, künftig sämtliche Angebote einheitlich als Kredit- und

als Zuschussvariante zur Verfügung zu stellen und in ihren Bedingungen anzugleichen. Des Weiteren sollen perspektivisch die Förderungen für alle relevanten Teilaspekte auf der Grundlage eines einzigen Antrags möglich werden.

Ein Schwerpunkt der BEG ist die umweltfreundliche Gestaltung der Wärmeerzeugung. Vielfach medial diskutiert wurde hier bereits die im Januar eingeführte „Aus-tauschprämie“ für Ölheizungen, die bis zu 45 Prozent der Investitionskosten bei der Umstellung auf erneuerbare Wärme oder erneuerbare Energien einbindende hybride Gasheizungen abdeckt. Für die BEG ist im Gespräch, in Zukunft Gebäudenetze bei Wohnungseigentümergeinschaften zu fördern. Dabei sollen auch Quartierslösungen in den Förderrahmen einbezogen sein. Entscheidend hierbei ist, dass eine Abgrenzung zum Fernwärmenetz besteht. Diese Maßnahme soll zukünftig auch Contracting-Modelle attraktiver machen.

Ein weiteres Ziel der BEG ist die stärkere Unterstützung von Innovationen und digitalen Technologien. So soll mit einer Premiumförderung für hocheffiziente Bauteile gezielt im Bereich der Energieeffizienz und der erneuerbaren Wärme ein innovationsfreundliches Umfeld geschaffen werden. Auch Smart-Home-Lösungen zur Verbrauchs- und Betriebsoptimierung werden künftig eigenständig förderbar sein.

Darüber hinaus ist eine stärkere Förderung systematischer Sanierungen geplant. So wird erstmals die vollständige Umsetzung individueller Sanierungsfahrpläne durch investive Maßnahmen unterstützt. Dabei soll nicht nur die Fachplanung, sondern ebenso die sich anschließende Baubegleitung in die Investivförderung der drei Teilprogramme integriert werden. Dies bedeutet eine signifikante Erhöhung der freierwerdenden Förder-summen, die einen großen Sanierungs- und Modernisierungsschub im Bereich der Mehrfamilienhäuser erwarten lässt.

### Die Rolle der Verwalter stärken

Wünschenswert wäre es, in die BEG weitergehende wichtige Anreizstrukturen einzubauen. Aus dem 8. VDIV-Branchenbarometer

geht hervor, dass 2019 nur 26,9 Prozent der befragten Verwaltungsunternehmen energetische Sanierungen begleitet haben. Das ist der niedrigste Wert, seit der VDIV Deutschland zu dieser Frage Zahlen erhebt. Die Sanierungstätigkeit bleibt damit deutlich unter dem Niveau, das nötig wäre, um das von der Bundesregierung ausgerufene Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 zu erreichen. Die geringe Sanierungsbe-reitschaft liegt insbesondere darin begründet, dass Wohnungseigentümergeinschaften nicht immer von den Einspareffekten überzeugt sind, die Kosten sich womöglich nicht amortisieren oder die Instandhaltungsrücklagen nicht ausreichen. Darüber hinaus ist die Entscheidungsfindung meist langwierig und von vielen Kompromissen geprägt. Daher beschränkt sie sich oftmals auf nur unbedingt notwendige Einzelmaßnahmen, die über reguläre Bankdarlehen finanziert werden.

Immobilienverwalter, die über die Gebäudedaten verfügen und Einsparpotenziale kennen, können hier in Eigentümerver-sammlungen als Multiplikatoren wirken und Sanierungen anschieben, planen und begleiten. Der für sie hierbei entstehende, in der Regel erhebliche Aufwand wird allerdings vom dargelegten Rahmen der BEG nicht berücksichtigt. So fehlen Anreize, entsprechende Maßnahmen anzustoßen. Hier sollte über eine Erweiterung der bislang geplanten Förderansätze nachgedacht werden, die die spezifischen Umstände in Wohnungseigen-tümergeinschaften stärker berücksichtigt.

### WEG-Reform als Hebel energetischer Maßnahmen

Eine schnelle Umsetzung dieser erweiterten Fördermöglichkeiten könnte gerade vor dem Hintergrund der aktuell verabschiedeten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) eine große Wirkung entfalten. Denn die beschlossenen Neuregelungen werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung energetischer Sanierungen in Gemeinschaften erheblich verbessern. Dies bezieht sich insbesondere auf

die Absenkung des Abstimmungsquorums bei baulichen Maßnahmen auf eine einfache Mehrheit, was die Entscheidungsfindung für energetische Sanierungen zukünftig deutlich erleichtern dürfte. Das reformierte WEG und eine vernünftig ausgestaltete BEG könnten daher starke Impulse für die zwingend erforderliche Erhöhung der Sanierungsquote in Wohnungseigentumsgemeinschaften geben.

Erste Synergien aus WEG-Novelle und Fördermaßnahmen werden im Bereich der Elektromobilität deutlich. Nachdem im neuen Wohnungseigentumsgesetz ein Rechtsanspruch auf eine E-Ladesäule verankert wurde, kann für den Einbau künftig pauschal ein Zuschuss von 900 Euro pro Ladepunkt beantragt werden. Voraussetzung für die Förderung ist, dass der Strom zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien kommt. Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, aber auch Bauträger können seit dem 24. November bei der KfW entsprechende Anträge einreichen.

Mit der Förderung von Einzelmaßnahmen soll ab 1. Januar 2021 eine erste Säule der BEG umgesetzt werden. Die Unterstützung von Komplettsanierungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden soll später im Jahresverlauf hinzukommen. Inwiefern dann die gesetzten Förderimpulse von den Verbrauchern angenommen werden und zu den beabsichtigten Sanierungseffekten führen, bleibt abzuwarten. Insbesondere im Gebäudebereich stehen sich aktuell unter anderem mit BEG, Klimaschutzprogramm 2030 und Energieeffizienzstrategie eine Vielzahl an Konzepten gegenüber – jedes von ihnen ohne professionelle Unterstützung zu durchblicken, dürfte vielen Wohnungseigentümern schwerfallen. Es wird daher in der nahen Zukunft darauf ankommen, die Umsetzung der Förderrichtlinien verbraucherfreundlich zu gestalten und gegebenenfalls nachzjustieren. Wer dabei die Rolle des Verwalters nicht ausreichend würdigt, könnte am Ende das Nachsehen haben.

Die **Verbraucher** und ihre **Verwaltungen** müssen **stärker mit einbezogen** werden.

# Aktuelle Urteile

Um Ansprüche von Miteigentümern ging es diesmal vor dem BGH – auf Rückzahlung nachgeforderter Gelder einer angefochtenen Jahresabrechnung und die Herstellung ausreichenden Trittschallschutzes.

## ZUM VORRANG DER JAHRESABRECHNUNG

(BGH, Urteil vom 10.7.2020 – Az. V ZR 178/19)

### ► DAS THEMA

Während eines rechtshängigen Beschlussanfechtungsverfahrens bezahlte der Kläger eine angemahnte ausstehende Abrechnungsspitze auf Grundlage der angefochtenen Jahresabrechnung. Nachdem diese hinsichtlich der Kostenverteilung der Position „Dachsanie-

rung“ für ungültig erklärt wurde, forderte der Kläger die bezahlte Summe zurück. Ob der Kläger hierauf einen Anspruch hat, entschied nun der Bundesgerichtshof (BGH) in vorliegendem Urteil.

### ► DER FALL

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. In der Eigentümerserversammlung vom 23. August 2012 wurde ein Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2011 gefasst. Die Einzelabrechnung des Klägers enthält einen Anteil an der Position „Dachsanierung“ von 2.440 Euro und endet mit einer Nachzahlung von 1.434,86 Euro. Bezogen auf die Kostenverteilung der Dachsanierung erhob der Kläger Anfechtungsklage. Während des laufenden Anfechtungsverfahrens mahnte ihn die Gemeinschaft wegen der ausstehenden Zahlung der Abrechnungsspitze, worauf der Kläger zahlte. Danach erklärte das Amtsgericht (AG) im Beschlussan-

fechtungsverfahren 2014 den Beschluss über die Jahresabrechnung hinsichtlich der Kostenverteilung der Position „Dachsanierung“ in den Einzelabrechnungen für ungültig.

Der Kläger hat von der Beklagten u. a. Rückzahlung der Abrechnungsspitze i. H. v. 1.434,86 Euro verlangt. Das AG München hat die Klage abgewiesen und das Landgericht (LG) ihr stattgegeben.

Die vom LG zugelassene Revision hatte weitgehend Erfolg: Das landgerichtliche Urteil ist insoweit aufgehoben worden, als die Beklagte verurteilt worden ist, an den Kläger u. a. 1.434,86 Euro nebst (bestimmter) Zinsen zu zahlen; im Umfang der Aufhebung ist die Berufung des Klägers gegen das Urteil des AG München zurückgewiesen worden.

Der BGH stellt fest, dass dem Kläger kein Anspruch auf Rückzahlung der Abrechnungsspitze i. H. v. 1.434,86 Euro zusteht. Seine

### DIE AUTORINNEN



#### DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein, München.



#### VICTORIA E. WARKEN

Die Rechtsanwältin ist in derselben Kanzlei schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des gewerblichen Mietrechts tätig.

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

Begründung lautet wie folgt: Es ist ständige Rechtsprechung, dass ein Beschluss mit Wirkung ex tunc (also von Beginn an) als ungültig anzusehen ist, nachdem er rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist. Auch die Tatsache, dass sich Einzelabrechnungen einer Jahresabrechnung, die in einem Beschlussanfechtungsverfahren für ungültig erklärt werden, zwangsläufig auch auf die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen (positiven oder negativen) Abrechnungsspitzen erstrecken, bejaht der BGH und stellt fest, es komme nicht darauf an, dass dies explizit im Urteilstenor erwähnt wird.

Eine Rückzahlung der bereits gezahlten Abrechnungsspitze im Rahmen eines Bereicherungsausgleichs (Rückerstattung bei Leistung ohne Rechtsgrund) lehnt der BGH jedoch ab und begründet dies mit dem nicht unumstrittenen „Vorrang der Jahresabrechnung“:

Zunächst fließt in die Abrechnungsspitze nicht nur die Einzelposition ein. Da die Jahresabrechnung der Anpassung der laufend zu erbringenden Vorschüsse an die tatsächlichen Kosten dient, sind als Einnahmen die mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen und weiterhin gemäß § 28 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geschuldeten (Soll-) Vorauszahlungen anzusetzen. Diese werden verrechnet mit den Ausgaben, also der (bisher fehlerhaft verteilten) Einzelposition sowie allen übrigen Positionen, mit denen die tatsächlich entstandenen Lasten und Kosten anteilig auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt werden. Hinsichtlich dieser übrigen Ausgabenpositionen wird der gefasste Beschluss im Fall einer Teilanfechtung bestandskräftig.

Nach dem Verhältnis der auf diese Weise ermittelten Einnahmen und Ausgaben bestimmt sich, ob die jeweilige Einzelabrechnung mit einer negativen oder positiven Abrechnungsspitze (Nachzahlung bzw. Guthaben) endet. Hat der Wohnungseigentümer nicht – wie hier – eine Nachzahlung geleistet, sondern eine Erstattung erhalten, weil die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Vorauszahlungen zu hoch angesetzt

waren, stünde ein Bereicherungsanspruch folglich nicht ihm, sondern der Gemeinschaft zu. Der Bereicherungsausgleich eignet sich daher laut BGH schon deshalb nicht dazu, das von dem Berufungsgericht verfolgte Ziel, dem erfolgreichen Anfechtungskläger einen sofortigen Zahlungsanspruch zu verschaffen, zu erreichen. Dies hinge nämlich von dem eher zufälligen Umstand ab, dass die Abrechnungsspitze negativ ist; darüber hinaus würde der Anteil an der beanstandeten Einzelposition nur teilweise erstattet, wenn die negative Abrechnungsspitze – wie hier – niedriger ausfiel.

Zudem hätte ein solcher Ausgleich nicht nur im Verhältnis zu dem Anfechtungskläger, sondern im Verhältnis zu allen Wohnungseigentümern stattzufinden. Die Wohnungseigentümergeinschaft müsste folgerichtig alle negativen Abrechnungsspitzen erstatten und könnte ihrerseits ausgekehrte Guthaben zurückfordern. Folge wäre eine „Fülle von Einzelkonditionen“ (also einer Fülle einzelner Zahlungsvorgänge, basierend auf dem Bereicherungsausgleich), die aber nichts daran ändern könnte, dass es an der zutreffenden Verteilung der Kosten der für ungültig erklärten Einzelposition fehlt. Behoben werden muss das Problem deshalb da, wo es entstanden ist, nämlich im Weg einer fehlerfreien Abrechnung über die gerichtlich beanstandete Einzelposition.

Die erforderliche Korrektur kann ohne Weiteres über das Abrechnungssystem der Woh-

nungseigentümergeinschaft erfolgen. Ausgangspunkt ist hier nicht eine „Rückzahlung“, sondern eine fehlerfreie Abrechnung für das betroffene Abrechnungsjahr.

Die auf die Einzelposition bezogene interne Kostenverteilung lässt sich nur im Weg der ergänzenden Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2011 ändern. Die Kosten für die Einzelposition „Dachsanierung“ müssen fehlerfrei verteilt werden, indem der darauf bezogene unselbstständige Rechnungsposten verändert und die Abrechnungsspitze unter Einbeziehung der (Soll-) Vorauszahlungen sowie der bestandskräftigen Ausgabenpositionen neu errechnet wird. Das Ergebnis muss mit den auf die fehlerhafte Jahresabrechnung 2011 geleisteten Zahlungen bzw. Erstattungen verrechnet werden.

Aus diesen Überlegungen ergibt sich weitergehend, dass die Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG allgemein Vorrang genießen muss. Wird die Jahresabrechnung insgesamt oder teilweise für ungültig erklärt, können einzelne Wohnungseigentümer nicht die Rückzahlung der Abrechnungsspitze im Weg eines Bereicherungsausgleichs beanspruchen; vielmehr steht ihnen ein Anspruch gegen den Verwalter auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung für das betroffene Jahr zu, und von den übrigen Wohnungseigentümern können sie die Beschlussfassung hierüber verlangen. Dadurch wird der Rechtsschutz der einzelnen Wohnungseigentümer gewährleistet.

### VERWALTERSTRATEGIE

Der BGH hat mit diesem Urteil den sog. „Vorrang der Jahresabrechnung“ bestätigt. Wird also die Jahresabrechnung insgesamt oder teilweise für ungültig erklärt, können einzelne Wohnungseigentümer nicht die Rückzahlung der Abrechnungsspitze im Weg eines Bereicherungsausgleichs beanspruchen. Ihnen steht jedoch ein Anspruch gegen den Verwalter auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung für das betroffene Jahr zu, und von den übrigen Wohnungseigentümern können sie die Beschlussfassung hierüber verlangen. Dieser „Vorrang der Jahresabrechnung“ gilt auch dann, wenn zwischen der Zahlung und der erneuten Beschlussfassung ein Eigentumswechsel stattfindet.

## ZU DEN ANFORDERUNGEN AN DIE TRITTSCHALLDÄMMUNG BEI ÄNDERUNG DES BODENBELAGS

(BGH, Urteil vom 26.6.2020 – Az. V ZR 173/19)

### ► DAS THEMA

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich regelmäßig mit dem Thema Trittschalldämmung auseinanderzusetzen. In vorliegendem Fall wurde ein trittschalldämpfender Teppichboden durch Fliesen ersetzt, wodurch die Trittschalldämmung des Teppichs wegfiel. Der Austausch des Oberbelags legte offen, dass der Trittschall sich am Stand der Technik von 1962, dem Baujahr des Hauses, orientierte. Hat der Kläger einen Anspruch auf Trittschalldämmung gegen den Beklagten als Sondereigentümer oder doch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft?

### ► DER FALL

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das 1962 errichtete Haus wurde 1995 in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gleichzeitig erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum, wobei in den Wohnräumen und in der Diele Teppichboden verlegt wurde. Der Kläger erwarb eine Wohnung im zweiten Obergeschoss, der Beklagte 2001 die darüber liegende Dachgeschosswohnung.

2008 ließ der Beklagte den Teppichboden durch Fliesen ersetzen. Der Kläger macht geltend, seitdem komme es in seiner Wohnung zu unzumutbaren Lärmbelastigungen durch Trittschall. Ein im Jahr 2013 von der Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft in Auftrag gegebenes Gutachten ergab, dass die Wohnungstrenndecke nicht den Anforderungen an den Trittschallschutz



der DIN 4109 in der Ausgabe von 1989 entspricht. Der Antrag des Klägers, eine den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung einer Trittschalldämmung genügende Trenndecke zwischen den Wohnungen der Parteien herstellen zu lassen, wurde in der Wohnungseigentümersammlung vom 8. April 2014 abgelehnt.

Mit der Klage verlangt der Kläger von dem Beklagten, in dessen Wohnung Teppichboden oder einen in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag mit einem Trittschallverbesserungsmaß von mindestens 15 Dezibel (dB) zu verlegen, hilfsweise durch geeignete Maßnahmen einen Normtrittschallpegel des Fußbodens von  $\leq 53$  dB herzustellen. Das Amtsgericht hat der Klage im Hauptantrag stattgegeben. Das Landgericht hat das Urteil geändert und unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung dem Hilfsantrag stattgegeben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision will der Beklagte weiterhin die Klageabweisung erreichen. Ohne Erfolg.

Der BGH bestätigte das Urteil des Berufungsgerichts und somit den Anspruch des Klägers auf Vornahme der Maßnahmen,

durch die der Trittschallpegel von 53 dB gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt des Dachgeschossausbaus geltenden Ausgabe von 1989 eingehalten wird.

Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten ist § 14 Nr. 1 Wohnungsei-

gentumsgesetz (WEG). Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen, wozu auch der Oberbodenbelag gehört, nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Das gilt auch dann, wenn die beanstandete Beeinträchtigung durch Schallimmissionen nicht auf einem eigenen Tun des Wohnungseigentümers, sondern auf einem Tun seines Mieters (Austausch des Teppichbodens) beruht. Denn der Wohnungseigentümer hat nach § 14 Nr. 2 WEG für die Einhaltung der in § 14 Nr. 1 WEG bezeichneten Pflichten durch diejenigen Personen zu sorgen, denen er die Wohnung zur Benutzung überlässt.

Infolge des Austauschs des Teppichbodens ist dem Kläger ein Nachteil i. S. d. § 14 Abs. 1 WEG entstanden. Der BGH legt als Leitlinie für den einzuhaltenden Schallschutz die DIN 4109 aus dem Jahr 1989 zugrunde, da im Jahr 1995 eine Änderung des Bodenbelags ohne Eingriff in das darunterliegende Gemeinschaftseigentum (Estrich, Geschossdecke) stattgefunden hatte. Die Wahl des

Oberbelags obliegt dabei dem Sondereigentümer, jedoch müssen die schallschutztechnischen Mindestanforderungen einhalten werden – selbst dann, wenn das Gemeinschaftseigentum eine mangelhafte Trittschalldämmung aufweist, dieser Mangel aber durch die Wahl eines geeigneten Oberbelags ausgeglichen werden kann, solange die Abhilfemöglichkeit dem Wohnungseigentümer zumutbar ist.

Diese Zumutbarkeit bejaht der BGH. Der Beklagte kann durch vergleichsweise einfache Maßnahmen Abhilfe schaffen, nämlich durch die Verlegung eines schalldämpfenden Teppichbodens oder die Anbringung eines zusätzlichen Bodenbelags auf die bestehenden Fliesen. Welche Maßnahme er ergreift, bleibt ihm überlassen.

## VERWALTERSTRATEGIE

Für die Praxis bedeutet dieses Urteil, dass im Rahmen des Bodenaustauschs auf folgende Punkte geachtet und jeder Wohnungseigentümer darüber informiert werden muss: Wurde der Austausch eines Belags bereits vorgenommen, stellt dieser Zeitpunkt eine zeitliche Zäsur für die Anwendung einer aktuelleren DIN dar. Vorliegend war das Gebäude 1962 errichtet und 1995 ausgebaut worden. Der BGH stützt seine Argumentation auf die DIN 4109 aus dem Jahr 1989 (Stand des Ausbaus) und nicht auf die DIN zum Zeitpunkt der Hauserrichtung.

Zudem liegt die Frage der Trittschalldämmung vorerst in der Verantwortung des Sondereigentümers, wenn dieser die Möglichkeit hat, im Rahmen seiner Umbaumaßnahme für die Einhaltung der jeweils anzuwendenden DIN zu sorgen. Dem Sondereigentümer ist daher zu raten, sich im Vorfeld des Austauschs eines Oberbelags entsprechend zu informieren.

## SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

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

### VDIV-Praxishilfen



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



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

### VDIV-Branchenbarometer



**8. VDIV-Branchenbarometer**  
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2020  
Unternehmensberatungen/Rechtsanwälte: € 249 (zzgl. MwSt.)  
Branchenfremde Unternehmen/Behörden/Institutionen/Verbände: € 149 (zzgl. MwSt.)  
Verwaltungsunternehmen (Nichtmitglieder): € 79 (zzgl. MwSt.)  
Mitgliedsunternehmen der VDIV-Landesverbände: € 39 (zzgl. MwSt.)

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

Zum Download | Für VDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



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



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



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



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

# Aktuelle Urteile

Um Folgen des Berliner Mietendeckels ging es vor Gericht und um Begründungen für „coronabedingt“ nicht geleistete Mietzahlungen.

## BERLINER MIETENDECKEL – VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT UND SCHATTENMIETE

(LG Berlin, Beschluss vom 23.6.2020 – Az. 67 T 58 /20, Urteil vom 31.7.2020 – Az. 66 S 95/20, Urteil vom 15.7.2020 – Az. 65 S 76/20)

### ► DAS THEMA

Der sogenannte Berliner Mietendeckel, umgesetzt mit dem am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (BlnMietenWoG), wird uns ab dem 23. November 2020 erneut erheblich beschäftigen, denn dann tritt das Verbot in Kraft, eine höhere als die nach §§ 3 – 7 BlnMietenWoG geregelte Miete zu fordern oder anzunehmen. Nun wurden drei Entscheidungen des Landgerichts (LG) Berlin veröffentlicht, in denen sich die drei mietrechtlichen Berufungskammern zu Fragen äußern, die sich bereits im

letzten Jahr gestellt haben, als der Berliner Senat den 18. Juni 2019 als sogenannten Stichtag festlegte, ab dem die Mieten nicht mehr erhöht werden dürfen. Außerdem haben sich alle drei Berufungskammern nunmehr zur Verfassungsmäßigkeit des Landesgesetzes geäußert:

Die 67. Kammer des LG Berlin hat, wie der Presse bundesweit zu entnehmen war, bereits mit Aussetzungs- und Vorlagebeschluss vom 12. März 2020, Az. 67 S 274/19 dem Bundesverfassungsgericht die Frage vorgelegt, ob der „Berliner Mietendeckel“ verfassungsgemäß

ist. Die Kammer hat dabei ihrer Überzeugung Ausdruck gegeben, dass der Mietendeckel verfassungswidrig und nichtig ist, weil dem Land Berlin insoweit die Gesetzgebungskompetenz fehle. Weiter hat die 67. Kammer die „unechte Rückwirkung“ durch die Stichtagsregelung zum 18. Juni 2019 beanstandet. Sie führt weiter aus, dass im Falle der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes jedenfalls die Vorschrift von Treu und Glauben, § 242 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), verhindern würde, eine Mieterhöhung noch durchzusetzen, die nicht bis zum 18. Juni 2019 rechtskräftig entschieden war.

Da mehrere Klagen in verschiedenen Verfahren beim Bundesverfassungsgericht anhängig sind und voraussichtlich frühestens im April 2021 entschieden werden, müssen sich die Berliner Gerichte auf eine Zwischenphase einrichten. Die 67. Kammer hat daher mit ihrem Beschluss vom 23. Juni 2020 zur Kostenverteilung entschieden, die Kosten gegeneinander aufzuheben, d. h. dass jede Partei ihre eigenen Kosten trägt und die Gerichtskosten hälftig geteilt werden. Sie hat dies damit begründet, dass bislang weder die Verfassungsgemäßheit des Berliner Mietendeckels geklärt sei, noch zwei weitere darüber hinaus offene Fragen höchstrichterlich geklärt wurden: Unklar ist nämlich die Wirkung des Berliner Gesetzes auf einen geltend gemachten Mieterhöhungs-



anspruch wie auch die Antwort auf die Frage, ob ein Mieterhöhungsverlangen, das vor dem Stichtag zugegangen ist, aber erst nach dem Stichtag zu einer Mieterhöhung führen würde, noch wirksam ist. Zu diesen beiden Fragen lässt die 67. Kammer in dieser Entscheidung keine Tendenz erkennen.

Umgekehrt sind die beiden anderen Berufungskammern in ihren Entscheidungen von der Verfassungsgemäßheit des Berliner Mietendeckels ausgegangen; anderenfalls hätten sie zu den von der 67. Kammer offengelassenen Fragen der sog. Schattenmiete gar nicht Stellung nehmen können, sondern hätten sie ebenfalls dem Bundesverfassungsgericht vorlegen müssen.

Zur Einfachrechtlichen Wirkung („Schattenmiete“): Die Frage der Schattenmiete entscheiden beide Kammern jedoch wiederum unterschiedlich: Die 66. Kammer hatte einen Fall zu entscheiden, in dem der Vermieter am Stichtag, 18. Juni 2019, ein Mieterhöhungsverlangen gestellt hatte, dem an sich nach dem Berliner Mietspiegel stattzugeben war: Das Amtsgericht hatte die Klage abgewiesen, weil es das Gesetz zum Berliner Mietendeckel als Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB anerkannt hat, welches über dieses Scharnier auch zivilrechtliche Wirkungen entfaltet. Jede Vereinbarung einer höheren als der Stichtagsmiete ist daher nichtig. Die Berufungskammer des Landgerichts bestätigt dies jedoch nur für die Zeit ab Inkrafttreten des Gesetzes, dem 23. Februar 2020, und damit für alle Mieten ab dem 1. März 2020. Die vom Berliner Senat gewünschte Stichtagsregelung bestätigt die Kammer gerade nicht. Vor seinem Inkrafttreten am 23. Februar 2020 könne das Gesetz keine rechtliche Wirkung entfalten und damit auch nicht die Zustimmung zu einer Mieterhöhung hindern. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Miete also erhöht, und die gemäß Mietspiegel erhöhte Miete muss von den Mietern auch bezahlt werden.

Ab dem 1. März 2020 muss die Miete nach Ansicht der Kammer jedoch wieder auf die

Stichtagsmiete abgesenkt werden. Mit dem Inkrafttreten des – nach Ansicht dieser Kammer verfassungsmäßigen – Gesetzes tritt die Nichtigkeitsfolge ein, geregelt in § 134 BGB. In der Vorgabe des Gesetzes, wonach eine höhere Miete weder gefordert noch entgegengenommen werden darf, liegt ein Verbotsgesetz, das zur Nichtigkeit dieser Mieterhöhung führt.

Differenzierter sieht dies die 65. Kammer des LG Berlin in einer ähnlichen Entscheidung, in der allerdings das Mieterhöhungsverlangen erst im Juli 2019, und damit deutlich nach dem Stichtag 18. Juni 2019 ausgesprochen wurde. Diese Kammer geht von einem „engen“ Verbotstatbestand aus, der entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes nur das Fordern oder Annehmen einer höheren als der Stichtagsmiete verbietet, nicht aber deren Vereinbarung, auch nicht in einem gerichtlich durchzusetzenden Zustimmungs-

verlangen. Die Kammer begründet dies zum einen mit dem Wortlaut und verschiedenen Äußerungen im Gesetzgebungsverfahren, zum anderen aber auch damit, dass das Gesetz nur bei dieser Auslegung verfassungskonform wäre. Da das Land seine Gesetzgebungskompetenz auf eine öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierung stützt, kann diese keine Auswirkung auf die zivilrechtlichen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter haben. Diese Kammer geht davon aus, dass die Ausgewogenheit des sozialen Wohnraummietrechts des BGB, wie sie bundesgesetzlich (und nach einigen Eingriffen des Bundesverfassungsgerichts) festgelegt ist, nicht vom Landesgesetzgeber gestört werden darf. Das Berliner Mietendeckel-Gesetz muss daher so ausgelegt werden, dass sich daraus ein möglichst geringer Einfluss auf die privatrechtlichen Beziehungen zwischen den Parteien ergibt. Mit dieser Auslegung ist die Schattenmiete also erlaubt.

## VERWALTERSTRATEGIE

Leider hängt die Verwalterstrategie ganz davon ab, zu welcher der drei Berliner Berufungskammern die in I. Instanz entscheidende Kammer des Amtsgerichts jeweils gehört. Soweit die 67. Kammer zuständig ist, die von der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes ausgeht, müsste jedes anhängige Verfahren zum Ruhen gebracht werden, bis die Verfassungsgerichtsentscheidung rechtskräftig ist. Jedes Verfahren auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung könnte hier angestrengt bzw. weitergeführt werden, natürlich mit dem entsprechenden Kostenrisiko, falls das Gesetz doch verfassungsgemäß sein sollte. Jegliche Klage auf Zustimmung ist auch nach Auffassung der 65. Kammer möglich, obwohl oder gerade weil das Mietendeckel-Gesetz verfassungsgemäß dahingehend ausgelegt werden muss, dass es lediglich ein öffentlich-rechtliches Verbot, nicht aber die Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien regelt. Sollte sich die 67. Kammer auch dieser Auffassung anschließen, wie die ausdrückliche Erwähnung in ihrem Beschluss annehmen lässt, hätte der Vermieter auch insoweit kein Kostenrisiko zu tragen, wenn die Mieterhöhung im Übrigen dem Berliner Mietspiegel entspricht. Lediglich nach der Auffassung der 66. Kammer ist jede Klage auf Zustimmung zu einer Schattenmiete und jede entsprechende Erklärung, insbesondere auch Indexerhöhungen, zum Scheitern verurteilt. Eine Schattenmiete könnte es nach dieser Auffassung nicht geben. Mieterhöhungen für den Zeitraum vor dem 23. Februar 2020 sind allerdings möglich, die vom Berliner Senat gewünschte Stichtagsregelung ab dem 18. Juni 2019 greift nicht.

## KÜNDIGUNGSSPERRE WEGEN DER COVID-19-PANDEMIE, GLAUBHAFTMACHEN DES ZUSAMMENHANGS

(AG Hanau, Urteil vom 31.7.2020 – Az. 32 C 136/20)



### ► DAS THEMA

Dies ist das erste veröffentlichte amtsgerichtliche Urteil zu einem Thema, das die mietrechtliche Rechtsprechung in den kommenden Jahren noch viel beschäftigen wird. Im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie vom 27. März 2020, das über Art. 240 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) ins bürgerliche Recht eingeflossen ist, wurde bestimmt, dass der Vermieter ein Mietverhältnis nicht kündigen kann, wenn der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen.

Hierdurch wollte der Gesetzgeber verhindern, dass der Mieter sein Mietobjekt, insbesondere seine Wohnung durch Kündigung verliert, falls er die drei sogenannten Corona-Mieten nicht leisten kann, aus Gründen, die auf der Pandemie beruhen. Das Urteil beschäftigt sich ausführlich mit

der Frage, worauf sich die Glaubhaftmachung richtet, schafft aber auch Klarheit hinsichtlich des von der Kündigung unabhängigen Anspruchs auf Mietzinszahlung.

### ► DER FALL

Der Vermieter hatte die Kündigung ausgesprochen, nachdem der Mieter die drei Corona-Mieten (April, Mai und Juni 2020) nicht bezahlt hatte. Der Mieter hatte vorgebracht, dass er in dieser Zeit weder Überweisungen tätigen noch Geld von seinem Konto abheben konnte. Der Vermieter hat Räumungsklage erhoben und ebenso Zahlungsklage auf die rückständigen Mieten.

Der Zahlungsklage gibt das Amtsgericht (AG) ganz am Ende des Urteils statt, mit der lapidaren Begründung, dass der Anspruch auf Mietzahlung von Art. 240 § 2 EGBGB grundsätzlich nicht erfasst sei, weshalb auch Verzugszinsen zuzusprechen waren. Ähnlich argumentiert auch das Landgericht (LG) Heidelberg in einem ersten Urteil vom 30. Juli 2020, das sich auf ein Gewerbemietverhältnis bezieht, in dem der Mieter

mit dem Wegfall der Geschäftsgrundlage argumentiert hatte. Die Fälligkeit der Corona-Mieten steht für beide Gerichte außer Zweifel.

Weiter thematisiert das AG Hanau, was unter der Glaubhaftmachung des Zusammenhangs zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung zu verstehen ist. Der Vortrag des Beklagten, er habe weder Überweisungen tätigen noch Geld von seinem Konto abheben können, der trotz eines ausdrücklichen richterlichen Hinweises nicht weiter ergänzt wurde, reichte dem Gericht nicht aus. Es gab daher der Räumungsklage statt, stellte aber tiefgreifende Überlegungen dahingehend an, ob es weiterer rechtlicher Hinweise an den Beklagten bedürft hätte. Zunächst stellt das Gericht fest, dass mit dem Wort „Zusammenhang“ wohl die Ursächlichkeit zwischen der Corona-Pandemie und der Nichtleistung gemeint sei. Diese Ursächlichkeit kann der Mieter jedoch nach Ansicht des Gerichts gar nicht beweisen. Bei der Ursächlichkeit handelt es sich immer um die Schlussfolgerung, die das Gericht aus bestimmten Tatsachen selbst zieht.

Fraglich ist nun, ob sich die Glaubhaftmachung auf die vom Mieter vorgetragene(n) Tatsachen bezieht, oder ob der Gesetzgeber eigentlich etwas ganz anderes gemeint hat. Das Gericht zieht hierbei den Begriff der Glaubhaftmachung aus den Vorschriften zu Arrest und einstweiliger Verfügung hinzu. Diese erlauben den Parteien zwar eine verringerte Nachweismöglichkeit, beispielsweise durch eidesstattliche Versicherung. Sie führen umgekehrt aber auch zu einer Erschwernis, weil hierdurch nur Beweisaufnahmen möglich sind, die sofort mit präsenten Beweismitteln durchgeführt werden können. Aus der Gesetzesbegründung und der Diskussion im Bundestag ergibt sich, dass geeignete Beweismittel beispielsweise Kurzarbeit, Schließungsanordnungen, eine Bescheinigung über die Antragstellung oder Gewährung von staatlichen Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder sonstige Nachweise über Einkommen und Verdienstausschlag seien. Diese Beispiele sind jedoch echte Beweise im Sinne der Zivilprozessordnung (ZPO), hierzu bedarf der Mieter nicht der Erleichterung durch das Mittel der Glaubhaftmachung.

Das Gericht geht aufgrund dessen davon aus, dass der Begriff Glaubhaftmachung in seinem prozessualen Sinn hier falsch verwendet wurde und vom Gesetzgeber so nicht gemeint war. Die dem Mieter zu gewährende Beweiserleichterung sollte sich nicht auf die vorzutragenden Tatsachen beziehen, sondern auf die Ursächlichkeit dieser Tatsachen (zum Beispiel Kurzarbeit) für die Nichtleistung der Miete. Das Wort Glaubhaftmachung ist daher entgegen dem Wortlaut als Beweiserleichterung durch eine widerlegliche Vermutung der Ursächlichkeit zu verstehen. Gelingt dem Mieter der (Voll-) Beweis für Tatsachen, die zu einem Einkommensverlust führen, muss die Ursächlichkeit zwischen diesem Einkommensverlust und der Nichtleistung der Corona-Mieten vom Gericht widerleglich vermutet werden. Als Beispiel führt das Gericht ausdrücklich an, dass das Geschäft des Mieters einer behördlichen Schließungs-

anordnung unterlag. Sodann führt das Urteil einige Verfassungsgerichtsentscheidungen und Zitate aus der Grundlagenforschung an, um zu begründen, dass eine Auslegung entgegen dem Wortlaut hier möglich ist, weil umgekehrt eine am Wortlaut haftende Auslegung und Anwendung des Begriffs Glaubhaftmachung in seiner zivilprozessualen Bedeutung hier keinen Sinn ergibt. Allein die Beweiserleichterung der unwiderleglichen Vermutung sei das, worauf der Gesetzgeber hinauswollte. Dies entspricht der Vorschrift des § 252 BGB zum entgangenen Gewinn.

Das Gericht lässt jedoch den Vortrag des Mieters, er habe weder Überweisungen noch Daueraufträge tätigen können, auch hierfür nicht ausreichen. Dies setzt voraus, dass Geld auf dem Konto gewesen sei. Die Nichtzahlung kann schon deshalb keine pandemiebedingte Folge gewesen sein. Soweit der Beklagte nur vorträgt, dass das Konto nicht gedeckt gewesen sei und deshalb der Dauerauftrag nicht ausgeführt worden sei, lässt dies jede Tatsache mit Bezug zur COVID-19-Pandemie vermissen.

### VERWALTERSTRATEGIE

Zur Fälligkeit der Mieten: Durch beide Urteile ist nunmehr klargestellt, dass die Mieten trotz der Kündigungssperre fällig bleiben und zzgl. Verzugszinsen bezahlt werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass zumindest in Gewerberaummietverhältnissen auch die Kautions für diese Mieten gezogen werden kann, soweit nicht andere Argumente wie der Wegfall der Geschäftsgrundlage im Gewerberaummietverhältnis hiergegen vorgebracht werden, zu dem sich ein Bild in Literatur und Rechtsprechung noch nicht abzeichnet.

Der Wohnraummieter muss nach diesem Urteil vollen Beweis erbringen hinsichtlich der Tatsachen, aufgrund derer er die drei Monatsmieten nicht bezahlen konnte. Soweit dies pandemiebedingte Gründe sind, wird nach der Auslegung des AG Hanau widerleglich vermutet, dass die Nichtzahlung pandemiebedingt war und die Kündigung des Vermieters daher gesperrt ist. Es wäre dann die Aufgabe des Vermieters, im Prozess darzutun und zu beweisen, dass die Nichtzahlung der Miete gerade nicht durch die COVID-19-Pandemie verursacht ist, beispielsweise weil der Mieter noch andere Einkommensquellen hat, die zur Deckung der Miete trotz pandemiebedingter Einkommensverluste ausreichen.

Das Urteil hat nichts zu weiteren Fragen ausgeführt, wie zum Beispiel zu einem Leistungsverweigerungs- oder Mietminderungsrecht oder gar zu dem bei Geschäftsräumen viel diskutierten Wegfall der Geschäftsgrundlage. Ebenfalls unklar bleibt, wann der Vermieter kündigen kann, wenn weitere Mieten nach dem im Gesetz geregelten Zeitraum ausbleiben. Die Literatur geht hier davon aus, dass die drei Corona-Mieten gar nicht in den Verzugszeitraum zählen, und dass für eine weitere Kündigung wiederum der gesetzliche Verzug mit fälligen Mieten ab Juli 2020 eintreten müsste. Ebenfalls nicht entschieden wurde, ob eine Kündigung sofort ausgesprochen werden kann, wenn die drei Corona-Mieten bis zum Stichtag 30. Juni 2022 noch nicht nachgezahlt sind. Diese Themen werden die Rechtsprechung in den kommenden Jahren noch beschäftigen.

# Den richtigen Ton treffen

Über die Kunst der diskriminierungsfreien Stellenanzeige



## DIE AUTOREN



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



**MATTHIAS WIBMACH**  
 Rechtsanwalt in derselben Kanzlei  
[www.lkc-recht.de](http://www.lkc-recht.de)

**E**ine aussagekräftige Stellenanzeige ist oft der Schlüssel zur erfolgreichen Neubesetzung eines vakanten Arbeitsplatzes, bietet sie doch für den interessierten Bewerber im besten Fall einen Ausblick auf das, was er in seiner neuen Position zu erwarten hat und welche Eigenschaften er mitbringen sollte. Oft werden von Arbeitgebern in Stellenanzeigen Formulierungen verwendet, die auf den ersten Blick sehr attraktiv auf potenzielle Arbeitnehmer wirken sollen, sich aber auf den zweiten Blick als für ein-

zelne Bewerber diskriminierend entpuppen. Liegt eine solche Diskriminierung vor, kann sich der Arbeitgeber teils hohen Entschädigungs- und Schadensersatzforderungen ausgesetzt sehen. Diese Problematik hat auch 14 Jahre nach Inkrafttreten des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) nicht an Brisanz und Relevanz verloren, wobei der Schwerpunkt in jüngerer Zeit auf der Diskriminierung wegen der Herkunft oder des Alters liegt.

### Die rechtlichen Grundlagen

Ziel des AGG ist es, Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen

## Überwiegend geht es um Diskriminierung wegen der Herkunft und des Alters.

... wegen der Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern (§ 1 AGG). Beschäftigte dürfen nicht wegen eines solchen Grundes benachteiligt werden (§ 7 Abs. 1 AGG). Gemäß § 11 AGG darf auch ein Arbeitsplatz nicht unter Verstoß gegen diese Prinzipien ausgeschrieben werden. Dabei wird zwischen unmittelbaren (§ 3 Abs. 1 AGG) und mittelbaren Benachteiligungen (§ 3 Abs. 2 AGG) unterschieden. Eine unmittelbare Benachteiligung liegt vor, wenn eine Person wegen eines in § 1 AGG genannten Grundes eine weniger günstige Behandlung erfährt als eine andere Person in einer vergleichbaren Situation. Um eine mittelbare Benachteiligung handelt es sich, wenn dem Anschein nach neutrale Kriterien oder Verfahren Personen wegen eines in § 1 AGG genannten Grundes in besonderer, nicht zu rechtfertigender Weise benachteiligen können.

Eine unterschiedliche Behandlung aus einem in § 1 AGG genannten Grund kann im Einzelfall gerechtfertigt sein, wenn dieser Grund eine wesentliche und entscheidende berufliche Anforderung darstellt, der Zweck rechtmäßig und die Anforderung angemessen ist (§§ 8 – 10 AGG).

### Der Schadensersatz- und Entschädigungsanspruch

Wurde ein Bewerber in diskriminierender Weise benachteiligt, so kann er nach § 15 Abs. 1 AGG einen Schadensersatzanspruch (wegen materieller Schäden) und nach § 15 Abs. 2 AGG einen Entschädigungsanspruch (wegen immaterieller Schäden – i. E. Schmerzensgeld) gegen den potenziellen Arbeitgeber geltend machen. In

Es können **Ansprüche**  
auf **Schadensersatz** und  
**Schmerzensgeld** entstehen.

# 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/abonnement/](http://www.vdivaktuell.de/abonnement/)



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

der Höhe sind diese Ansprüche nicht festgelegt. Nur wenn der Bewerber ohnehin nicht eingestellt worden wäre, ist die Entschädigung auf drei Monatsgehälter zu begrenzen. Ein Anspruch auf Begründung eines Beschäftigungsverhältnisses folgt daraus aber nicht.

Die Frage, ob der abgelehnte Bewerber eine weniger günstige Behandlung als ein anderer erfahren hat, ist zumeist leicht zu beantworten, schließlich hat jemand anderes als der betroffene Bewerber den Arbeitsplatz erhalten. Für das Kriterium der Diskriminierung muss der Bewerber nur Indizien vortragen (§ 22 AGG), also Umstände, die eine Benachteiligung überwiegend wahrscheinlich erscheinen lassen. Der Arbeitgeber muss dann beweisen, dass ausschließlich andere Gründe zur Ablehnung geführt haben.

#### Wann liegt Diskriminierung vor?

Die meisten Arbeitgeber sind in den „klassischen“ Problemfeldern der möglichen Diskriminierungstatbestände in Stellenanzeigen mittlerweile gut geschult und umschiffen sie souverän. Nicht geschlechtsneutral formulierte Ausschreibungen sind heutzutage kaum mehr zu finden. Auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2017, das die geschützte geschlechtliche Identität um ein sog. „drittes Geschlecht“ erweiterte, wurde umgehend reagiert; in der ganz überwiegenden Mehrheit der Anzeigen ist mittlerweile der Zusatz „m/w/d“ zu finden.

Problematisch bleiben diejenigen Anforderungen und Formulierungen, in denen der unbedarfte Betrachter zunächst keine Benachteiligung entdecken kann, die jedoch für bestimmte Bewerber diskriminierend sein können. Dies kann vor allem in den Bereichen „ethnische Herkunft“ und „Alter“ des Bewerbers zum Risiko für den Arbeitgeber werden.

## Abzusehen ist von der Formulierung „Deutsch als Muttersprache“.

Sie zielt auf die Herkunft ab.

## Im Zweifel muss der Arbeitgeber beweisen, dass Gründe der Ablehnung nicht diskriminierend waren.

#### Die sehr guten Deutschkenntnisse

Häufig werden in Stellenanzeigen von den Bewerbern „sehr gute Deutschkenntnisse in Wort und Schrift“ verlangt. Hält der Arbeitgeber für die zu besetzende Stelle ein bestimmtes Niveau der Beherrschung der deutschen Sprache für erforderlich, so ist dies zunächst nicht zu beanstanden. Ob eine solche Formulierung eine (mittelbare) Benachteiligung wegen der „ethnischen Herkunft“ darstellt, hängt davon ab, ob für diese Anforderung eine tatsächliche Rechtfertigung vorliegt. Handelt es sich um einen Arbeitsplatz mit hohen Qualifikationsanforderungen oder regem Kundenkontakt, ist dies der Fall und unproblematisch. Nicht jedoch, wenn die zu besetzende Stelle tatsächlich keine hohen Anforderungen in sprachlicher Hinsicht mit sich bringt. Dann spricht viel dafür, dass die Anforderung guter bzw. sehr guter Sprachkenntnisse nur vorgeschoben ist, um ausländische Bewerber oder solche mit Migrationshintergrund von der zu besetzenden Stelle fernzuhalten.

In jedem Fall zu vermeiden ist aber die Formulierung „Deutsch als Muttersprache“, da diese nicht auf vom Bewerber beherrschte Sprachkenntnisse abzielt, sondern mittelbar auf seine Herkunft (BAG, Urteil vom 29.6.2017, Az. 8 AZR 402/15).

#### Das junge, dynamische Team

Beliebt ist auch die Formulierung, den Bewerber erwarte eine Tätigkeit in (oder mit) einem „jungem, dynamischen Team“. Eine solche Aussage kann eine Diskriminierung wegen des Alters des Bewerbers

begründen. In der Vergangenheit wurde von den Landesarbeitsgerichten bei einer solchen Aussage teils danach differenziert, ob es sich hierbei allein um eine Beschreibung des Umfeldes des Arbeitsplatzes handelte, oder ob damit unterschwellig Erwartungen an das Lebensalter des Bewerbers geknüpft werden. Mittlerweile legt das BAG mit zwei Entscheidungen im Jahr 2016 (Urteile vom 19.5.2016, Az. 8 AZR 470/14 und 11.8.2016, Az. 8 AZR 406/14) strenge Maßstäbe an. Danach, ob es sich dabei um eine reine Beschreibung des zu erwartenden Arbeitsumfeldes handelt oder um eine verschleierte Voraussetzung für den Job, scheint das BAG nicht mehr zu differenzieren. Allein die Formulierung „junges Team“ in einer Stellenanzeige lasse die Erwartung eines Arbeitgebers, der Bewerber solle sich in einem ähnlichen Alter wie der Rest seiner Kollegen befinden, vermuten. Vorsicht ist auch bei der Suche nach „Young Professionals“ oder „Berufsanfängern“ geboten.

#### FAZIT

Bei der Formulierung einer Stellenanzeige ist also weiterhin Sorgfalt geboten. Die Forderung nach nicht notwendigen Sprachfähigkeiten und Formulierungen, die auf das mögliche Wunschalter des Bewerbers abzielen (können), sind zu vermeiden, solange diese Kriterien nicht unabdingbare Voraussetzung für die zu besetzende Stelle sind. Der Arbeitgeber ist auch dann für den Inhalt der Stellenanzeige verantwortlich, wenn er sich zu ihrer Erstellung Dritter (etwa Jobagenturen) bedient.

# vdiv<sub>aktuell</sub>

# STELLEN-MARKT



Erhaltung, Verwaltung, WERTMANAGEMENT

## Sachbearbeiter/in (m/w/d) WEG-Verwaltung – Teil- bzw. Vollzeit

**Wir bieten** eine langfristige Anstellung und überdurchschnittliche Bezahlung bei flexiblen Arbeitszeiten. Sie arbeiten an einem modernen Arbeitsplatz in einem motivierten Team und erhalten fortlaufende Fortbildungen.

**Sie sind** Herausforderungen gewohnt und lieben abwechslungsreiche Tätigkeitsfelder, sind ein Teamplayer, stets bereit Neues zu Lernen und in der Lage, sich auch komplexe Aufgaben selbst zu erarbeiten. Sie sind versiert in allen Office-Anwendungen und in allen kaufmännischen sowie technischen Belangen der WEG-Verwaltung und der WEG-Buchhaltung. Eintöniger Büroalltag ist nicht Ihr Ding!

**Wir erwarten** Loyalität und Vertraulichkeit sowie professionelles Auftreten gegenüber unseren Kunden.

**Sie suchen** neue berufliche Perspektiven?  
Dann kommen Sie in unser innovatives Team.

Ihre umfassenden Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte an den GF, Herrn Richard J. Spinnenhirn, unter [info@h3hausverwaltung.de](mailto:info@h3hausverwaltung.de)

Karlstraße 12, 88212 Ravensburg – 0751 977865-01

## SIE SIND AUF DER SUCHE NACH QUALIFIZIERTEM FACHPERSONAL?

Dann platzieren Sie Ihre Stellenanzeige in unseren **vdiv<sub>aktuell</sub>**- + 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](mailto:hhuber@avr-verlag.de)

[WWW.VDIVAKTUELL.DE/STELLENMARKT](http://WWW.VDIVAKTUELL.DE/STELLENMARKT)

MITGLIEDER DER VDIV-LANDESVERBÄNDE ERHALTEN  
**10 % SONDERRABATT**





# Neue Regeln

Kein Vertun: Schon die Jahresabrechnung 2020 muss nach dem novellierten WEG erfolgen.

**D**ie seit 1. Dezember 2020 geltende neue Fassung des WEG (WEG-neu) bringt auch in Bezug auf Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung Neuerungen mit sich. Diese verfolgen u. a. die Ziele, Streitigkeiten zu verringern und Eigentümern einen besseren Überblick über die wirtschaftliche Lage ihrer Gemeinschaft zu geben. Um diese Ziele zu erreichen, gilt Folgendes:

## Beschlussfassung nur noch über Zahlungspflichten

Der Verwalter hat nach wie vor den Wirtschaftsplan für das nächste Kalenderjahr zu erstellen. Dieser muss die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben sowie Zahlungspflichten der Eigentümer, also die jeweiligen Vorschüsse zur Kostentragung und zu

den vorgesehenen Rücklagen, enthalten. Am Inhalt des Wirtschaftsplans ändert sich daher nichts. Neu ist, dass sich der Beschluss über den Wirtschaftsplan künftig ausschließlich auf die Vorschüsse der Eigentümer zur Kostentragung und die Beitragsleistung zur Instandhaltungsrücklage beziehen muss. Eine Genehmigung des Wirtschaftsplans ist nicht mehr erforderlich. Der Wirtschaftsplan dient demnach allein der inhaltlichen Vorbereitung dieses Beispielbeschlusses: „Die sich aus den Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen 2020 vom 15.12.2020 ergebenden Vorschüsse und Rücklagen werden mehrheitlich genehmigt und gelten ab 1.1.2021.“

Der Verwalter hat – ebenfalls wie bisher – die Jahresabrechnung zu erstellen, welche unverändert die einzufordernden Nachschüsse bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse sowie die Ein-

nahmen und Ausgaben beinhaltet. Parallel zu der Neuregelung bzgl. des Wirtschaftsplans beschränkt sich aber auch hier die Beschlussfassung der Eigentümer zukünftig gem. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG-neu ausschließlich auf die sich aus der Jahresabrechnung ergebende konkrete Zahlungsverpflichtung, also die positive oder negative Abrechnungsspitze. Ein weiterer Beschluss ist nicht mehr erforderlich. Ein Beschluss bzgl. der Jahresabrechnung könnte daher künftig wie folgt aussehen: „Die sich aus den Jahres-einzelabrechnungen 2020 vom 15.12.2020 ergebenden Nachzahlungsforderungen bzw. Reduzierungen der Vorschüsse (Guthaben) werden genehmigt.“

## Neu: der Vermögensbericht

Verwalter sind gem. § 28 Abs. 4 WEG-neu künftig verpflichtet, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zum Stichtag 31.12. zu erstellen. Dieser muss die Darstellung der Rücklagen sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten. Dies sind Forderungen gegen Eigentümer (z. B. Hausgeldschulden, offene Rücklagen), Verbindlichkeiten (z. B. Bankdarlehen, offene Rechnungen) und sonstige Vermögensgegenstände (z. B. Brennstoffvorräte, Gerätschaften). Die Vermögensgegenstände sind mit dem Zeitwert anzugeben. Jeder einzelne Eigentümer kann den Vermögensbericht verlangen, sodass er am besten zur jährlichen Eigentümerversammlung oder – bereits für 2020 – per Mail oder Post allen Eigentümern präsentiert wird.

Eigentümer sollen die **wirtschaftliche Lage** ihrer Gemeinschaft **besser überblicken.**

## DIE AUTORINNEN



**BETTINA JULI-HEPTNER** (links)

**MAREN HAMPEL** (rechts)

Fachanwältinnen für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei KNH Rechtsanwälte  
www.knh-rechtsanwaelte.de

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



inklusive:  
Das bringt die  
**WEG-Reform  
2020!**



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

Bestellen Sie jetzt – die  
**7. Ausgabe** für Ihre Beiräte

[www.vdivaktuell.de/verwaltungsbeirat/](http://www.vdivaktuell.de/verwaltungsbeirat/)

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

# Die Digitalisierung der Eigentümerversammlung

Die größte Reform im Wohneigentumsrecht seit 1951 bringt Änderungen im Bereich der Eigentümerversammlung und Beschlussfassung mit sich – und den ein oder anderen Vorteil für Verwalter.

**E**igentümerversammlungen sind das zentrale Gremium einer Wohnungseigentümergeinschaft, in welchem Beschlüsse gefasst oder Wirtschaftspläne verabschiedet werden. Als Herausforderung erweist sich immer wieder die Terminfindung, insbesondere wenn Eigentümer beruflich stark eingebunden und daher viel unterwegs sind. Zurzeit tut das Corona-Virus sein Übriges dazu.

So gesehen kommt die WEG-Reform zur rechten Zeit. Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung werden vereinfacht. Die Eigentümerversammlung wird künftig immer beschlussfähig sein, daher wurde die Ladungsfrist von zwei auf drei Wochen verlängert. Bei Beschlussfassungen entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Es kann beschlossen werden, Online-Zuschaltungen von Eigentümern zu



tümer in der heutigen Zeit lieber per Smartphone, iPad oder Notebook an der Versammlung teilnehmen, also unabhängig vom Ort, an dem sie sich gerade befinden. Sie nehmen dann per Videokonferenz an der Präsenzversammlung teil. Dieses Verfahren ist in der Arbeitswelt bestens eingeführt und bringt Vorteile durch Einsparung von Ressourcen, Flexibilität und Visualisierung.

gestatten sowie über eine genau bestimmte Sache (z. B. Entscheidung zwischen drei einzuholenden Angeboten) in einem Umlaufbeschluss mehrheitlich abzustimmen. Mit der Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung können Eigentümer einzelne oder sämtliche ihrer Rechte im Wege der elektronischen Kommunikation ausüben. Umlaufbeschlüsse und Vollmachten bedürfen künftig zu ihrer Gültigkeit nur noch der Textform, nicht mehr der Schriftform. Dies gilt auch für das Einberufungsverlangen für eine Eigentümerversammlung durch Wohnungseigentümer.

## Einbeziehung elektronischer Medien

Bezieht nun das reformierte Wohnungseigentumsgesetz die Nutzung elektronischer Kommunikationsmittel wie E-Mail, Internetplattformen oder Apps mehr mit ein, bietet das neue Chancen. Die ordentliche Präsenzversammlung wird dabei nicht abgeschafft. Es wird aber möglich sein, dass die Eigen-

Das bedeutet aber auch, dass die Online-Teilnahme an der Beschlussfassung vollumfänglich gewährleistet sein muss – zum Beispiel per App, die nicht nur eine Beschlussfassung unabhängig von Ort und Zeit ermöglicht, sondern auch ein eigenes Beschlussbuch führt, Dokumente wie Abrechnungen und Wirtschaftspläne speichert und die Niederschrift unverzüglich zur Verfügung stellt.

Aber nicht nur das, denn digitale Technologien und entsprechendes Know-how entscheiden in der heutigen Arbeits- und Wirtschaftswelt über die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit von Unternehmen. Den bestehenden Nachholbedarf in diesem Bereich macht Corona gerade deutlich.

## Die Digitalisierung vorantreiben

Die konsequente Nutzung der Potenziale, die in der Digitalisierung liegen, hat Vorteile

### DER AUTOR



**ERICH ROHLAND**  
Geschäftsführer der WEG-Verwaltung Pergolenviertel und Leiter des Geschäftsbereichs Hausverwalter-Service, Hamburg

für Verwalter – möglich sind Kosteneinsparungen von bis zu 40 Prozent. Um die digitale Transformation voranzutreiben, hat die Bundesregierung das Investitionszuschussprogramm „Digital Jetzt – Investitionsförderung für KMU“ aufgelegt. Es unterstützt rechtlich selbstständige Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft einschließlich des Handwerks sowie der freien Berufe in zwei Modulen:

- Investitionen in digitale Technologien, insbesondere Hard- und Software (Modul 1) sowie
- Investitionen in die Qualifizierung der Mitarbeitenden zu Digitalthemen (Modul 2).

Unternehmen, die Fördergelder beantragen, müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung 3 bis 499 Mitarbeitende beschäftigen. Kleine und mittlere Unternehmen können durch „Digital Jetzt“ einen Zuschuss von bis zu 70 Prozent zu Investitionen in Hardware, Software und Mitarbeiterqualifikation erhalten. Gefördert werden Vorhaben, um den Grad der Digitalisierung und die Effizienz in Unternehmen zu steigern und so auch die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig zu stärken. Informationen zum Förderprogramm „Digital Jetzt“ sind auf der Website des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) verfügbar: [www.bmwi.de/digitaljetzt](http://www.bmwi.de/digitaljetzt)

### Das Smartphone wird zur Allzweckwaffe

Zwar hat die Immobilienverwaltung in puncto Digitalisierung in den letzten Jahren schon gute Fortschritte gemacht – viele sehr gute Online-Portale für Mieter- und Eigentümer sind längst im Einsatz – die Eigentümerversammlung aber liegt oft

Die **Gesetzesnovelle** stellt die **Weichen** für eine weitere **Digitalisierung** der Branche.

## Am Anfang steht der **Beschluss** über die Möglichkeit der **Online-Versammlung**.

noch im Dornröschenschlaf. Dass hier vielfach noch gearbeitet wird wie vor 50 Jahren, liegt nicht zuletzt am überholten alten Wohnungseigentumsgesetz. Selbst die oft verwendeten TED-Systeme sind noch aus der Zeit der ZDF-Hitparade und können bestenfalls als Notlösung dienen. Die Eigentümer aber sind längst im Hier und Jetzt angekommen – mit ihren Smartphones, die immer dabei sind, verfügen sie über sehr brauchbare Abstimmgeräte, die weltweit und 24 Stunden am Tag funktionieren. Wenn wir es schaffen, dass sie zur Beschlussfassung und Datensammlung verwendet werden können, sind wir mit der Digitalisierung einen entscheidenden Schritt weiter – gerade mit Blick auf die Eigentümerversammlung.

Die werden wir auf diese Weise nicht nur optimieren, sondern auch ihre Nachbereitung, weil Rückfragen von Eigentümern beim Verwalter deutlich seltener werden. Aber schon die Vollmachtverwaltung wird an Bedeutung verlieren, weil die Abstimmung auf digitalem Weg von überall möglich ist. Das spart den Aufwand und die Kosten für Wiederholungsversammlungen.

### Jetzt die Weichen stellen

Vor die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen hat der Gesetzgeber noch eine Beschluss-

fassung gestellt: Die Eigentümer müssen dieser Möglichkeit zustimmen. Hausverwaltungen sollten daher gleich in der kommenden Saison diese neue Möglichkeit in der ordentlichen Eigentümerversammlung vorstellen und darüber beschließen lassen. Wird die Online-Teilnahme von der Eigentümergemeinschaft künftig gewünscht, sollten Verwaltungen im Nachgang abstimmen lassen, ob dabei bestimmte Hilfsmittel wie eine App genutzt werden sollen, deren Bereitstellung die Verwaltung dann übernehmen kann. Die vorherige Abstimmung ist allerdings zu empfehlen, um dafür nicht unnötig in Vorleistung zu gehen.

Die Möglichkeit der Herabsetzung der Zustimmung durch Umlaufbeschluss, das Abändern der Beschluss-Quoren oder die Akzeptanz von Online-Teilnahmen an einer Versammlung sind einige neue Regelungen, die durchaus geeignet sind, die Grundvergütung oder die variable Vergütung des Verwalters moderat anzuheben. Da sich aus der Gesetzesreform insgesamt Vorteile sowohl für Verwalter als auch für Eigentümer in etwa gleicher Weise ergeben, könnten Eigentümerversammlung und Beschlussfassung künftig zur Win-Win-Situation werden.





# Blick auf den Verwalter

Das novellierte Wohnungseigentumsgesetz stärkt ihn als Vertreter der Gemeinschaft.

**M**it der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG-neu) erhält der Wohnungseigentumsverwalter erstmals eine durch Gesetz geregelte grundsätzliche und umfassende Vertretungsmacht. Nach § 9b Abs. 1 S. 1 WEG-neu vertritt der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich. Lediglich für den Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrages sieht das Gesetz eine Einschränkung dieser grundsätzlichen Vertretungsmacht vor. Nur für solche Verträge bedarf der Verwalter zur wirksamen Vertretung der Gemeinschaft eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

Die Vertretungsbefugnis des Verwalters gilt nach Satz 3 gegenüber Dritten unbeschränkt und kann auch nicht durch Vereinbarung oder Beschluss beschränkt werden. Damit erleichtert der Gesetzgeber die Teil-

**Verwalter** erhalten erstmals per **Gesetz** eine **umfassende Vertretungsmacht**.

nahme der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Rechtsverkehr, die für ihr Handeln einen Vertreter benötigt. Wer künftig mit einem Verwalter als Vertreter einer Wohnungseigentümergeinschaft einen Vertrag schließt, muss nicht mehr befürchten, dass die Vertretungsmacht hierfür nicht ausreicht.

Damit werden auch die Probleme behoben, die sich unter der bisherigen Rechtslage bei einseitigen Rechtsgeschäften gestellt haben: Nahm der Verwalter bisher als Vertreter der Gemeinschaft ein einseitiges Rechtsgeschäft vor, beispielsweise die Kündigung bestehender Verträge oder Weisungen gegenüber Auftragnehmern, konnte der Empfänger der Erklärung diese nach § 174 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zurückweisen, sofern nicht die zugrunde liegende Beschlussfassung und die den Verwalter legitimierende Vollmacht im Original vorgelegt werden konnten (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 20.2.2014, Az. III ZR 443/13).

Mit der gesetzlich vorgesehenen uneingeschränkten Vertretungsmacht nach außen werden diese Schwierigkeiten und Risiken beseitigt, und der Verwalter der Eigentümergemeinschaft wird einem Vertretungsorgan,

vergleichbar mit den Organen von Kapitalgesellschaften (AG, GmbH etc.), angenähert.

## **Keine alternative Vertretung der Gemeinschaft**

Nur ein bestellter Verwalter hat die in § 9b Abs. 1 WEG-neu neu geschaffene umfassende Vertretungsmacht. Die Eigentümer können insbesondere keine andere Person – etwa einzelne Wohnungseigentümer – anstelle oder neben dem Verwalter zu Vertretern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestimmen. So sollen andere Vertreter vermieden werden, die nicht gleichzeitig die aus der Stellung als Verwalter folgenden Pflichten innehaben. Wünscht die Mehrheit der Eigentümer eine andere Vertretung, so ist es ihr unbenommen, durch Beschluss einen neuen Verwalter zu bestellen. Hat die Gemeinschaft keinen Verwalter, obliegt die Vertretung der Gemeinschaft den Eigentümern gemeinschaftlich.

## **Erleichterung der Abberufung des Verwalters**

Mit der Novelle des Wohnungseigentumsrechts wird die Möglichkeit der jederzeitigen und grundlosen Abberufung des Verwalters geschaffen. Die bisherige Beschränkung der Abberufung des Verwalters auf das Vorliegen

## **DER AUTOR**



### **VOLKER GRUNDMANN**

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

und Vorstandsmitglied des VDIV Berlin-Brandenburg.  
www.immorecht.net

eines wichtigen Grundes entfällt. Als Gegenstück zur neu geschaffenen starken Stellung des Verwalters als Vertreter der Gemeinschaft wird den Wohnungseigentümern daher in § 26 Abs. 3 WEG-neu die Möglichkeit eingeräumt, sich von dem Verwalter zu trennen, wenn sie das Vertrauen in ihn verloren haben. Damit entfällt allerdings nicht automatisch dessen Vergütungsanspruch. Ein noch länger laufender Vertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung des Verwalters, § 26 Abs. 3 S. 2 WEG-neu.

In Zukunft hat der Verwalter bei Abschluss des Verwaltervertrages darauf zu achten, dessen Laufzeit losgelöst von der Bestellung zu gestalten. Der Vertrag sollte nicht allein an die Bestellung des Verwalters anknüpfen, sondern eine etwa in Jahren bemessene Dauer haben.

### Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Innenverhältnis

Die im bisherigen Wohnungseigentumsrecht in § 27 sehr umfassend und detailreich geregelten Aufgaben und Befugnisse des Verwalters werden durch die Reform deutlich gestrafft und klarer gefasst. Nach § 27 Abs. 1 WEG-neu ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich, also dringlich sind. Während § 9b WEG-neu die uneingeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters nach außen regelt, bestimmt § 27 Abs. 1 WEG-neu die Befugnisse, die der Verwalter im Innenverhältnis, also in seinem Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft, besitzt.

## Aufgaben und Befugnisse des Verwalters werden deutlich gestrafft.

Ob eine Maßnahme mit erheblichen Verpflichtungen verbunden ist, richtet sich nicht nach starren Größenvorgaben. Vielmehr ist auf die Sichtweise des vom Aufwand einer Maßnahme anteilig betroffenen durchschnittlichen Wohnungseigentümers in der konkreten Anlage abzustellen. Je größer die Anlage, desto umfassender werden die Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich durchführen kann, ohne zuvor die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer konsultieren und eine Beschlussfassung herbeiführen zu müssen.

Der Verwalter hat auch ohne zusätzliche Beschlussfassung diejenigen Aufgaben zu erfüllen, die nach Gesetz oder Vereinbarung mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen. So hat er die erforderlichen Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen, die Kostenbeiträge der Eigentümer in Empfang zu nehmen und Zahlungen zu bewirken, eingenommene Gelder ordnungsgemäß zu verwalten, die Eigentümerversammlung einzuberufen und den Wirtschaftsplan aufzustellen sowie die Jahresabrechnung vorzulegen.

### Erweiterung und Einschränkung der Rechte und Pflichten des Verwalters

Zwar ist die Vertretungsmacht des Verwalters nach § 9b Abs. 1 WEG-neu nach

außen stets unbeschränkt. Die Eigentümer haben aber nach § 27 Abs. 2 WEG-neu die Möglichkeit, im Innenverhältnis die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss einzuschränken oder zu erweitern. Die Wohnungseigentümer können – etwa im Zusammenhang mit dem Abschluss des Verwaltervertrags – selbst die Maßnahmen definieren, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen oder für die sie sich eine Entscheidung durch Beschluss vorbehalten.

Auf diese neu geschaffene Möglichkeit sollte der Verwalter die Wohnungseigentümer aktiv hinweisen und eine Beschlussfassung vorschlagen. Es können allgemeine Wertgrenzen festgelegt oder Maßnahmenkataloge aufgestellt werden. Ebenso ist es möglich, einzelne Handlungen des Verwalters von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers, des Verwaltungsbeirats oder eines Dritten abhängig zu machen.

So können die Eigentümer nach ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Innenverhältnis regeln und ausgestalten. Unklarheiten, wie weit die erweiterten gesetzlichen Befugnisse des Verwalters in der konkreten Anlage reichen, werden so von vornherein vermieden.

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

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

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

#### UNSER AUFTRAG IN 3 SCHRITTEN:

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

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



# Generationenwechsel

Wie es in der Immobilienbranche um die Unternehmensnachfolge steht.



**E**iner aktuellen Studie des KCE Kompetenzzentrums für Entrepreneurship & Mittelstand zufolge werden bis zum Jahr 2023 bis zu einer halben Million Unternehmen deutschlandweit altersbedingt an Nachfolger übergeben werden. Vor allem in der stark mittelständisch geprägten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird es in den kommenden Jahren zu einem enormen Generationenwechsel bei den Firmeninhabern und geschäftsführenden

Bis zu einer **halben Million Unternehmensübergaben** in den nächsten **drei Jahren**

Gesellschaftern kommen. Vor welchen Herausforderungen stehen potenzielle Verkäufer und Käufer dabei – und wie kann man sie unterstützen? Um dies herauszufinden, wurde von Januar bis März 2020 eine Umfrage unter gewerblichen Immobilien- und Hausverwaltern durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Demographischer Wandel und Zeitpunkt der Veräußerung

Die potenziellen Verkäufer unter den Befragten sind zwischen 56 und 60 Jahre alt und möchten ihr Unternehmen im Schnitt in den kommenden fünf Jahren veräußern, wobei nahezu jede zweite Nachfolgeregelung noch nicht getroffen ist, weil man sich damit bislang nicht beschäftigt hat. Nach Erfahrungen der Industrie- und Handelskammer nehmen Verkauf und Übergabe eines Unternehmens bis zu fünf Jahre in Anspruch. Dass die Befragten damit so spät beginnen, lässt

auf eine starke emotionale Bindung an ihre Unternehmen schließen.

Die potenziellen Käufer sind zwischen 36 und 40 Jahre alt und wollen überwiegend in den kommenden zwei Jahren ein Unternehmen erwerben. Dies erscheint sehr rational und realistisch, da sie vermutlich eine Amortisationszeit des Kaufpreises innerhalb ihrer erwerbstätigen Zeit anpeilen und anschließend selbst wieder einen Verkauf planen.

### Finanzielle Aspekte

Herausforderungen bestehen für Verkäufer in der Erstellung einer validen Unternehmensbewertung sowie in den unterschiedlichen Kaufpreisvorstellungen. Diese beiden Aspekte hängen teilweise mit der Finanzierung des Kaufpreises zusammen. Finanzierende Banken nutzen die Unternehmenswertermittlung als Grundlage für den Kreditverwendungszweck und zur Feststellung der zukünftigen Bonität, die maß-

## DIE AUTOREN



**NICO KÜHNER**  
Stellvertretender CRO  
und Prokurist der WEG  
Bank AG



**MATTHIAS VON HAUFF**  
Vorstand und CEO der  
WEG Bank AG

# Häufig wird der Unternehmenswert nicht korrekt ermittelt, die Finanzierung von der Bank abgelehnt.

geblich von der Wirtschaftlichkeit des zu übernehmenden Unternehmens abhängt. Aufgrund der Sonderstellung, die Immobilien- und Hausverwaltungen unter den mittelständischen Unternehmen einnehmen, kann es vorkommen, dass der Unternehmenswert nicht korrekt ermittelt wird und die Finanzierung von der Bank abgelehnt wird, weil das „Unternehmen sich nicht trägt“.

Auch potenzielle Käufer tun sich schwer mit der Unternehmenswertermittlung. So manche Übernahme scheiterte der Umfrage zufolge, weil eine objektive Bewertung fehlte. Weitere Herausforderungen liegen für sie in der Finanzierung: Entweder liegen die Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer zu weit auseinander, oder die Finanzierung vonseiten der Bank kommt nicht zustande: Mit Blick auf ein gegebenenfalls gesetztes Finanzierungslimit des Kreditinstituts erscheint der Kaufpreis oft zu hoch. Überwiegend werden zwischen 50.000 und 500.000 Euro Fremdkapital benötigt, und obwohl auch die KfW Förderprogramme zu diesem Zweck anbieten, wird diese Möglichkeit kaum wahrgenommen.

## Unternehmensbezogene Aspekte

Für so manche Unternehmensübergabe ist die vorhandene Personaldecke entscheidend. Ein potenzieller Käufer eines Unternehmens will sie auf deutlich längere Sicht abgesichert wissen als der aktuelle Geschäftsinhaber. Sofern der Verkäufer hier nicht ausreichend vorgesorgt hat, wird ein möglicher Käufer dies negativ bewerten. Auch mit Blick auf Kunden, die dem Unternehmen wegen unzureichender Personaldecke bei einem Inhaberwechsel verloren gehen könnten, erscheint dies riskant. Der Umfrage zufolge bevorzugen potenzielle Käufer Unternehmen mit mindestens vier Mitarbeitern. Hier spielt wohl zum einen der Hygienefaktor eine Rolle, zum anderen

die Inhaberabhängigkeit: Sie ist bei Unternehmen mit weniger als vier Mitarbeitern möglicherweise zu stark, eine Unternehmensübernahme für den Käufer damit zu riskant.

## Zusammenfassung

Insgesamt sind in den Umfrageergebnissen drei Herausforderungen der Unternehmensnachfolge zu identifizieren:

### 1. Wertermittlung und Kaufpreisfindung:

Es fehlt an der Vergleichbarkeit der Unternehmen und einer objektiven Unternehmenswertermittlung. Dies führt mitunter zu unterschiedlichen Kaufpreisvorstellungen.

### 2. Personal:

Dass Fachkräfte und oft auch geeignete Nachfolger fehlen, ist ein generelles Problem mit Auswirkungen auf die Nachfolgeregelung. Zwar sind die Kräfte in der Immobilienverwaltung tendenziell gut ausgebildet, aber es gibt zu wenige.

### 3. Inhaberabhängigkeit:

Die Inhaberabhängigkeit ist bei Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft wegen der mittelständischen Ausprägung besonders stark. Es sind Dienstleistungsunternehmen, bei denen sich die Kunden mit dem aktuellen geschäftsführenden Gesellschafter, weniger mit dem Unternehmen identifizieren.

## So gelingt die Übergabe.

Die Umfrage macht deutlich, dass der Prozess der Unternehmensübergabe im Sinne einer Nachfolgeregelung langwierig und mit einigen Hindernissen verbunden sein kann. Wichtig bei der Übergabe eines Unternehmens ist vor allem eine gute Vorbereitung. In der Regel dauert es bis zu drei Jahre, bis ein passender Käufer für ein Unternehmen gefunden ist. Auch die Übergabe erfordert nochmals Zeit. Angemessen erscheint ein Zeitrahmen von insgesamt etwa fünf Jahren. Dies sollten Verkäufer und Käufer unbedingt berücksichtigen. Des Weiteren sollten alle Beteiligten folgende Punkte beachten:

- An einem Strang ziehen: Es ist frühzeitig abzuklären, ob und inwiefern der Verkäufer noch in die Unternehmenstätigkeit einbezogen werden möchten, bspw. als selbstständiger Berater.
- Sorgen der Mitarbeiter ernst nehmen: Ein Wechsel der Inhaberschaft führt meist zu Unruhe im Unternehmen. Es will gut überlegt sein, wie man den Verkauf an die Belegschaft kommuniziert.
- Finanzierung: Es lohnt sich, bei Finanzierungsfragen mit einem zuverlässigen Partner zusammenzuarbeiten, der über Branchenerfahrung verfügt. Das Finanzierungs-konzept sollte der aktuellen Lebenssituation des Verkäufers entsprechen.
- Wertermittlung des Unternehmens: Immobilienverwaltungen nehmen eine Sonderstellung unter den mittelständischen Unternehmen ein. Zur realistischen Wertermittlung sollte ein Partner mit guter Branchenkenntnis hinzugezogen werden.

**Fachkräftemangel:** Ist die in Unternehmen vorhandene Personaldecke zu dünn, springen Kaufinteressenten ab.

# Neue Wege sind gefragt

Zahlungsverkehr: Bei Miete und Kautionen gewinnen alternative Dienstleister an Bedeutung.

**D**er Zuspruch zu alternativen Bezahlfverfahren für Mietzahlungen steigt anteilig im Vergleich zu Überweisung und Lastschrift von 8 auf 13 Prozent. Beim Abschluss eines neuen Mietverhältnisses besteht mit 33 Prozent ein signifikantes Interesse an Kautionsbürgschaften. Vermieter und Wohnungsunternehmen sind gefordert, ihren Kunden künftig mehr individuelle und digitale Lösungen anzubieten.

Mieter in Deutschland wünschen immer häufiger digitale und individuelle Lösungen für organisatorische Abläufe im Mietverhältnis. Das haben zwei bundesweite, repräsentative Umfragen des Meinungsforschungsinstituts Civey im Auftrag der Aareal Bank ergeben. Dabei gewinnt nicht nur mit rund 33 Prozent der Wunsch nach kürzeren und direkteren Kommunikationswegen an Bedeutung, sondern auch der Wunsch nach mehr Flexibilität und individuelleren Zahlungsmöglichkeiten für Miet- und Kautionszahlungen.

## DER AUTOR



**DOMINIK BRIELER**  
Managing Director der plusForta GmbH, einer Tochter der Aareal Bank AG

### Zahlungsdienstleister nehmen zu

Befragt nach der bevorzugten Form der Mietzahlung, liegen Lastschriftverfahren mit rund 48 Prozent und die konventionelle Überweisung mit 44 Prozent aktuell noch nah beieinander. Auch künftig werden sie bei Mietzahlungen wohl überwiegen.

**Individuell & digital:** Ablesbar ist ein Trend zur **stärkeren Diversifikation** im Zahlungsverkehr.

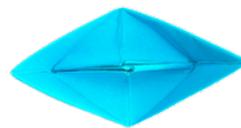
Trotzdem ist eine Tendenz zur stärkeren Diversifikation von Zahlungsmöglichkeiten ablesbar. Alternative Zahlungsdienstleister wie Apple Pay, Barzahlen, PayPal oder auch die Kreditkartenanbieter gewinnen nach Einschätzung der Umfrageteilnehmer an Bedeutung und machen in Summe rund 13 Prozent der künftigen Alternativen für den Zahlungsverkehr aus.

Im Vergleich zu heute mit rund acht Prozent entspricht dies einem deutlichen Zuwachs.

Besonderen Nachholbedarf sehen die Befragten bei der Kautionsverwaltung. Der Erhebung zufolge interessieren sich rund 33 Prozent der Befragten für eine Kautionsbürgschaft als Alternative zur gängigen Barkaution. Jeder Vierte (rund 24 Prozent) ist zudem noch nicht auf Barkaution oder Bürgschaft festgelegt. Nur 43 Prozent der Befragten ziehen aktuell noch die Barkaution vor. Ein Trend, auf den Vermieter und Wohnungswirtschaft reagieren können, indem sie für die Kautionshinterlegung zusätzliche Möglichkeiten anbieten.

Die Ergebnisse zeigen, dass Vermieter und Wohnungsunternehmen das Potenzial zur Optimierung grundlegender Prozesse im Vermietungsalltag noch nicht vollumfänglich ausschöpfen. Um dem Wunsch nach alternativen Zahlungsarten und Kautionslösungen in Zukunft gerecht zu werden, sollten Vermieter und Wohnungsunternehmen ihre Prozesse erweitern und die Integration innovativer Lösungen in die bestehenden Systeme ermöglichen. Wer heute damit

beginnt, sich auf die zukünftigen Bedürfnisse der Mieter einzustellen, profitiert nicht nur von schlankeren Prozessen, sondern hat auch zufriedener Mieter.





# Wachsam bleiben

Wer beim Hauskauf nicht nach der Gebäudeversicherung fragt, riskiert schutzlos dazustehen.

**C**aveat Emptor – der römische Grundsatz, der Käufer möge sich vorsehen, möge wachsam sein (und ist er's nicht, so ist das sein Schaden und nicht der des Verkäufers), ist um eine neue Variante bereichert: Wie Praktiker wissen, kauft man eine bestehende Gebäudeversicherung mit, wenn man ein Haus kauft – sie hängt sozusagen stärker am Gebäude, als am Eigentümer. Natürlich kann ein Käufer sie kündigen, modifizieren, kann auch gleich für neuen, eigenen Schutz sorgen. Wer aber nicht daran denkt, ist trotzdem geschützt – wenn es denn eine Police gibt. Und wenn nicht? Dann gibt es eben keine. Was aber gilt, wenn eine Police besteht, nach Kauf jedoch alsbald ausläuft?

## Ein klassischer Pannenfall

Eine Immobilie wird per Notartermin am 3. Februar verkauft. Die „Verpflichtungen aus Versicherungen“ sollen mit der Kaufpreiszahlung auf den Käufer übergehen. Nun kündigt zwischenzeitlich der Versicherer die Gebäudeversicherung gegenüber dem Verkäufer im April zum 10. Mai. Am 11. April ist Übergabe, am 2. Mai fließt der Kaufpreis, am 22. Juni weht es das Dach des Hauses weg – ein Riesenschaden, den der Versicherer natürlich nicht mehr deckt,

weil er nach dem 10. Mai entstanden ist. Auch der Verkäufer ist dafür nicht zuständig. Denn, so der mit dem Fall befasste „Grundstückssenat“ – es war nicht der „Versicherungssenat“, weil die Versicherung dem Eigentum an der Immobilie folgt und nicht umgekehrt – des Bundesgerichtshofes am 20. März 2020, Az. V ZR 61/19: Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, „für den Käufer vorzusorgen“. Der Versicherungsschutz für das Gebäude soll zwar lückenlos bestehen und nicht wegen eines Verkaufs einfach entfallen. Aber es ist nicht „Aufgabe des Verkäufers“, eine Versicherung vorzuhalten; und es gibt keine allgemeine, berechtigzte Erwartungshaltung, dass man einen funktionierenden, noch beliebig lange laufenden Versicherungsschutz „mitkauft“. Nur der Versicherer, der soll nicht Prämie bekommen (haben), ohne noch leisten zu müssen, wenn dem Haus irgendwann im Übergang des Eigentums noch was passiert.

Hätte der Verkäufer es dem Käufer denn nicht sagen müssen, dass der Versicherer gekündigt hat? Nein! Und das ist nun der entscheidende Punkt: Der Käufer hätte fragen müssen: „Wie ist das mit dem Versicherungsschutz? Wie steht's um die Gebäudeversicherung?“ Dann hätte der Verkäufer von der Kündigung berichten müssen, sei sie nun vor oder nach der Frage erfolgt. Gleichmaßen hätte er sagen müs-

sen, dass es gar keine gibt, wenn dies der Fall gewesen wäre. Ungefragt aber musste er dazu nichts sagen!

## Wer nicht fragt, ...

Daraus folgt für den Erwerber wie für den wachsamem Verwalter, den ein Eigentümer für eine neu erworbene Immobilie einsetzt: Recherchiere die Versicherungsverhältnisse und prüfe daraufhin, wer der Versicherer ist, was genau versichert ist, welche Schäden abgedeckt sind und wie das Gebäude beschrieben ist. Auch hier sind Pannen möglich und leicht vermeidbar. Falls es dafür noch nicht zu spät ist, sollte man auch prüfen, ob nachgefragt worden ist, wie es um den Versicherungsschutz aktuell steht, und Sorge tragen, dass der Notarvertrag dazu Entsprechendes enthält oder wenigstens parallel eine Dokumentation erfolgt. Ist all das bereits erledigt: Selbst fragen! Denn wer nicht gefragt hat bzw. nicht fragt, riskiert, unversehens ohne Versicherung dazustehen.

## DER AUTOR



**DR. CHRISTIAN NAUNDORF**

Der Berliner Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Versicherungsrecht.  
[www.racn.de](http://www.racn.de)

## Extraforum zur WEG-Novelle



1



2



3



4

Sechs Rechtsexperten sezieren WEG-Novelle – perfektes Timing oder Glück? Unmittelbar nach der Verabschiedung der WEG-Novelle durch Bundestag und zeitgleich mit der Zustimmung durch den Bundesrat konnten 450 Teilnehmer sich in einer Präsenzveranstaltung aus erster Hand über alle Neuregelungen der WEG-Novelle informieren – und sie diskutieren!

Wegen der Pandemie-Schutzmaßnahmen fand das Extraforum am 8. und 9. Oktober 2020 in der normalerweise 2.000 Teilnehmer fassenden Stadthalle in Düsseldorf statt: „Attendorn goes Düsseldorf“ war das Motto. Unter Einhaltung eines strengen Hygienekonzepts konnten so über 450 Personen teilnehmen.

„Nach dem Kölner Verwalterforum, das mit fast 1.000 Personen noch vor dem Lockdown im Frühjahr stattfand, hatten wir schon wieder das Glück, trotz Corona unsere Mitglieder in einem Extraforum der Extraklasse weiterzubilden“, freut sich Vorstandsmitglied Dr. Klaus Vossen, der im Hintergrund mit den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle und zahlreichen Helfern für einen reibungslosen Ablauf sorgte.

So konnten sich die Vorstandskollegen Dr. Michael Casser und Astrid Schultheis als Moderatoren ganz der WEG-Novelle widmen. Die wurde vom Mitverfasser Dr. Felix Wobst, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV), gemeinsam mit den Referenten Wolfgang Dötsch, Prof. Dr. Martin Häublein, Prof. Dr. Florian Jacoby, Dr. Martin Suilmann und Dr. Frank Zscheschack erläutert.

Vorsorglich hatte der Vorstand des Landesverbandes gelbe Schutzhelme mit der Aufschrift „WEG-Novelle“ an die Referenten verteilt, denn bei der vertiefenden Beschäftigung mit der Materie wird so manchem Verwalter klar, dass er den von den meisten Branchenverbänden angestimmten Jubel über die Novelle wegen der jederzeitigen Möglichkeit der Verwalter-Abberufung und gleichzeitiger Kündigungsfiktion des Verwaltervertrags, der Verwalterzertifizierung ohne „Alte-Hasen-Regelung“ und der neuen Beschlussfreiheit der Eigentümer nicht ganz nachvollziehen kann.

Die zweitägige Veranstaltungsdauer erlaubte es, nach jedem Impulsvortrag eine ausführliche Diskussion zu eröffnen, an der auch die im Saal Anwesenden mittels „Angelmikrofonen“ aktiv teilnahmen. Dabei stand vor allem die Vereinbarkeit der neuen Regelungen mit bestehenden Beschlüssen und Vereinbarungen im Mittelpunkt. Allgemeine Regel: Die neuen Bestimmungen gehen alten Beschlüssen und Vereinbarungen vor, soweit nicht ausnahmsweise bestehende Vereinbarungen in Gemeinschaftsordnungen erkennen lassen, dass eine Abweichung von der Gesetzeslage beabsichtigt war und ist.

In Ergänzung zu dieser gelungenen Veranstaltung werden die Mitglieder des VDIV NRW durch weitere Online-Seminare zu den thematischen Schwerpunkten der WEG-Novelle unterstützt – geplant sind auch Erklärvideos, die einen einfachen Einstieg in die gesetzlichen Neuerungen ermöglichen sollen.

Fokus auf die WEG-Novelle: die Neuerungen aus erster Hand.

1

Für Herausforderungen gewappnet: RIOLG Wolfgang Dötsch

2

Ausgefeiltes Hygienekonzept: 2.000 Plätze für 450 Teilnehmer

3

Mitverfasser der Gesetzesnovelle: Dr. Felix Wobst aus dem BMJV

4

## Start für Interview-Reihe im Radio

Den Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e. V. (VDIV RPS) gibt es künftig auch auf die Ohren: Seit Anfang Oktober präsentiert sich der Landesverband mit einer eigenen Interview-Reihe im Rundfunk. Bis Jahresende läuft auf den 13 Lokalradiosendern der Radiogroup in Rheinland-Pfalz und im Saarland – von Saarbrücken bis Ludwigshafen und von Landau bis Trier – wöchentlich die neue Expertenreihe des Verbandes zu Wissenswerten über aktuelle Immobilien Themen.

Markus Herrmann, geschäftsführender Vorstand im VDIV RPS: „Wir möchten mit dieser Serie Hörerinnen und Hörer informieren und Immobilienbesitzern wie Mietern die ein oder andere offene Frage verständlich beantworten.“ Ziel dieser Kampagne ist es aber natürlich auch, den Berufsstand der Immobilienverwalter zu stärken, die Fachkompetenz der Mitgliedsunternehmen herauszustellen und bestenfalls neue Mitglieder für den Verband zu gewinnen. „Der Beruf des Immobilienverwalters ist vielseitiger, als es die breite Öffentlichkeit wahrnimmt“, so Herrmann. „Für Eigentümer sind wir der Ansprech-

partner rund um ihre Immobilie und zudem Verwalter ihres Wohneigentums. Diese Immobilienkompetenz möchten wir der Hörerschaft in den nächsten Wochen vermitteln.“

Die Beiträge greifen regelmäßig Fragen aus der Immobilienwelt auf. Jede Woche steht ein zentrales Thema im Fokus: Von Tipps zum fehlerfreien Umgang mit der Nebenkostenabrechnung über richtiges Heizen und Lüften in der kalten Jahreszeit bis hin zum korrekten Ablauf einer Eigentümerversammlung. In den Interviews werden auch komplexe juristische Themen für Hörerinnen und Hörer verständlich aufbereitet. Die Beiträge laufen auf allen Antennensendern immer mittwochs um 11:15 Uhr, am Samstag gibt es die Wiederholung im Vormittagsprogramm.

Seit Jahren bietet der Landesverband in Rheinland-Pfalz und im Saarland erfolgreich Workshops und Veranstaltungen für Verwalter an – mit jährlich mehreren Hundert



Teilnehmern und Besuchern. Mit den Radio-Interviews geht der Vorstand in Corona-Zeiten einen neuen Weg: „Wir freuen uns über die Zusammenarbeit mit den Radioprofis der Antenne-Sender. Sie sind ideale Partner, da ihr Verbreitungsgebiet das unseres Verbandes großflächig abdeckt“, so Herrmann, der es zudem als „tolle Erfahrung“ empfindet, im Studio hinter dem Mikrofon zu stehen und hautnah mitzuerleben, wie Radio gemacht wird.

Informationen rund um Immobilien erhalten Interessierte auch auf der Internetseite des Verbandes und bei Facebook: [www.vdiv-rps.de](http://www.vdiv-rps.de) und [www.facebook.com/vdivrps](https://www.facebook.com/vdivrps)

Foto: © Billion Photos / Shutterstock.com

# vdivnewsletter – auf dem neuesten Stand!

## NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

Über 14.000 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

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



## Fachsymposium WEG-Reform

Am 19. Oktober 2020 hatte der Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg zum Fachsymposium WEG-Reform ins SI-Centrum Stuttgart eingeladen. Aufgrund einer kurzfristigen Änderung der Corona-Verordnung in Baden-Württemberg mussten die 170 Teilnehmer kurzfristig auf zwei Räumlichkeiten „verteilt“ werden, um die geltenden Hygiene- und Abstandsregelungen einzuhalten.

Für eine umfassende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) plädiert der VDIV Baden-Württemberg seit Jahren – um die Flut an Gerichtsprozessen einzudämmen, das Gesetz zukunftsicher zu gestalten und den Verbraucherschutz zu stärken. Wichtige Aspekte dabei sind, neben der Integration von digitalen Prozessen in Gebäude, veränderten Abstimmungsquoren und vielen anderen reformbedürftigen Paragrafen, auch Neuerungen zur weitgehend rechtssicheren Implementierung von Ladestationen für E-Fahrzeuge, inklusive der Frage nach möglichen Folgekosten.

Im Fachsymposium griffen namhafte Referenten einige wichtige Punkte der Gesetzesnovelle heraus: Über die Gemeinschaft als Träger der Verwaltung – materielle und prozessuale Folgen, insbesondere für den Verwalter – referierte Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Kanzlei Hannemann, Eckl & Moersch Rechtsanwälte PartG mbB, Karlsruhe. Der Stuttgarter Rechtsanwalt Stephan Volpp gab ein Update zu Abrechnung und Vermögensstatus und erläuterte, was künftig Neues auf Verwalter zukommt. Mit Digitalisierungstendenzen im neuen WEG und ihren Auswirkungen auf die Praxis befasste sich Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Kanzlei Krall, Kalkum & Partner GbR Rechtsanwälte, Solingen, und die Chancen und Risiken der Gesetzesreform für Verwalter setzte schließlich Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland, für die Anwesenden auseinander.

Im Anschluss fanden sich alle Referenten zur Podiumsdiskussion auf großer Bühne ein. Das Fachsymposium moderierte der Vorstandsvorsitzende des VDIV Baden-Württemberg Wolfgang D. Heckeler. Begleitet wurde die Veranstaltung von einer Fachausstellung mit Partnern aus der Wohnungswirtschaft.

•• PREMIUMPARTNER •• PREMIUMPARTNER •• PREMIUMPARTNER •• PREMIUMPARTNER •• PREMIUMPARTNER ••

## Mit dem richtigen Partner Digitalisierung gestalten

Die Pandemie hat uns einmal mehr gezeigt, wie wichtig die leistungsfähige Breitbandanbindung ist. Der durch Homeoffice und Homeschooling ausgelöste Digitalisierungsschub der Lern- und Arbeitswelt wird bleiben. Für den bedarfsgerechten Ausbau der Internetkapazitäten sind verlässliche Partnerschaften daher wertvoller denn je.

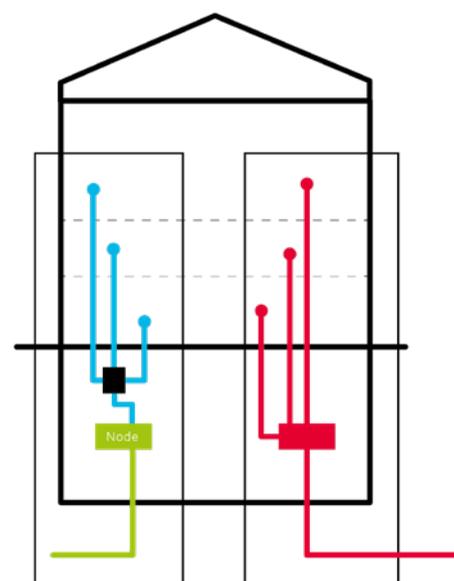
Die außergewöhnlichen Erfahrungen der Covid-19-Pandemie haben gezeigt, auf wen für die Wohnungswirtschaft Verlass ist: Tele Columbus war mit seiner Marke PÿUR auch 2020 in der Lage, sich in unabhängigen Tests zur Netz- und Servicequalität der Fachzeitschrift „Connect“ deutlich zu steigern. Es ist ohnehin kaum zu übersehen, dass die Breitbandmessungen der Fachzeitschrift „Connect“, aber auch die Massenmessungen auf der Seite der Bundesnetzagentur immer klarer aufzeigen, wie deutlich sich die Leistung der Glasfaser-Kabelnetze inzwischen

von den VDSL-Angeboten auf den Telefonleitungen absetzen.

### Kabelnetze essenziell für Breitbandausbau und Wettbewerb

In der diesjährigen Diskussion um eine mögliche Streichung der Umlagefähigkeit von Betriebskosten der Kabelanlagen geht es im Kern um eine Schwächung dieser bewährten Partnerschaft. Fakt ist: Der Betrieb von zwei unabhängigen Breitbandinfrastrukturen im Haus führt nicht zu weniger, sondern zu mehr Wettbewerb und Wahlfreiheit für die Mieter. Tele Columbus steht zudem für eine Öffnung der glasfaserbasierten Kabelnetze für Drittanbieter. Künftig werden die PÿUR-versorgten Kabelhaushalte bspw. die Möglichkeit haben, sich für Produkte von Telefónica zu entscheiden. So profitieren Mieter und Bewohner von mehr Auswahl und von transparenter, marktbasierter Preisbildung.

**PÿUR**



Tele Columbus

Telekom

— NE 4 Koax Tele Columbus

— NE 3 Glasfaser Tele Columbus

— Telefonleitung Telekom



### 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:** Dr. Stefan G. Adams, Babette Albrecht Metzger, Timo Brehme, Dominik Brieler, Tanja Brill, Stefan Buhl, Volker Grundmann, Steffen Haase, Maren Hampel, Matthias von Hauff, Wolfgang D. Heckeler, Andrea Hewig, Bettina Juli-Heptner, Martin Kaßler, Andrea Körner, Nico Kühner, Dr. Christian Naundorf, Katja Niebling, Judith Pfeffing, Erich Rohland, Dr. Susanne Schießer, Tobias Schwartz, Dr. Florian Sprung, Victoria E. Warken, Matthias Wißmach

**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:** © EIROI / Shutterstock.com

**Titelthema:** © EIROI / 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

### WEG-Reform 2020: Das Wohnungseigentumsrecht nach dem WEMoG

Auf endgültigem Rechtsstand! Ab 1. Dezember 2020 wird das neue Wohnungseigentumsrecht für Millionen von Eigentümergemeinschaften zur Richtschnur ihres Zusammenlebens. Zeit zu handeln, denn das neue Wohnungseigentumsgesetz ist kein Reförmchen, es ist eine Totalreform, die in zentralen Punkten kaum einen Stein auf dem anderen lässt. Für alle Beteiligten, sei es bei den Gerichten, in Anwaltschaft und Notariat oder auch für Eigentümer und Verwalter, bedeutet die Novelle ein komplettes Umdenken in kürzester Zeit: Die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft wandelt sich von Grund auf, Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind in weitaus größerem Maße zulässig als in der Vergangenheit, das gerichtliche Verfahren verändert sich grundlegend; und damit sind nur die wichtigsten Umbrüche genannt. Wer auf einen reibungslosen Einstieg in das neue Recht angewiesen ist, dem sei der brandaktuelle Titel von Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter und Dr. Felix Wobst ans Herz gelegt, die beide intensiv an der Entstehung des neuen WEG mitgearbeitet haben und aus erster Hand entscheidende Hilfestellung für die künftige Praxis geben. Besonders wichtig für den schnellen Einstieg: Mit einer Vielzahl von Beispielen, Mustern und Formulierungsvorschlägen ermöglichen die Verfasser dem Leser einen möglichst problemlosen Übergang in die neue WEG-Welt, ohne dabei auf Details und Genauigkeit zu verzichten.

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter,  
Dr. Felix Wobst: WEG-Reform,  
Das Wohnungseigentumsrecht  
nach dem WEMoG • Verlag Dr.  
Otto Schmidt, Oktober 2020 •  
Taschenbuch, 572 Seiten •  
ISBN 978-3-504-45049-6 •  
49,80 Euro



## FREUDE DES MONATS

### Noch bist du da

Wirf deine Angst  
in die Luft

Bald  
ist deine Zeit um  
bald  
wächst der Himmel  
unter dem Gras  
fallen deine Träume  
ins Nirgends

Noch  
duftet die Nelke  
singt die Drossel  
noch darfst du lieben  
Worte verschenken  
noch bist du da

Sei was du bist  
Gib was du hast

von Rose Ausländer

© Fischer Taschenbuch Verlag, Frankfurt am Main



## vdiv aktuell 1/21

erscheint am 22. Januar mit dem  
Titel **WEG-Abrechnung** und u. a.  
folgenden Themen:

- die WEG-Novelle
- Abrechnungs-Software
- Verbrauchserfassung & -abrechnung
- Messdienstleistungen

## VDIV-PREMIUMPARTNER



## VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



## VDIV-INNOVATIONSPARTNER



# Das Jahr geht. Die Herausforderungen im Homeoffice bleiben. Wir sorgen dafür, dass Ihr Geschäft auch in 2021 gut aufgestellt ist.

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

Hier erfahren Sie mehr:  
[www.immoware24.de](http://www.immoware24.de)





# Wohngebäude fit fürs Gigabitzeitalter machen – mit SAT-TV & Glasfaser



Entdecken  
Sie jetzt die  
zukunftsichere  
Komplettlösung  
für Bestand  
und Neubau

Unglaubliche  
Programmvielfalt  
(national und  
international)

Fantastische  
Bild- und Tonqualität  
(HD, UHD, Dolby  
Digital)

Offenes Glas-  
faser-Netz mit  
Direktanschlüssen  
bis in die einzelne  
Wohnung

Freie Endgeräte-  
und Anbieterwahl

# ANSTEHENDE HERAUSFORDERUNGEN PERFEKT MEISTERN



Die Zukunft wird datenintensiv und die Ansprüche an die Medienversorgung steigen. Bei der Modernisierung und Planung von Wohngebäuden spielt das Thema Breitbandausbau auf Basis einer Glasfaser-Infrastruktur daher eine wichtige Rolle. Denn nur mit Glasfaser stehen genügend Breitbandkapazitäten für schnelles Internet, eine zeitgemäße TV-Versorgung mit größtmöglicher Programmvielfalt in erstklassiger Bild- und Tonqualität, intelligentes Gebäudemanagement und weitere Dienste zur Verfügung.

Aktuell stellt sich zudem die Frage nach der Umlagefähigkeit der monatlichen TV-Gebühren. Wussten Sie schon, dass Satellitenfernsehen ein Empfangsweg ohne Signalkosten und Vertragsbindung ist? Das bedeutet: Mit SAT-TV ist eine rechtskonforme TV-Versorgung der Bewohner jetzt und in Zukunft gesichert.

In Kooperation mit Glasfaser-Spezialisten bieten wir Ihnen zu überschaubaren Investitionskosten die perfekte Lösung für die Anforderungen des Gigabitzeitalters: zukunftssichere Glasfaser-Hausnetze mit Open Access für Highspeed-Internet, optischen SAT-Direktempfang und nahezu unbegrenzte Breitbandreserven für intelligentes Gebäudemanagement, Smart-X-Dienste, Telemedizin oder Ambient Assisted Living (AAL).

Mit dem Premiumpartner Glasfaser ABC unterstützt Sie ASTRA gerne bei der Realisierung Ihrer Projekte – von der Planung über die Komponentenbereitstellung oder den Bau bis hin zum Betrieb Ihrer Anlagen und Netze.



## Sprechen Sie uns an!

Mit besten Grüßen

**Christoph Mühleib**

Geschäftsführer ASTRA Deutschland

## VORTEILE, DIE SICH RECHNEN

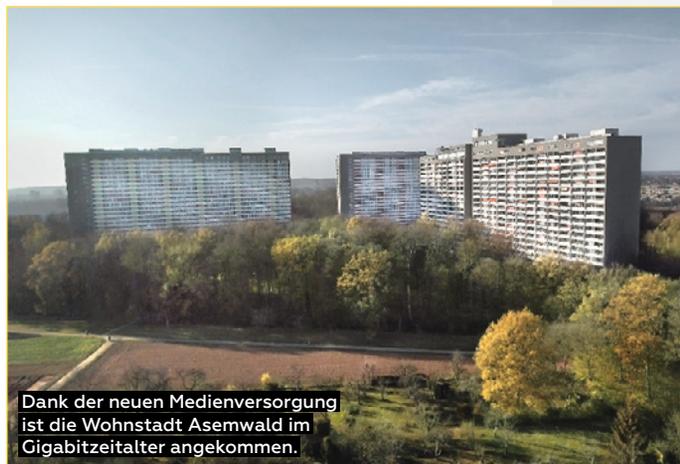
- 👍 Versorgung von Gebäuden mit bis zu 10.000 Wohnungseinheiten oder ganzer Stadtviertel mit nur einer SAT-Anlage in Kombination mit offenen Glasfaser-Netzen (Open Access)
- 👍 Wertsteigerung durch zukunfts-fähige Medienversorgung und schüsselfreie Fassaden
- 👍 Zukunftssicherheit durch höchste Breitbandreserven – für Internet, Telefonie, 8K, intelligente Gebäude-steuerung, Smart-X-Dienste, Telemedizin, Ambient Assisted Living (AAL) etc. mit Option der Dienste-Trennung
- 👍 Hohe Mieterzufriedenheit durch unglaubliche Programmvielfalt (national und international) in fantastischer Bild- und Tonqualität
- 👍 Modernisierung mit geringem baulichen Bohraufwand durch physikalische Vorteile der Glasfaser (Kabeldurchmesser, Brandschutz etc.)
- 👍 Satellitenempfang ist kostenlos (ohne Signalkosten) empfangbar und damit günstiger als jede andere TV-Alternative.
- 👍 Ungestörter TV-Genuss auch bei schlechter Internetversorgung bzw. Internetausfall

**Professionelle Beratung, Planung und Komponentenbereitstellung  
durch persönliche Ansprechpartner – bei uns selbstverständlich!**

## Beispiel für Bestand

### Wohnstadt Asemwald bei Stuttgart

Drei Gebäuderiegel mit je 23 Stockwerken, 1.137 Eigentumswohnungen, die etwa 1.800 Menschen ein Zuhause bieten. Um den Immobilienwert und die Wohnqualität für die Bewohner zu steigern, wird die 1971 gebaute Wohnstadt sukzessive modernisiert. Bei der Modernisierung der Medienversorgung setzte man auf die Kombination von optischem Satellitenempfang und einer gebäudeinternen Glasfaserverkabelung bis in die einzelnen Wohnungen.



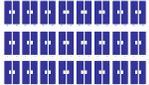
**1.137**  
Wohnungen

Garantierte   
**500 Mbit**  
und **1 Gbit** Tarife

**10 Monate**  
Modernisierung

  
**1.500 km**  
Glasfaserkabel

**91.000 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

  
**24** Verteilerschränke

**ca. 15 Minuten**  
Zugang pro Wohnung  
für Montage



## Beispiel für Neubau

### Baugenossenschaft HEGAU eG / Radolfzell

50 Wohnungen, verteilt auf drei Gebäude – alle mit separaten Glasfaserzuleitungen und Satellitenfernsehen mit all seinen Vorzügen ausgestattet. Mit ihrer Entscheidung für Glasfaser und Fernsehen via Satellit stellt die Baugenossenschaft HEGAU eG sicher, dass sich die Investitionen nicht nur kurzfristig, sondern auch langfristig auszahlen. Die Baugenossenschaft HEGAU eG plant, diese Komplettlösung in Zukunft bei allen Neubauten zu implementieren.



**50**  
Wohnungen

bis zu   
**1 Gbit/s**  
Highspeed-Internet

  
**50 km**  
Glasfaserkabel

**3.714 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

  
**3** Verteilerschränke





## IHRE ANSPRECHPARTNER

ASTRA und Glasfaser-ABC unterstützen Sie gerne – von der Planung über die Komponentenbereitstellung oder den Bau bis hin zum Betrieb Ihrer Anlagen und Netze.

Sprechen Sie uns an!



Graziella Treffler

Key Account Manager ASTRA DACH

☎ +49 89 1896 2119

✉ [graziella.treffler@ses.com](mailto:graziella.treffler@ses.com)

🌐 [wowi.astra.de](http://wowi.astra.de)



Wolfgang Jäger

Geschäftsführer Glasfaser-ABC GmbH

☎ +49 2162 5744 280

✉ [wolfgang.jaeger@glasfaser-abc.de](mailto:wolfgang.jaeger@glasfaser-abc.de)

🌐 [glasfaser-abc.de](http://glasfaser-abc.de)



**vdIV** *aktuell*

**Beileger**

## VDIV-WBThek

# Die Online-Bibliothek für die Wohnimmobilienverwaltung

Die Online-Bibliothek ist ein gemeinsames Angebot vom VDIV Deutschland und seinen Landesverbänden mit der Going Public! Akademie für Finanzberatung AG.

Immobilienverwalter/innen haben dabei Zugriff auf mehrminütige Lerneinheiten – sogenannte Web-Based-Trainings (WBTs). Die WBThek wird nach und nach aufgebaut und schon jetzt können Sie Ihre gesetzliche Weiterbildungspflicht mit ausgewählten Basisthemen erfüllen.

**Die Online-Bibliothek wird kontinuierlich erweitert.** In den nächsten Wochen und Monaten werden Spezialthemen unseres Berufszweigs ergänzt – alles, was für Ihre professionelle und erfolgreiche Verwaltertätigkeit entscheidend ist. **Lerneinheiten zum neuen WEG werden aktuell produziert – die ersten können Sie bereits in Kürze nutzen.** Die Dauer der einzelnen Einheiten reicht von 5 bis 20 Minuten – so können Sie diese ideal in Ihren Tagesablauf einbauen.

### Passgenau fortbilden, Qualität sichern, Bußgelder vermeiden!

Sichern Sie sich wertvolle Weiterbildungszeiten, bilden Sie sich weiter, wann und wo es Ihnen passt – mit der VDIV-WBThek!

Am 31.12.2020 endet der erste 3-jährige Weiterbildungszeitraum – jetzt Fachkenntnisse erweitern!

Zur VDIV-WBThek – der Online-Bibliothek für die Wohnimmobilienverwaltung gelangen Sie über:  
[www.vdiv.de/wbthek](http://www.vdiv.de/wbthek)





## Berufliche Weiterbildung: 24 Stunden am Tag – 7 Tage die Woche

### Ihre Vorteile

- berufliche Weiterbildung: jederzeit, ortsungebunden, entsprechend dem individuellen Weiterbildungsbedarf
- kurze Lerneinheiten zu relevanten Themen
- WBTs entsprechen gemäß Anlage 1 Ziffer B und Anlage 2 zu § 15b Abs. 1 MaBV den Anforderungen des Gesetzgebers
- Weiterbildungszeiten für die Erfüllung der Weiterbildungspflicht werden minutengenau dokumentiert
- Übersicht und rechtskonforme Bescheinigung über absolvierte Weiterbildungszeiten und Weiterbildungsinhalte

### Antworten finden, Fachkenntnisse erweitern

Wie genau war das mit den KfW Förderdarlehen, welche Details sind bei der Durchführung von Eigentümerversammlungen zu beachten? In der VDIV-WBThek erhalten Sie zukünftig Antworten auf zahlreiche Fragen Ihrer Verwalterpraxis – und sammeln „nebenbei“ Weiterbildungsstunden.

Starten Sie jetzt mit der VDIV-WBThek, und schließen Sie Ihren Weiterbildungszeitraum erfolgreich ab!

Hier buchen: [www.vdiv.de/wbthek](http://www.vdiv.de/wbthek)



## Weiterbildungspflicht: 3-Jahres-Frist endet erstmalig

### Anrechenbare Weiterbildungszeiten erwerben

- der erste 3-jährige Weiterbildungszeitraum für Wohnimmobilienverwalter/innen, die seit 2018 oder länger tätig sind, endet am 31.12.2020
- die Weiterbildungspflicht im Umfang von 20 Stunden in drei Jahren betrifft alle Beschäftigten, die unmittelbar an der erlaubnispflichtigen Tätigkeit der Wohnimmobilienverwaltung mitwirken (§ 34 c Abs. 2a GewO)
- alle Mitarbeiter/innen, die Kundenkontakt haben und selbstständig Kundenanliegen erledigen, sind zur Weiterbildung verpflichtet

### ACHTUNG!

Wird der Weiterbildungspflicht nicht nachkommen, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 18 Abs. 1 MaBV i. V. m. § 144 GewO dar und kann mit einer Geldbuße in Höhe von 5.000 Euro geahndet werden.



### Sonderkonditionen für Mitglieder der VDIV-Landesverbände: 80% Rabatt auf den Listenpreis

Sie zahlen statt 238,80 Euro nur 40,00 Euro zzgl. USt. für eine VDIV-WBThek-Lizenz pro Jahr.

Neugierig? Bis zum **31.12.2020** können Mitglieder die VDIV-WBThek kostenfrei kennenlernen. Interessiert an einem Testzugang? Wir helfen Ihnen gerne weiter!

[bildung@vdiv.de](mailto:bildung@vdiv.de) | 030 300 96 79 - 19

