

vdiv aktuell

vdiv

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

Tonangebend

Meinungen, Positionen und Anregungen,
die die Branche voranbringen:

Willkommen zum
29. Deutschen
Verwaltertag
in Berlin.



■ **Entwicklung**
Die Kosten
steigen, wann
folgen die
Honorare?

■ **Tendenzen**
Wer profitiert
von digitalen
Angeboten,
wer bezahlt?

■ **Empfehlung**
Wie gelingt die
Übergabe von
Liegenschaften
am besten?

SCHON GEWUSST?

SAT-TV und **Glasfaser** sind in
Kombination **einfach perfekt!**



GEWUSST WIE.

MIT ASTRA.

Eine Komplettlösung aus optischer SAT-ZF-Verteilung und superschnellem Glasfaser-Internet bietet alles, um Wohngebäude fit für die Anforderungen des Gigabitzeitalters zu machen.

Das Branchenevent des Jahres, politische Forderungen und Fakten zur Vergütung



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

der Countdown läuft: noch zwei Wochen bis zum Branchenevent des Jahres. **Beim 29. Deutschen Verwaltertag** bieten wir Ihnen erstklassige Referenten, zahlreiche Fachforen, spezialisierte Panels für WEG- und Mietverwaltung, richtungsweisende Vorträge sowie zwei weitere Top-

Gäste: **Christian Lindner**, Bundesvorsitzender der Freien Demokraten, und **Prof. Dr. Hendrik Streeck**, einer der anerkanntesten Virologen. Wir können Ihnen versichern, dass beide kein Blatt vor dem Mund nehmen werden, wenn es um die Bestandsaufnahme existenzieller Themen unserer Gesellschaft geht. Noch können Sie sich anmelden, um Ihren Wettbewerbsvorsprung zu sichern: www.deutscher-verwaltertag.de

Der 29. Deutsche Verwaltertag ist aber **mehr als nur ein Fachkongress**. Wir freuen uns darauf, endlich Kolleginnen und Kollegen wiederzusehen – im Rahmen der gesetzlichen Corona-Regularien: Bei unserer traditionellen **Warm-up-Party im historischen Spreespeicher Berlin** können Sie in entspannter Atmosphäre mit Blick auf die Oberbaumbrücke das Jahresevent einläuten. Ein herzlicher Dank geht dabei an unsere Unterstützer Domus Software AG, inteligy und Kalo. Beim Festabend begleiten wir gemeinsam Comedian Paul Panzer auf einer emotionalen Geisterbahnfahrt durch seine persönliche „Midlife-Crisis“, und freuen uns auf erstklassige musikalische Unterhaltung und kulinarische Genussmomente. Hochspannung erwartet Sie dann bei den **feierlichen Preisverleihungen**: Neben Nachwuchs-Star und Stipendiaten küren wir den Immobilienverwalter des Jahres 2021. Stimmen Sie sich mit unserer **Sonderpublikation im Heft** auf den Kongress ein, entdecken Sie, was Sie bei den spannenden Vorträgen, Panelbeiträgen und Fachforen erwartet, und informieren Sie sich schon heute über die ausstellenden Dienstleister. Nur drei Tage nach dem Verwaltertag findet die **Bundestagswahl 2021** statt. Dazu hat der VDIV Deutschland in vier Themenkomplexen **Forderungen an die kommende Bundesregierung** aufgestellt: Baupolitik, Verbraucherschutzpolitik, Energie- und Klimapolitik sowie Digitalisierung. Uns ist besonders wichtig, dass der Gesetzgeber einen Ausbildungsberuf für Wohnimmobilienverwaltungen einführt, Beschlüsse im Rahmen von Umlaufverfahren erleichtert, spezifische Anreize für Verwalter bei energetischen Sanierungen schafft und den Einbau von E-Ladesäulen in Wohnungseigentümergeinschaften durch ein separates Förderprogramm erleichtert.

Darüber hinaus muss die nächste Regierung endlich **reine Online-Eigentümerversammlungen rechtssicher ermöglichen**, nachdem im Rahmen der WEG-Reform 2020 nur die Hybridvariante gesetzlich verankert wurde. Deswegen haben wir uns bei den Mitgliedern der Erfahrungsaustauschgruppen (Erf-Gruppen) umgehört, wie ihre Meinung zu dem Thema und insbesondere zu einer zusätzlichen Vergütung für diese Mehrleistung ist. So viel vorab: Die meisten Verwaltungen werden die Kosten für digitale Eigentümerversammlungen an die Eigentümer weitergeben. Neben den Antworten der Erf-Mitglieder haben wir auch die **Umfrageergebnisse aus dem jüngst veröffentlichten 9. VDIV-Branchenbarometer** herangezogen. Mehr wegweisende Erkenntnisse aus der Neuauflage des Standardwerks der Branche – zum wichtigen Thema der Honorierung – haben wir in einem separaten Artikel für Sie aufbereitet.

Verwalterwechsel gehören zum Tagesgeschäft; seit der WEG-Reform 2020 können sich Eigentümer auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes von ihrer Verwaltung trennen. Was zunächst als Verschlechterung für Verwaltungen erscheint, ist tatsächlich in beiderseitigem Interesse, denn wer möchte schon weiterhin zusammenarbeiten, wenn das Vertrauensverhältnis gestört ist? Das belegen auch die Zahlen des Branchenbarometers, wonach knapp 49 Prozent der Befragten dies bestätigen. 47 Prozent haben **keine Angst vor einer vorzeitigen Abwahl**, da sie von der Qualität ihrer Arbeit überzeugt sind. Was Sie dennoch beachten müssen, wenn es zum Wechsel der Verwaltung kommt, zeigen wir in zwei separaten Artikeln auf.

Sie sehen: Auch diese **vdv^{aktuell}** bietet Ihnen wieder ein weites Themenspektrum. Wir hoffen, Ihnen mit den Beiträgen im Heft die eine oder andere Hilfestellung zu bieten und wertvolle Tipps für die Praxis an die Hand zu geben.

Wir freuen uns, Sie auf dem Verwaltertag am 23. und 24. September begrüßen zu dürfen – und wünschen vorerst eine anregende Lektüre dieser neuesten Ausgabe unseres Fachmagazins.

Herzlichst

Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

INHALT



31
Vom Trend zum Standard: Digitale Schließsysteme bieten mehr als Komfort und Sicherheit.



46
Grundsätzlich attraktiv, steuerrechtlich komplex: die Vermietung von Gemeinschaftseigentum



58
Vorsprung im Wettbewerb: Was digitale Wohnungsübergaben für die Praxis bedeuten.

POLITIK & AKTUELLES

4 Wohnungspolitik:

Was die Parteien planen.

8 Das neue WEG:

die Rolle der Wohnungseigentümer

12 Aktuelle Meldungen

14 Veranstaltungen

TITELTHEMA

15 29. Deutscher Verwaltertag

16 10 Forderungen:

der VDIV Deutschland zur Bundestagswahl

18 Die Zukunft gestalten:

rund um den Branchenkongress

20 Online-Versammlungen:

Praxis und Perspektiven

22 9. VDIV-Branchenbarometer:

neueste Zahlen zur Vergütung

25 Verwalterwechsel:

So klappt die Übergabe.

27 Vorzeitige Abberufung:

Verwalterrechte & -pflichten

GEBÄUDE & TECHNIK

30 Künstliche Intelligenz:

Kostensenkung im Aufzugmanagement

31 Mit System:

Digitale Zutrittslösungen sind auf dem Vormarsch.

34 Trinkwasserrohre:

neue Regeln für die Innensanierung

RECHT & STEUERN

35 Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht

43 Arbeitsrecht:

die Befristung von Arbeitsverträgen

46 Steuerrecht:

zur Vermietung von Gemeinschaftseigentum

VERWALTUNG & FINANZEN

49 Mietkautionen:

neue, zeitgemäße Formen

50 Umsatzsteuer:

nach dem EuGH-Urteil bislang alles beim Alten

52 Online-Portal:

das Tor zum zufriedenen Kunden

53 Mängelrecht:

die Abnahme von Sonder- & Gemeinschaftseigentum

56 Einkommensteuer:

Wie Eigentümer mit Sanierungen sparen.

58 Digital:

mehr Effizienz für Wohnungsübergaben

VDIV AKTUELL

60 Baden-Württemberg

61 Hessen

62 Mitteldeutschland

63 Die VDIV-Landesverbände

63 Impressum

64 Die letzte Seite



ab Seite **15**

Mit großer Signalwirkung für die Branche: der 29. Deutsche Verwaltertag

Partner der
Immobilienwirtschaft

Smarte Digitalisierung Ihres Immobilienbestandes

Gebäudekonnektivität 4.0: alle Gebäudeinformationen und Verbrauchsdaten in einer einzigen Datenplattform



Eine gemeinsame Funk-Infrastruktur vernetzt alle smarten Anwendungen in Ihren Beständen. Anbieterunabhängig, technologieneutral und in Echtzeit. Steuerung und Datenerfassung in einer einzigen Datenplattform – **das ist Gebäudekonnektivität 4.0!**

Erfahren Sie mehr und sprechen Sie uns an:
vodafone.de/immobilienwirtschaft/gk

Together we can



BUNDES- TAGSWAHL 2021

Das planen die Parteien.

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

Am 26. September findet die Wahl zum 20. Deutschen Bundestag statt. Die Herausforderungen für die nächste Regierung sind enorm. Die Covid-19-Pandemie hat dazu geführt, dass die Klima- und Mobilitätswende in weiten Teilen des Gebäudebereichs zum Stillstand gekommen ist, da Beschlüsse für Sanierungsmaßnahmen praktisch vollständig ausgeblieben sind. In der Baupolitik wurde darüber hinaus das selbstgesteckte Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode verfehlt; im Bereich Wohnen hat unter anderem der gescheiterte „Berliner Mietendeckel“ für Verunsicherung in der Branche gesorgt.

Vor diesem Hintergrund wird schnelles und entschlossenes Handeln erforderlich sein, um die richtigen Weichenstellungen vorzunehmen. Wer künftig das Land regieren wird, war bei Redaktionsschluss noch nicht abzusehen. Den Umfragen zufolge hatten Ende Juli noch nahezu alle Bundestagsparteien Chancen, in einer künftigen Regierungskoalition vertreten zu sein – ein guter Grund, sich die unterschiedlichen Vorstellungen einmal näher anzusehen. Auf Basis der verabschiedeten Wahlprogramme stellt **vdv** aktuell daher die Pläne aller möglichen Koalitionspartner in den Bereichen Klima, Energie, Bauen und Wohnen in Form von Zitaten einander gegenüber. Die am Ende der Zitate angegebenen Seitenzahlen beziehen sich auf das jeweilige Wahlprogramm.

BAUEN UND WOHNEN ●●● BAUEN UND WOHNEN		
	MIETENPOLITIK	
CDU/CSU	<p>Angebot vergrößern, kein Mietendeckel</p> <p>„Wir setzen nicht auf rechtlich fragwürdige und ungeeignete Eingriffe, wie den Mietendeckel, sondern packen das Problem an der Wurzel. Nur wenn das Wohnungsangebot steigt, können Mieten stabil bleiben.“ S. 123</p>	
SPD	<p>Mietenmoratorium, Mietwucher unterbinden, Mietpreisbremse entfristen</p> <p>„In angespannten Wohnlagen werden wir [...] ein zeitlich befristetes Mietmoratorium einführen [...]. Mietwucher werden wir wirksam unterbinden. Wir werden außerdem die Mietpreisbremse entfristen und Schlupflöcher schließen. Das Instrument des qualifizierten Mietspiegels wollen wir bundesweit nach einheitlichen und damit rechtssicheren Kriterien ausgestalten und seine Bedeutung stärken.“ S. 37</p>	
FDP	<p>Mietpreisbremse abschaffen, Mietendeckel verhindern</p> <p>„Wir [...] wollen die Mietpreisbremse abschaffen und einen bundesweiten Mietendeckel verhindern. Die Möglichkeiten zur Abschreibung für Wohnungsbauinvestitionen wollen wir verbessern.“ S. 85</p>	
DIE LINKE	<p>Bundesweiter Mietendeckel, Wohnungsbestand dem Markt entziehen</p> <p>„Wir wollen Mietendeckel im gesamten Bundesgebiet möglich machen.“ S. 40</p> <p>„Perspektivisch wollen wir den Wohnungsbestand komplett dem Markt entziehen.“ S. 41</p>	
Bündnis 90/Die Grünen	<p>Bundeseinheitliche Mietobergrenzen, Mieterhöhungen begrenzen</p> <p>„Es wird ein bundeseinheitliches Gesamtkonzept benötigt, das in einem Bundesgesetz gewährleistet, dass Mietobergrenzen im Bestand ermöglicht werden und die Mietpreisbremse entfristet und deutlich nachgeschärft wird.“ S. 131</p> <p>„Reguläre Mieterhöhungen sollen auf 2,5 Prozent im Jahr innerhalb des Mietspiegels begrenzt werden. Dazu wollen wir qualifizierte Mietspiegel stärken, verbreiten und rechtssicher ausgestalten. [...] Wir streben an, die Modernisierungumlage weiter abzusenken und auf maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter zu begrenzen [...]“ S. 131f.</p> <p>„Mietwucher muss – nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz – auch tatsächlich geahndet werden.“ S. 132</p> <p>„Bei krisenbedingten Einkommensausfällen soll ein Programm der KfW Bank („Sicher-Wohnen-Programm“) eine finanzielle Unterstützung von Mieter*innen und Kreditnehmer*innen sicherstellen.“ S. 131</p>	

	EIGENTUMSBILDUNG	NEUBAU
	<p>Förderwege ausbauen, Mietkaufmodelle stärken „Wir werden das KfW-Wohneigentumsprogramm für Familien ausweiten. Wer Kinder hat, soll stärker davon profitieren. Dazu sollten Darlehen, Tilgungszuschüsse oder Zinsverbilligungen nach Anzahl der Kinder gestaffelt werden.“ S. 77</p> <p>„Den Ländern werden wir ermöglichen, einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von 250.000 Euro pro Erwachsenen plus 100.000 Euro pro Kind beim erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohnraums zu gewähren.“ S. 77</p> <p>„Attraktive Mietkaufmodelle sollen es vor allem jungen Menschen mit geringerer Kapitalausstattung ermöglichen, Wohneigentum zu erwerben.“ S. 126</p>	<p>1,5 Millionen neue Wohnungen, Planungsprozesse digitalisieren und beschleunigen „Sämtliche Akten und Urkunden bei Planungsprozessen müssen digitalisiert werden. Wir wollen dabei die Chancen der Blockchain-Technologie nutzen.“ S. 36</p> <p>„Unser Ziel ist, dass bis 2025 mehr als 1,5 Millionen neue Wohnungen entstehen. Wir führen unsere Wohnraumoffensive fort und setzen auf eine starke Wirtschaftsbranche, gute Bedingungen und Wertschätzung für unser Handwerk und die Freien und Planenden Berufe.“ S. 123</p> <p>„Planungs- und Genehmigungsverfahren werden wir beschleunigen und gemeinsam mit den Ländern Umsetzungs hemmnisse abbauen. Wir wollen die Anzahl der Bauvorschriften signifikant verringern.“ S. 124</p>
	<p>Erleichterter Erwerb von Genossenschaftsanteilen, Mietkaufmodelle fördern „Um insbesondere jungen Familien den Weg zu den eigenen vier Wänden zu erleichtern, werden wir in angespannten Wohnlagen den Erwerb von Genossenschaftsanteilen erleichtern. Wir werden Mietkaufmodelle fördern und ein Programm ‚Jung-Kauft-Alt‘ für den Erwerb von Bestandsimmobilien insbesondere in vom Leerstand betroffenen Ortskernen auflegen.“ S. 37</p>	<p>100.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr „Es gibt eine gemeinsame Verantwortung aller Beteiligten vor allem für den erforderlichen Neubau sowie die Quartiersentwicklung und den Klimaschutz. Nach wie vor ist der Neubau von 100.000 Sozialwohnungen jährlich erforderlich. Daneben führen wir eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit ein und fördern damit ein zusätzliches nicht gewinnorientiertes Segment auf dem Wohnungsmarkt.“ S. 37</p>
	<p>Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer einführen „Wir [...] wollen die Bürgerinnen und Bürger beim Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum entlasten. Dazu wollen wir bei der Grunderwerbsteuer einen Freibetrag von bis zu 500.000 Euro für natürliche Personen einführen.“ S. 84</p>	<p>Baukosten-TÜV, Genehmigungsverfahren beschleunigen „Wir [...] wollen Bauen günstiger machen. Durch die Vielzahl von Vorschriften entstehen massive Kosten. Daher wollen wir einen Baukosten-TÜV einführen, der neue Regelungen auf ihre Kosten für Bauen und Wohnen ermittelt.“ S. 85</p> <p>„Wir [...] wollen die Genehmigungsverfahren vor dem Bauen beschleunigen. Dazu wollen wir [...] ein digitales und teilautomatisiertes Baugenehmigungsverfahren entwickeln. Die Bauordnungen aller Länder müssen harmonisiert werden. [...]“ S. 85</p>
	<p>Weitgehendes Umwandlungsverbot „Wir wollen ein weitgehendes Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen.“ S. 41</p>	<p>250.000 bezahlbare Wohnungen pro Jahr „Wir schaffen einen Neustart im sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Wir schaffen mindestens 250.000 bezahlbare Wohnungen pro Jahr, deren Mieten sich ganz normale Beschäftigte leisten können.“ S. 58</p>
	<p>Bestellerprinzip beim Kauf, Nebenkosten senken, Umwandlungsverbot ausweiten „Wir wollen den Erwerb von Wohneigentum [...] erleichtern. Deshalb soll das Prinzip ‚Wer den Makler bestellt, bezahlt‘ genauso für Immobilienkäufe eingeführt werden, so wie es für Maklerprovisionen bei Vermietungen bereits gilt. Wir streben an, die Courtage deutlich zu reduzieren.“ S. 134</p> <p>Wir wollen „die Kaufnebenkosten weiter senken, indem wir es den Ländern ermöglichen, den Steuersatz der Grunderwerbsteuer beispielsweise für große Wohnungsunternehmen zu erhöhen und für Selbstnutzende zu senken. Wir wollen Mietkauf für selbstgenutztes Wohneigentum über die Länder und Kommunen fördern [...]“ S. 134</p> <p>Das Umwandlungsverbot im Baugesetzbuch soll ausgeweitet werden. Vgl. S. 132</p>	<p>Aufbau auf Bestehendem hat Vorrang vor Neubau „Wir können die Klimaziele nur mit einer konsequenten Bauwende hin zu ressourcenschonendem und nachhaltigem Bauen erreichen. Bei jeder Städtebau- und Gebäudeplanung sind künftig der gesamte Stoff- und Energieverbrauch für Bau, Betrieb und späteren Rückbau umfassend zu berücksichtigen. Eine Lebenszyklusbetrachtung soll verpflichtend für alle Baumaßnahmen werden, Erhalt und Aufbau auf Bestehendem bekommt Vorrang vor Neubau.“ S. 134</p>

ENERGIE- UND KLIMAPOLITIK ••• ENERGIE- UND KLIMAPOLITIK ••• ENERGIE- UND KLIMAPOLITIK

ERNEUERBARE ENERGIEN

	BESTEuerung (CO ₂ -PREIS, EEG-UMLAGE)	MIETERSTROM UND PHOTOVOLTAIK	
CDU/CSU	<p>Aufwuchs des CO₂-Preises straffen, EEG-Umlage abschaffen</p> <p>„Wir setzen auf das Instrument des Emissionshandels und kompensieren entstehende Mehrbelastungen mit gezielten Entlastungen in den Bereichen Wohnen und Mobilität.“ S. 41</p> <p>„Wir wollen den Aufwuchspfad der CO₂-Bepreisung straffen und so schnell wie möglich zu einem Europäischen Emissionshandel für Mobilität und Wärme übergehen.“ S. 41</p> <p>„Die Einnahmen aus dem Emissionshandel werden wir in vollem Umfang an die Bürgerinnen und Bürger und an die Betriebe durch Stromverbilligung zurückgeben. Als erstes schaffen wir die EEG-Umlage ab.“ S. 41</p>	<p>Mieterstrom voranbringen, Photovoltaik fördern</p> <p>„Wir werden ‚Mieterstrom‘ voranbringen und noch bestehende Hemmnisse abbauen – auch um lokale Zusammenschlüsse zu erleichtern.“ S. 125</p> <p>„Mit einem Sonnenpaket werden wir den Ausbau der Photovoltaik fördern. Genehmigungsverfahren für Photovoltaikanlagen wollen wir möglichst einfach über eine Onlineplattform gestalten.“ S. 43</p>	
SPD	<p>EEG-Umlage abschaffen, CO₂-Preis trägt Vermieter</p> <p>„Um den Einsatz erneuerbarer Energien im Verkehr und der Gebäudewärme zu unterstützen (‚Sektorenkopplung‘), werden wir die EEG-Umlage in der bestehenden Form bis 2025 abschaffen und aus dem Bundeshaushalt finanzieren. Dazu dienen auch die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung.“ S. 10</p> <p>„Wir werden dafür sorgen, dass Bürger*innen mit niedrigen Einkommen nicht ins Hintertreffen geraten. Mit dem Ansteigen des CO₂-Preises werden wir für weitere sozial gerechte Ausgleichsmaßnahmen sorgen.“ S. 10</p> <p>„Wir werden gesetzliche Regelungen schaffen, dass der CO₂-Preis von den Vermieter*innen getragen wird.“ S. 10</p>	<p>Mieterstrom stärken, Solaranlagen auf allen geeigneten Dächern</p> <p>„In einem Zukunftspakt zwischen Bund, Ländern, Kommunen und kommunalen Spitzenverbänden vereinbaren wir verbindliche Ausbauziele für erneuerbare Energien wie Sonne, Wind und Geothermie. Damit die Energiewende vor Ort zur Win-Win-Situation für alle wird, laden wir Bürger*innen und Gemeinden zum Mitmachen ein, indem wir Mieterstrom und gemeinschaftliche Eigenversorgung stärken [...]“ S. 9</p> <p>„Wir wollen dafür sorgen, dass alle dazu geeigneten Dächer eine Solaranlage bekommen. In einem ersten Schritt sorgen wir dafür, dass auf öffentlichen Gebäuden und gewerblichen Neubauten Solar-Strom erzeugt wird. Unser Ziel ist eine Solaranlage auf jedem Supermarkt, jeder Schule und jedem Rathaus.“ S. 9</p>	
FDP	<p>Einheitlicher CO₂-Preis in Europa, EEG-Umlage abschaffen</p> <p>„Ziel muss ein über den europäischen Emissionshandel (EU-ETS) hinaus international abgestimmtes Vorgehen beim Klimaschutz mit einheitlichem CO₂-Preis für alle sein.“ S. 58f.</p> <p>„Wir [...] wollen eine Klimadividende einführen und die Energiebesteuerung drastisch absenken. [...] Da die kontinuierliche Verknappung der Zertifikate auf der einen Seite zu steigenden Preisen und auf der anderen Seite zu höheren staatlichen Einnahmen führen wird, wollen wir die EEG-Umlage (Erneuerbare-Energien-Gesetz) abschaffen sowie die Stromsteuer [...] auf den niedrigsten nach aktuellem EU-Recht möglichen Satz absenken und so schnell wie möglich komplett streichen.“ S. 59</p>	<p>Eigenversorgung mit erneuerbarem Strom stärken</p> <p>Die „Eigenversorgung mit erneuerbarem Strom und die marktwirtschaftliche Nutzung von Strom aus Altanlagen, die aus der 20-jährigen EEG-Förderung fallen, wollen wir vereinfachen.“ S. 79</p>	
DIE LINKE	<p>Förderung erneuerbarer Energien über den Staatshaushalt</p> <p>„Wir wollen den Strompreis für Endkunden senken, indem wir [...] die Förderung erneuerbarer Energien zu wesentlichen Teilen über den Bundeshaushalt statt über die jetzige Ökostromumlage (EEG-Umlage) finanzieren [...]“ S. 71</p>	<p>Unterstützung für Mieterstromkonzepte</p> <p>„DIE LINKE unterstützt Mieterstromkonzepte einer hauseigenen Stromversorgung durch Photovoltaik-Anlagen (PV) auf dem Dach.“ S. 70</p>	
Bündnis 90/Die Grünen	<p>Erhöhung des CO₂-Preises vorziehen, EEG-Umlage langfristig auslaufen lassen</p> <p>„Damit Klimaschutz sozial gerecht ist, wollen wir die Einnahmen aus dem nationalen CO₂-Preis direkt an die Bürger*innen zurückgeben. Dazu streben wir neben der Senkung der EEG-Umlage ein Energiegeld an, das jede*r Bürger* in erhält.“ S. 20</p> <p>„Wir wollen die Erhöhung des CO₂-Preises auf 60 Euro auf das Jahr 2023 vorziehen. [...] Die Einnahmen aus dem nationalen CO₂-Preis geben wir als Energiegeld pro Kopf an die Menschen zurück.“ S. 20</p> <p>„Das EEG entwickeln wir [...] von einem Förder- zu einem Absicherungsinstrument des Erneuerbaren-Ausbaus weiter. Die EEG-Umlage wird damit langfristig automatisch auslaufen.“ S. 26</p>	<p>1,5 Millionen neue Solardächer in vier Jahren, Mieterstrom vereinfachen</p> <p>„Unser Ziel sind 1,5 Millionen neue Solardächer in den kommenden vier Jahren. Deshalb werden wir Solardächer fördern und zum Standard machen. Beginnend mit Neubauten, öffentlichen und Gewerbegebäuden sowie Dachsanierungen wollen wir diesen neuen Standard perspektivisch auf den Bestand ausweiten.“ S. 22</p> <p>„Die Mieterstrom-Regeln werden wir deutlich vereinfachen und Mieterstromprojekte fördern.“ S. 22</p>	

ENERGETISCHE SANIERUNG		ELEKTROMOBILITÄT
ENERGIEEFFIZIENZ-STANDARDS	FÖRDERUNG VON MASSNAHMEN	
	<p>KfW-Programme attraktiver gestalten, Steuerförderung ausweiten</p> <p>„Um die energetische Sanierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien noch besser zu fördern, werden wir die KfW-Programme attraktiver gestalten.“ S. 44</p> <p>„Die Steuerförderung der Gebäudesanierung wollen wir auf vermietete Immobilien und auf Gewerbeimmobilien ausdehnen.“ S. 44</p> <p>„Schrittweises Sanieren soll besser gefördert werden, da schon kleinere Maßnahmen wichtig und wirksam sind.“ S. 125</p>	<p>Verbesserung der Infrastruktur im gewerblichen und öffentlichen Neubau</p> <p>„Für den weiteren Ausbau des elektrifizierten Verkehrs ist der Ausbau der Ladeinfrastruktur entscheidend. Zur weiteren Beschleunigung wollen wir sie künftig in alle gewerblichen und öffentlichen Neubauimmobilien integrieren und diese auch in Parkhäusern verbessern.“ S. 49</p>
<p>Weiterentwicklung bestehender Standards</p> <p>„Mit dem Umstieg auf erneuerbare Energien müssen wir Energie zugleich effizienter nutzen. Wir werden die Energieeffizienzziele und -standards weiterentwickeln.“ S. 9</p>		<p>Elektrifizierung voranbringen, Fortschritt evaluieren</p> <p>„Wir wollen die Elektrifizierung des Verkehrs massiv voranbringen. 2030 sollen mindestens 15 Millionen PKW in Deutschland voll elektrisch fahren. [...] Wir machen das Stromtanken so einfach wie bisher das Tanken von Benzin und Diesel. Den Fortschritt beim Ausbau der Ladesäulen für Elektroautos wollen wir vierteljährlich evaluieren [...]“ S. 12</p>
		
<p>Bundesweiter Klimacheck, Effizienzstandard KfW 40 im Neubau</p> <p>„Wir wollen einen bundesweiten Klimacheck aller Gebäude bis 2025. Mit verbindlichen gebäudescharfen Stufenplänen, die bis zu einem bestimmten Zeitpunkt flexibel zu erreichende Energieeffizienzniveaus zum Inhalt haben, wollen wir bis 2035 einen klimaneutralen Gebäudebestand garantieren und viele neue Arbeitsplätze schaffen.“ S. 42</p> <p>„Die Neubaustandards wollen wir gesetzlich auf den Effizienzstandard KfW 40 anheben.“ S. 42</p>	<p>Sofortprogramm, Aufstockung der KfW-Programme</p> <p>„Wir wollen die Förderkulisse auf ein Sofortprogramm klimagerechte und sozialverträgliche Erneuerung von Siedlungsbauten der Nachkriegszeit (erbaut zwischen 1949 und 1978) ausrichten. Dafür sollen – zusätzlich zur Aufstockung der laufenden Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) auf dauerhaft mindestens 10 Milliarden Euro jährlich – noch einmal 5 Milliarden Euro pro Jahr bereitgestellt werden.“ S. 42</p>	
<p>KfW 40 im Neubau, KfW 55 bei Sanierungen im Bestand</p> <p>„Es ist höchste Zeit, dass alle Neubauten und Bauwerke inklusive der Baustoffe im gesamten Lebenszyklus klimaneutral geplant werden und entsprechend umfassende energetische Sanierungen erfolgen. Dreh- und Angelpunkt ist die Festlegung hoher Bau- und Sanierungsstandards: bei Neubauten KfW 40, was in etwa dem Passivhausstandard entspricht, im Gebäudebestand nach Sanierung KfW 55 – mit Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude.“ S. 26f.</p>	<p>KfW-Förderprogramme weiterentwickeln, Investitionsprogramm für Wärmepumpen</p> <p>„Die KfW-Förderprogramme werden wir weiterentwickeln, auch in Bezug auf die Verwendung nachhaltiger Baustoffe. [...] Die Sanierungsquote muss sehr schnell verdoppelt und weiter gesteigert werden.“ S. 27</p> <p>„Für den Bestand muss gelten: Bei jedem Eigentümerwechsel muss ein Sanierungsfahrplan vorgelegt werden. Bei der Umsetzung des Sanierungsfahrplans können Förderprogramme unterstützend wirken. Wenn im Gebäudebestand ein Heizungsaustausch ansteht oder umfassend saniert wird, aber auch im Neubau, sollen, wo möglich, ausschließlich erneuerbare Wärmequellen zum Einsatz kommen. Wir legen dazu ein Investitionsprogramm für zwei Millionen hocheffiziente Wärmepumpen bis 2025 auf.“ S. 27</p>	

Das neue WEG

FOLGE 6: Die Rolle der Wohnungseigentümer bei der Verwaltung

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

Den Wohnungseigentümern gehört das Sonder- und Gemeinschaftseigentum, weshalb sie die Kompetenz haben, die für die Verwaltung maßgeblichen Entscheidungen zu treffen. Daran hat die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2020 nichts geändert. Die Stärkung der Rolle der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Verwaltung hat aber die Akzente verschoben. Während früher die Rechtsbeziehungen bei der Verwaltung zwischen den Wohnungseigentümern verliefen, ist seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 1. Dezember 2020 Anknüpfungsstelle die Wohnungseigentümergeinschaft.

Verwaltung des Sondereigentums

Inhaltlich unverändert regelt § 13 Abs. 1 WEG, dass die Wohnungseigentümer ihr Sondereigentum selbst verwalten. Hier hat die Wohnungseigentümergeinschaft also keine Entscheidungskompetenzen. Anders ist es in den seltenen Fällen, in denen eine bauliche Veränderung des Sondereigentums zu einem erheblichen Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer führt. Dann bedarf der Bauwillige eines Gestattungsbeschlusses, für dessen Details § 13 Abs. 2 WEG auf die Regelungen in § 20 WEG über bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums verweist.

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Verwaltungsanspruch der Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft

Nach § 21 Abs. 4 WEG alte Fassung (a. F.) hatte jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Verwaltung, ohne dass die Norm den Schuldner namentlich nannte. Nach herrschender Meinung richtete sich der Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer. Praxisrelevant war insoweit vor allem der Anspruch auf Beschlussfassung. Diese Struktur hat das WEMoG aufgegeben. Nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG richtet sich der Anspruch auf Verwaltung nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer und erst recht nicht gegen den Verwalter, sondern allein gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG stellt zwei Voraussetzungen auf, nämlich dass es sich – erstens – um eine Verwaltung handelt, die – zweitens – dem Binnenrecht in der Gemeinschaft entspricht. Typischerweise ist der Anspruch auf eine ordnungsmäßige Beschlussfassung gerichtet.

§ 18 Verwaltung und Benutzung

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie

2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

(3) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

Rechtsfolgen bei Verletzung des Verwaltungsanspruchs

Verletzt die Wohnungseigentümergeinschaft den Verwaltungsanspruch, kann der Wohnungseigentümer auf Erfüllung klagen. Im praxisrelevanten Fall der unterbliebenen Beschlussfassung erfolgt dies durch Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG. Daneben sind aber auch Schadensersatzansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft denkbar, insbesondere, wenn eine notwendige Beschlussfassung unterbleibt. Der Wohnungseigentümergeinschaft werden hier Pflichtverletzungen der Wohnungseigentümer als Beschlussfassungsorgan zugerechnet.

Beispiel 1: Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Außenwand des Gebäudes ist mangelhaft. Deshalb tritt in der Wohnung von E1, die dieser vermietet hat, Schimmel auf. E1 erleidet deshalb einen Mietausfall. E1 meldet Verwalter V den Schimmelbefall. V beruft eine Versammlung ein. Der Antrag auf Sanierung der Außenwand wird mehrheitlich abgelehnt.

Pflicht der Wohnungseigentümer zur Mitwirkung bei der Verwaltung

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann ihre beschriebene Verwaltungspflicht nur erfüllen, wenn die nach der Organisationsstruktur hierzu berufenen Organe die erforderlichen Verwaltungsmaßnahmen treffen. Neben der Tätigkeit des Ver-

walters ist hier von Bedeutung, dass die Wohnungseigentümer die erforderlichen Beschlüsse fassen. Deshalb enthält § 19 Abs. 1 WEG die Pflicht der Wohnungseigentümer, an der Beschlussfassung mitzuwirken. Der gegenüber § 21 Abs. 3 WEG a. F. geänderte Wortlaut („beschließen“ anstelle von „können beschließen“) macht dies deutlich.

§ 19 Abs. 1 WEG verpflichtet jeden Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft, in Eigentüerversammlungen für einen Beschlussantrag zu stimmen, der ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Diese Mitwirkungspflicht besteht unabhängig davon, ob andere Wohnungseigentümer ebenfalls für den Beschluss stimmen, es auf die Stimme des Wohnungseigentümers also letztlich nicht ankommt. Verletzen die Wohnungseigentümer ihre Mitwirkungspflicht, sind sie der Gemeinschaft zum Schadensersatz verpflichtet.

Eigentümer sind zur **Mitwirkung** an der **Beschlussfassung** verpflichtet.

Wir machen Immobilienverwaltung intelligent! Software-Lösungen vom Branchenexperten

- ▶ Reports + Analytics
- ▶ Dokumentenmanagement
- ▶ Dashboards & Cockpits
- ▶ Service-Apps + Portale
- ▶ Für DOMUS, RELion und Wodis Sigma

ALISSA NJOE
BUSINESS CONSULTANT

alissa.njoe@ability.ag | +49 751 3602-24
www.ability.ag/immo



ABILITY
simplify IT!

Wir sind dabei: Deutscher Verwaltertag (Berlin),
EXPO REAL (München), Forum Zukunft VI (Weimar)

Beispiel 2: Wenn im erwähnten Beispiel 1 der Wohnungseigentümer E1 einen Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf Ersatz seines Mietausfallschadens hat, kann die Gemeinschaft diejenigen Eigentümer in Regress nehmen, die nicht für den Antrag auf Sanierung der Außenwand gestimmt haben.

§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

1. die Aufstellung einer Hausordnung,
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,
5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1 sowie
6. 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 Absatz 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Besondere Verwaltungsrechte im Gesetz

Das WEMoG hat den allgemeinen Anspruch der Wohnungseigentümer auf Verwaltung aus § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in drei Vorschriften näher konkretisiert:

a) Informationsanspruch

Nach § 18 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Diese Regelung weicht vom bis-

herigen Recht ab. Denn nach altem Recht war es anerkannt, dass jeder Wohnungseigentümer vom Verwalter Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen konnte. Ein solcher Direktanspruch ist nach neuem Recht nicht mehr anzuerkennen. Er ist nämlich weder mit der speziellen Regelung des § 18 Abs. 4 WEG noch mit dem allgemeinen Organisationsrecht in der Gemeinschaft zu vereinbaren, das die Rechtsbeziehungen bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bündelt.

§ 18 Abs. 4 WEG ist keine abschließende Regelung, die einem weitergehenden Informationsanspruch des Wohnungseigentümers entgegenstehen würde. Denn der Gesetzgeber hat mit § 18 Abs. 4 WEG die Informationsrechte der Wohnungseigentümer nicht abschließend, sondern nur den Einsichtsanspruch als „zentralen Teil“ dieser Rechte ausdrücklich geregelt. Daher ist auch nach neuem Recht ein Auskunftsanspruch des Wohnungseigentümers anzuerkennen. Eine grundsätzliche Änderung hat das WEMoG indes beim Schuldner des Anspruchs gebracht: Der Auskunftsanspruch ist, ebenso wie der Einsichtsanspruch nach § 18 Abs. 4 WEG, nicht mehr gegen den Verwalter, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet.

b) Anspruch auf Durchführung oder Gestattung baulicher Veränderungen

Der Anspruch jedes Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Beschlussfassung über bauliche Veränderungen ist in § 20 Abs. 2 und 3 WEG geregelt. Die Details waren Gegenstand des Beitrags in **vdiv**aktuell 3/21.

c) Anspruch auf Vermögensbericht

§ 28 Abs. 4 WEG gibt jedem Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf einen Vermögensbericht. Auch hierbei handelt es sich um eine besondere Ausprägung des Verwaltungsanspruchs aus § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG. Die Details waren Gegenstand des Beitrags dieser Reihe in **vdiv**aktuell 3/21.

ZUM NACHLESEN

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



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



Ich will digitale Verwaltung mit Köpfchen und ohne Kopfzerbrechen.

Die Lösung für smarte Immobilienverwalter:

- ✓ Einfach: Drei Angebote einholen, die besten Handwerker auswählen.
- ✓ Schnell: Cloud-basiert, in wenigen Stunden aufgesetzt, voll integriert.
- ✓ Effizient: Bis zu 70 % Zeitersparnis, volle Kontrolle über alle Prozesse.

Jetzt kostenlose Demo anfordern: plentific.de/verwalter



Entscheidender Schritt voran

AG Digitalisierung im VDIV ermöglicht effizienteren Datenaustausch für Verwaltungen.

Die in der vom VDIV Deutschland initiierten AG Digitalisierung engagierten Unternehmen haben einen großen Schritt in Richtung eines digitalen Ökosystems in der Verwaltungsbranche geschafft: Software-Unternehmen, Messdienstleister und Prop-Techs haben sich darauf geeinigt, künftig den Datenaustausch ohne Medienbruch zu ermöglichen. Zusätzliche Schnittstellen sind in Planung und sollen noch in diesem Jahr bereitgestellt werden. Für Verwaltungen bedeutet dies die Beschleunigung ihrer Prozesse und das Ende digitaler Insellösungen. Die Ergebnisse der AG Digitalisierung werden im Rahmen des Forums Zukunft am 13. und 14. Oktober in Weimar vorgestellt.

Die Digitalisierung nimmt auch in der Verwalterbranche Fahrt auf. Zumindest die digitale Abrechnung gehört mittlerweile zum Standard. Die Anwendungsbereiche moderner Software-Lösungen gehen aber weit darüber hinaus. Hat sich eine Verwaltung allerdings für eine Software entschieden, wird es schwer, Angebote anderer Hersteller in die IT des Unternehmens zu integrieren. Wo die Verknüpfung oft nicht möglich ist, entstehen Insellösungen, verlängern sich Prozesse, oder die individuelle Programmierung von Schnittstellen geht ins Geld. Um Abhilfe zu schaffen, haben sich 2017 verschiedene PropTechs, Messdienstleister und Software-Unternehmen zur AG Digitalisierung zusammengeschlossen – mit dem Ziel, den systemübergreifenden Datentransfer zu ermöglichen. Liegt der Fokus zunächst auf den individuellen Schnittstellen der teilnehmenden Unternehmen und der Übertragung relevanter Stammdaten, sieht die nächste Entwicklungsstufe vor, auch darüber hinaus zu gehen. Gesetztes Ziel aller AG-Mitglieder ist es, ihre Lösungen bis spätestens Ende 2021 entwickelt zu haben und so einen systematischen Stammdatenaustausch zwischen den verschiedenen Systemen möglich zu machen. Mit ihrem Engagement tätigen die beteiligten Unternehmen eine Investition in die Zukunft der Verwalterbranche, indem sie die Digitalisierung substanziell vorantreiben.



NRW novelliert Bauordnung

Erleichterung für Dachausbauten, Pflicht für Solaranlagen

Nur zweieinhalb Jahre nach Inkrafttreten der Landesbauordnung 2018 in Nordrhein-Westfalen (NRW) hat der Landtag das Gesetz zu deren Änderung beschlossen, um auf Basis der bisherigen Erfahrungen Anpassungen vorzunehmen. Die wichtigsten Änderungen: Der Ausbau von Dächern und die Aufstockung von Wohnhäusern zur Schaffung neuen Wohnraums sollen in dem Bundesland künftig verfahrensfrei möglich sein, sofern es die Gebäudestatik erlaubt. Insbesondere strenge Vorschriften für den Brandschutz, die bislang Hausbesitzer von Dachausbauten abhielten, sollen dazu gelockert werden. Vereinfacht wird auch die Aufstockung von Gebäuden, die vor dem 1. Januar 2019 errichtet wurden. Wenn sie der Schaffung neuen Wohnraums dient, kann auf die sonst ab dem vierten Geschoss geltende Aufzugpflicht verzichtet werden. Eine der Regelungen betrifft neu errichtete offene Parkplätze auf Gewerbeflächen: Ab einer Größe von 35 Stellplätzen gilt für sie künftig eine Verpflichtung zur Überdachung mit Photovoltaik-Anlagen. Weil betonierte Flächen zum einen zur Versiegelung städtischer Flächen beitragen und sich zum anderen stark aufheizen, soll mit dieser Regelung ein Ausgleich geschaffen werden. Für Parkplätze von Wohngebäuden und Dächer gilt diese Regelung nicht.

Wohnungsbestand steigt

Ende 2020 gab es in Deutschland 42,8 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zufolge stieg der Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Prozent oder 290.966 Wohnungen. Im Vergleich zum Jahr 2010 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 5,7 Prozent bzw. 2,3 Millionen Wohnungen. Somit kamen Ende 2020 auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 515 Wohnungen, 20 Wohnungen mehr als zehn Jahre zuvor. Zugleich steigt aber auch die Wohnfläche pro Kopf: Rechnerisch sind es heute 47,4 Quadratmeter, 2,4 mehr als Ende des Jahres 2010.

Umwandlungsverbot in Berlin

Senat erklärt die ganze Stadt zum angespannten Wohnungsmarkt.

Mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23. Juni ist es Kommunen möglich, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch außerhalb sogenannter Milieuschutzgebiete zeitlich befristet für genehmigungspflichtig zu erklären. Dazu bedarf es der regionalen Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte. Diese Voraussetzungen hat der Berliner Senat nun für die Hauptstadt geschaffen. Die stadtweite Einführung der Rechtsverordnung gilt für Wohngebäude ab fünf Wohnungen und kann bis Ende des Jahres 2025 wirksam sein.

Zwar ist Berlin nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes mit einer Eigentumsquote von lediglich 17,4 Prozent bundesweites Schlusslicht, die Stadt weist in diesem Bereich aber die höchste Dynamik auf: Zwischen 1998 und 2018 stieg die Quote von elf auf 17,4 Prozent, also um 58 Prozent und damit um mehr als in jeder anderen bundesdeutschen Stadt. Entsprechend steigt auch der Anteil der umgewandelten Wohnungen an den auf den Markt gekommenen Eigentumswohnungen: 84 Prozent waren es im vergangenen Jahr, knapp 70 Prozent im Jahr 2019.



Förderung E-Mobilität legt nach

Weitere 300 Mio. Euro für private Ladesäulen

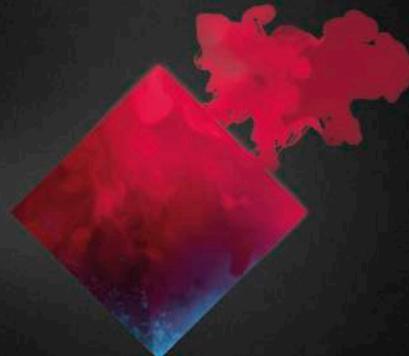
Mitte Juli waren die für den Ausbau privater Ladeinfrastruktur bereitgestellten Fördergelder der KfW bereits zum zweiten Mal ausgeschöpft. 500 Mio. Euro umfasste das erst im November vergangenen Jahres gestartete und schon einmal aufgestockte Programm. Für die Errichtung von mehr als 620.000 Ladepunkten wurden die Gelder beantragt: 900 Euro als Zuschuss für die Errichtung einer neuen Ladestation oder Wallbox mit elf Kilowatt Ladeleistung und intelligenter Steuerung.

Nun fließt noch einmal Geld in den Fördertopf: Mit zusätzlich 300 Mio. Euro wird das Programm nun auf insgesamt 800 Mio. Euro aufgestockt.

Zugleich meldet die Bundesregierung, dass dem Kraftfahrtbundesamt zufolge erstmals eine Million elektrisch betriebener Fahrzeuge auf bundesdeutschen Straßen zugelassen ist, das von Industrie und Bundesregierung gesteckte gemeinsame Ziel somit erreicht sei. Mehr als die Hälfte der Elektrofahrzeuge ist rein elektrisch, bei den übrigen handelt es sich um Plug-In-Hybride und Fahrzeuge mit Brennstoffzellen.

Miele

MOVE YOUR
BUSINESS



Miele
MOVE

Der nächste logische Schritt
Intuitiv, transparent, effizient:
Miele **MOVE** vernetzt Professional
Maschinen, optimiert Prozesse,
senkt Betriebskosten – und befreit
Sie von Grenzen im Wäsche-
management. Lassen Sie sich nicht
aufhalten: miele.de/mielemove

Miele Professional. Immer Besser.

Maßnahmen zum Klimaschutz

EU-Parlament: Klärungsbedarf bei Fit-For-55-Paket

Zu einem informellen Treffen kamen die 27 EU-Umwelt- und Klimaminister im slowenischen Kranj am 20. und 21. Juli zusammen. Zur Diskussion stand das am 14. Juli von der EU-Kommission vorgelegte Fit-for-55-Paket zur Erreichung der für das Jahr 2030 gesteckten Klimaziele. Das Reformpaket sieht vor, die Treibhausgase bis 2030 um 55 Prozent zu verringern. Es zeichnete sich ab, dass die Verhandlungen zur Umsetzung schwierig werden könnten. Geäußert wurden Bedenken in Bezug auf den im Paket verankerten Klimasozialfonds und die bedrohte Wettbewerbsfähigkeit der Industrie, die künftig auf 32 Prozent der kostenlosen CO₂-Zertifikate verzichten müsse. Auch sei der CO₂-Grenzausgleichsmechanismus (CBAM) zu ungenau formuliert und noch ausbaufähig. Kritisiert wurden auch zu lange Genehmigungsfristen für den Neubau von Wind- und Solaranlagen. Die Konkretisierung des Fit-for-55-Reformpakets ist für den Herbst geplant. Nach der Sommerpause werden die Verhandlungsführer ernannt, die Positionen zu den Vorschlägen des Pakets erarbeiten werden.



••• VERANSTALTUNGEN ••• ANKÜNDIGUNGEN ••• VERANSTALTUNGEN ••• ANKÜNDIGUNGEN ••• VERANSTALTUNGEN

VDIV & LANDESVERBÄNDE

VDIV DEUTSCHLAND

> 29. Deutscher Verwaltertag

Datum/Ort: 23./24.9.2021, Estrel Berlin

Anmeldung: www.deutscher-verwaltertag.de

3. VDIV-Golf-Cup Nord

Datum/Ort: 30.9.2021, Golfanlage Warnemünde

Anmeldung: www.vdiv-management.de/golf-nord

> Forum Zukunft VI

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

Anmeldung: www.vdiv.de/forum-zukunft

VDIV HESSEN

> Verwalterforum Nordhessen

Datum/Ort: 1.10.2021, Schlosshotel Bad Wilhelmshöhe, Kassel

Anmeldung: www.vdiv-hessen.de/nordhessen

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

> 15. Herbstforum

Immobilienverwaltung & Technik

Datum/Ort: 26.10.2021, RAMADA BY WYNDHAM DRESDEN

Anmeldung: www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de/veranstaltungen

VDIV NIEDERSACHSEN/ BREMEN

> WEG-Verwalterforum Hannover

Datum/Ort: 6.10.2021, H4 Hotel Hannover Messe, Laatzen

Anmeldung: www.vdiv.de/verwalterforen-hannover

> Miet-Verwalterforum Hannover

Datum/Ort: 7.10.2021, H4 Hotel Hannover Messe, Laatzen

Anmeldung: www.vdiv.de/verwalterforen-hannover

VDIV NORDRHEIN-WESTFALEN

> Verwalterforum NRW

Datum/Ort: 30.9./1.10.2021, Messe Düsseldorf

Anmeldung: www.vdiv-nrw.de/seminare-online-seminar/aktuelle-terme

> 14. Bielefelder Verwalterforum

Datum/Ort: 6.10.2021, Stadthalle Bielefeld

Anmeldung: www.vdiv-nrw.de/seminare-online-seminar/aktuelle-terme

VDIV RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

> Verwalterforum Miet- & WEG-Recht

Datum/Ort: 6.10.2021, Koblenz

Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

Online-Vielfalt

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

29. DEUTSCHER VERWALTERTAG

Klare Worte



VDIV ZUM THEMA

Geschlossenheit macht stark

***E**ndlich! Die Branche trifft sich wieder – zum wichtigsten Jahreskongress in Berlin. Eine gute Gelegenheit, sich nach langer Zeit mit den Kollegen, aber auch mit Experten auszutauschen, gemeinsam neue Ziele zu definieren und anzustreben. Viel ist passiert in den von Corona bewegten Zeiten. Viel haben wir uns neu angeeignet, aneignen müssen, um mit ungewohnten Situationen sicher umgehen*

zu können. Und letztlich hat auch das novellierte Wohnungseigentumsgesetz nun bereits eine mehrmonatige Bewährungsprobe hinter sich. Kurz: Es gibt einiges zu besprechen, aber wie in jedem Jahr bietet der Branchentreff auch Anlass, den Blick gezielt auf die Branche zu richten. Und das tun wir schon einmal auf den folgenden Seiten. Wir freuen uns, Sie am 23./24. September in Berlin zu begrüßen.

10 Forderungen

des VDIIV Deutschland an die Politik nach der Bundestagswahl 2021

Von Martin Kafler, Geschäftsführer des VDIIV Deutschland

1

Eigentümer- versammlungen

Um dringend notwendige Sanierungsschritte im Sinne der Klima- und Mobilitätswende im Gebäudebereich vornehmen zu können und die Handlungsfähigkeit der Eigentümer von einem Viertel des deutschen Wohnungsbestandes wiederherzustellen, ist es dringend erforderlich: **Online-Eigentümerversammlungen rechtssicher ermöglichen!**

2

Umlaufbeschlüsse

Nicht nur vor dem Hintergrund der Coronapandemie sollten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) in Zukunft schneller und flexibler agieren können. Daher sollten künftig auch ohne Versammlung alle Beschlüsse gültig sein, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer ihre Zustimmung in Textform erklärt hat. Um eine angemessene Beteiligung zu sichern, könnte bei diesen Entscheidungen ein Quorum von zwei Dritteln der Wohnungseigentümer vereinbart werden: **Beschlüsse im Rahmen von Umlaufverfahren erleichtern!**

3

Umwandlungs- vorbehalt

Im Zuge der Novelle des Baugesetzbuches wurde die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen weiter beschränkt. Damit sollen Quartiere geschützt sowie Kündigung und Verdrängung verhindert werden. Die Neuregelung geht jedoch an der Realität vorbei. Viele umgewandelte Eigentumswohnungen sind Teil privater Altersvorsorge. Es besteht daher kein Interesse daran, den Mietern diese Wohnungen zu kündigen und sie zu verdrängen, sondern vielmehr daran, langfristige, stabile Mietverhältnisse aufrechtzuerhalten. Die Gesetzesinitiative wird entgegen verschiedenen politischen Aussagen die Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht entspannen, sondern künstlich weiter anspannen. Um den Markt zu entlasten und es Mietern zu ermöglichen, sich mit einer eigenen Immobilie ihre Altersversorgung zu sichern, sollten die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nicht begrenzt werden: **Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen passgenau ermöglichen!**

4

Baugenehmigungs- verfahren

Damit der Wohnungsbau noch schneller in Fahrt kommt, muss das Durchlaufen des gesamten Baugenehmigungsverfahrens durch digitale Kommunikation aller beteiligten Personengruppen und Ämter Bundesstandard werden. Die Verwaltung arbeitet in Deutschland in vielen Bereichen noch immer nicht voll digital; sodass Verwaltungsprozesse sich noch immer zu langsam und zu bürokratisch gestalten. Die Implementierung digitaler Antragsverfahren im gesamten Bundesgebiet tut Not: **Baugenehmigungsverfahren durch digitale Mittel beschleunigen!**

5

Berufsausbildung

Um den hohen Anforderungen in der Immobilienverwaltung sachgerecht zu genügen, bedarf es einer spezifischen staatlich anerkannten Ausbildung. Daher sollte ein neuer Ausbildungsberuf „Kaufmann/-frau für Wohnimmobilienverwaltung“ eingerichtet werden. Bestehende Berufsbildungsabschlüsse

sind zu modernisieren und den aktuellen Anforderungen anzupassen: **Einen Ausbildungsberuf zur Wohnimmobilienverwaltung einführen!**

6

Individueller Sanierungsfahrplan

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) für WEG sollte weiterentwickelt und verpflichtend für alle Wohngebäude im Bestand eingeführt werden. Monitoring-Konzepte sollten im Rahmen des iSFP stärker verankert werden. Um die Verbreitung zu beschleunigen, sollte die Erstellung des iSFP für Wohngebäude zu 100 Prozent gefördert werden:

Den individuellen Sanierungsfahrplan weiter stärken!

7

Anreize für Verwaltungen

Verwaltungen spielen eine entscheidende Rolle bei der Initiierung und Begleitung von Sanierungsprozessen. Um dies zur Steigerung der Sanierungs-

quote in WEG zu nutzen, sollten spezifische Anreizstrukturen für Immobilienverwaltungen in die Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) integriert werden: **Spezifische Anreize für Verwaltungen bei energetischen Sanierungen schaffen!**

8

KfW-Kredite für WEG

Die Ausreichung von KfW-Mitteln an WEG ist unter den derzeitigen Rahmenbedingungen für Banken nicht wirtschaftlich. Um die Sanierungsrate zu steigern und die Klimawende im Gebäudebereich weiter voranzutreiben, sollte vor diesem Hintergrund eine praktikable Lösung gefunden werden: **Ausreichung von KfW-Krediten an WEG wieder attraktiv machen!**

9

CO₂-Preis-Umlage

Bei der Ausgestaltung der Umlagefähigkeit der CO₂-Abgabe sollte berücksichtigt werden, ob ein Eigentümer bereits in die energetische Sanierung investiert

hat. In diesem Fall sollte die CO₂-Abgabe voll auf die Mieter umgelegt werden. Die Mittel aus der CO₂-Steuer sollten zudem grundsätzlich dafür verwendet werden, weitere Förderanreize – insbesondere im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften – zu setzen: **Bei der Umlage der CO₂-Kosten differenziert vorgehen, Umlage für neue Förderanreize verwenden!**

10

E-Ladeinfrastruktur

Eigentümergeinschaften halten rund ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland, bei der Förderung der Errichtung privater E-Ladeinfrastruktur werden sie aber nur unzureichend berücksichtigt. Aufgrund der Besonderheiten bei der Umsetzung der Mobilitätswende in WEG sollten diese mit einem spezifischen Förderprogramm adressiert werden. Der Förderrahmen sollte sowohl den Erwerb des Ladepunktes als auch die dazugehörige Infrastruktur und die Maßnahmen zur Umsetzung abdecken:

Den Einbau von E-Ladesäulen in Wohnungseigentümergeinschaften durch ein separates Förderprogramm ermöglichen!

Online Immobilien verwalten mit integrierter Bank

Miet- und WEG-Verwaltung mit zertifizierter Software



Verwalter-Service

Hausbank

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

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

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

Weitere Informationen unter:

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

Hausbank München eG

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





Die Zukunft gestalten

Mit Positionen, Impulsen, Kompetenzen gemeinsam die Branche voranbringen – beim 29. Deutschen Verwaltertag am 23./24. September im Estrel Berlin.

Von Andrea Körner

Willkommen zurück im echten Leben! Nach Monaten der virtuellen Versammlungen, Veranstaltungen und Seminare trifft sich die Branche im September endlich wieder von „Mensch zu Mensch“, nicht via Bildschirm, zum wichtigsten Kongress für Immobilienverwaltungen – dem vielleicht bedeutendsten Ereignis des Jahres. Als Veranstalter und Gastgeber sieht der VDIV Deutschland dem diesjährigen Event mit besonderer Freude und großen Erwartungen entgegen. Gemeinsam mit dem Estrel Berlin wurde mit den entsprechenden Vorkehrungen Sorge für den Schutz der Gesundheit der Kongressteilnehmer getragen. Denn der 29. Deutsche Verwaltertag soll im gegebenen Rahmen zumindest eins sein: ein Forum, das in entspannter, kollegialer Atmosphäre zu konstruktiven Gesprächen, anregenden Diskussionen und zum Ideen-, Gedanken- und Erfahrungsaustausch einlädt – zum Miteinander einer starken Gemeinschaft, von der jeder Einzelne profitiert.

Fachliche Expertise mit Praxisbezug

Um Besuchern den gewünschten Mehrwert zu bieten, mit viel Engagement zusammengestellt: das Vortragsprogramm. An beiden Veranstaltungstagen widmen sich

namhafte Referenten den Themen, die Verwalterinnen und Verwaltern derzeit auf den Nägeln brennen. Und das sind nicht eben wenig, denn allein schon die Anwendung des reformierten Wohnungseigentumsgesetzes bietet ein weites Feld. Ein dreiviertel Jahr nach seinem Inkrafttreten tun sich vielfältige Frage- und Problemstellungen auf, für die praktikable Lösungen gefunden werden müssen. Dies in Vorträgen erfahrener Juristen mit viel Praxisbezug erläutert zu bekommen oder in Fachforen gemeinsam mit Experten auf ihrem jeweiligen Gebiet zu erarbeiten, rüstet fürs Tagesgeschäft, schafft Rechtssicherheit und qualifiziert für die ordnungsgemäße Verwaltung. Folgerichtig wird die Teilnahme am 29. Deutschen Verwaltertag gemäß MaBV mit bis zu 7 Stunden 15 Minuten bestätigt. Fachanwälte erhalten einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 7 Stunden. Die Teilnahmebescheinigungen werden im Nachgang der Veranstaltung zur Verfügung gestellt.

Klare Worte und politische Statements

Nur drei Tage vor der Wahl zum 20. Deutschen Bundestag wird es auch auf dem Verwaltertag an politischen Stimmen nicht fehlen. Der Vorsitzende der Freien Demokraten (FDP), Christian Lindner, wird in seinem politischen Grußwort an die Anwesenden den Blick auf die künftigen gesellschaftspolitischen Herausforderungen richten und klare Worte für den ein-



zuschlagenden Kurs finden. Als weiterer Top-Speaker wird der Virologe und Institutsdirektor an der Universität Bonn, Prof. Dr. Hendrik Streeck, die aus der Pandemie zu ziehenden Lehren formulieren – und damit das andere global bewegende Thema unserer Zeit aufgreifen.

Netzwerken und Erfahrungsaustausch

Einer der wichtigsten Aspekte des Jahreskongresses ist der persönliche Kontakt, der Gedankenaustausch mit Kolleginnen und Kollegen, die Pflege und der Ausbau von Netzwerken, die so wichtig sind fürs berufliche Fortkommen. Beim 29. Deutschen Verwaltertage bieten sich dazu hinreichend Gelegenheiten: schon am Vorabend, wenn der VDIV Deutschland zur Warm-up-Party in den historischen Spreespeicher Berlin lädt, um mit beeindruckendem Blick auf die Oberbaumbrücke auf den Kongress am nächsten Morgen einzustimmen.

Als nahezu unerschöpflicher Quell innovativer Ideen und bereichernder Kontakte wird sich auch in diesem Jahr die wohl größte Fachausstellung von Herstellern, Anbietern und Dienstleistern für die Immobilienwirtschaft erweisen. Annähernd 100 Unternehmen präsentieren sich, ihre Produkte und Leistungen – allesamt vertreten von Experten, die mit Branchenkenntnis und einem offenen Ohr für die speziellen Belange der Immobilienverwaltung schon so manche Problemlösung nach Maß gefunden haben. Die Pausen im Tagungsprogramm in der Ausstellung mit ihren kompetenten Ansprechpartnern zu verbringen, ist nicht nur ein Muss, sondern auch ein besonderes Vergnügen, bei dem man ganz beiläufig einen umfassenden Überblick über die Innovationen des Marktes gewinnt

und mit etwas Glück auch attraktive Sachpreise, spendiert von den ausstellenden Unternehmen.

Glanzvoller Höhepunkt: der Festabend

Auch gemeinsam zu feiern, dient natürlich dem Netzwerken. Der Festabend im Rahmen des Deutschen Verwaltertages ist allerdings sehr viel mehr: kulinarische Genüsse, ein unterhaltsam-kurzweiliges Bühnenprogramm, u. a. mit einem amüsanten Exkurs des Comedians Paul Panzer in seine persönliche „Mid-life-Crisis“, – und die spannungsgeladene Ehrung der Immobilienverwalter des Jahres 2021, des NachwuchsStars 2021 sowie die Bekanntgabe der beiden Stipendiaten für die vom VDIV Deutschland in Zusammenarbeit mit der EBZ Akademie ausgeschriebene Weiterbildung.

Bewerben konnten sich die Anwärter auf die begehrte Auszeichnung „Immobilienverwalter des Jahres“ diesmal mit der Umsetzung des Themas „Nachhaltigkeit“ in ihren Unternehmen. Das derzeit überall präsente Schlagwort bezieht sich in diesem Zusammenhang auch auf die Effizienz und Arbeitsorganisation moderner Immobilienmanager. Unter dieser Prämisse machte sich der VDIV Deutschland auf die Suche nach WEG- und Mietverwaltungen, die sich damit bereits auseinandergesetzt haben. Gespannt darf man also darauf sein, wie die Preisträger Nachhaltigkeit in ihren Unternehmen und dem verwalteten Bestand „leben“, welche Vorteile ihnen daraus erwachsen, wie ggf. höhere Kosten kompensiert werden, ob Nachhaltigkeit auch mit mehr Effizienz und wirtschaftlichem Erfolg einhergeht, ob der Klimaschutz davon profitiert und wie das Thema bei der jeweiligen Belegschaft ankommt.

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

Gemeinsam mit Ihnen sind wir #geldverbesserer: Die DKB-Branchenexpert*innen helfen Ihnen, Wohnraum in Deutschland zu verwalten und zu erneuern. Mehr Infos unter: dkb.de/verwalterplattform

Gemeinsam sind wir
#geldverbesserer

Treffen Sie uns auf dem
**29. DEUTSCHEN
VERWALTERTAG**
am 23. & 24.9.



DKB-Experten im Verwaltergeschäft:
Yvonne Hube und Andre Eckardt

DKB
Das kann Bank

Neue Möglichkeiten

Digitale Eigentümerversammlungen eröffnen neue Freiheiten.
Wie kommt das in der Branche an, und wer soll das bezahlen?

Von Eric Brandmayer, Referent Kommunikation & Marketing des VDIV Deutschland

Das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ermöglicht seit Dezember 2020 hybride Eigentümerversammlungen. Endlich, denn spätestens die Coronapandemie hat gezeigt, dass es digitaler Lösungen bedarf, um trotz geltender Kontaktbeschränkungen die jährlichen Zusammenkünfte zu realisieren. Den aktuellen Zahlen des 9. VDIV-Branchenbarometers zufolge wollen knapp 60 Prozent der befragten Verwaltungen Eigentümerversammlungen künftig mit der Möglichkeit zur Online-Teilnahme einberufen. Mehr als zwei Drittel von ihnen ziehen die hybride Form vor, also sowohl mit Online-Teilnahme als auch vor Ort. Ein gutes Viertel könnte sich reine Online-Versammlungen vorstellen, wobei es für deren Umsetzung noch immer keine rechtliche Grundlage gibt. Wie gehen Verwaltungen in der Praxis mit den neuen Möglichkeiten um? Der VDIV Deutschland hat sich umgehört – bei den Mitgliedern seiner Erfahrungsaustauschgruppen, den Erfahrungsgruppen.

Ist digital wirklich zeitaufwendiger?

Ein Gewinn sind die virtuellen Zusammenkünfte vor allem für Eigentümer, ist sich Christoph Bühner (BG Wangen) sicher: „Die Online-Teilnehmer sparen die Zeit der Anreise und können dennoch aktiv teilnehmen.“ Was so auch die Terminfindung vereinfacht, bedeutet für die andere Seite zunächst Investitionen. „Der Verwalter hat den erheblichen Nachteil, dass er die gesamte Technik vorhalten muss, Schulung und Einweisung der Mitarbeiter inklusive“, so Bühner. Insbesondere die Moderation und der Umstand, dass nicht alle Eigentümer im selben Raum sind, erfordern eine gewisse Einarbeitung, die zunächst Zeit kostet und sich erst auf längere Sicht amortisieren wird. Es sind nun einmal ein paar Regeln zu befolgen, damit bei der digitalen Umsetzung alles glatt läuft: Wegen der nicht immer optimalen Sprachqualität ist es umso wichtiger, laut und deutlich zu sprechen, und um Missverständnissen vorzubeugen, ist es sinnvoll, vor jedem Wortbeitrag den Namen

des Redners zu nennen. Das macht die Sache auf den ersten Blick aufwendiger als eine konventionelle Versammlung. Christian Gottschling (Gottschling Immobilien GmbH) allerdings sieht den Zeitvorteil auch aufseiten der Verwaltungen: „Allein die eingesparte Wegezeit zu den externen Versammlungsorten entlastet die Mitarbeiter enorm. Bei ca. 250 Eigentümerversammlungen pro Jahr, und wenn man auch nur 30 Minuten pro Wegstrecke rechnet (inkl. Unterlagen zusammenstellen, Stau, Parkplatzsuche etc.), spart man jährlich 250 Mitarbeiterstunden ein“, so seine Rechnung.

Die Kosten der Technik

Selbst wenn die Kosten der technischen Ausstattung in der Regel einmalig anfallen, sind sie nicht zu unterschätzen: Für Kameras, Mikrofone und weiteres Equipment kommt leicht ein mittlerer fünfstelliger Betrag zusammen, für Videokonferenzsysteme meist noch mehr, wenn auch monatlich oder jährlich im Abo bezahlt. Und trotzdem empfiehlt es sich, nicht am falschen Ende zu sparen: Versagt die Technik, platzt die Versammlung, und die Teilnehmer sind unzufrieden.

Die Frage ist, **wer** von digitalen
Lösungen am meisten profitiert.

Ein Investment, das sich durch Zeitersparnis schnell amortisiert?

Wer soll die Mehrkosten tragen?

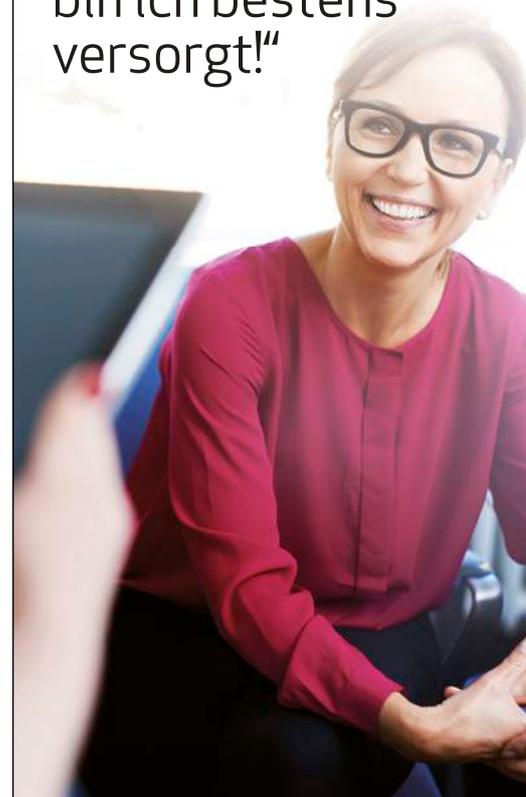
Sollen nun die Eigentümer, die (vermeintlich) am meisten von der neuen Versammlungsform profitieren, für die Kosten aufkommen, oder doch die Verwaltungen, die eben mit der Zeit gehen müssen? Hier sind sich die Befragten in den Erfa-Gruppen weitestgehend einig: Viele planen, die Mehrkosten an die Eigentümer weiterzugeben, in einer Größenordnung von 250 bis 300 Euro. Für Ilonka Münchner (Hetzer Immobilien GmbH) ein klarer Fall: „Hybridversammlungen stellen eine zusätzliche Herausforderung dar. Neben der Schulung des Personals und dem zusätzlichen Mitarbeiter, den wir in jede Versammlung mitnehmen, muss Technik angeschafft werden. Das wird mit den laufenden Verwaltergebühren nicht zu decken sein.“ Auch Martin Sitter (BASF Wohnen + Bauen GmbH) sieht das so. Zwar plant er wie 80 Prozent der Verwaltungen in Deutschland, seine Vergütung um zehn bis 15 Prozent anzuheben, er kann sich aber trotzdem vorstellen, sich „die zusätzlichen Kosten als Pauschale vergüten zu lassen.“ Anderer Meinung ist Christian Gottschling: „Der Mehrwert für Verwaltungen übersteigt das Investment um ein Vielfaches. Wir bieten, wenn möglich, ausschließlich digitale Versammlungen als Hybridversammlungen an.“ Gerade jüngere Eigentümergenerationen, so Gottschlings Einschätzung, werden wohl kaum bereit sein, für etwas ihnen Selbstverständliches zu zahlen, wobei er durchaus Verständnis hat, wenn Kollegen ihre Mehrkosten decken möchten.

Verbreitet noch Zurückhaltung

Manche Verwalter wie Andreas Möck (Die Immobilienverwalter GmbH) sehen die neuen digitalen Möglichkeiten kritisch: „Hybride Eigentümerversammlungen sind ein enormer Aufwand für jeden Immobilienverwalter, mit zahlreichen völlig unterschätzten Herausforderungen.“ Zu bedenken gibt er vor allem, dass geeignete Räumlichkeiten fehlen, üblicherweise bieten sie „nicht ansatzweise die notwendigen technischen Ausstattungen, um eine interaktive gleichzeitige Kommunikation mit allen Beteiligten zu gewährleisten.“ Sein Unternehmen wird trotz der mehr als 7.000 verwalteten Einheiten diesen Weg erst einmal nicht mitgehen – eine Entscheidung, die Peter Andreae (Andreae Immobilien GmbH) teilt: „Für eine kleine Verwaltung sind mir Aufwand und Ausgaben für Online-Versammlungen zu hoch. Die Nachfrage vonseiten der Kunden ist bisher auch gering.“

In den kommenden Jahren wird die Nachfrage nach digitalen Angeboten für Eigentümerversammlungen sicherlich steigen, denn wir bekommen es mit einer Generation von Eigentümern zu tun, die mit dem Internet und digitalen Lösungen groß geworden sind. Somit wird kein Weg daran vorbeiführen, den generell anspruchsvollen Kunden der WEG-Verwaltungen hybride Eigentümerversammlungen anzubieten, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Spätestens wenn die neue Regierung hoffentlich auch reine Online-Versammlungen rechtssicher ermöglicht, werden sich Hausverwaltungen der Digitalisierung in diesem Bereich nicht mehr verschließen können.

„Mit Erdgas
und Strom
bin ich bestens
versorgt!“



Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle für Erdgas und Strom
- ✓ Bündelung von Liegenschaften
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice sowie eine Vielzahl an Online-Services
- ✓ Energieausweise
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner
- ✓ Mehrfach ausgezeichnet



Einbau von Ladelösungen
in Tiefgaragen?
Sprechen Sie uns an!

Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energie-
lieferanten in Deutschland mit 60 Jahren
Markterfahrung. www.montana-energie.de

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

9. VDIV-Branchenbarometer

Der Wille ist da – nun müssen bei der Honorierung Taten folgen.

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

Investitionen in Soft- und Hardware für neue digitale Dienstleistungen zugunsten der Kunden sowie für die Weiterentwicklung der Arbeitsprozesse, zusätzliche Ausgaben aufgrund steigender gesetzlicher Anforderungen sowie die hieraus resultierende erforderliche Qualifizierung der Mitarbeiter, höhere Personalkosten – der finanzielle Aufwand nimmt in Immobilienverwaltungen seit Jahren zu. Umso wichtiger ist daher eine entscheidende Erkenntnis des jüngst veröffentlichten 9. VDIV-Branchenbarometers: Acht von zehn Unternehmen werden in diesem Jahr die Vergütungssätze in den von ihnen gemanagten Beständen anheben. 83 Prozent dieser Gruppe planen dabei 2021 Anpassungen um bis zu zehn Prozent, neun Prozent wollen ihre Regelsätze sogar um mehr als 15 Prozent anheben. Zum Vergleich: Im vorangegangenen Branchenbarometer gaben nur zwei Drittel der befragten Unternehmen an, ihre Vergütungssätze im Jahresverlauf anpassen zu wollen.

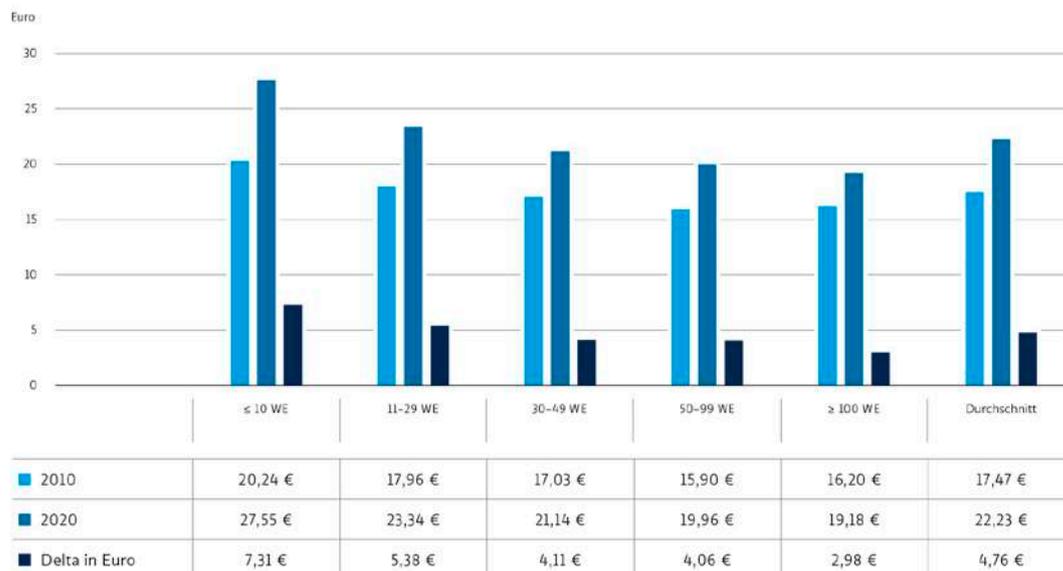
Bislang nur geringe Erhöhungen in der WEG-Verwaltung

2020 fanden Erhöhungen durchaus statt – allerdings eher im marginalen Bereich. In der WEG-Verwaltung,

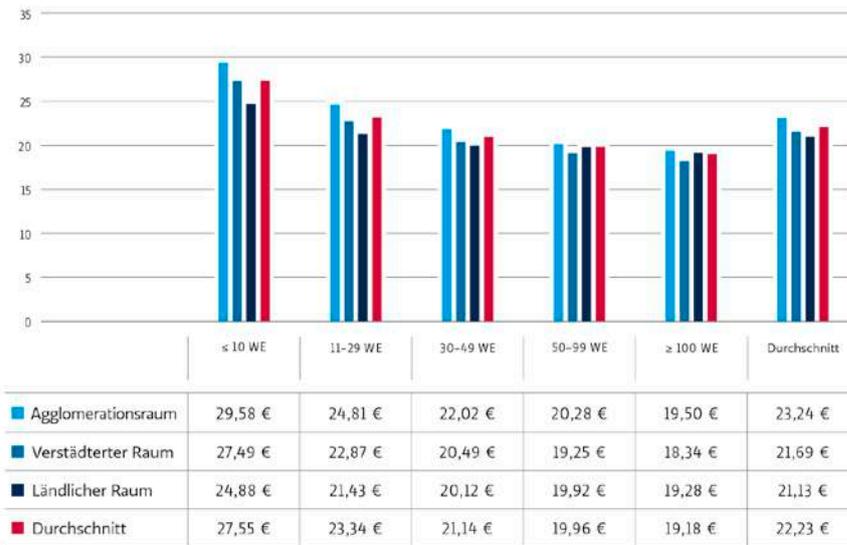
die für 95,2 Prozent der Umfrageteilnehmer das wesentliche Standbein ist, stieg der Regelsatz pro Einheit und Monat im Bestand um gerade einmal 66 Cent auf nun 22,23 Euro. Inflationbereinigt entspricht das einem Anstieg um 2,6 Prozent. In Anbetracht von Megatrends wie der Digitalisierung und der zahlreichen sehr komplexen Neuregelungen, die 2020 in Kraft getreten sind, ist die Steigerung absolut unzureichend. Im langfristigen Vergleich zeigt sich kein besseres Bild: Die durchschnittliche WEG-Bestandsvergütung hat sich seit 2010 um 4,76 Euro und somit um 48 Cent pro Jahr erhöht. Unter Berücksichtigung der Inflation bleibt lediglich ein Plus von durchschnittlich 24 Cent pro Jahr.

Nur wenig besser präsentiert sich die Situation bei Neubewerbungen für Verwaltungsmandate. Hier liegen die aufgerufenen Vergütungssätze im Durchschnitt 86 Cent über der Bestandsvergütung des Vorjahres. Je kleiner dabei das jeweilige Objekt ist, desto höher fällt die Differenz aus. Auf regionaler Ebene ermittelt das 9. VDIV-Branchenbarometer nur geringe Unterschiede: Im Osten, Süden und Westen Deutschlands liegen die durchschnittlichen Vergütungssätze dicht beieinander (zwischen 24,00 und 24,40 Euro), allein die Region Nord weicht mit einer durchschnittlichen Vergütungshöhe von 27,54 Euro bei Neubewerbungen deutlich ab.

Entwicklung der WEG-Bestandsvergütung von 2010 zu 2020 (netto, je Einheit und Monat)



Regelsatz WEG-Vergütung nach Siedlungsstruktur (netto, je Einheit und Monat)



weniger als zehn Wohn-einheiten (WE) noch 4,70 Euro, schmilzt sie bei Objekten mit 30–49 Wohneinheiten auf 1,90 Euro zusammen. Und sowohl bei Objekten mit 50–99 als auch bei solchen mit über 100 Wohneinheiten werden im ländlichen Raum höhere Regelsätze erzielt als im verstädterten Raum, wobei sich die Differenz zum Agglomerationsraum auf wenige Cent reduziert.

Bei Betrachtung der Siedlungsstruktur zeigt sich, dass in Agglomerationsräumen zwar weiterhin die höchsten Regelsätze erzielt werden, gefolgt vom verstädterten und dem ländlichen Raum. Doch je größer dabei die verwalteten Objekte werden, desto geringer wird der Unterschied. Beträgt die Spreizung bei Objekten mit

Keine Entwarnung in der Mietverwaltung

Im Jahr 2020 erhöhten 41,4 Prozent der befragten Unternehmen in der Mietverwaltung ihre Verwaltergebühr. Insbesondere kleinere Unternehmen (< 150 VE: 38,7 Prozent; 150–399 VE: 37,4 Prozent) nutzten hier Anpassungspotenziale bei Vertragsverlängerungen sowie durch Staffeln

29. Verwaltertag in Berlin: Digitale ETV!

Jetzt die App testen:



Apple



Android

www.beschluss.app

Die **beschluss.app** - das Original! per sofort einsetzbar



beschluss.app für digitale ETVs mit ortsunabhängiger Abstimmung via App, Keypad oder Handzeichen



ETV mit ZOOM und Abstimmung mit **beschluss.app** oder Abstimmung direkt in ZOOM; Server in der EU



Eigenen Konferenzraum oder die für die ETV gemietete Location mit ETV-Konferenztechnik ausstatten



Räume mit ETV-Konferenztechnik einrichten: bundesweit und mit dem Service von 350 Mitarbeitern

regelungen und setzten zudem bei laufenden Verträgen Anhebungen durch.

Stellte das 8. VDIV-Branchenbarometer noch einen alarmierenden Nettoverlust in der Mietverwaltung fest (-0,6 Prozent), sind die Vergütungssätze in der aktuellen Erhebung zumindest wieder leicht im Plus. Sie stiegen auf 24,45 Euro je Einheit und Monat und damit inflationsbereinigt um 0,4 Prozent. Auf Bundesebene zeigt sich dabei eine uneinheitliche

Entwicklung: Der Süden verzeichnet mit durchschnittlich 27,88 Euro die höchste Steigerung, der Osten mit 21,73 Euro die geringste, während Westen und Norden mit 24,07 Euro bzw. 24,26 Euro auf vergleichbarem Niveau dazwischen liegen. Der Langfristvergleich fällt ähnlich bedenklich aus wie in der WEG-Verwaltung: Der Anstieg um 5,26 Euro zwischen 2010 und 2020 entspricht einem jährlichen Plus um 53 Cent pro Jahr. Somit bleibt inflationsbereinigt ein durchschnittlicher Anstieg pro Jahr um lediglich 27 Cent.

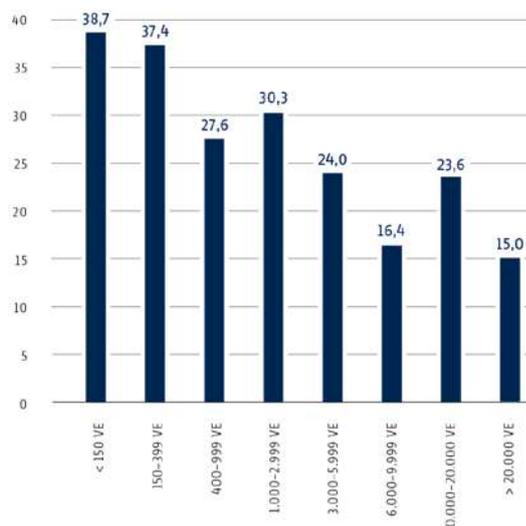
Interessant ist in der Mietverwaltung, dass sich – anders als in der WEG-Verwaltung – der ländliche Raum stärker präsentiert als der verstädterte. Bei großen Objekten mit über 50 Wohneinheiten werden hier sogar höhere Regelsätze erzielt als im Agglomerationsraum.

Regelsatz pauschale Mietvergütung nach Siedlungsstruktur (netto, je Einheit und Monat)



Nun bleibt abzuwarten, in welchem Ausmaß die Branche ihren Worten Taten folgen lässt und ihre Vergütungssätze anhebt. Eine angemessene Honorierung der Verwaltertätigkeit ist mehr als überfällig – und der Zeitpunkt ideal, wie zuletzt VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler in seinem Zwischenruf (**vddiv** aktuell 5/21) eindringlich deutlich machte. Ein wichtiger Schritt in Richtung einer leistungsorientierten Honorierung ist zumindest, dass inzwischen 57 Prozent der WEG-Verwaltungen neue Mandate nur bei einer Mindestanzahl an Wohneinheiten oder einer entsprechend hohen Grundvergütung annehmen und nicht rentable Gemeinschaften ablehnen. Dieser Anspruch muss sich in der Branche zwingend weiter durchsetzen.

Prozentualer Anteil der Unternehmen, die ihre Gebühr gesteigert haben, nach Unternehmensgröße



Neue Kennzahlen

Das 9. VDIV-Branchenbarometer mit umfangreichen betriebswirtschaftlichen Daten und weitreichenden Details zur Immobilienverwaltungsbranche kann unter www.vdiv.de/branchenbarometer bestellt werden. Unternehmen, die an der Umfrage mitgewirkt haben, erhalten die Publikation kostenlos. Für Mitglieder der VDIV-Landesverbände beträgt der Preis 39 Euro, für Immobilienverwaltungen, die keine Mitglieder sind, 79 Euro. Branchenfremde Unternehmen, Behörden und Verbände können es für 149 Euro bestellen, Unternehmensberatungen und Rechtsanwälte für 249 Euro (alle Preise zzgl. USt.).

Hurra, ein neues Objekt!

Was dessen Übernahme für Verwaltungen bedeutet, und wie man es richtig macht.

Viel gibt es zu beachten bei der Übernahme eines neuen Verwaltungsobjekts, und darüber machen sich die wenigsten Verwaltungen im Vorfeld Gedanken. Aber es hilft, den Vorgang strukturiert anzugehen. Dazu gilt es zunächst zu unterscheiden, ob das neue Objekt ein Mietshaus oder eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Es gibt Parallelen, aber auch deutliche Unterschiede. Im Zeitalter der Digitalisierung stellt sich zudem die Frage, welche Unterlagen im Original benötigt werden bzw. welche überhaupt zu übergeben sind.

Das Beispiel Mietverwaltung

Hier muss zunächst geklärt werden: Welche Unterlagen befinden sich beim Vorverwalter bzw. beim Eigentümer? Sämtliche Mietverträge mit

Nachträgen dazu sowie die letzten unterschriebenen Mieterhöhungen werden sicherlich im Original benötigt. Zu den Mietverträgen gehören auch die Kauttionen, und, sofern es noch Kautionssparbücher sind, die auf die Namen der Mieter laufen, die Original-Verpfändungserklärungen. Sie müssen eventuell umgeschrieben werden, um ggf. über die Mietsicherheit verfügen zu können. Für die rechtssichere Durchsetzung von Mieterhöhungen sollte die Mietentwicklung der letzten drei Jahre vorliegen, um vorgeschriebene Obergrenzen und Fristen für weitere Anpassungen zu wahren.

Das gilt für Eigentümergeinschaften

Bei Übernahme einer WEG sollten die Kaufverträge entweder im Original oder in Kopie vorliegen. Das ist insbesondere dann wichtig, wenn die Teilungserklärung eine Zwangsunterwerfungsklausel für Wohngeldschulden enthält. Diese wäre dann kaufvertraglich vereinbart, sodass deren Vorlage zwingend ist. Wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang auch die Buchhaltung der Personenkonten der letzten drei Jahre, falls es Fragen zu den Vorjahren gibt.

Die Objektdokumentation

Unabhängig von der Art der Verwaltung sind die Unterlagen zum

Objekt zu übergeben. Im Original sollten insbesondere die Sicherungskarte für Schließanlagen und der dazugehörige Schließplan vorliegen, zudem natürlich sämtliche für das Objekt vorhandenen Schlüssel – und ggf. auch Quittungen des Schlüsselerhalts von Handwerkern und Dienstleistern.

Wünschenswert ist die Übergabe von Original-Wartungsverträgen, es genügt aber eine Kopie. In der Praxis hat es sich bewährt, die letzte Jahresabrechnung zu sichten, um herauszufinden, welche Verträge laufen. Was aber geschieht mit Rahmenverträgen, die vom Vorverwalter oder Eigentümer geschlossen wurden, vor allem für Energielieferungen oder Versicherungen des Gebäudes? Auch diese Verträge gehören zur ordnungsgemäßen Übergabe und sofern die WEG Arbeitgeber z. B. eines Hausmeisters ist, auch alle arbeitsrechtlich relevanten Unterlagen sowie die gesamte Lohnbuchhaltung.

Schwieriger wird es meist bei den Revisionsunterlagen des Objekts – je nach Baujahr. Bei jüngeren Gebäuden liegen die entsprechenden Dokumente oft katalogisiert vor, bestenfalls auf einem USB-Stick. Aushändigen lassen sollte man sich in jedem Fall vorhan-

DER AUTOR



RALF MICHELS
Der geschäftsführende Gesellschafter der A.S. Hausverwaltungs- & Projektentwick-

lungs-GmbH ist Präsidiumsmitglied des VDIV Deutschland.



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



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

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

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

Übergaben strukturiert zu planen, zahlt sich praktisch aus.

dene Originalpläne der Einheiten und des Grundstücks, die immer wieder gebraucht werden, insbesondere bei Baumaßnahmen. Vom Baualter unabhängig, aber im Sinne der Wahrnehmung bestehender Gewährleistungsansprüche sind sämtliche Rechnungen zu übergeben – mindestens die der letzten fünf Jahre. Liegen Gewährleistungsbürgschaften für Handwerkerrechnungen vor, bedarf es der Originaldokumente.

Bis hierhin ist es für Verwaltungen reine Fleißarbeit, alles sachlich zu prüfen und abzuholen. Komplexer sind die „weichen“, nicht klar definierten Themen. Dazu gehören insbesondere der Schriftverkehr mit Eigentümern bzw. Mietern zur Verwaltung des Gebäudes. Da die neue Verwaltung hierüber nicht im Bilde sein kann, ist sie auf die Kooperation der Vorverwaltung angewiesen. Elementar aber ist die Übergabe offener Verwaltungsvorgänge, etwa anhängiger Gerichtsverfahren. Hierbei sollte man besonders gründlich und sorgsam vorgehen, um eine ordnungsgemäße Weiterführung ermöglichen zu können.

Digitalisierte Dokumente

Abgesehen von den oben erwähnten im Original zu übergebenden Unterlagen erweisen sich digitalisierte Dokumente, z. B. PDFs, als praktikabel. Wie man sie ordnungsgemäß übergibt, ist vielen noch nicht bekannt. Nicht ordnungsgemäß: der USB-Stick mit wahllos und unsortiert abgespeicherten Daten. Wer einen USB-Stick als Datenträger zur Übergabe nutzt, muss eine ordnungsgemäße Verzeichnisstruktur der hinterleg-

ten Inhalte anlegen – genau wie bei Aktenordnern, die für eine ordnungsgemäße Übergabe ja auch nicht einfach eine unsortierte Loseblattsammlung enthalten.

Den Datenschutz beachten

Ein wichtiger Aspekt bei Übergaben ist die Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Auch wenn viele Verwalter das Wort schon nicht mehr hören können, die Verordnung ist einzuhalten. Entsprechend ist zu prüfen, ob die Unterlagen DSGVO-konform aufbereitet sind, oder ob die Annahme mit Hinweis auf einen Verstoß verweigert bzw. auf datenschutzkonforme Teile beschränkt werden sollte. Ältere Unterlagen mit personenbezogenen Daten sollte man nicht annehmen. Gemäß DGSVO sind mit Nachunternehmern, z. B. Messdienstleistern, entsprechende Datenschutzvereinbarungen zu treffen und auch zu übergeben.

Ist die Übergabe in den meisten Fällen damit schon fast komplett, kommen bei einer WEG-Übergabe noch ein paar Dokumente hinzu: u. a. sämtliche Protokolle der Eigentümerversammlungen im Original mit ggf. beglaubigten Abschriften, die Teilungserklärung und eventuell vorhandene Gemeinschafts- bzw. Hausordnungen sowie ein ordnungsgemäß geführtes Beschlussbuch, das bei Übergabe vernünftig geprüft werden sollte, um späteren Unstimmigkeiten vorzubeugen. Seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) ist auch entscheidend, ob Beschlüsse zu baulichen Veränderungen gefasst wurden, die einen Kostenschlüssel beinhalten. Sie sind sauber dokumentiert zu übergeben.

Zu guter Letzt sind die Buchhaltungsunterlagen geordnet zu übergeben: Einzelkontolisten, Gesamt- und Einzeljahresabrechnungen sowie die dazugehörigen Kontoauszüge. Je nachdem, wann im Jahr eine Übergabe erfolgt, ist die Vorjahresabrechnung vom Vorverwalter zu erstellen. Dazu mehr auf den folgenden Seiten.

Praxistipp

Selbst als Freund der Digitalisierung rate ich aktuell von der automatisierten Datenmigration via ERP-System ab. Das kann zwar Zeit sparen, führt mitunter aber zu Datenverlusten, weil man sich nicht einzeln mit erhaltenen Dokumenten befasst. Auch die Datenpflege leidet, wenn Stammdaten nicht stimmen oder nicht aktuell sind.

Ich selbst arbeite mit selbst entwickelten Checklisten, nach denen Punkt für Punkt einer Übergabe abgehakt wird. Es lohnt sich, sie der Vorverwaltung zur Vorbereitung der Übergabe im Voraus zukommen zu lassen.

Und schließlich: Ich empfehle, bei Übernahme einer Mietverwaltung den Eigentümer des Objekts und bei einer WEG-Verwaltung den Verwaltungsbeirat hinzuzuziehen. Ihr Wissen und ihre Objektkennntnis können sehr hilfreich sein.

Aus die Maus!

Was, wenn Verwaltungen vorzeitig abberufen werden?
Eine juristische Betrachtung.

Die Neuregelung des § 26 Abs. 3 S. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erleichtert es Wohnungseigentümern, sich von ihrer Verwaltung zu trennen, weil das Vorliegen eines „wichtigen Grundes zur Abberufung“ als Voraussetzung nicht mehr erforderlich ist und Abweichendes nicht mehr vereinbart werden darf.

Das Risiko, eine Bestellung vorfristig zu verlieren, ist damit für Verwaltungen gestiegen, und es trifft sie vor allem dann hart, wenn die Erstbestellung erst kürzlich erfolgte, sodass der mit der Übernahme verbundene Aufwand sich noch gar nicht amortisieren konnte. Ob die Neuregelung nun tatsächlich zu mehr Fluktuation führt, bleibt abzuwarten. Sicher ist: Mit jedem Verwalterwechsel geht wichtiges, oft über Jahre erworbenes Wissen über die betreute Wohnanlage, die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und ihre Mitglieder verloren.

Pflichten der Eigentümergeinschaft

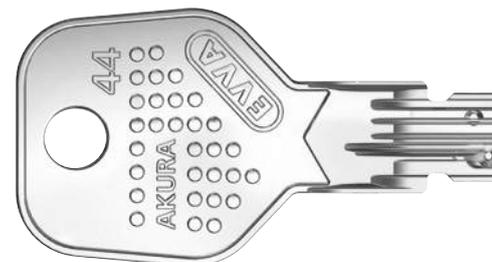
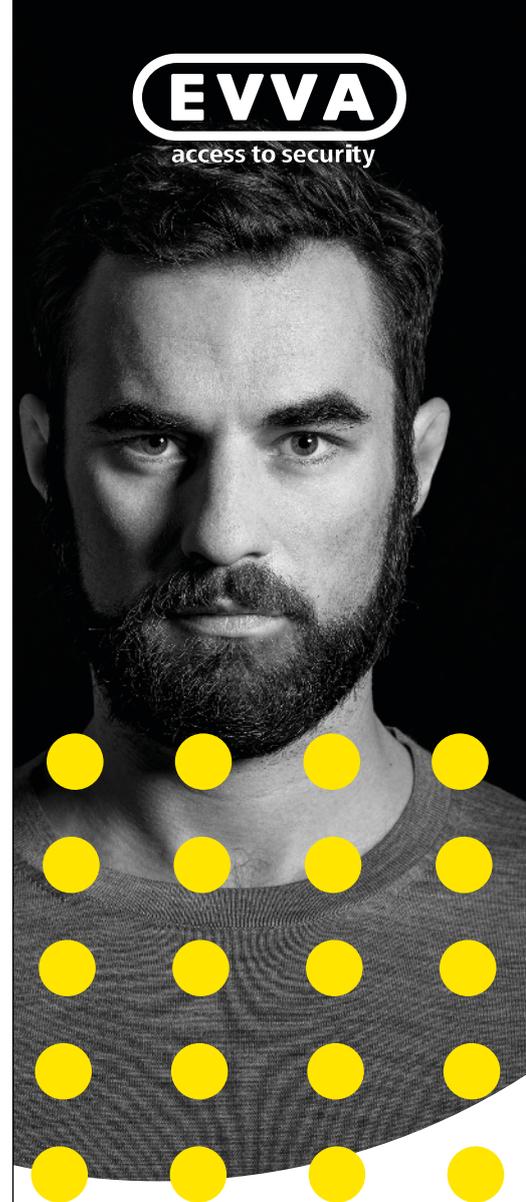
Soll eine WEG kurzfristig in einen Verwaltungsbestand übernommen werden, ist Folgendes zu beachten: Die WEG verpflichtet sich regelmäßig, die neue Verwaltung in den Besitz der Verwaltungsunterlagen zu bringen, um die Aufnahme der Verwaltungstätigkeit überhaupt zu ermöglichen. Sie muss auch ihren Anspruch auf Herausgabe des Verwaltungsvermögens gegen die Vorverwaltung geltend machen, die dazu nach § 667 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) verpflichtet ist. Weil dieser Anspruch gemeinschaftsbezogen ist, steht er nach überwiegender Meinung nur der WEG, nicht der neuen Verwaltung zu. Das aber erfordert einen Beschluss zur ggf. auch gerichtlichen Geltendmachung des Herausgabeanspruchs – wozu es wegen der verbreiteten, aber irrigen Annahme, die abberufene Verwaltung habe wegen etwaiger Ansprüche gegen die WEG das Recht, die Unterlagen einzubehalten, häufig kommt.

DER AUTOR



MARCO J. SCHWARZ

Der Rechtsanwalt ist Vorstandsvorsitzender und Justiziar des VDIV Bayern und in der Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen in München tätig.



Akura 44

A new dimension
of flexibility

Akura 44 ist das flexible Wendschlüsselsystem, das speziell für den Wohnbau entwickelt wurde. Wählen Sie den optionalen Kopierschutz und aus einem breiten Zylindersortiment und bleiben Sie flexibel.

Vergütungsanspruch und Fristen

Verwaltungen sind daher gut beraten, variable Vergütungen für besondere Leistungen zeitnah abzurechnen, um sie im Falle einer unvorhergesehenen Abberufung nicht übereilt in Rechnung stellen zu müssen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die Neuregelung der Fortgeltung des Verwaltervertrages nach der Abberufung für die Dauer von bis zu sechs Monaten in § 26 Abs. 3 S. 2 WEG. Wird eine Verwaltung also vorfristig abberufen, bleibt ihr Vergütungsanspruch in der Regel darüber hinaus bestehen, selbst wenn keine Leistungen erbracht werden können, weil die Abberufung nicht mehr angegriffen werden kann. Streitbefangen wird hier sicherlich sein, für wie viele Monate die Vergütung noch berechnet werden kann und inwieweit ersparte Aufwendungen gegenzurechnen sind, § 615 BGB. Insgesamt drängt sich dabei die Frage auf, ob damit die Diskussion über das Vorliegen eines von der Verwaltung zu vertretenden Grundes für die Abberufung nicht wieder auflebt, was den erklärten Willen des Gesetzgebers, unerfreuliche Streitigkeiten zu vermeiden, konterkarieren würde.

Zumindest in einem Punkt entspannt sich die Situation: Die abberufene Verwaltung kann aus eigenem Recht nicht mehr gegen einen Abberufungsbeschluss vorgehen, da dieser jetzt jederzeit auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes gefasst werden kann; Auseinandersetzungen über die Gültigkeit werden sich in aller Regel erübrigen.

Was herauszugeben ist

Die ausscheidende Verwaltung hat alles herauszugeben, was im Laufe ihrer Bestelldauer in ihren Besitz gelangt und Gegenstand des Verwaltungsvermögens der jeweiligen Gemeinschaft ist:

- sämtliche Sachwerte (Rasentraktoren, sonstige Gerätschaften etc.)
- eingenommene Gelder auf sämtlichen Konten der WEG, ggf. Sicherheitsleistungen wie Mietkautionen
- Schlüssel
- sämtliche Verwaltungsunterlagen, wie
 - Bau- und Planunterlagen
 - Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Hausordnung
 - Eigentümerliste, Stammdaten
- Buchhaltung, Kontoauszüge, Rechnungen und Belege in geordneter Form, Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne
- Versammlungsniederschriften, Beschlussammlung
- sämtliche Verträge über Dauerschuldverhältnisse
- Versicherungspolicen
- Arbeitsverträge und Lohnsteuerunterlagen
- Bedienungsanleitungen und sonstige technischen Beschreibungen
- Wartungsbücher für technische Anlagen und Einrichtungen
- Schließ- und Schlüsselpläne
- Akten über sämtliche Rechtsstreite
- Korrespondenz mit Dritten
- Korrespondenz mit Wohnungseigentümern
- Verwaltervollmacht, soweit erteilt

Die neue Verwaltung trifft die Pflicht zur Abholung bei der Vorverwaltung, die lediglich einen geeigneten und zumutbaren Termin dafür ermöglichen muss, da es sich nach herrschender Meinung um eine sogenannte Holschuld handelt. Gut beraten sind Vorverwaltungen, genau zu dokumentieren, welche Unterlagen in welchem Umfang der neuen Verwaltung übergeben wurden. Verweigert die abberufene Verwaltung die ordnungsgemäße Herausgabe, kann die WEG in Form der Stufenklage dagegen vorgehen. Sie zielt darauf ab, Auskunft über den Bestand des WEG-Vermögens einschließlich der vorhandenen Verwaltungsunterlagen zu erhalten und die Herausgabe des Vermögens sowie der Verwaltungsunterlagen zu erreichen sowie die Zahlung von Schadensersatz, z. B. für die Ersatzbeschaffung vorenthaltener oder nicht mehr auffindbarer

Bei der **Übernahme** von **Unterlagen** handelt es sich um eine **Holschuld**.

Unterlagen und nicht vorhandener, aber nachgewiesener Vermögenswerte (zumeist fehlender Erhaltungsrücklage). Verlangt werden kann auch, dass die ausgeschiedene Verwaltung die Richtigkeit ihrer Angaben eidesstattlich zu versichern hat. Hierbei ist darauf zu achten, dass auch die „faktische“ Verwaltung, die also Verwaltungstätigkeiten ohne organschaftliche Bestellung erbracht hat, insoweit in Anspruch genommen werden kann, auch und sogar dann, wenn sie dafür keine Vergütung erhalten hat. Das Hauptproblem besteht nämlich häufig darin, die fehlenden Unterlagen und sonstiges Verwaltungsvermögen so dezidiert zu bezeichnen, dass das Urteil hinreichend bestimmt, schlüssig und damit auch vollstreckungsfähig wird.

Besondere Maßnahmen

Im Falle besonderer Eilbedürftigkeit käme ausnahmsweise auch eine einstweilige Verfügung, z. B. auf Vorlage unbedingt notwendiger Unterlagen, infrage, im Original befristet, als Abschrift unbefristet. Das gilt im Zweifel auch für Dateien, die als Teil der Verwaltungsunterlagen von der ausgeschiedenen Verwaltung erstellt, aber nicht herausgegeben wurden.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat gegen die Vorverwaltung einen Anspruch auf Herausgabe dieser Dateien, der sich aus dem vormals bestehenden Verwaltervertrag ergibt: Eine Verwaltung ist bei Beendigung des Verwaltervertrags regelmäßig verpflichtet, alle sich auf das Wohnungseigentum beziehenden Unterlagen herauszugeben. Dieser Anspruch ergibt sich gleichermaßen aus § 667 BGB: Ein Beauftragter ist verpflichtet, dem Auftraggeber alles, was er zur Ausführung des Auftrags erhält und was er aus der Geschäftsbesorgung erlangt hat, herauszugeben. Hierzu zählen nach allgemeiner Ansicht auch die Unterlagen, die ein WEG-Verwalter im Zuge seiner Tätigkeit angelegt bzw. erhalten hat, Bayrisches Oberlandesgericht v. 23.3.2001, 2Z BR 6/01, NZM 2001 S. 469. Die Herausgabepflicht bezieht sich nicht nur auf die im Zuge der Verwaltungstätigkeit in Papierform erhaltenen und angelegten Unterlagen, sondern auch auf in der EDV angelegte Dateien. Denn nach der Rechtsprechung ist jeder Vorteil, den ein Beauftragter aufgrund eines inneren Zusammenhangs mit dem geführten Geschäft erlangt bzw. erhalten hat, i. S. v. § 667 BGB als aus der Geschäftsbesorgung „erlangt“ anzusehen. Insofern zählen zu den nach § 667 BGB erhaltenen Unterlagen auch die von einem Beauftragten über die Geschäftsbesorgung selbst angelegten Akten, sonstige Unterlagen und auch Dateien.

Dass ein Verfügungsgrund, also eine besondere Eilbedürftigkeit, vorliegt, hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darzulegen und glaubhaft zu machen. Zu denken ist hier an die dringliche Notwendigkeit der Erstellung und Vorlage einer Jahresabrechnung, die Aufstellung des Wirtschaftsplans für kommende Jahre, der für die Erhaltung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer Eigentümergemeinschaft von grundlegender Bedeutung ist, oder die Verfolgung von Ansprüchen gegen außenstehende Dritte, beispielsweise von Mängelansprüchen gegen den Bauträger.



VIELSEITIGE ELEKTRONISCHE ZUTRITTLÖSUNGEN

SYSTEMARCHITEKTUR je nach Anforderung online, offline, funk- vernetzt, Cloud-basiert und mobil.

SYSTEMPLATTFORM mit Türbeschlägen und -zylindern, Wandlesern, Spindschlössern, Software, Apps u. v. m.

SYSTEMKOMPONENTEN für Innen- und Außentüren, automatische Türsysteme, Tore, Aufzüge, Spinde, Möbel, Zufahrten u. v. m.

**29. DEUTSCHER VERWALTERTAG
23./24.9.2021
ESTREL HOTEL BERLIN**

Aus der Ferne

Mit Künstlicher Intelligenz und Internet-of-Things-Technologie Aufzugstörungen erkennen und Kosten senken.



Die gesetzlichen Anforderungen Aufzugsanlagen zu überwachen steigen seit Jahren und überfordern viele Betreiber. Gleichzeitig wird die Technik neuer Aufzüge immer komplexer und der Bestand von Aufzugsanlagen immer älter. Für diese Problematik entwickeln PropTechs digitale Lösungen. Mit diesen Lösungen können Aufzugsanlagen aus der Ferne überwacht und Anomalien im Betrieb erkannt werden.

Simplifa setzt hierfür eine Sensorik ein, die an Anlagen eines jeden Herstellers funktioniert. Mithilfe von Algorithmen, die auf der Basis von Künstlicher Intelligenz arbeiten, werden die Aufzugsdaten ausgewertet. Relevante Daten sind z. B. Vibrationen des Fahrkorbs, Stromverbrauch, Geschwindigkeit, die Türöffnung oder die Zahl der Fahrten pro Stockwerk. Dies alles erfasst eine fest auf dem Fahrkorb installierte sogenannte IoT-Box. Sie vernetzt den Aufzug mit der Internet-Cloud von Simplifa. Dort werden sie ausgewertet und anschließend

in einem webbasierten Portal für Kunden bereitgestellt.

Erste Aussagen über den Allgemeinzustand der Aufzugsanlage können so schon nach zwei Wochen getroffen werden. Mit zunehmender Dauer der Datensammlung steigt die Verlässlichkeit der Aussagen. Sie sind die Grundlage für präventive Wartungen, die Störungen oder Ausfälle vorbeugen können.

So lässt sich mit der Zeit eine optimale Wartungs- und Instandhaltungsstrategie ableiten. Dann wird die Anlage nicht nach einem starren Turnus gewartet, sondern nach dem tatsächlichen Bedarf.

Vier Säulen des Aufzugmanagements

Beim Anbieter Simplifa steht das Aufzugmanagement auf vier Säulen:

- Die erste ist die Digitalisierung und Auswertung aller vorliegenden Dokumente.
- Die zweite ist die Begehung von Anlagen durch Experten. Sie dokumentieren mit einer von Simplifa selbst entwickelten App in einer 360-Grad-Optik fotografisch den Zustand der Anlage. So können später die Spezialisten von Simplifa die Anlage am Computer begutachten, ohne selbst vor Ort sein zu müssen – ähnlich wie Google Street-View.



So geht der Aufzug ins Internet: Die IoT-Box misst relevante Betriebsdaten und übermittelt sie zur Auswertung.

- Als dritte Säule fungiert die Permanentüberwachung durch die Simplifa IoT-Box.
- Lösungsvorschläge auf Basis der fachmännischen Analyse aller Daten werden durch das Simplifa Experten-Team erstellt und sind die vierte Säule.

Für Betreiber – seien es nun Eigentümer oder Verwaltungen – lassen sich damit die Kosten für Wartung und Instandhaltung von Aufzugsanlagen um bis zu 30 Prozent senken. Zusätzlich werden die Kosten und der Zeitaufwand für die Verwaltung der Anlage reduziert. Außerdem sinkt durch die präventive Wartung das Risiko von Mietminderungen wegen Anlagenausfällen. Ein weiterer Vorteil: Der Betreiber kann sicher sein, dass er die gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

DER AUTOR



LUDWIG VON BUSSE
CEO und Mitgründer von Simplifa

Der Schlüssel zum Erfolg

Digitale Schließsysteme sind auf dem Vormarsch.

Von Andrea Körner

Rein mechanische Schließanlagen genügen häufig nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mehr Flexibilität und schnellere Reaktionszeiten sind gefordert, z. B. bei Schlüsselverlust oder um zeitlich begrenzte Zutrittsrechte, etwa für Handwerker, zu vergeben. Digitale Lösungen eröffnen hier neue Möglichkeiten, und indem sie für alle Beteiligten deutlich mehr Komfort bieten, erschließen sie Immobilienverwaltungen auch neue Potenziale – für mehr Prozesseffizienz und Servicequalität. Dazu ein paar Beispiele:

Vernetzung mit dem digitalen Ökosystem

Aareon setzt auf die durchgängige digitale Vernetzung von Immobilienunternehmen mit Kunden, Geschäftspartnern und

der technischen Ausstattung von Wohnungen und Gebäuden. Über das digitale Ökosystem Aareon Smart World ist auch die Integration einer Partnerlösung für digitale Schließsysteme möglich. Der digitalisierte Gebäude- und Wohnungszugang mittels Sensoren kann für Immobilienunternehmen den Aufwand für die Verwaltung des Zugangsmanagements und dessen Kosten deutlich zu senken. Möglich ist es, Dritten aus der Ferne einen zeitlich begrenzten Zugang zu Gebäuden und Wohnungen zu gewähren, wobei die Zutrittsrechte einfach und sicher digital gesteuert, jederzeit geändert und in Echtzeit protokolliert werden können. Schlüsselübergaben entfallen. Für Handwerker leistet dabei die Mareon Web-App gute Dienste: Alle benötigten Zutrittsrechte für ein an die App angebundenes Schließsystem können automatisch zusammen mit dem Auftrag erteilt, die entsprechenden Türen über die App entriegelt werden. Mehr Komfort entsteht



SMART.SWS – Wassermanagement per Fernzugriff global im Blick.

Mit SMART.SWS, der innovativen Ergänzung des einzigartigen Wassermanagement-Systems, hat SCHELL Trinkwassermanagement erneut revolutioniert. Ob bestimmungsgemäßer Betrieb, Hygienespülungen, Temperaturen oder Wasserverbräuche (errechnet), mit SMART.SWS haben Sie alles im Blick und alles im Griff – ganz egal wo Sie sich aufhalten.

Mehr Infos unter www.schell.eu/SMART.SWS

Verantwortung für Gesundheit.





auch für Bewohner: Sie können ihre Haus- und Wohnungstür mit einem smarten Endgerät öffnen. Mit einer Mieter-App lassen sich zusätzlich auch Quartiersdienstleistungen wie Einkauf, Essen oder Pflege über das digitale Schließsystem managen.

www.aareon.de

Das Beste aus zwei Welten

Wo die Gebäudenutzung heute neue Anforderungen an Schließanlagen stellt, kombiniert die EVVA Sicherheitstechnologie GmbH analoge und digitale Technologien. Sie vereinen die Vorteile beider Welten in sich und mindern den Investitionsaufwand, weil nicht gleich die gesamte Schließanlage ausgetauscht werden muss. Das elektronische Zutrittssystem AirKey bietet vor allem Unternehmen mit verteilten Standorten eine im Tagesgeschäft oft geforderte flexible Lösung: Schlüssel können einfach online verschickt werden – per Smartphone. Erforderlich sind dafür nur ein Internetzugang und ein AirKey-Zylinder. Die kostenlose App und die EVVA-KeyCredits als digitale Währung für die Zutrittsänderung machen aus dem elektronischen Schließsystem eine Nutzerfreundliche Komplettlösung. Durch sog. Komponenten-Sharing können Gebäudeeigentümer oder -verwaltungen Geschäfts- oder Wohnungsmietern Teile ihrer Schließanlage per Knopfdruck zur Selbstverwaltung überlassen.

Zusätzlich können auch mehrere Administratoren den eigenen und weitere Standorte eines Unternehmens selbstständig verwalten.

www.evva.com

Nah dran am Perpetuum mobile

Der finnische Hersteller iLOQ hat mit der iLOQ 5-Serie digitales Schließen noch flexibler gemacht. Durch eine einheitliche Plattform und Systemarchitektur können sowohl das Smartphone, ein digitaler Schlüssel oder ein Transponder zum Öffnen der Schließzylinder verwendet werden, wobei alle Geräte miteinander kommunizieren und die Zugangsrechte ständig aktualisiert werden. So bietet das System Schutz bei Schlüsselverlust, vor unerlaubten Kopien oder missbräuchlicher Nutzung von Räumen – für Anlagen mit bis zu einer Million Schließzylindern. Für Nutzer kann ein einziger Schlüssel mit Zugangsrechten für alle Türen programmiert werden, selbst für Vorhängeschlösser, jede Nutzung kann vom iLOQ-Zylinder protokolliert werden. Überzeugend: der geringe Wartungsaufwand des ersten elektronischen Schließsystems, das ohne Batterien und Kabel auskommt. Die benötigte Energie wird allein durch den Schlüsseleinschub erzeugt, bei der Smartphone-basierten Lösung dient das Handy als Energiequelle.

www.iloq.com

Moderne Zutrittslösungen

Die von der ISEO Deutschland GmbH angebotenen Lösungen zeichnen sich durch Komfort und Einfachheit in der Bedienung für jedermann aus. Die Zutrittsverwaltung für unterschiedliche Räumlichkeiten erfolgt über verschiedene Zugangsmedien: Transponder, Smartphone, Smartwatch und mechatronische Schlüssel – bei bewusst sehr einfacher Integration in bestehende Türen. ISEO Zero1 umfasst verschiedene Zutrittskontroll- und Zutrittsverwaltungssysteme, jeweils konzipiert für unterschiedliche Anforderungen: Argo etwa als Offline-Lösung mit benutzerfreundlicher Oberfläche, eigens für kleinere Einrichtungen wie Privathäuser, Büros, Hotels etc., ersetzt unhandliche Schlüsselbünde. U. a. können Gasteinladungen per Code aufs Smartphone gesendet werden. V364 2.0 ist optimal für größere Systeme in Unternehmen und Organisationen mit verschiedenen Geschäftssitzen. Die Online-Zutrittssoftware für den Einsatz wahlweise mechatronischer F9000 Schlüssel oder von Transpondern macht per Webserver Zugänge in Echtzeit komplett nachvollziehbar.

www.iseo.com

Im Dienste der Prozessoptimierung

Die PACO unlimited AG unterstützt die Digitalisierung verschiedener Prozesse in der Wohnungswirtschaft – vor 20 Jahren zunächst mit einem RFID-basierten bargeldlosen Abrechnungssystem für Gemeinschaftswaschküchen, inzwischen ergänzt um digitales Abfallmanagement, künftig erweitert um dieverbrauchsgerechte Abrechnung von E-Mobility-Lösungen. Kern der Online-Lösung ist der PACO-Clip, der auch als Identifikationsmedium für vielfältige digitale Zugangslösungen dient. Seit Kurzem steht das PACO-Online-Portal 2.0 zur Verfügung, das Bestandsverwaltern praktikable Werkzeuge für die Verwaltung der Zugangsrechte von Mietern, Mitarbeitern und Dienstleistern

bietet – mit Schnittstellen für die marktführenden ERP-Systeme und REST/API-Schnittstellen zur direkten Implementierung in Kunden-Apps. Das Leistungsportfolio reicht von Offline- über skalierbare Hybrid- bis zu Online-Lösungen, die als SaaS-Lösung verwaltet werden.

www.paco-unlimited.de

Für Sicherheit, Datenbereitstellung und Notfallmanagement

Elektronische Zutrittslösungen der SALTO Systems GmbH sind so konzipiert, dass sie das Risiko bei Schlüsselverlust minimieren. RFID-Karten und -Schlüsselanhänger (Transponder) oder mobile Schlüssel lassen sich in der Managementsoftware sofort sperren und können dann nicht mehr verwendet werden. Die Kosten für einen neuen Transponder sind gering, Zutrittsereignisse mit einem verlorenen oder gestohlenen Transponder nachvollziehbar, und Ersatz ist binnen weniger Minuten kodiert. Alle Zutrittsrechte sind in der Managementsoftware hinterlegt und können von Administratoren zugewiesen werden. Besonders flexibel ist Mobile Access, wobei das Smartphone als Schlüssel fungiert. Vielfältige Optionen bietet die Verknüpfung mit Drittsystemen, etwa dem bestehenden ERP-System. Auch die Anbindung der Gebäudetechnik birgt Potenzial für die Optimierung und Automatisierung von Prozessen sowie für Kosteneinsparungen, z. B. wenn Energieverbraucher nur dann eingeschaltet werden, wenn ein berechtigter Nutzer anwesend ist. Und auch in Notfällen macht sich die elektronische Zutrittskontrolle nützlich: Rettungsdienst, Feuerwehr oder Handwerker erhalten Zutrittsrechte aus der Ferne, über digitale Schlüssel, die aufs Smartphone geschickt werden oder durch die Entsperrung der Tür direkt vom Computer am Arbeitsplatz aus.

www.saltosystems.de

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

KALO
einfach persönlicher.

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

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Erfahren Sie mehr unter:
eed.kalo.de



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



Folgen Sie uns auf



Auf Nummer sicher

Worauf bei der Innensanierung von Trinkwasserrohren zu achten ist.



Rost- und Kalkablagerungen in Trinkwasserleitungen schädigen auf Dauer die Rohrstruktur und erfordern ihre Instandsetzung. Tauscht man sie komplett aus, müssen Wände aufgestemmt werden, was nicht nur teuer kommt, sondern auch Wohnungsnutzer über die Maßen beeinträchtigt. Die Sanierung von innen bietet sich als Lösung an: Das Rohr wird dazu erst mit einem Gemisch aus Luft und Sand freigeblasen und anschließend inwendig mit einer Kunststoffbeschichtung versiegelt. Umstritten war bisher, inwieweit das üblicherweise auf Epoxydharz basierende Beschichtungsmaterial für Trinkwasserleitungen geeignet, gesundheitlich unbedenklich und zugelassen ist – eine verbindliche Rechtsgrundlage gab es nicht. Um unsachgemäßen Sanierungen und Verunreinigungen des Trinkwassers durch den Einsatz ungeeigneter Materialien vorzubeugen, ist die Rohrinnensanierung seit 2021 ausschließlich Fachbetrieben vorbehalten, die alle Vorgaben der neuen gesetzlichen Bewertungsgrundlage des Umweltbundesamtes (UBA) in Bezug auf das einzusetzende Material und das Sanierungsverfahren nachweislich erfüllen.

DER AUTOR



THOMAS MORIGGL
Inhaber und
Geschäftsführer der
RISAN GmbH, Starnberg
www.risan.eu

Dass die staatlichen Richtlinien bisher eher Empfehlungen gleichkamen, verunsicherte die Branche und auch die Verbraucher. Das Verfahren an sich überzeugte, schon weil die Kosten oft gerade einmal die Hälfte derer eines Komplettaustauschs betragen. Allerdings erwiesen sich nicht alle der zahlreichen Beschichtungsmaterialien unterschiedlichster Qualität als gesundheitlich unbedenklich. Entscheidend dafür ist auch, wie es in die Rohrleitung eingebracht wird. Woran also erkennt man nun, ob ein Material und das Einbringverfahren für den sensiblen Bereich Trinkwasser geeignet ist?

Der entscheidende Unterschied

Blieb Rohrsanierern früher nichts anderes übrig, als bei Herstellern nach einem für den Einsatz in Trinkwasserleitungen geeigneten Produkt zu suchen, das sich in der Praxis dann doch als nicht optimal erwies, ging man bei RISAN einen anderen Weg: Gemeinsam mit Herstellern und Zertifizierungsstellen entwickelte das Unternehmen ein Beschichtungsmaterial, das speziell auf die Anforderungen des Kontakts mit Trinkwasser ausgelegt ist. Da es nicht zugekauft, sondern eigens gefertigt wird, liegt die Qualitätskontrolle beim Unternehmen, und die eigene Rezeptur gewährleistet Leitungsverträglichkeit und Beständigkeit, selbst bei hohen Wassertemperaturen.

Mit Heißluft werden zunächst Ablagerungen im wasserfreien Leitungsnetz trocken

und porös gemacht, um sie zu lockern und dann mit einem Luft-Sand-Gemisch gegen die Fließrichtung in die Heizzentrale des Gebäudes zu blasen und dort abzusaugen. Das Leitungsnetz wird dabei zugleich auf unentdeckte Leckagen überprüft. Ist alles sauber und intakt, wird Harz in flüssigem Zustand durch die Leitung geblasen und mit Heißluft ausgehärtet. Das schützt das Rohrnetz langfristig vor neuen Ablagerungen und Korrosion, und weil die eingeblasene Luft sich nach allen Seiten gleichmäßig ausdehnt, wird die Beschichtung nahtlos und eben.

Mit der Umwandlung und Anpassung der früher maßgeblichen Beschichtungsleitlinie in ein Gesetz schuf das UBA im März 2019 mit der KTW-BWGL eine Bewertungsgrundlage (BWGL) für den Kontakt mit Trinkwasser (KTW), die Eigenschaften und Grenzwerte des Beschichtungsmaterials ganz genau definiert. Seit März 2021 darf kein Trinkwasserrohr mehr von innen beschichtet werden, ohne dass das beauftragte Unternehmen eine Konformitätsbestätigung gemäß KTW-BWGL vorlegt. Die Einhaltung dieser Qualitätsstandards wird künftig durch regelmäßige Kontrollen akkreditierter Stellen überprüft.

Strenge Qualitätskontrollen sichern auch bei RISAN die Einhaltung aller geforderten Standards – somit wurde die Konformitätsbescheinigung für Trinkwasser gemäß KTW-BWGL des UBA frühzeitig ausgestellt.

Seit März 2021 ist die **Innensanierung** von **Trinkwasserrohren** offiziell **reguliert**.

Aktuelle Urteile

Diesmal beschäftigte die Gerichte eine knifflige Fallkonstellation für eine Anfechtungsklage, zudem die Frage, wann dem Grundbuchamt wirklich eine Verwalterbestellung nachgewiesen werden muss.

BESCHLUSSANFECHTUNG DURCH EINEN NIESSBRAUCHBERECHTIGTEN

(BGH, Urteil vom 27.11.2020 – Az. V ZR 71/20)

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

► DAS THEMA

Es galt, einen Beschluss anzufechten. Die Klage wurde aber nicht von der im Wohnungseigentumsgrundbuch als Eigentümerin eingetragenen Tochter erhoben, sondern von ihren Eltern, den Voreigentümern, die von ihr zur Prozessführung ermächtigt worden waren. Gericht und Beklagter wussten nichts von der Ermächtigung oder davon, dass die Tochter eingetragene Eigentümerin ist, und gingen somit davon aus, die Eltern klagten aus eigenem Recht. Nun nahm der Bundesgerichtshof (BGH) zu dieser Fallkonstellation Stellung.

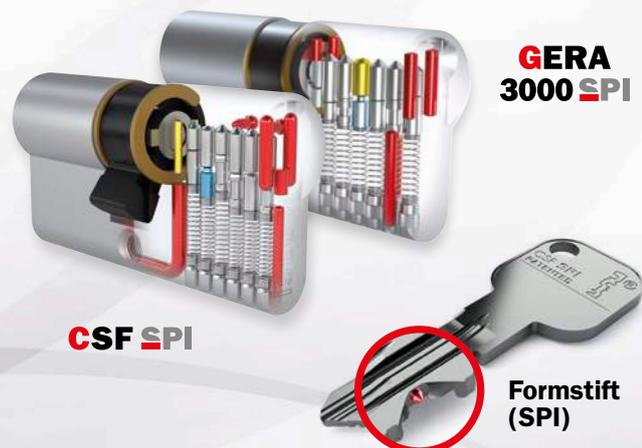
► DER FALL

Die Kläger waren und sind inzwischen wieder Mitglieder der mit den Beklagten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft. Im Mai 2001 übertrugen sie ihr Wohnungseigentum an ihre Tochter, wobei sie sich einen Nießbrauch an der Wohnung vorbehielten. In der Eigentümerversammlung vom 7. Juni 2018 fassten die Wohnungseigentümer mehrheitlich den Beschluss, ein bestimmtes Unternehmen mit der Pflege der Außenanlage zu beauftragen. Seit dem 25. Oktober 2018 sind die Kläger wieder zu einem geringen Anteil als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen.

ISEO®

Die ISEO Deutschland GmbH besitzt sehr innovative und besonders sichere patentierte Schließsysteme.

Der zusätzliche Formstift (SPI) wird durch eine doppelt gefederte Stiftkombination abgefragt und sorgt so in den Systemen **CSF** und **Gera 3000** für einen höheren technischen Kopierschutz. Außerdem ergibt sich durch die Patentierung ein rechtlicher Schutz. Weitere Schließsysteme von ISEO mit einem besonders hohen technischen Kopierschutz sind: **Gera 3500** und **Gera WS MC**. In diesen beiden Systemen befindet sich ein Magnetstift im Zylinder, welcher den Schlüssel nahezu unkopierbar macht.



CSF SPI

GERA 3000 SPI

Formstift (SPI)

iseo.com

Anfang Juli 2018 erhoben die Kläger Anfechtungsklage gegen den genannten Beschluss. Im September 2018 teilten sie dem Gericht die Eigentumsübertragung aus dem Jahre 2001 mit und reichten nachfolgend eine auf den 24. Mai 2001 datierte Vollmacht ein, mit der sie von ihrer Tochter bevollmächtigt worden waren, ihre Rechte in Gerichtsverfahren als Prozessstandschafter im eigenen Namen geltend zu machen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger blieb ohne Erfolg. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, möchten die Kläger weiterhin erreichen, dass der angefochtene Beschluss für ungültig erklärt wird.

Der BGH urteilte, dass die Klage zwar zulässig, aber unbegründet ist. Die Prozessführungsbefugnis ergibt sich trotz der Stellung der Kläger als Nießbraucher zum Zeitpunkt der Klageerhebung aus der Ermächtigung der Tochter zur Prozessführung. Die Unbegründetheit der Klage ergibt sich aus der Tatsache, dass die Kläger bei Klageerhebung nicht Wohnungseigentümer waren, sie nicht innerhalb der Klagefrist gem. § 46 Abs. 1 S. 2 Wohnungseigentumsgesetz alte Fassung (WEG a. F.) – nun § 45 S. 1 WEG – offengelegt haben und auch nicht offensichtlich war, dass sie die Klage in Prozessstandschaft für ihre Tochter erheben. Erhebt ein Dritter als Prozessstandschafter für einen Wohnungseigentümer Anfechtungsklage, muss die Ermächtigung zu dieser Prozessführung bereits innerhalb der Klagefrist objektiv vorliegen. Zudem muss sie offengelegt oder offensichtlich sein; andernfalls ist die Klage (vorbehaltlich etwaiger Nichtigkeitsgründe) als unbegründet abzuweisen.

Zur Anfechtungsfrist: Die Klagefrist nach § 46 Abs. 1 S. 2 Hs. 1 WEG a. F. (nun § 45 S. 1 WEG) ist nur gewahrt, wenn die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats von einer Person erhoben wird, der entweder ein eigenes Anfechtungsrecht zusteht, oder die zur Ausübung eines fremden Anfechtungsrechts

befugt ist. Die Klage eines Dritten wahrt die Anfechtungsfrist nur, wenn die Voraussetzungen der Prozessstandschaft innerhalb der Frist vorliegen, insbesondere die von dem Wohnungseigentümer erteilte Ermächtigung zur Prozessführung. Wird die Klageerhebung durch den Dritten nach Ablauf einer materiell-rechtlichen Klagefrist vom Inhaber des Rechts genehmigt, wirkt die Genehmigung nicht auf den Zeitpunkt der Klageerhebung zurück.

Zur Offenlegung: Die gewillkürte Prozessstandschaft muss bei der Anfechtungsklage innerhalb der Fristen aus § 46 Abs. 1 S. 2 WEG a. F. (nun § 45 S. 1 WEG) offengelegt, das heißt dem Gericht und der Gegenseite mitgeteilt werden. Nach ganz herrschender Meinung ist diese Prozessstandschaft innerhalb der Klagefrist von einem Monat offenzulegen. Für diese Ansicht sprechen neben der einschlägigen BGH-Rechtsprechung auch Sinn und Zweck dieser Fristen. Sie sind Ausdruck des gesetzgeberischen Anliegens, über die Herstellung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit die ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu gewährleisten. Sie führen dazu, dass für die Wohnungseigentümer und für die zur Ausführung von Beschlüssen berufene Verwaltung zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber besteht, ob, in welchem Umfang und auf Basis welcher tatsächlichen Grundlage

gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden. Hierzu gehört auch die Frage, ob die Klage durch eine anfechtungsberechtigte Person erhoben wurde. Diesbezügliche Klarheit besteht erst ab dem Zeitpunkt, zu dem die Prozessstandschaft offengelegt wird, da erst dann ersichtlich ist, dass die Berechtigung zur Klage auf eine Ermächtigung durch einen Wohnungseigentümer gestützt wird.

Vorliegend war die Prozessstandschaft der Kläger nicht offenkundig und ihre Offenlegung daher nicht entbehrlich. Entbehrlichkeit wäre dann anzunehmen, wenn für alle Beteiligten des Rechtsstreits Klarheit darüber bestanden hätte, dass der Kläger die Klage als gewillkürter Prozessstandschafter erhebt. Hier waren die Beklagten indes davon ausgegangen, die Kläger seien als Wohnungseigentümer direkt klagebefugt. Aber die Klage eines Dritten, der die Prozessstandschaft verschweigt und den Eindruck erweckt, er sei (noch) Wohnungseigentümer und als solcher aus eigenem Recht klagebefugt, wahrt die Anfechtungsfrist nicht. Die Offenlegung der Prozessstandschaft ist letztlich nicht schon dann entbehrlich, wenn offenkundig ist, welches konkrete Wohnungseigentum Grundlage der Klagebefugnis sein soll. Vielmehr muss auch offenkundig sein, dass dieses Wohnungseigentum nicht dem Kläger zusteht und dieser die Klage (lediglich) als gewillkürter Prozessstandschafter erhebt.

VERWALTERSTRATEGIE

Das vorliegende Urteil diskutiert die Voraussetzungen einer sog. „gewillkürten“, also durch Bevollmächtigung übertragenen Prozessstandschaft bei einem Prozess im Rahmen des Wohnungseigentumsrechts. Soll ein Beschluss durch einen Dritten angefochten werden, sind demnach drei große Voraussetzungen zu beachten: Zuerst muss eine Ermächtigung des betroffenen Wohnungseigentümers zum Zeitpunkt der Klageerhebung vorliegen. Die Klage muss zudem im gesetzlichen Zeitrahmen von einem Monat erhoben werden, und letztlich muss die Tatsache, dass der Kläger nicht selbst Wohnungseigentümer ist, dem Gericht und Gegner offengelegt werden. Fehlt es an einer dieser Eigenschaften, ist ein Scheitern der Klage entweder aus prozessualen oder materiell-rechtlichen Gründen nahezu sicher.

EINTRAG EINER TEILEIGENTUMS- ÄNDERUNG – PRÜFUNGSUMFANG DES GRUNDBUCHAMTES BEI PFLICHT ZUR ANZEIGE DER VERÄUSSERUNG AN DEN VERWALTER

(OLG Schleswig, Beschluss vom 20.8.2020 – Az. 2 Wx 39/20)

► DAS THEMA

Zwei Parteien streben eine Eigentumsänderung an, das Grundbuchamt sieht jedoch rechtliche Hürden, denn das Bestandsverzeichnis des Grundbuchs weist eine Veräußerungsbeschränkung aus: „schriftliche Anzeige an den Verwalter“. Der vorliegende Beschluss setzt sich mit dem Prüfungsumfang dieser Veräußerungsbeschränkung durch das Grundbuchamt auseinander und nimmt Stellung zu dessen Abgrenzung zum Zustimmungserfordernis durch den Verwalter.

► DER FALL

Die Beteiligten zu 1 bis 3 begehren die Umschreibung von Teileigentum. Im Teileigentum-Grundbuch ist Frau A. H. als Eigentümerin eingetragen. Gegenstand des Teileigentums ist ein 263/10.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an einem im Aufteilungsplan näher bezeichneten Ladengeschäft. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist unter anderem Folgendes eingetragen: „Veräußerungsbeschränkung: schriftliche Anzeige an den Verwalter.“

Die Eigentümerin verstarb im April 2019. Der Beteiligte zu 1 ist zum Testamentsvollstrecker über ihren Nachlass ernannt worden. Mit durch den Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten notariell beurkundetem Vertrag vom 10. Dezember 2019 verkaufte der Beteiligte zu 1 in seiner Eigenschaft als

Testamentsvollstrecker über den Nachlass das streitgegenständliche Teileigentum an die Beteiligten zu 2 und 3 zu je 1/2 Anteil. Die Beteiligten erklärten die Auflassung und bevollmächtigten den Verfahrensbevollmächtigten zur Abgabe der Eintragungsbewilligung und des Eintragungsantrags.

Mit notariell beglaubigter Erklärung vom 18. Dezember 2019 bestätigte die zuständige Haus- und Wohnungsverwaltung GmbH als Verwalterin der Teileigentümergeinschaft, dass ihr der Verkauf des Teileigentums gemäß Kaufvertrag vom 10. Dezember 2019 angezeigt worden sei.

Mit Schreiben vom 14. Februar 2020 bewilligte der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten in deren Namen die Eigentumsumschreibung und beantragte beim Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung gemeinsam mit der Löschung einer im Grundbuch eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten eines am vorliegenden Verfahren unbeteiligten Dritten. Noch im Februar 2020 wies das Grundbuchamt die Beteiligten schriftlich darauf hin, dass zum Vollzug des Eintragungsantrags der Nachweis der Verwaltereigenschaft durch Vorlage eines Protokolls über den Bestellungsbeschluss in der Eigentümerversammlung zu erbringen sei. Die Bestellungszeit des bisherigen Verwalters sei abgelaufen. Die Verwaltereigenschaft sei zum Zeitpunkt der



Innovative Zutrittskontrolle

- Individuelle Rechte
- Hohe Datensicherheit
- Einfache Installation
- On- und Offline
- Für Innen- & Außenbereich

Flexibel, intuitiv und
leicht zu installieren.

SICHERHEITS EXPO
München

24. + 25. November 2021
Stand B 21, MOC München




Azkoyen Time & Security Division



Zustimmung nachzuweisen. Anderenfalls müsste der Verwalter nochmals zustimmen.

Der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten teilte daraufhin mit, dass die Verwalterin den angeforderten Nachweis ihrer erneuten Bestellung nicht erbringen werde, weil das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragene Anzeigerfordernis ihrer Auffassung nach keine dinglich wirksame Veräußerungsbeschränkung und deshalb vom Grundbuchamt nicht zu beachten sei.

Mit Zwischenverfügung vom 13. Mai 2020 gab das Grundbuchamt den Beteiligten sodann auf, zum Vollzug des Eintragungsantrags den Nachweis der Verwaltereigenschaft der Haus- und Wohnungsverwaltung GmbH zum Zeitpunkt der Zustimmung durch Vorlage eines notariell beglaubigten Protokolls über den Bestellungsbeschluss in der Eigentümerversammlung zu erbringen.

Gegen diese Zwischenverfügung legte der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten am 30. Juni 2020 Beschwerde ein. Zur Begründung wiederholte er die Ausführungen in seinem vorangegangenen Schreiben und verwies darüber hinaus darauf, dass nach § 6 Abs. 1 des Gesetzes über Maßnah-

men im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (COVMG) der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) bis zu seiner Abberufung oder der Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibe.

Das Oberlandesgericht (OLG) sieht die zulässige Beschwerde als begründet an und argumentiert wie folgt: Das Grundbuchamt hätte die beantragte Teileigentumsumschreibung bereits deswegen nicht von einem formgerechten Nachweis der Verwaltereigenschaft abhängig machen dürfen, weil eine Zustimmung der Ver-

walterin ersichtlich keine Voraussetzung für den Übergang des Teileigentums ist. Das Bestandsverzeichnis wies ausdrücklich nur eine Verpflichtung zur schriftlichen Anzeige an den Verwalter, nicht aber seine etwaige Zustimmung aus. Auch aus dem Gesetz folgt hier nichts anderes. Zwar kann so ein Zustimmungsvorbehalt grundsätzlich vereinbart werden; dies ist hier jedoch nicht geschehen, sodass das Grundbuchamt einen solchen Zustimmungsvorbehalt der Verwalterin nicht zur Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung machen darf.

Der Senat wies des Weiteren darauf hin, dass seiner Rechtsansicht nach das Grundbuchamt selbst die Veräußerungsanzeige an den Verwalter nicht zu prüfen hat. Die Verpflichtung, der Verwaltung die Veräußerung des Teileigentums anzuzeigen, ist ohne einen dinglich wirkenden Zustimmungsvorbehalt keine vom Grundbuchamt vor Eintragung des Eigentumsübergangs zu beachtende Verfügungsbeschränkung. In der Folge erläutert der Senat im Rahmen einer umfangreichen rechtlichen Argumentation, dass die Befugnis zur Verfügung über ein veräußerliches Recht grundsätzlich nicht durch Rechtsgeschäft ausgeschlossen oder beschränkt werden darf. Im Wohnungseigentumsrecht gibt es hiervon den bereits genannten Zustimmungsvorbehalt, dem dann aber dingliche Wirkung zukommt. Hieran fehlt es vorliegend, sodass der Beschwerde vollumfänglich abgeholfen wird.

VERWALTERSTRATEGIE

Das OLG Schleswig hat mit vorliegendem Beschluss ausgeführt, wie die am Verkauf einer Teileigentumseinheit beteiligten Parteien mit der im Grundbuchbestandsverzeichnis enthaltenen Veräußerungsbeschränkung „schriftliche Mitteilung an den Verwalter“ zu verfahren haben. Gerade für Verwaltungen ist das Wissen um die Tatsache, dass hier keine Handlungsverpflichtung – insbesondere kein Zustimmungserfordernis – besteht, wichtig. Es wird daher angeraten, sich mit den verschiedenen Veräußerungsbeschränkungen vertraut zu machen, um rechtmäßig agieren zu können.

Aktuelle Urteile

Mit der Vereinbarung von Indexmieten in Wohnraummietverträgen und der Anwendung von Mietspiegeln befassten sich die Gerichte. So haben sie entschieden:

FEHLER BEI DER VEREINBARUNG EINER INDEXMIETE

(BGH, Urteil vom 26.5.2021 – Az. VIII ZR 42/20)

► DAS THEMA

Seit geraumer Zeit ist es möglich, auch in Wohnraummietverträgen eine an den Verbraucherpreisindex gekoppelte Indexmiete zu vereinbaren. Mindestanforderungen hieran sind im Gesetz zwingend ausgestaltet – im Unterschied zum gewerblichen Mietrecht, nach dem die Parteien bei der Ausgestaltung der Klausel sehr viel freier sind. Dies führt immer wieder zu Ungenauigkeiten beim Vertragsabschluss sowie bei den Mieterhöhungsverlangen nach einer

solchen Indexklausel. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte eine solche Indexklausel und die vom Vermieter darauf gestützte Mieterhöhung auf ihre Wirksamkeit zu prüfen und gibt wertvolle Hinweise und Erleichterungen für den Umgang mit diesen komplexen Vereinbarungen.

► DER FALL

Die Parteien hatten in einem Mietvertrag von 2007 folgende Indexmiete vereinbart: „Ändert sich der vom Statistischen Bundes-

amt ermittelte Verbraucherpreisindex um mindestens 3 %, kann jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung und unter Angabe der eingetretenen Indexänderung eine Anpassung der Miete um den entsprechenden Prozentsatz verlangen, sofern der Mietzins jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bestand [...]“

Nach den Vorgaben des § 557b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) muss die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt



Energetische Balkon- sanierung

- schwer entflammable Abdichtungs-Systemlösung (C_{fl}-s1) gem. EN 13501-1
- von der Dämmung bis zum Finish



ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt werden. Die Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Die geänderte Miete ist erst mit dem Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung zu entrichten.

Der Vermieter erhöhte zunächst zehn Jahre lang die Miete nicht und machte dann im Jahr 2017 eine prozentuale Erhöhung von 13,5 Prozent geltend. Dem Schreiben hatte er den Verbraucherpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg beigelegt, die der Berechnung zugrunde gelegten Punktwerte jedoch dem zum Zeitpunkt der Erhöhungserklärung aktuellen Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes entnommen.

Der BGH prüft zunächst, ob die vertragliche Vereinbarung überhaupt wirksam zustande gekommen ist, und misst dies am Transparenzgebot, das für allgemeine Geschäftsbedingungen gemäß § 307 Abs. 3 S. 2 BGB gilt, und zwar auch für Haupt-Preisabreden, auf die die Regelungen zu allgemeinen Geschäftsbedingungen ansonsten nicht anwendbar sind.

Zunächst stellt der BGH klar, dass bei der Vereinbarung einer sog. Prozentklausel, die die Mietentwicklung an die prozentuale Änderung des Verbraucherpreisindex und nicht an eine Punktedifferenz knüpft, das Basisjahr des Verbraucherpreisindex nicht angegeben werden muss. Dabei erläutert er die Grundlagen des Verbraucherpreisindex wie folgt: „Die Preisentwicklung im Verbraucherpreisindex wird jeweils als Indexzahl mit Bezug auf ein Basisjahr (derzeit 2015) und dieses im Jahresdurchschnitt mit 100 Punkten angegeben. Der Verbraucherpreisindex wird sowohl monatlich entsprechend der aktuellen Preisentwicklung fortgeschrieben als auch in regelmäßigen Abständen einer grundlegenden Revision unterzogen und auf ein neues Basisjahr umgestellt. Diese Umstellung, durch welche dem Wandel in den Verbrauchs- und Einkaufsgewohnhei-

ten Rechnung getragen und neue Entwicklungen berücksichtigt werden, geschieht in der Regel alle fünf Jahre. Dabei erfolgt eine umfassende Neuberechnung, bei welcher nicht nur – wie bei der regelmäßigen monatlichen Fortschreibung – im Wesentlichen die Preisentwicklungen der Waren und Dienstleistungen berücksichtigt, sondern auch die Gewichtung der einzelnen Güter und Dienstleistungen neu vorgenommen und methodische Veränderungen in der Datenerhebung und -verarbeitung umgesetzt werden.“

In diesem Zusammenhang bleibt nur, darauf hinzuweisen, dass die geschilderte Umstellung einige Zeit in Anspruch nimmt, sodass ein neues Basisjahr immer erst etwa 1,5 bis 2,5 Jahre nach seinem Ablauf veröffentlicht wird; so wird das neue Basisjahr 2020 = 100 frühestens im Lauf des Jahres 2022 zu erwarten sein.

Nach den Vorgaben des Statistischen Bundesamtes, denen sich der BGH zum wiederholten Male anschließt, hat dies zur Folge: „Mit der Umstellung auf ein neues Basisjahr – dieses hat im Jahresdurchschnitt den Indexstand 100 – werden die bisherigen Indexwerte (rückwirkend bis 1991) auf dieses Basisjahr umgerechnet. Die zuvor – unter Zugrundelegung des alten Basisjahrs – berechneten und veröffentlichten Indexreihen verlieren rückwirkend ihre Gültigkeit. Die neu berechneten Ergebnisse ersetzen die vorher veröffentlichten Zahlen und können – da sie Folge einer grundlegend anderen methodischen Vorgehensweise sind – durch eine rein rechnerische Umbasierung der alten Indexzahlen nicht nachvollzogen werden. Ein unmittelbarer Vergleich der Indizes, die auf unterschiedlichen Basisjahren beruhen, ist nicht möglich.“

Wird die Mietentwicklung also an die prozentuale Änderung des Verbraucherpreisindex geknüpft, ist die Festlegung des Basisjahrs für die spätere Berechnung der Mietänderung unerheblich. Es ist also davon auszugehen, dass die Parteien immer

die Indexberechnung nach dem dann aktuellen Index mit dem dann jeweils gültigen Basisjahr zugrunde legen wollen.

Des Weiteren sieht das Gesetz für Wohnraummietverträge zwingend vor, dass die Miete jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleibt. Auf diese gesetzliche Wartefrist muss jedoch in der vertraglichen Vereinbarung nicht verwiesen werden; es genügt, wenn diese bei der tatsächlichen Umsetzung der Mietänderung eingehalten wird.

Auch schadet es nichts, dass die Parteien die zu ändernde „Miete“ ungenau bestimmt und nicht festgelegt haben, ob sich die Indexveränderung auf die Bruttowarmmiete oder die Nettokaltmiete beziehen soll. Hier legt der BGH die Mietstruktur des Vertrags zugrunde, bei der eine Nettomiete und Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart waren. Da letztere unabhängig von der Inflationsrate angepasst werden können und außerdem verbrauchsabhängig sind, ist klar, dass sich die Indexierung nur auf die Nettokaltmiete und nicht auf die Bruttomiete erstrecken soll.

Schließlich muss auch nicht angegeben werden, ob der Jahresindex oder der Monatsindex zugrunde gelegt werden soll. Da die Miete monatlich gezahlt wird, muss auch der Monatsindex zugrunde gelegt werden, der Jahresindex würde nicht den aktuellen Preisindex zum Zeitpunkt einer unterjährigen Änderungserklärung abbilden.

Im zweiten Teil seiner Entscheidung prüft der BGH die Wirksamkeit des Erhöhungsschreibens. Dem Gesetz zufolge muss der Index dieser Erklärung nicht zwingend beigelegt werden. Es schadete daher nicht, dass der Vermieter den falschen Index, nämlich den des Statistischen Landesamtes, beigelegt hatte. Auch die Tatsache, dass der Vermieter sich zu seinen Ungunsten verrechnet hatte und nur eine geringere als die tatsächlich mögliche prozentuale Mieterhöhung geltend machte, beeinträchtigt die Wirksamkeit der Änderungserklärung nicht.

MIETRECHT

Schließlich führte die Revision ins Feld, dass ein Schwellenwert von drei Prozent vereinbart war, und leitet daraus ab, dass eine Mieterhöhung immer in Stufen von drei Prozent berechnet werden muss, und nicht die gesamte Änderung vom Mietvertragsabschluss im Jahr 2007 bis zur Änderungserklärung im Jahr 2017 (insgesamt 13,5 Prozent) in einem Rutsch durchgezogen werden dürfe. Eine solche gestufte Berechnung ist jedoch nach Ansicht des BGH nicht notwendig. Der Schwellenwert stellt lediglich eine Bagatellklausel dar, die den Vermieter nicht zwingt, die Miete schrittweise anzupassen. Vielmehr steht es dem Vermieter frei, auch wenn der Schwellenwert überschritten ist, die Miete erst nach einem längeren Zeitraum anzupassen.

VERWALTERSTRATEGIE

Die Vereinbarung von Indexklauseln ist detailreich und daher recht fehleranfällig. Die meisten gängigen Abweichungen vom Gesetzestext haben nach diesem Urteil des BGH aber keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wirksamkeit der Klausel. Bei einer Indexklausel im Wohnraummietrecht ist es allerdings immer noch am sichersten und auch am einfachsten, den Gesetzestext des § 557b BGB wörtlich zu übernehmen. Unbedingt abzurufen ist von sog. Punktekláuseln, die nicht an die prozentuale Veränderung des Index, sondern an die Veränderung um eine bestimmte Punktzahl anknüpfen. Tritt diese Veränderung in Punkten nicht während der Geltung des Index mit einem einzigen Basisjahr ein, was wahrscheinlich ist, kann sie rechnerisch nicht mehr korrekt umgesetzt werden. Die im Urteil erwähnte Anleitung für die Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsdaten für Wertsicherungsklauseln, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, bietet hier für den Ernstfall zwar komplexe Rechenmodelle, rät jedoch ganz grundsätzlich von der Vereinbarung solcher Punktekláuseln ab.

BERLINER MIETSPIEGEL UND GERICHTLICHES SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

(BGH, Urteil vom 26.5.2021 – Az. VIII ZR 93/20)

► DAS THEMA

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in diesem und in zwei vorangehenden Urteilen (vom 28.4.2021, Az. VIII ZR 22/20, und vom 18.11.2020, Az. VIII ZR 123/20) Gelegenheit, sich vertieft mit dem Berliner Mietspiegel, Stand 2017, auseinanderzusetzen. Die Urteile sind jedoch übertragbar auf die Mietspiegel aller Städte und Gemeinden, wo sie tabellarisch aufgebaut sind und – geordnet nach Baujahr und Lage – im entsprechenden Tabellenfeld eine Preisspanne angeben, ggf. zusätzlich mit Orientierungshilfen für die Einordnung in diese Spanne.

(Hinweis: Der Münchner Mietspiegel fällt nicht darunter; er ist nach anderen Kriterien aufgebaut). Dabei konnte in allen drei Entscheidungen die Frage außen vor bleiben, ob es sich beim Berliner Mietspiegel, Stand 2017, um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) handelt. Ein solcher qualifizierter Mietspiegel hat die Vermutung für sich, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt. Ein (gerichtliches) Sachverständigengutachten oder die Benennung von Vergleichsmieten muss daher auch auf den (qualifizierten) Mietspiegel Bezug nehmen,

und die gesetzliche Vermutung muss widerlegt werden, falls eine höhere Miete verlangt wird. Der Berliner Mietspiegel, Stand 2017, nimmt diese Qualifizierung jedoch nur für die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Spannenwerte in Anspruch und jedenfalls nicht für die Einordnung innerhalb der Spannen, ggf. mit der Orientierungshilfe. Im vorliegenden Fall war zwischen den Parteien nur die Einordnung innerhalb des Spannenwerts umstritten, nicht die Einordnung in das Tabellenfeld. Hierauf würde sich die Qualifizierung des Mietspiegels sowieso nicht erstrecken, weshalb darüber nicht entschie-



Basis für Ihren Karriereaufstieg - Abschluss als

Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (gtw) und (IHK)

Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ|gtw|VDIV Deutschland)

Neue Lehrgangstarts im Herbst 2021 – Präsenz oder online

gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

Monatliche Online-Infoabende
Anmeldung auf unserer Website!

www.gtw.de



MIETRECHT

den werden musste. Für alle Gemeinden, deren Mietspiegel nicht nach den Voraussetzungen des § 558d BGB qualifiziert ist, gelten die nachfolgenden Überlegungen des BGH jedoch uneingeschränkt.

► DER FALL

Der Vermieter hatte eine Mieterhöhung geltend gemacht, die sich innerhalb der Spanne bewegte, die im entsprechenden Mietspiegelfeld für Alter, Wohnlage, Ausstattung und Wohnfläche der Wohnung ausgewiesen war. Das Landgericht Berlin als Berufungsinstanz hatte zur Einordnung innerhalb der Spanne ein Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeholt und auf dieser Basis der Klage stattgegeben. Der Sachverständige hatte 13 Vergleichswohnungen herangezogen, deren Miete gemäß § 558 Abs. 2 BGB in den letzten vier Jahren (seit 1. Januar 2019: sechs Jahre) neu vereinbart oder geändert wurde. Das Berufungsgericht und der Sachverständige hatten diesen Vierjahreszeitraum ab dem Stichtag berechnet, ab dem eine ggf. erhöhte Miete geschuldet gewesen wäre, nicht ab dem zeitlich deutlich früheren Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Hätte man den früheren Zeitpunkt zugrunde gelegt, wären zwei Vergleichswohnungen ausgeschieden, deren Miete dann erst nach Ablauf des Vierjahreszeitraums geändert wurde. Ob diese beiden Wohnungen einbezogen werden konnten oder nicht, machte rechnerisch einen kleinen Unterschied.

In der Revisionsinstanz griff die Mieterin an, dass überhaupt ein Sachverständigengutachten eingeholt wurde; das Berufungsgericht hätte sich vorher mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob der Mietspiegel qualifiziert ist, da er dann die gesetzliche Vermutungswirkung entfaltet, ein Sachverständigengutachten somit überflüssig wäre.

Dem widerspricht der BGH. Die Tatsacheninstanzen haben die Wahl, ob sie zur Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete gleich ein Sachverständigengutachten einholen, sofern von einer Partei als Beweismittel

angeboten, oder ob sie zunächst Beweis über die Qualifizierung des Mietspiegels erheben und feststellen, ob dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Dies konnte im Streitfall allerdings offenbleiben, weil entgegen der Auffassung der beklagten Mieterin sich eine mögliche Qualifizierung der tabellarischen Mietspiegel immer nur auf die Tabellenfelder und die dort ausgewiesenen Spannen, nicht aber auf die Einordnung einer Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Spanne beziehen kann.

Das Amtsgericht und das Berufungsgericht waren auch nicht verpflichtet, den Berliner Mietspiegel als einfachen Mietspiegel heranzuziehen. Dieser hat nur eine Indizwirkung, die durch jedes andere Beweismittel, z. B. eben ein Sachverständigengutachten, widerlegt werden kann. Die Tatsacheninstanzen sind auch nicht verpflichtet, eine eventuell angebotene „Orientierungshilfe“ für die Einordnung in die Spanne zu nutzen und so die ortsübliche Miete nach § 287 Abs. 2 Zivilprozessordnung (ZPO) zu schätzen. Der BGH hebt zwar hervor, dass die Gerichte durchaus berechtigt sind, mittels einer Orientierungshilfe oder auch ohne eine solche die ortsübliche Miete innerhalb der Spanneneinordnung zu schätzen. Sie müssen jedoch nach pflicht-

gemäßem Ermessen entscheiden, ob sie eine solche Schätzung vornehmen, oder ob sie die angebotenen Beweise ausschöpfen und ein vom Vermieter angebotenes Sachverständigengutachten tatsächlich einholen.

Dennoch hat der BGH die Sache an die Berufungsinstanz zurückverwiesen, weil die vom Sachverständigen herangezogenen Vergleichsmieten nicht alle innerhalb des Vierjahreszeitraums lagen und sich dann eine andere Mietberechnung ergeben hätte. Das Gericht hatte den Vierjahreszeitraum rückblickend ab dem Stichtag berechnet, ab dem die Mieterin die erhöhte Miete erstmals geschuldet hätte. Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist allerdings der Zeitpunkt, in dem das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter zugeht. Entsprechend muss auch der Vierjahreszeitraum ab dem Tag des Zugangs des Erhöhungsverlangens berechnet werden. Damit fielen zwei der 13 vom Sachverständigen herangezogenen Vergleichsmieten weg, und es ergab sich ein geringfügig anderer Mittelwert. Umgekehrt wäre es möglich, dass der Sachverständige bei einer Vorverlegung des Zeitraums Mieten herangezogen hätte, die früher geändert wurden, was ebenfalls zu einer geringfügig abweichenden Berechnung führen könnte.

VERWALTERSTRATEGIE

Eine Mieterhöhung nach den üblichen tabellarischen Mietspiegeln ist nicht immer einfach, da die Einordnung in die Spanne schwierig zu begründen sein mag. Nach dieser Entscheidung können Vermieter für die Einordnung in die Spanne jedenfalls Beweis durch Sachverständigengutachten anbieten. Allerdings ist das Gericht nicht verpflichtet, diesem Beweisangebot nachzugehen und das Gutachten tatsächlich einzuholen; es könnte die Einordnung in die ausgewiesene Spanne ebenso im Rahmen einer Schätzung selbst treffen, insbesondere unter Zuhilfenahme der Orientierungshilfe der jeweiligen Gemeinde. Die Entscheidung zwischen Sachverständigengutachten einerseits und Schätzung andererseits liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts. Kriterien für diese Ermessensausübung gibt der BGH in dieser Entscheidung allerdings nicht. Hier könnte eventuell ein Privatsachverständigengutachten helfen. Je stärker dessen Ergebnis im Einzelfall von der Spanneneinordnung unter Zugrundelegung der Orientierungshilfe abweicht, desto eher dürfte das Gericht geneigt sein, ein gerichtliches Sachverständigengutachten einzuholen.

Über kurz oder lang?

Was gilt für die Befristung von Arbeitsverhältnissen? Ein Überblick.

Ein nicht unbeachtlicher Teil aller Erwerbstätigen in Deutschland ist auf Basis befristeter Arbeitsverträge tätig. Im Jahr 2019 lag der Anteil bei 7,4 Prozent, bei Neueinstellungen sogar bei etwa 25 Prozent. Gesetzliche Grundlage für die Befristung von Arbeitsverhältnissen ist das im Jahr 2001 in Kraft getretene Teilzeit- und Befristungsgesetz (TzBfG). Dessen Wortlaut ist nicht immer eindeutig und war in jüngerer Vergangenheit Gegenstand unzähliger höchstrichterlicher Entscheidungen. Zeit, sich den wichtigsten Aspekten dieses Themas wieder anzunähern.

Die richtige Form

Schon bei Abschluss – aber auch bei jeder Verlängerung – eines befristeten Arbeitsvertrags ist zu beachten, dass die Befris-



tung zu ihrer Wirksamkeit schriftlich in ein und derselben Urkunde festgehalten wird (§ 14 Abs. 4 TzBfG). Das heißt, dass zwar der zugrunde liegende Arbeitsvertrag auch formlos abgeschlossen werden darf, nicht jedoch die diesen Arbeitsvertrag befristende Abrede selbst.

im Rahmen von Vertragsgesprächen Vorsicht geboten: Arbeitgeber sollten hinreichend deutlich machen, den Abschluss des befristeten Arbeitsvertrages von der Unterzeichnung einer entsprechenden Urkunde abhängig machen zu wollen. Unterlassen sie dies und schließen mündlich einen – vermeintlich – befristeten Arbeitsvertrag, ist die Befristung formnichtig und es besteht ein unbefristetes Arbeitsverhältnis, auch wenn die schriftliche Niederlegung des Arbeitsvertrags später nachgeholt wird.

Wurde die Schriftform nicht gewahrt, gilt der Arbeitsvertrag nach § 16 TzBfG als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das gilt auch dann, wenn eine gekündigte Kraft nach Ablauf der Kündigungsfrist bis zum rechtskräftigen Abschluss des Kündigungsschutzprozesses weiterbeschäftigt werden soll. Eine nachträgliche schriftliche Befristungsvereinbarung durch einvernehmliche Abänderung des Arbeitsvertrages ist nur bei Bestehen eines sachlichen Grundes möglich. Deshalb ist – soll die Befristung ohne Sachgrund erfolgen – schon

Für die Wahrung der Schriftform ist es nicht ausreichend, wenn Arbeitnehmer die vom Arbeitgeber vorformulierte, aber noch nicht unterschriebene Vertragsurkunde unterzeichnet an ihn zurückgeben. Arbeitnehmern muss auch die vom Arbeitgeber gegengezeichnete schriftliche Annahmeerklärung zur Einhaltung der Schriftform zugegangen sein.

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

homevoice

Die Hausverwaltungssoftware
der nächsten Generation!

www.homevoice.io/kennenlernen



... geht im Büro weiter

Für eine **Befristung** muss es **gute Gründe** geben, aber es gibt **Ausnahmen**.

Eine Umdeutung der nachträglichen schriftlichen Niederlegung der Befristungsabrede in einen neuen – dann wirksam befristeten – Arbeitsvertrag dürfte nur in den seltensten Fällen möglich sein und scheitert überdies meist am Verbot der sachgrundlosen Anschlussbefristung (§ 14 Abs. 2 S. 2 TzBfG). Ob eine sachgrundlose Befristung oder eine solche mit Sachgrund gewollt ist, muss dagegen nicht vertraglich vereinbart werden. Auch muss im Falle einer Befristung mit Sachgrund dieser nicht konkret benannt werden, bei einer Zweckbefristung dagegen ist der Zweck anzugeben.

Die Befristungsabrede ist regelmäßig All-gemeine Geschäftsbedingung und sollte hinreichend transparent gestaltet sein. Sie muss die wesentlichen Angaben enthalten, insbesondere die Bezeichnung der Vertragsparteien sowie bei kalendermäßigen Befristungen das Enddatum bzw. die Befristungsdauer.

Sachgrundlose Befristung

Eine Befristung des Arbeitsverhältnisses ohne Sachgrund ist zulässig, unterliegt jedoch neben dem Schriftformerfordernis gesetzlichen Grenzen, die im Rahmen ihrer Auslegung regelmäßig Ursache gerichtlicher Streitigkeiten sind. Eine sachgrundlose Befristung ist nach § 14 Abs. 2 S. 1 TzBfG regelmäßig bis zur Dauer von zwei Jahren zulässig. Innerhalb dieser zwei Jahre ist auch die höchstens dreimalige (auch automatische) Verlängerung zulässig. Bei Neugründungen und älteren, zuvor arbeitslosen Arbeitnehmern gelten höhere Grenzen.

Einem Referentenentwurf des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) zufolge soll die Regelung des § 14 Abs. 2 S. 1 TzBfG stark eingeschränkt werden: So soll die maximale Dauer auf 18 Monate beschränkt werden, innerhalb derer lediglich die einmalige Verlängerung zulässig sein soll. Im Hinblick auf die nahende Bun-

destagswahl wird der Entwurf wohl der Diskontinuität anheimfallen – ob er in der nächsten Legislaturperiode wieder aufgegriffen wird, dürfte davon abhängen, welche Parteien der neuen Regierungskoalition angehören. Eine sachgrundlose Befristung nach § 14 Abs. 2 S. 2 TzBfG ist unzulässig, wenn mit demselben Arbeitgeber bereits zuvor ein befristetes oder unbefristetes Arbeitsverhältnis bestanden hat.

Ausnahme: sehr lange zurückliegende Vorbeschäftigung

In Ausnahme von diesem Grundsatz ist eine Anschlussbeschäftigung jedoch dann zulässig, wenn das vorangegangene Arbeitsverhältnis bereits sehr lange zurücklag und das Verbot der sachgrundlosen Befristung deshalb unzumutbar ist. Wann eine Vorbeschäftigung sehr lange zurückliegt, ist gesetzlich nicht geregelt und war seit jeher umstritten.

Im Jahr 2019 nahm das Bundesarbeitsgericht (BAG) zu dieser Frage gleich mehrfach Stellung: Weder eine acht noch eine fünfzehn Jahre zurückliegende Vorbeschäftigung sei demnach als sehr lange zurückliegend einzustufen. Anerkannt wurde die Unzumutbarkeit eines Befristungsverbotes dagegen bei einer 22 Jahre zurückliegenden Vorbeschäftigung.

Ausnahme: ganz anders geartete Tätigkeit

Auch wenn die Vorbeschäftigung ganz anders geartet war, kann das Befristungsverbot des § 14 Abs. 2 S. 2 TzBfG unzumutbar sein. Was darunter zu verstehen ist, ist stark einzelfallabhängig. Es genügt

nicht, dass Arbeitnehmer an unterschiedlichen Arbeitsplätzen im Betrieb beschäftigt waren. Erforderlich ist vielmehr regelmäßig, dass die im neuen Arbeitsverhältnis auszuübende Tätigkeit Kenntnisse oder Fähigkeiten erfordert, die sich wesentlich von denjenigen unterscheiden, die für die Vorbeschäftigung erforderlich waren.

Ausnahme: sehr kurze Vorbeschäftigung

Berücksichtigt man die zu diesem Kriterium der Unzumutbarkeit ergangene Rechtsprechung, muss es sich um eine tatsächlich sehr kurze Beschäftigung handeln. Das BAG hat jüngst entschieden, dass ein Arbeitsverhältnis, das sechs Monate bestand, nicht von sehr kurzer Dauer gewesen sei. Die Grenze dürfte demnach bei etwa drei Monaten liegen. Auf diese Ausnahme zu spekulieren, dürfte arbeitgeberseitig aber von massiver Rechtsunsicherheit geprägt sein, denn sie greift nur, soweit eine Gefahr der Kettenbefristung in Ausnutzung der strukturellen Unterlegenheit der Beschäftigten nicht besteht und das Verbot der sachgrundlosen Befristung nicht erforderlich ist, um das unbefristete Arbeitsverhältnis als Regelbeschäftigungsform zu erhalten.

Befristungen mit Sachgrund

Eine Befristung, die durch einen sachlichen Grund gerechtfertigt ist, unterliegt den vorgenannten Beschränkungen hinsichtlich Höchstdauer und Anzahl maximaler Verlängerungen nicht. § 14 Abs. 1 S. 2 TzBfG enthält eine – nicht abschließende – Aufzählung solcher Gründe. Ein rechtfertigender Sachgrund muss für die Wirksamkeit der Befristung lediglich bei Abschluss des Arbeitsvertrages vorliegen. Ändern sich später die Umstände und führt dies dazu, dass der ursprüngliche Sachgrund nicht mehr vorliegt, bleibt die Befristung wirksam und eine dagegen erhobene Entfristungs-

Die **vertragliche Befristung** bleibt auch dann **wirksam**, wenn der eigentliche **Sachgrund** inzwischen **nicht mehr besteht**.

klage erfolglos. Besonders alltagsrelevant ist die Befristung wegen eines nur vorübergehenden betrieblichen Bedarfs und zur Vertretung eines anderen Arbeitnehmers.

Vorübergehender Bedarf an Arbeitsleistung

Ein sachlicher Grund für die Befristung eines Arbeitsvertrags liegt nach § 14 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 TzBfG vor, wenn der betriebliche Bedarf an der Arbeitsleistung nur vorübergehend besteht. Auch kann ein einmal wegen eines vorübergehenden Bedarfs befristetes Arbeitsverhältnis verlängert werden, wenn der zusätzliche Bedarf weiterhin, aber immer noch vorübergehend besteht. Von den Gerichten wird allerdings ein wachsames Auge darauf geworfen, ob eine Verlängerung von befristeten Arbeitsverträgen tatsächlich zur Deckung eines zeitweiligen Bedarfs dient und nicht in Wirklichkeit eingesetzt wird, um einen ständigen und dauerhaften Bedarf abzudecken.

Ein vorübergehender Beschäftigungsbedarf kann sich etwa durch die Übernahme eines Projekts oder einer Zusatzaufgabe ergeben, für deren Erledigung das vorhandene Stammpersonal nicht ausreicht. Bei den im Rahmen des Projekts zu bewältigenden Aufgaben muss es sich um vorübergehende, gegenüber den Daueraufgaben des Arbeitgebers abgrenzbare Zusatzaufgaben handeln. Daueraufgaben eines Arbeitgebers sind Tätigkeiten, die im Rahmen des Betriebszwecks ihrer Art nach im Wesentlichen unverändert und kontinuierlich anfallen. Ein Arbeitgeber

kann deshalb einen vorübergehenden Bedarf nicht dadurch herbeiführen, dass er im Wesentlichen unveränderte Daueraufgaben in organisatorisch eigenständige „Projekte“ aufteilt.

Vertretung eines anderen Arbeitnehmers

Ein Vertretungsfall liegt vor, wenn durch den zeitweiligen Ausfall einer Arbeitskraft (z. B. wegen Krankheit, Mutterschutz, Elternzeit) der vorübergehende Bedarf für die Beschäftigung einer anderen entsteht. Es ist nicht erforderlich, dass Arbeitnehmer gänzlich an der Erbringung ihrer Arbeitsleistung gehindert sind, auch ein teilweiser Ausfall kann durch eine befristete Einstellung abgedeckt werden. Auch nicht erforderlich ist es, dass die Vertretung dieselben Arbeiten verrichtet wie die ausgefallene Kraft. So können Arbeitgeber z. B. bestimmen, dass im Wege der Umverteilung die von verhinderten Mitarbeitern zu erledigenden Aufgaben anderen Beschäftigten zugewiesen und deren Aufgaben ganz oder teilweise von der befristet eingestellten Vertretung erledigt werden. Diese mittelbare Vertretung muss dem ursprünglichen Arbeitsausfall gedanklich zuzuordnen sein. Nimmt vertretenes Personal die Arbeit selbst wieder auf, müssen Arbeitgeber rechtlich und tatsächlich in der Lage sein, ihnen die ihrer Vertretung zugewiesenen Aufgaben zu übertragen.

Befristete Beschäftigung von Rentnern

Die Befristung kann schließlich ein flexibles Instrument sein, um einem etwai-

gen Fachkräftemangel in Unternehmen zu begegnen. Sollen ältere Mitarbeiter, deren Ausscheiden arbeitsvertraglich ursprünglich mit Erreichen der Regelaltersgrenze vorgesehen war, einem Betrieb über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben, kann mit ihnen gem. § 41 S. 3 Sozialgesetzbuch (SGB) VI vereinbart werden, den Beendigungszeitpunkt gegebenenfalls mehrfach hinauszuschieben. Ein Sachgrund i. S. d. § 14 Abs. 1 TzBfG ist dann nicht erforderlich.

FAZIT

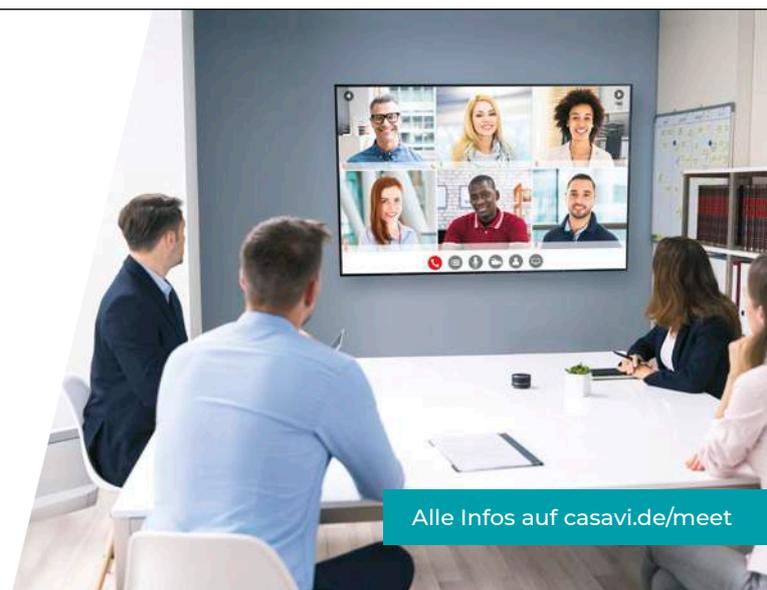
Die Befristung von Arbeitsverhältnissen kann für Unternehmen ein wirksames Mittel sein, flexibel auf Unwägbarkeiten zu reagieren und sich Optionen offen zu halten. Wichtig ist, die Befristung formgerecht und rechtzeitig zu vereinbaren sowie gegebenenfalls das Vorliegen eines Sachgrundes eingehend zu überprüfen.

Das TzBfG ist zwingendes Arbeitnehmerschutzrecht. Arbeitnehmer können weder vor noch bei Vereinbarung einer Befristung wirksam auf die spätere Erhebung einer Befristungskontrollklage verzichten.

 **casavi** | Vernetzt arbeiten. Einfach verwalten.

Hybride Versammlungen mit **casavi**

- ✓ Von der **Planung** bis zum **Protokoll** – einfach integriert in das casavi **Vorgangsmanagement**
- ✓ Beliebige Teilnehmerzahl, Beschlussniederschriften, automatische Auszahlungen und Vertretungsmanagement
- ✓ **Zuverlässig** und **rechtssicher** mit den Experten für hybride Versammlungen entwickelt



Gemeinschafts- eigentum vermieten

Was dabei steuerrechtliche Probleme aufwirft, und warum sie sich in der Praxis mehr oder weniger in Luft auflösen.



Die Vermietung stellt eine zulässige Form des Gebrauchs von Gemeinschaftseigentum dar und kann deshalb als Gebrauchsregelung gem. § 19 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) beschlossen werden. Mietverträge dürfen auch eine lange Laufzeit haben, so der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 8.4.2016, Az. V ZR 191/15, ZMR 2016, 888), unkündbar dürfen bzw. können sie aber nicht sein, sonst würde die Überlassung auf ein (dauerhaftes) Sondernutzungsrecht hinauslaufen, das nur im Wege der Änderung der Teilungserklärung begründet werden kann. Gründe für die Vermietung (oder Verpachtung, was letztlich auf das Gleiche hinausläuft) gemeinschaftlicher Flä-

chen gibt es viele, beispielsweise um die Nutzung begehrter, aber rarer gemeinschaftlicher Stellplätze auf zulässige Art zu regeln: Im Losverfahren, nach einem gerechten Punktesystem oder anderen Kriterien kann entschieden werden, wer einen Stellplatz anmieten darf, so das Landgericht München I (Urteil vom 11.5.2017, Az. 36 S 11050/16, ZMR 2017, 925). Das Hausdach kann zwecks Aufstellung einer Photovoltaikanlage (an einen Miteigentümer oder an einen externen Investor) vermietet werden, was nicht nur gut für die Umwelt, sondern auch für die Gemeinschaftskasse ist (siehe dazu **vdv**aktuell 3/21, S. 32). Der konkrete Beschluss der Vermietung muss – wie jeder Beschluss – natürlich den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Dazu und zum Inhalt der Mietverträge ließe sich noch viel schreiben. Aber darum soll es hier nicht gehen, sondern um die mit der Vermietung erzielten Einkünfte und deren steuerrechtliche Behandlung.

Einnahmen einer Eigentümergeinschaft

Wie werden Mietzahlungen innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft behandelt? Sie fließen als Einnahmen in die Gesamtabrechnung des jeweiligen Kalenderjahres ein und werden in den Einzel-

abrechnungen nach dem allgemeinen Verteilerschlüssel (üblicherweise gemäß § 16 Abs. 1 WEG nach Miteigentumsanteilen) auf alle Eigentümer verteilt – problemlos.

Nun zum Steuerrecht: Betrachten wir zunächst die ertragsteuerliche Seite, also die Frage, wer nach § 21 Einkommensteuergesetz (EStG) „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ versteuern muss. Man sollte meinen, dies seien Einkünfte der Gemeinschaft, die ja gem. § 9a WEG uneingeschränkt rechtsfähig ist und deshalb – nicht anders als bspw. eine GmbH – ertragsteuerpflichtig sein könnte. Das sieht der Bundesfinanzhof (BFH) bislang – wohl gemerkt: unter Geltung des alten WEG – anders: Im Urteil vom 20.9.2018 (ZWE 2019, 332) legt er unter Hinweis auf die in § 10 Abs. 6 WEG a. F. geregelte „Teilrechtsfähigkeit“ dar, warum eine Eigentümergemeinschaft nicht selbst ertragsteuerpflichtig ist und dass ihre Einkünfte den Miteigentümern als „Mitunternehmern“ zuzurechnen sind. Nach aktuellem, durch die WEG-Reform 2020 geänderten Recht ist die Eigentümergemeinschaft aber nicht mehr nur teil-, sondern vollrechtsfähig. Überhaupt ist sie jetzt strukturell anderen Verbänden gleichgestellt und letztlich als

DER AUTOR



DR. DAVID GREINER

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht in Tübingen.

www.greiner.one

juristische Person zu betrachten. Die im Urteil des BFH angeführten Argumente sind deshalb nach Meinung des Verfassers überholt, was aber nichts an der aktuellen Verbindlichkeit ändert. Infolgedessen ist zur steuerrechtlich relevanten Ermittlung der Mieteinkünfte der Eigentümergemeinschaft und ihrer Verteilung auf die Miteigentümer („Mitunternehmer“) grundsätzlich ein gesondertes und einheitliches Feststellungsverfahren nach §§ 180ff. Abgabenordnung (AO) durchzuführen. Auf der Grundlage des entsprechenden Feststellungsbescheids des Finanzamts können bzw. müssen die Miteigentümer dann den auf sie entfallenden Anteil an den Mieteinnahmen in ihren jeweiligen Steuererklärungen angeben. Die Erstellung einer solchen „Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung“, welche die Gemeinschaft zusammen mit einer Einnahmen- und Überschussrechnung gemäß Anlage EÜR abgeben muss, ist sehr aufwändig, weil bspw. Eigentümerdaten wie Steuernummer und Geburtsdatum anzugeben sind, die der Verwaltung im Normalfall gar nicht bekannt sind. Insbesondere bei Eigentümerwechseln müssen – anders als in der Jahresabrechnung – Einkünfte dem aktuellen und dem früheren Eigentümer je zeitanteilig zugeordnet werden; all das ist ohne Steuerberater kaum möglich. Verwaltungen sollten darauf achten, dass ein Beschluss zur Vermietung sie rein vorsorglich zugleich auch ermächtigt, bei Bedarf auf Rechnung der Gemeinschaft ein Steuerberaterbüro zu beauftragen.

Ein Fall von geringer Bedeutung

Bislang ist es allerdings unüblich, bei der Vermietung von Gemeinschaftseigentum das geschilderte Verfahren der gesonderten und einheitlichen Feststellung anzuwenden. Eine Ausnahmebestimmung erspart Eigentümergemeinschaften diesen Aufwand: Gemäß § 180 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 AO kann die Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung unterbleiben, wenn „es sich um einen Fall von geringer Bedeutung handelt, insbesondere weil die Höhe des festgestellten Betrags und die Auf-

Mieteinnahmen sind **anteilig**
in der **persönlichen Steuer-**
erklärung anzugeben.



Zerstörungsfreie Wasserleitungssanierung

Schluss mit Rost, Kalk und Legionellen! Seit 1991 hat die Aqua Protect über 45.000 Wohneinheiten und Anlagen auch in der Industrie in ganz Europa erfolgreich saniert. Wir sanieren alle Arten von Wasserleitungen zerstörungsfrei. Des Weiteren bieten wir als Ingenieurleistung Rohruntersuchungen auf Korrosionsschäden, Leitungsspülungen, Anlagenreinigungen, Legionellen Beseitigungen und Gefährdungsanalysen an. Aufgrund nachgewiesener Gesundheitsrisiken beim Einsatz von Epoxidharzen als Beschichtungsgewerkstoff im Trinkwasserbereich verfügt die Aqua Protect seit vielen Jahren einen Korrosionsschutz ohne aromatische Epoxidharze und ohne alle schädlichen Zusatzstoffe (z.B. Bisphenol A), die das Trinkwasser beeinträchtigen könnten.

Bitte besuchen Sie für weitere Informationen unsere Internetseite www.aqua-protect.org, auch sind wir telefonisch unter der 0621 / 77777- 0 oder per E-Mail unter info@aqua-protect.org erreichbar.

Bild ca. 90 x 55 mm

Hier könnten Sie
Ihr Unternehmen
vorstellen:

Headline ca. 70 Zeichen
inkl. Leerzeichen

Fließe Informationen unter
Tel. 089 419694-32

et accusaerum autae net ut lacit quae volent experum et pror magnihit que ma que volupta teniatiam quam quid quibus. Corendicid estis res accus expe excernate paribearume pelest vol excernate paribearume pelest valoribus, velit volupta dem velitio stius. Epelecerum atibus mil magn volupta dem velitio stius. Epelece que ma que vo quam quid quibus. Corendicid estis res accus expe excernate paribea-



teilung feststehen.“ Die Höhe der Einnahmen und deren Verteilung stehen aber fest, weil sich beides aus der Jahresabrechnung ergibt. Aus gutem Grund also verlangt die Finanzverwaltung bislang regelmäßig keine Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung von Mieteinkünften einer Gemeinschaft. Das erwähnte BFH-Urteil scheint aber Zweifel gesät zu haben, ob es dabei bleiben wird. In dem Urteil ging es um die steuerliche Behandlung von Einnahmen einer Gemeinschaft; allerdings nicht um Mieteinkünfte, sondern um Einnahmen aus der Stromeinspeiservergütung. Die Gemeinschaft betrieb ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und speiste Strom in das öffentliche Netz ein. Der BFH lehnte für diesen Fall die Anwendung des § 180 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 AO mit der Begründung ab: „Ein Fall von geringer Bedeutung liegt vor, wenn leicht überschaubare Verhältnisse zu beurteilen sind. Diese Voraussetzung ist nach Ansicht der Finanzverwaltung bei einer Wohnungseigentümergeinschaft z. B. dann gegeben, wenn Zinsen aus der Anlage der Instandhaltungsrücklage erzielt werden.“ Teils wurde daraus geschlossen, dass allein bei Zinseinnahmen von einem solchen Fall geringer Bedeutung auszugehen sei – ein Trugschluss. Missverständlich ist auch das Urteil des Finanzgerichts (FG) Köln vom 22.1.2020 (Az. 3 K 1065/16, ZWE 2020, 353), in dessen Leitsätzen steht: „Für eine Wohnungseigentümergeinschaft [...] ist eine gesonderte und einheitliche Feststellung nach § 180 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 AO

durchzuführen, soweit die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich unter Einsatz von Gemeinschaftseigentum Einkünfte erzielen. [...] Für die im Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft stehenden Wirtschaftsgüter (hier: Garage und Stellplätze), die sie gemeinschaftlich und nicht als Einzelpersonen vermietet haben, ist eine gesonderte und einheitliche Feststellung durchzuführen.“ Dies ist im Prinzip richtig und unstrittig, aber insofern verkürzt, als der Zusatz fehlt: „... sofern nicht ein Fall von geringer Bedeutung i. S. v. § 180 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 AO vorliegt“. Der vom FG Köln entschiedene Fall, in dem die Gemeinschaft u. a. Werbungskosten, also im Zusammenhang mit der Vermietung stehende Aufwendungen, von ihren Einkünften abgezogen hatte, war offenbar nicht von geringer Bedeutung, weshalb das Finanzamt zu Recht einen Feststellungsbescheid erlassen hatte. Dem (reichlich komplizierten) Urteil ist jedenfalls keine verallgemeinerungsfähige Aussage des Inhalts zu entnehmen, dass Mieteinkünfte einer Eigentümergeinschaft generell kein Fall von geringer Bedeutung i. S. v. § 180 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 AO seien.

Praxistipp

Jedenfalls dann, wenn mit Mieteinnahmen keine Ausgaben verrechnet werden, können Verwaltungen ohne Weiteres von einem Fall geringer Bedeutung ausgehen und davon absehen, beim Finanzamt eine Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Mieteinkünfte einzureichen. Unabhängig davon sind die Einnahmen wie erwähnt natürlich in der Jahresabrechnung zu verteilen. Sinnvollerweise, aber nicht zwingend, findet sich darin ein Hinweis, dass die Eigentümer ihre anteiligen Einkünfte aus der Vermietung in ihren Steuererklärungen selbst angeben müssen. Ob sie dieser Pflicht nachkommen oder nicht, muss die Verwaltung nicht interessieren.

Wie steht es um die Umsatzsteuer?

Die gute Nachricht zuerst: Die Vermietung von Gemeinschaftsflächen wie Dach, Garten oder Räumen ist gem. § 4 Nr. 12 S. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) von der Umsatzsteuer befreit. Nun die (nur auf den ersten Blick) schlechte Nachricht: Für die Vermietung von Stellplätzen gilt diese Umsatzsteuerbefreiung nicht (§ 4 Nr. 12 S. 2 UStG). Muss eine Eigentümergeinschaft die Umsatzsteuer in den Mietverträgen über Stellplätze ausweisen und Umsatzsteuererklärungen (Vor Anmeldungen, Jahresmeldungen) abgeben? Wohl kaum. Im Normalfall wird sie unter die „Kleinunternehmerregelung“ des § 19 Abs. 1 UStG fallen: Übersteigen die Einkünfte aus der Vermietung von Stellplätzen im vorangegangenen Kalenderjahr 22.000 Euro nicht und werden sie im laufenden Kalenderjahr nicht über 50.000 Euro liegen, muss keine Umsatzsteuer erhoben werden. Eine besondere Erklärung gegenüber dem Finanzamt ist somit nicht erforderlich.

Umsatzsteuerlich dürften die meisten **Eigentümergeinschaften** unter die **Kleinunternehmerregelung** fallen.

Die Mietsicherheit

Der Markt verändert sich: Welche Form der Kautionshinterlegung ist zeitgemäß?

Kautionskonto, Kautionsverwaltung und Zinsabrechnung – bei Vermietern und Verwaltungen stößt man mit dem arbeitsaufwendigen Thema nicht gerade auf Begeisterung. Das liegt allerdings meist an veralteten Prozessen. Auf der anderen Seite steigt der Druck zur Digitalisierung, weil sich auch auf Kundenseite Anforderungen und Gewohnheiten ändern. Nicht zuletzt wegen der Pandemie stellen viele Unternehmen ihre Digitalisierungsstrategien auf den Prüfstand und unterziehen auch eigene Prozesse einer kritischen Betrachtung, um ungenutzte Potenziale zu aktivieren.

Die Evolution der Mietkaution

Als Sicherheit unerlässlich und dennoch oft notwendiges Übel – Mietkautionen zu verwalten, ist für die Wohnungswirtschaft noch immer mit manuellen Prozessen und enormem Aufwand verbunden, auch wenn nicht mehr wie einst Stapel von Kautionsparbüchern in feuerfesten Panzerschränken verwahrt werden müssen. Die klassische Barkaution ist ein Synonym für hohen Verwaltungsaufwand, und sie birgt viel Konfliktpotenzial für Vermieter, Verwaltung und auch Mieter. Für Letztere ist sie vor allem finanzielle Mehrbelastung, zudem im aktuellen Niedrigzinsumfeld quasi totes Kapital. Vermietern und Verwaltungen macht sie in erster Linie Arbeit. Als Erfolg verspre-

chende Alternative, die allen Beteiligten vieles erleichtert, wurde die Mietkautionsbürgschaft entwickelt – die nächste Stufe der Evolution. In Deutschland noch relativ unbekannt, ist diese Form der Mietsicherheit in anderen Ländern schon recht verbreitet, zum Beispiel in der Schweiz. Im Unterschied zur Barkaution bietet sie maximale Sicherheit bei minimalem Aufwand: Vermieter und Verwaltungen bekommen eine volle Absicherung, da die Kautionsumme sofort in voller Höhe zur Verfügung steht, aber weder Kontoführung noch Zinsabrechnung erforderlich sind. Die Mietkautionsbürgschaft bietet somit einen praktikablen Ansatz für die digitale Transformation der Kautionsverwaltung.

Die ERP-integrierte Kautionslösung

Den entscheidenden nächsten Schritt der Entwicklung stellt nun eine ERP-integrierte

und vollständig digital verwaltbare Kautionslösung dar: Aareal Aval. Per Knopfdruck können Hausverwaltungen über ihr ERP-System damit eine Mietkautionsbürgschaft für jeden ihrer Mieter hinterlegen. Im Schadensfall übernimmt ein Bürge die Haftung für von Mietern verursachte Mängel. Das spart Ressourcen, beschleunigt die Schadenregulierung, geht papierlos vonstatten, und die komplette Kautionsumme steht sofort zur Verfügung. Durch die Automatisierung und vollständige Integration in die bestehende Verwaltungs-Software können Prozesse optimiert und der Verwaltungsaufwand deutlich reduziert werden. Für Verwaltungen und Vermieter ist dies ein wesentlicher Schritt in Richtung einer Erweiterung ihrer digitalisierten Angebote, die künftig zunehmend von Kunden erwartet werden. Die Entwicklung auf dem Gebiet der Mietsicherheit geht mit diesem Trend konform.

Im Trend: **automatisiert** und **vollständig**
in die Verwaltungs-Software **integriert**



DER AUTOR



ROBERT LITWAK
Geschäftsführer der
plusForta GmbH

Es bleibt **vorerst** dabei

Nach dem EuGH-Urteil zur umsatzsteuerlichen Behandlungen von Eigentümergeinschaften besteht vorerst kein Handlungsbedarf.

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland

Nach der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH, Urteil vom 17.12.2020, Az. C 449/19) verstößt der Befreiungstatbestand nach § 4 Nr. 13 Umsatzsteuergesetz (UStG) für Wärmelieferungen einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) an die Miteigentümer gegen Art. 135 Abs. 1 Buchst. 1 der europäischen Richtlinie für das gemeinsame Mehrwertsteuersystem (2006/112/EU). Berichtet wurde darüber in **vdiv** aktuell 3/21, S. 10ff. Nach unterschiedlichen Bewertungen einiger Autoren herrscht bei Eigentümergeinschaften und Verwaltungen Verunsicherung darüber, ob und inwiefern das Urteil in sofortiger Konsequenz zu einer generellen Unanwendbarkeit der Befreiungsvorschrift in § 4 Nr. 13 UStG führt und somit vorrangig zu berücksichtigen ist.

Deutsches Umsatzsteuergesetz gilt bis auf Weiteres.

Aufgrund fehlender unmittelbarer Auswirkungen der EuGH-Entscheidung gilt im Grundsatz, dass die Finanzverwaltungen

bzw. -ämter in Deutschland so lange an die Vorgaben des geltenden deutschen Rechts gebunden sind, bis veränderte Verwaltungsanweisungen des zuständigen Bundesfinanzministeriums erlassen werden. Im aktuellen Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) 2021 sind die hier zur Diskussion stehenden Wärmelieferleistungen und damit auch alle anderen in Abschnitt 4.13.1 Abs. 2 UStAE genannten sonstigen Leistungen von WEG an Mitglieder weiterhin als steuerfreie Leistungen aufgeführt. Solange also § 4 Nr. 13 im UStG enthalten ist, wird kein Finanzamt die Umsetzung des EuGH-Urteils verlangen, sodass Verwaltungen nicht damit rechnen müssen, zur Abgabe einer Umsatzsteuererklärung für WEG aufgefordert zu werden.

WEG können Vorsteuerabzug fordern.

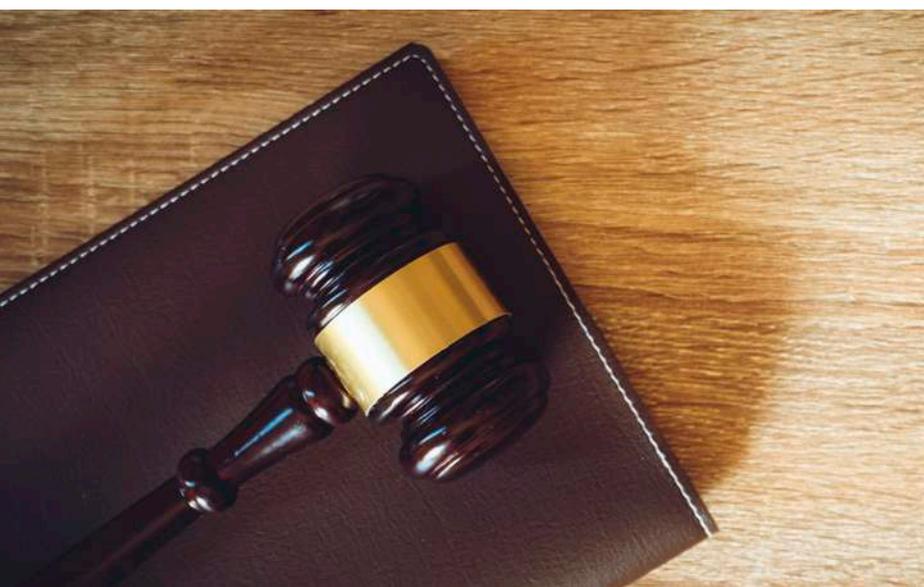
Umgekehrt aber können alle Steuerpflichtigen verlangen, eine steuerliche Behandlung der WEG-Leistungen an die Miteigentümer nach den Vorgaben des EuGH vorzunehmen, sofern dies in Ausnahmefällen wirtschaftlich günstiger sein sollte. Bei größeren Investitionen für Wärmelieferungen (z. B. aus Blockheizkraftwerk, Solar- oder Hei-

zungsanlage) steht es WEG also grundsätzlich frei, unter Berufung auf das Unionsrecht einen Vorsteuerabzug (auch) rückwirkend geltend zu machen, soweit dies wirtschaftlich sinnvoll erscheint. In solchen Fallkonstellationen ist die Umsatzsteuer aus Eingangsumsätzen als Vorsteuer abzugsfähig und kann zu teils erheblichen Erstattungsbeträgen durch die Finanzverwaltung führen. Zu berücksichtigen ist bei einer rückwirkenden Geltendmachung gegenüber dem Finanzamt die sogenannte Festsetzungsverjährung. Verwaltungen sollten betroffenen WEG einen entsprechenden Hinweis geben und empfehlen, eine steuerrechtliche und betriebswirtschaftliche Beratung einzuholen.

Welche Gesetzesänderungen möglich wären

Um kein Vertragsverletzungsverfahren mit der EU-Kommission zu riskieren, ist der nationale Gesetzgeber grundsätzlich dazu angehalten, eine Änderung bzw. Anpassung der betroffenen Norm vorzunehmen. In der Vergangenheit gesprochene EuGH-Urteile zeigen jedoch, dass nicht zwingend jede EuGH-Entscheidung zu einer umgehenden Anpassung bzw. Änderung des nationalen Rechts führte bzw. dass keine zeitlichen Vorgaben dafür existieren. Ein Beispiel ist das EuGH-Urteil vom 16.4.2015 in Sachen *Wojskowa* (ECLI:EU:C:2015:229 = NZM 2015, 529), wonach laut EuGH die Lieferung von Wasser, Elektrizität und Wärme sowie die Abfallentsorgung nicht unter die steuerbefreiten Vermietungsleistungen im Sinne der Mehrwertsteuersystemrichtlinie (MwStSystRL) fallen, das deutsche Gesetz bisher jedoch nicht entsprechend geändert wurde.

Es sind verschiedene Möglichkeiten denkbar, wie der Gesetzgeber die Vorgaben des



In welchem **Umfang** eine **Änderung** der geltenden **deutschen Rechtslage** beim UStG zu erfolgen hat, ist noch **nicht absehbar**.

EuGH-Urteils in deutsches Recht umsetzt: Er könnte sich gezwungen sehen, § 4 Nr. 13 UStG gänzlich zu streichen, WEG jedoch weiterhin als Unternehmer im Sinne des UStG anzusehen. Dies hätte zur Folge, dass einige WEG-Leistungen umsatzsteuerpflichtig werden und WEG zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Wegen der Weiterberechnung an die einzelnen Miteigentümer würden damit die Kosten für alle Leistungen, für die der WEG kein Vorsteuerabzug zusteht, also z. B. für den angestellten Hausmeister, für Abwasser- und Müllgebühren etc., um die Höhe der Umsatzsteuer steigen. Auf Verwaltungsunternehmen und Eigentümer käme ein nicht unerheblicher Mehraufwand zu. Digital aufgestellte Verwaltungen haben hier Vorteile: Eingangsrechnungen können heute mithilfe eines Scan-Erkennungsprogramms zum einen direkt der jeweiligen WEG zugeordnet werden, zum anderen überprüft ein solches Programm, ob die Voraussetzungen nach § 14 Abs. 4 Nr. 1 – 9 UStG erfüllt sind. Klar ist aber, dass dann Umsatzsteuererklärungen beim Finanzamt eingereicht werden müssen.

Ebenfalls denkbar wäre es, dass § 4 Nr. 13 UStG vom deutschen Gesetzgeber zwar gestrichen wird, aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des EuGH aber die WEG nicht mehr als Unternehmer im Sinne des UStG angesehen wird.

Und schließlich könnten nach einer Streichung des § 4 Nr. 13 UStG die WEG und

ihre Eigentümer zu einer Mehrwertsteuergruppe i. S. d. Art. 11 der europäischen Richtlinie zusammengefasst werden. Auf Art. 11 hatte der EuGH in seinem Urteil bereits hingewiesen. Danach kann jeder Mitgliedsstaat nach Konsultation des in der Richtlinie genannten Beratenden Ausschusses für die Mehrwertsteuer (Art. 398 MwStSystRL) in seinem Gebiet ansässige Personen, die zwar rechtlich unabhängig, aber durch gegenseitige finanzielle, wirtschaftliche und organisatorische Beziehungen eng miteinander verbunden sind, zusammen als einen Steuerpflichtigen behandeln. Würden die WEG und ihre Eigentümer zu einer Mehrwertsteuergruppe zusammengefasst, dann lägen

zwischen der WEG und ihren Wohnungseigentümern nur nicht steuerbare Umsätze vor.

Bundesfinanzministerium: kein unmittelbarer Handlungsbedarf

Aufgrund der Brisanz des Themas hatte sich der VDIV Deutschland sehr frühzeitig mit einem Schreiben an das Bundesfinanzministerium (BMF) gewandt, um Hinweise und Informationen zu erhalten, ob und wie sich eine grundlegende Änderung der Befreiungsvorschriften des § 4 Nr. 13 UStG abzeichnet. Das BMF teilte in einem Antwortschreiben zwischenzeitlich mit: „Die Auswirkungen des EuGH-Urteils sowie des noch anstehenden Folgeurteils des Finanzgerichts Baden-Württemberg werden zusammen mit den obersten Finanzbehörden der Länder zu gegebener Zeit geprüft. In welchem Umfang eine Änderung der – auch nach Ergehen des EuGH-Urteils unverändert fortbestehenden deutschen Rechtslage betreffend § 4 Nr. 13 UStG zu erfolgen hat, ist zurzeit noch nicht absehbar.“

FAZIT

Es bleibt zunächst offen, ob und wann der Gesetzgeber Anpassungen der nationalen Steuergesetzgebung vornimmt. Vor dem Hintergrund, dass die derzeit geltende Rechtslage bestehen bleibt und § 4 Nr. 13 UStG weiter Bestandteil des UStG ist, besteht für Unternehmen und von ihnen verwaltete Wohnungseigentümergeinschaften bei der umsatzsteuerlichen Behandlung kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Auch ist derzeit nicht damit zu rechnen, dass sämtliche mit der Befreiungsvorschrift des § 4 Nr. 13 UStG verbundenen Tatbestände aufgehoben werden, insbesondere nicht dort, wo dies im Ergebnis zu einer Mehrbelastung für Wohnungseigentümer und Mieter sowie zu einem erheblichen Mehraufwand für Verwaltungen und Finanzbehörden führen würde. Verwaltungen können jedoch in der Gemeinschaft beschließen lassen, ob sie in dieser Frage für die WEG tätig werden oder lediglich die bestehende Rechtslage anwenden sollen.



WEG-Kredit

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

WEG-Konten

- attraktive Kontoführungsgebühren
- WEG-Sicherheitspaket

Rücklagenkonten

Mietkautionen

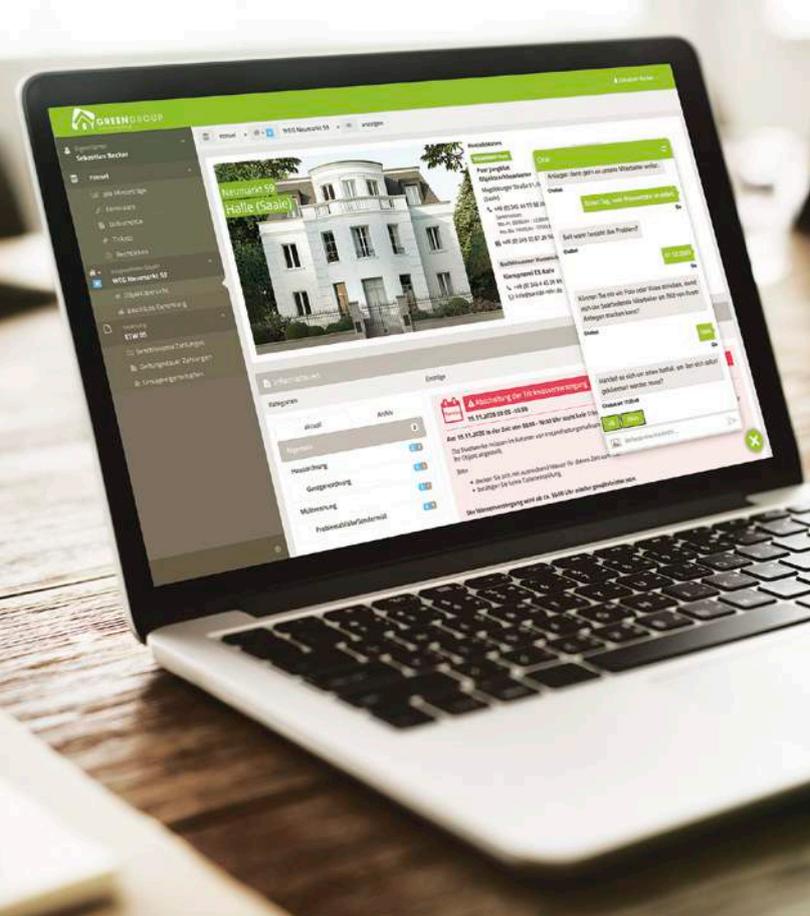
- einfache Online-Bearbeitung



Bank für Wohnungswirtschaft AG

Kompetent. Innovativ. Leistungsstark.

Jetzt informieren auf bfw-bank.de oder unter 0621/397468 -21 & -22



Zeit zufriedene Kunden gewinnen

Wie ein Online-Portal Hausverwaltungen unterstützt und die Kommunikation mit Mietern wie Eigentümern optimiert.

Spätestens seit Homeoffice sich mehr und mehr durchsetzt, bemerken Hausverwaltungen, wie wichtig Digitalisierung und digitale Kommunikation im Unternehmen sind – ob es nun um E-Mail oder um Online-Seminare und -Meetings geht. Mit dem Ziel, die Effizienz im Tagesgeschäft der Immobilienverwaltungen stetig zu steigern, hat sich beispielsweise die Immoware24 GmbH schon seit der Gründung im Jahr 2008 der Digitalisierung von Prozessen verschrieben. Nach der Entwicklung der komplett online-basierten Verwaltungssoftware, die Künstliche Intelligenz nutzt, bietet das Unternehmen für deren Nutzer konsequenterweise auch ein Mieter- und Eigentümerportal. Die

Plattform für Hausverwaltungen, die für deutliche Zeitersparnis sorgt, soll künftig auch als Fundament für den Aufbau weiterer Module und Funktionen dienen – mit vielen Vorteilen für Verwaltungen, aber auch und nicht zuletzt für deren Kunden, die Mieter und Eigentümer. Ihnen steht künftig ein Chatbot, also ein textbasiertes Dialogsystem, zur Verfügung, zudem können sie ihre Anliegen schnell und einfach über Online-Formulare an die Verwaltung übermitteln. Je nachdem, ob es um Fragen zum Mietverhältnis, zur Abrechnung oder um eine Schadensmeldung geht, kann die jeweilige Verwaltung im Vorfeld festlegen, welche Informationen zum jeweiligen Vorgang abgefragt werden, welche Angaben zu machen sind. So wird jedes Anliegen automatisch im Ticketsystem der Verwaltungssoftware angelegt und dem zuständigen Fachbereich direkt zugeordnet.

Viele Rückfragen erübrigen sich.

Sowohl per Bot als auch über die Formulare können Kunden ihre Anliegen rund um die Uhr und von überall übermitteln – mit einem klaren Vorteil für Verwaltungen: Da alle erforderlichen Informationen gezielt und vollständig abgefragt werden, erübrigen sich Rückfragen.

Portal24 – so der Name der Plattform – verbessert die Kommunikation zwischen Mietern, Eigentümern und ihrer Hausverwaltung. Nutzbar ist es online per PC, Mac und mit der neuen Handy-App. Dass Nutzer die für sie relevanten Informationen stets übersichtlich im Blick haben, ermöglicht die aufgeräumte Benutzeroberfläche, die schon auf der Startseite wichtige Termine und Ansprechpartner fürs jeweilige Objekt zusammenfasst, für Eigentümer aber auch Kennzahlen und Auswertungen zu ihrem Bestand, Beschlüsse aus Eigentümerversammlungen sowie Zahlungsverpflichtungen bereitstellt. Auf diese Weise haben auch Mieter vereinbarte Zahlungen wie Miete und Betriebskosten mit Fälligkeit und Höhe, im Blick. Zudem kann die Verwaltung Dokumente gezielt für einzelne oder mehrere Empfänger freigeben, ihr Zustellstatus wird im Verwaltungssystem angezeigt – dafür sorgt die Schnittstellenanbindung an Immoware24, über die alle Daten stets synchronisiert und in Echtzeit verfügbar sind.

All das lässt sich für Nutzer im Corporate Design des Verwaltungsunternehmens darstellen und auf Wunsch auch unter der eigenen Domain – das erhöht den Wiedererkennungswert und stärkt das Vertrauen von Mietern und Eigentümern.

DER AUTOR



RONNY SELZER
Geschäftsführer der
Immoware24 GmbH
[www.immoware24.de/
portal24](http://www.immoware24.de/portal24)

Wer nimmt **was** ab?

Werkvertragliche Mängelrechte bei Wohnungseigentum:
die Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Anschließend an den Beitrag zu Gewährleistungs- und Mängelrechten in **vdiv**_{aktuell} 5/21 soll es in diesem und noch einem dritten Beitrag im nächsten Heft um die in diesem Zusammenhang relevanten Aspekte bei Wohnungseigentum gehen. Mit rechtlichen Problemen befasst ist hierbei immer wieder insbesondere

DER AUTOR



WOLFGANG MATTERN

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Steuerrecht, Wirtschaftsmediator und geschäftsführender

Vorstand des VDIV Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern – in Zusammenarbeit mit Dipl. jur. Benjamin Mattern

der Kauf von Wohnungen vom Bauträger. Um diese Konstellation soll es hier gehen.

Abnahme von Wohnungseigentum

Besonderheiten ergeben sich zunächst bei der Abnahme von Wohnungseigentum. Hier ist zwischen der Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums zu unterscheiden. Im üblichen Bauträgervertrag gilt, dass die Werkleistung in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum und auch in Bezug auf das Sondereigentum gem. § 640 Abs. 1 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) tatsächlich und rechtlich abzunehmen ist, soweit der Zustand der Abnahmereife eingetreten ist.

Zwar sind Unternehmer gegenüber Bestellern/Erwerbern grundsätzlich verpflichtet, das Werk als Ganzes zu erstellen (also sowohl das Sonder- als auch das Gemeinschaftseigentum), jedoch liegt es regelmäßig sowohl im Interesse der Besteller/Erwerber als auch der Unternehmer, das Sondereigentum auch schon vor Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums abzunehmen und zu übergeben. Insofern hat sich in der Praxis eine Teilabnahme etabliert, getrennt für Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Hierfür bedarf es jedoch einer dahin gehenden Vereinbarung. Besteht eine solche – aus welchen Gründen auch immer – nicht, hat der Unterneh-

Insbesondere beim **Kauf von Wohnungen** direkt vom Bauträger gestaltet sich die **Abnahme** rechtlich oft **problematisch**.

Die ERP-integrierte Mietkautionslösung

für Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen

- ✔ Sofortige Verfügbarkeit über die volle Mietsicherheit
- ✔ Mietkautionsbürgschaft „auf Knopfdruck“
- ✔ Vollständig digitale Verwaltung mit ERP-Integration

Interessiert? Wir sind für Sie da:

☎ 0211 - 54 26 83 56 ✉ partner@aareal-aval.de



aareal-aval.de/vermieter

Aareal Aval

mer keinen Anspruch auf Abnahme nur des Sondereigentums vor Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums.

Abnahme des Sondereigentums

Die Abnahme des Sondereigentums ist relativ unspektakulär und dem jeweiligen Wohnungseigentümer vorbehalten. Allerdings kann es auch hier zu rechtlichen Problemen kommen, insbesondere dann, wenn zwar eine Übergabe des Objekts mit Zahlung des vollständigen Kaufpreises erfolgt, die Eigentümer die Abnahme aber wegen begründeter wesentlicher Mängel und/oder einer Vielzahl von Mängeln verweigern. Wohnungseigentümer, die in diese Situation geraten, sollten sich in Bezug auf das weitere Vorgehen gegen den Verkäufer/Bauträger unbedingt anwaltlichen Rat einholen. Dies weiter auszuführen, würde den Rahmen dieses Artikels sprengen.

Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums stellt sich hingegen komplizierter dar und ist auch mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht einfacher geworden. Grundsätzlich muss jeder Wohnungseigentümer das Gemeinschaftseigentum persönlich abnehmen. Diese Abnahme ist keine Angelegenheit der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern des einzelnen Wohnungseigentümers bzw. der Vertragspartner des Bauträgers. Der Eigentümerversammlung fehlt damit grundsätzlich die Kompetenz, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu beschließen, sodass ein dahin gehender Beschluss nichtig ist. Es besteht weder eine gesetzliche Beschlusskompetenz aus § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG noch aus § 9a Abs. 2 WEG. Sie kann auch nicht über § 10 Abs. 1 WEG in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung festgelegt werden, entschied der Bundesgerichtshof (BGH, Urteile v. 25.2.2016, Az. VII ZR 49/15; 12.5.2016, Az. VII ZR 171/15).

Allerdings handelt es sich bei der Abnahme nicht um eine höchstpersönliche Pflicht des Erwerbers, sodass jeder einzelne Erwerber Vollmachten erteilen und einen bevoll-

mächtigten Dritten an seiner Stelle sowohl das Sondereigentum als auch das Gemeinschaftseigentum abnehmen lassen kann. In Bezug auf das Gemeinschaftseigentum wird dies zumeist der Verwalter oder ein Sachverständiger sein, der von allen Eigentümern dazu beauftragt wird. Der Verwalter kann jedoch nicht gezwungen werden, die Vollmacht und den damit verbundenen Auftrag der Abnahme anzunehmen. Es gehört nicht zu den Verwalterpflichten, das gemeinschaftliche Eigentum abzunehmen.

In diesem Zusammenhang finden sich in Bauträgerverträgen viele Klauseln, die einen Erwerber unbillig benachteiligen und deshalb gem. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam sind. Das Landgericht (LG) Hamburg hatte eine Klausel für unwirksam erachtet, in der vereinbart war, dass das gemeinschaftliche Eigentum für die Ver-

tragsparteien vom Verwalter der Wohnanlage (welcher vom Bauträger bestimmt wurde) abgenommen wird, frühestens aber wenn mehr als 50 Prozent aller Wohnungen verkauft worden sind (LG Hamburg, Urteil v. 11.3.2010, Az. 328 O 179/09). Die Abnahme und damit verbundene Kontrolle der ordnungsgemäßen Herstellung des Werkes ist ein wesentliches Recht des Bestellers und kann diesem nicht durch Allgemeine Geschäftsbedingungen von vornherein entzogen werden. Klauseln, die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vom Bauträger bestimmbaren Erstverwalter ermöglichen, sind gem. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam, weil der Verdacht zumindest nahe liegt, dass ein vom Bauträger bestimmter Verwalter die Abnahme zu dessen Gunsten vornimmt. Gleiches gilt auch, wenn im Vertrag mit dem Bauträger bestimmt



Die **Abnahme des Gemeinschaftseigentums** obliegt nicht der Eigentümergemeinschaft, sondern **jedem einzelnen Eigentümer.**



ist, dass ein Sachverständiger vom Verwalter bevollmächtigt werden soll (vgl. Oberlandesgericht (OLG) München, Urteil v. 6.12.2016, Az. 28 U 2388/16; BGH, Beschluss v. 12.9.2013, Az. VII ZR 308/12). Aufgrund der Vielzahl denkbarer Vertragsgestaltungen sollte hier jedoch in jedem Einzelfall rechtlicher Rat eingeholt werden, da die Beurteilung der Unwirksamkeit einer umfassenden rechtlichen Würdigung bedarf.

Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch Nachzügler

Die Problematik der Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch Nachzügler, die eine Eigentumswohnung kaufen, bei der die übrigen Eigentümer bereits das Gemeinschaftseigentum abgenommen haben, ist auch durch das neue WEG nicht geklärt.

Erst wenn der **letzte Wohnungskäufer** das Gemeinschaftseigentum **abgenommen** hat, läuft die **Gewährleistungsfrist**.

Wie oben ausgeführt, ist jeder einzelne Erwerber von Wohnungseigentum auch in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum Besteller im Sinne von § 640 Abs. 1 S. 1 BGB und entsprechend verpflichtet, auch das Gemeinschaftseigentum einzeln abzunehmen. Erfolgt hingegen keine (wirksame) Abnahme durch jeden Einzelnen, beginnt auch die im vorherigen Beitrag erwähnte Verjährungsfrist für diesen Eigentümer nicht zu laufen. Dies führt zu einer Verlängerung der Gewährleistungsfrist, wenn es dem Bauträger nicht gelingt, sämtliche Wohnungen innerhalb der Planungs- und Errichtungsphase zu veräußern. Insofern bleibt der Bauträger verpflichtet, die mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums vorzunehmen, solange dies auch nur ein Erwerber verlangen kann (vgl. BGH NJW 1985, 1551, 1552).

Der Bauträger ist daher nach wie vor gezwungen, jeden einzelnen Käufer sowohl das jeweilige Sondereigentum als auch das Gemeinschaftseigentum abnehmen zu lassen. Dies ist Bauträgern jedenfalls zu raten, um die Nachzüglerproblematik zukünftig zu umgehen.

Selbst wenn sämtliche Beteiligten davon ausgehen, dass die Abnahme auch des Gemeinschaftseigentums erfolgt ist, lohnt es sich immer, prüfen zu lassen, ob dies wirklich der Fall ist. So lässt sich feststellen, ob Ansprüche, die man möglicherweise noch geltend machen möchte, tatsächlich verjährt sind. Auch hier sollte unbedingt anwaltlicher Rat eingeholt werden.

In der nächsten **vdivaktuell**, die im Oktober erscheint, wird es an dieser Stelle um die Geltendmachung der Mängelrechte bei Wohnungseigentum gehen.

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



Bei Störungen im unterirdischen Versorgungsnetz des Altbau-bestandes sowie in Kellergrundleitungen

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Regenwasserrückhaltung
- TV-Untersuchung
- Kanal-Reinigung
- Sanierung mit Inlinern

TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

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

vdiv aktuell
A R C H I V

Hier finden Sie **ALLE**
FACHBEITRÄGE aus
vdivaktuell seit 2013!



www.archiv.vdivaktuell.de

Gewusst wie

Wann und wie die Umsetzung energetischer Maßnahmen zu Steuerermäßigungen nach § 35c EStG führt.

Der Schutz des Klimas ist global eine große Herausforderung, die auch den Immobiliensektor betrifft: Wer energetisch saniert, leistet einen wertvollen Beitrag – und kann dies unter Umständen steuerlich geltend machen. Dazu wurde unter anderem das „Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht“ vom 21. Dezember 2019 erlassen und in diesem Zuge mit Wirkung ab 2020 die Neuregelung des § 35c Einkommensteuergesetz (EStG) eingeführt. Nach Ansicht der Finanzverwaltung ergeben sich daraus allerdings auch Mitwirkungspflichten der Immobilienverwaltungen.

DER AUTOR



CHRISTIAN KRACYLO
Der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater ist Senior Manager der INTARIA AG. www.intaria.eu

Überblick über die Steuerermäßigung

§ 35c EStG gewährt auf Antrag eine Steuerermäßigung, wenn Aufwendungen für energetische Maßnahmen an einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten eigenen Gebäude, das sich in Deutschland, in der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) befindet, geltend gemacht werden. Der Begriff Gebäude umfasst dabei unter anderem auch Eigentumswohnungen. Je sieben Prozent der Aufwendungen des Steuerpflichtigen, höchstens jedoch 14.000 Euro, können im Kalenderjahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme und im nächsten Kalenderjahr von der tariflichen Einkommensteuer abgesetzt werden. Im übernächsten Kalenderjahr können sechs Prozent der Aufwendungen des Steuerpflichtigen, höchstens jedoch 12.000 Euro für das begünstigte Objekt von der tariflichen Einkommensteuer abgesetzt werden. Damit führt die Regelung zu einer maximal möglichen tatsächlichen Entlastung in Bezug auf die Einkommensteuer von 40.000 Euro.

In Anspruch genommen werden kann die Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen, deren Umsetzung nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurden und die bis zum 1. Januar 2030

abgeschlossen sind. Allerdings müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

Anforderungen an das Gebäude und die energetischen Maßnahmen

Zunächst muss das Objekt älter als zehn Jahre sein, maßgeblich ist der Beginn der Herstellung. Als energetische Maßnahmen im Sinne des § 35c EStG sind anzusehen:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen, Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster oder Außentüren, Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage, Erneuerung der Heizungsanlage, Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind.

Die energetischen Maßnahmen müssen von einem Fachunternehmen ausgeführt werden. Eine detaillierte Beschreibung der energetischen Maßnahmen und der Anforderungen an die ausführenden Fachunternehmen findet sich in der Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV) vom 2. Januar 2020. Die Aufwendungen sowie die Erfüllung weiterer Voraussetzungen des § 35c EStG müssen durch eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens nachgewiesen werden.

Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Die Steuerermäßigung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn der Steuerpflichtige das Gebäude im jeweiligen Kalenderjahr ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Werden Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung anderen Personen



Es geht um eine **maximal mögliche steuerliche Entlastung** von bis zu 40.000 Euro

unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen, führt dies aber nicht zur Versagung der Steuerermäßigung.

Keine anderweitige Geltendmachung der Aufwendungen

Die steuerlich geltend zu machenden Aufwendungen dürfen nicht als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt worden sein. Zudem darf keine Steuerbegünstigung nach § 10f EStG (Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen) oder eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG (Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen) in Anspruch genommen werden. Öffentlich geförderte Maßnahmen, für die zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse in Anspruch genommen werden, führen zum Ausschluss der Steuerermäßigung.

Rechnungsstellung und Zahlung

Der Steuerpflichtige muss für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten haben, die die förderfähigen energetischen Maßnahmen, die Arbeitsleistung des Fachunternehmens und die Adresse des begünstigten Objekts ausweisen. Sie muss in deutscher Sprache ausgefertigt und die Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistung erfolgt sein.

Mitwirkung der Immobilienverwaltung

Für den Fall, dass das Eigentum am begünstigten Objekt mehreren Personen zusteht, sieht das Gesetz vor, dass die Steuerermäßigungen insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden dürfen. Somit müssen die Beteiligten die (Höchst-)Beträge ggf. untereinander aufteilen. Auf Verwaltungen von Eigentümergemeinschaften kommt es dann zu, getätigte Aufwendungen anteilig zu dokumentieren, um die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung nach § 35c EStG zu erfüllen.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat für die Anwendung des § 35c EStG durch die Finanzverwaltung das Schreiben vom 14. Januar 2021 erlassen (BStBl. 2021 I S. 103). Demnach sind Aufwendungen berücksichtigungsfähig, die das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum betreffen. Die steuerliche Berücksichtigung von Aufwendungen für energetische Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum soll entsprechend der Miteigentumsanteile erfolgen. Als Nachweis kann auch eine Bescheinigung des Verwalters über den Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers an den begünstigten Aufwendungen herangezogen werden.

Zieht man diese Möglichkeit in Betracht, ist zu beachten, dass nach dem BMF-Schreiben vom 31. März 2020 (BStBl. 2020 I S. 484) in Wohnungseigentümergeinschaften grundsätzlich für jede Eigentums-

wohnung eine nach amtlichem Muster erstellte Einzelbescheinigung des ausführenden Fachunternehmens vorzulegen ist. Auf die Einzelbescheinigungen kann verzichtet werden, wenn Sanierungsaufwendungen entweder das Gebäude insgesamt betreffen oder sich eindeutig dem Sondereigentum einzelner Wohnungen zuordnen lassen. Ist ein Verwalter bestellt, ist dieser dem BMF-Schreiben zufolge als Auftraggeber zu adressieren. Dann reicht es auch aus, wenn die Verwaltung die auf das Miteigentum entfallenden Aufwendungen nach Miteigentumsanteilen den einzelnen Eigentümern zuordnet. Dazu bedarf es einer Abschrift der Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens für jeden Eigentümer – mit dem Vermerk, wie sich die Kosten für das Gesamtgebäude und das Sondereigentum auf ihn verteilen.

FAZIT

Die Möglichkeit, die Umsetzung energetischer Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c EStG steuerlich geltend zu machen, stellt für Eigentümer einen Anreiz dar, im Sinne des Klimaschutzes aktiv zu werden. Immobilienverwaltungen sollten bei der Begleitung entsprechender Maßnahmen im Blick behalten, welche Pflichten auf sie nach Ansicht der Finanzverwaltung zukommen.

Dieser Beitrag stellt keine Rechts- und keine steuerliche Beratung dar. Es handelt sich nicht um eine abschließende und vollständige Darstellung und ersetzt daher keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung des Verfassers oder der Intaria AG für den Inhalt dieses Beitrags wird daher nicht übernommen.



Aus der **Praxis**

Im Gespräch: Toni Altindagöglu über seine Erfahrungen mit der digitalen Wohnungsübergabe

Interview: Andrea Körner

NACHGEFRAGT



Toni Altindagöglu

Geschäftsführer der PANDION SERVICE, die an drei Standorten in Deutschland 4.000 Einheiten verwaltet und den Vermietungsprozess bereits digitalisiert hat. Seit Oktober 2020 erfolgt auch die Wohnungsübergabe per App.

Herr Altindagöglu, was war für Sie und Ihr Team ausschlaggebend, die Wohnungsübergabe als finalen Schritt im Vermietungsprozess zu digitalisieren?

Wir nutzten schon im Vermietungsprozess die Softwarelösung von EverReal und haben deutlich gespürt, wie viel Zeit und Ressourcen wir bei jedem einzelnen Vermietungsschritt sparen. Da war es nur konsequent, auch die Wohnungsübergabe endlich zu digitalisieren. In der App können wir schon vor dem jeweiligen Termin einen Entwurf erstellen. Alle wesentlichen Punkte der Wohnungsübergabe können nacheinander abgearbeitet werden, sodass nichts

vergessen wird, z. B. die Dokumentation etwaiger Schäden, der Zählerstände und des allgemeinen Wohnungszustands. Vor Ort wird alles mit Bildern, die direkt per Smartphone oder Tablet aufgenommen und hinterlegt werden, dokumentiert. Alle erfassten Daten werden in das zentrale System übertragen und dem entsprechenden Objekt zugeordnet. Am Ende der Wohnungsübergabe unterzeichnen beide Parteien das Protokoll auf dem Tablet, und sowohl der Mieter als auch der Eigentümer erhält es direkt und bequem per E-Mail.

Der enorme Papierverbrauch vorher und das damit verbundene Chaos waren meinem Team und mir ein Dorn im Auge.

Inwieweit haben sich Ihre Arbeitsprozesse durch die digitale Wohnungsübergabe verändert, und wie profitiert Ihr Unternehmen davon?

Wir sind bei der digitalen Wohnungsübergabe deutlich schneller und effizienter geworden, weil einige Arbeitsschritte schlichtweg entfallen oder automatisch vom System übernommen werden. Hier spreche ich vor allem von monotonen Kopier-, Druck- und Scan-Arbeiten, die nun nicht mehr nötig sind – sehr zur Freude meiner Mitarbeiter. Wir sparen annähernd die Hälfte der Zeit. Durch Synchronisation und Datenimporte wird sichergestellt, dass alle Daten und Informationen fehlerfrei und auf dem neuesten Stand

sind. Dadurch können wir Eigentümern Auskunft geben, auch wenn der oder die Zuständige im Urlaub oder krank ist. Die gewonnene Zeit nutzen wir für Kundenbetreuung, Geschäfts- und Mitarbeiterentwicklung.

Und was sagen Mieter und Eigentümer zur digitalen Wohnungsübergabe?

Die sind tatsächlich begeistert. Digitale Lösungen und Services sind ja auch in unserer Branche – nicht erst seit Corona – gefragt. Apps und digitale Services sind mittlerweile feste Bestandteile des Alltags von Mietern: Essen bestellen, Online-Banking, Termine vereinbaren, navigieren, Car-Sharing – all das erfolgt heutzutage per App. Unsere Mieter begrüßen es daher sehr, wenn wir zur Wohnungsübergabe Tablet oder Smartphone statt Klemmbrett und Kuli zücken, schon weil sie das unterzeichnete Protokoll sofort per E-Mail bekommen, statt auf die Post warten zu müssen. So ist die Sache schneller erledigt.

Der Markt ist voll von Lösungen zur digitalen Wohnungsübergabe. Worauf haben Sie bei der Auswahl für Ihr Unternehmen geachtet?

Wir haben tatsächlich einige Lösungen getestet und miteinander verglichen. Am Ende haben wir uns jedoch für den Partner entschieden, der sich bei uns schon im digitalisierten Vermietungsprozess bewährt hat – von der Insertion, über die Auswahl geeigneter Mietinteressenten, die Vereinbarung von Besichtigungsterminen bis zur Erstellung der Mietverträge, die allein schon enormen Mehrwert bietet: in weniger als fünf Minuten erstellt und dabei auch projektbezogen individualisiert, d. h. auch objektspezifische Besonderheiten werden berücksichtigt.

Bringen digitale Lösungen in der Immobilienverwaltung wirklich so viele Vorteile mit sich?

Ich denke ja, wir erleben es ja schon in der Praxis. Außerdem werden die Aufgaben der Immobilienverwaltung künftig immer komplexer und anspruchsvoller. Digitale Lösungen tragen dazu bei, im Tagesgeschäft zu entlasten, Zeit zu sparen und effizienter, somit auch profitabler zu arbeiten. Im Wettbewerb um die besten Mitarbeiter werden die Unternehmen die Nase vorn haben, die moderne Arbeitsplätze und -mittel zur Verfügung stellen. Auch die Kundenzufriedenheit wird sich zunehmend an der Reaktionsgeschwindigkeit und Servicequalität bemessen. Langfristig ist der Einsatz digitaler Lösungen für uns der einzig sinnvolle Weg.

Digitale Lösungen sichern den **Vorsprung im Wettbewerb** um gute Fachkräfte.

Nutzen Sie

„**vdiv**aktuell – **Verwaltungs**beirat“,
um Ihre Kunden langfristig an Ihre
Hausverwaltung zu binden und
um Neukunden zu gewinnen!



**JETZT
bestellen!**



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

Bestellen Sie jetzt –
die **8. Ausgabe**
für Ihre Beiräte

www.vdiv.de/verwaltungsbeirat

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

Young Professionals unterwegs

Die Young Professionals VDIV Baden-Württemberg besuchten die ehemals amerikanische Siedlung Mark-Twain-Village in Heidelberg. Stefan Kern, Geschäftsführer der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG, erläuterte das städtebauliche Konzept. Anschließend ging es mit Jamie

Forsyth, Young Professional-Mitglied und Organisator der Veranstaltung, zur Baustellenbegehung, um Einblicke in das neueste Gebäude der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zu gewinnen. Ein

gemeinsames Essen im Anschluss diente dem Gedankenaustausch und der Gewinnung neuer Mitglieder.



Young Professionals vor Ort: auf Baustellentour Eindrücke von neuen Projekten gewinnen

Save the Date: 14. Premium-Workshop

Vom 17. bis 19. März 2022 findet der 14. Premium-Workshop des VDIV Baden-Württemberg im Stuttgarter SI-Centrum statt. Den Auftakt bildet am Nachmittag des 17. März eine Schulung für Verwaltungsbeiräte der Verbandsmitglieder zu aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft und mit einem Vortrag von Rechtsanwalt Thomas Hannemann. Der zweite Veranstaltungstag richtet sich gänzlich an Verwaltungen. Auf dem Programm für die bis zu 200 erwarteten Teilnehmer stehen u. a. Themen wie „Videoüberwachung in WEG-Anlagen“, „Aktuelle WEG-Rechtsprechung – neue Urteile & wichtige Neuerungen“, Aktuelles zur Verordnung „Zertifizierter Verwalter“.

Bereits zugesagt hat die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen im Baden-Württembergischen Landtag Nicole Razavi. Sie wird ein politisches Grußwort an die Anwesenden richten.

Wegen des großen Zulaufs wird es am dritten Veranstaltungstag, dem Samstag, eine weitere Verwaltungsbeiratsschulung geben, ebenfalls mit Informationen der Premiumpartner zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen Themen und einem Hauptvortrag von Rechtsanwalt Thomas Hannemann.

Flankiert wird die Veranstaltung an allen drei Tagen von einer Fachausstellung der Partner der Wohnungswirtschaft.

Virtuelle Beiratsschulung

Zur bereits dritten virtuellen Schulung für Verwaltungsbeiräte in diesem Jahr hatte der VDIV Baden-Württemberg am 13. Juli eingeladen. Verbandsmitglieder konnten ihre Beiräte kostenlos anmelden. Innerhalb weniger Tage war die dreistündige Schulung mit 450 Teilnehmern nahezu ausgebucht.

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler begrüßte die Teilnehmer und moderierte die Veranstaltung zu den folgenden Themen: Sabine Leipziger, Geschäftsführerin der VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler, erläuterte die neuen Aufgaben des Beirats nach der WEG-Reform und die richtige Absicherung über eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

Um die Energieeffizienz-Richtlinie, Minol Connect und smarte Erweiterungen ging es bei Daniel Jaquemar, Regionalvertriebsleiter Süd-West der Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, und der Frage, ob die Einkommensteuer-Erklärung ohne die WEG-Abrechnung möglich ist, ging Steuerberater Alois Reutlinger, prvw Reutlinger Steuerberatungsges. mbH, nach. Dabei berücksichtigte er auch Aspekte wie den Ansatz von Hausgeld-Voraus-, -Nachzahlungen und -Erstattungen, den Zu- und Abfluss bei der Instandhaltungsrücklage, den Ansatz haushaltsnaher Dienstleistungen und Steuerermäßigungen für die Umsetzung energetischer Maßnahmen.

Den Hauptvortrag übernahm Rechtsanwältin Patricia Ostertag, Kanzlei Rechtsanwälte Elser, Dr. Kohnke, Dr. Kugler Partnerschaftsgesellschaft mbB; Tettning: Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2020 – was ändert sich für den Verwaltungsbeirat? Die Referentin ging vor allem der Frage nach, ob die Gesetzesreform tatsächlich mehr Kompetenzen, mehr Pflichten und ein geringeres Haftungsrisiko für die Beiräte mit sich bringt. Zudem beleuchtete sie kritisch, ob die Reform eines der erklärten Ziele erreichen kann, nämlich das Amt des Verwaltungsbeirates attraktiver zu gestalten und dem Verband der Wohnungseigentümer auch in der Gestaltung und Organisation des Beirats mehr Flexibilität zu einzuräumen.

Begrüßung des 300. Mitglieds

Der Verband der Immobilienverwalter Hessen hat seinen Wachstumskurs fortgesetzt und im Juni sein 300. Mitglied aufgenommen. Der Vorstandsvorsitzende Werner Merkel und Geschäftsführerin Katja Niebling begrüßten Thomas Minder, den geschäftsführenden Gesellschafter der Minder Immobilien GmbH aus Butzbach, persönlich im Verband. „300 hessische Unternehmen vertrauen auf uns. Als Interessenvertretung setzen wir uns auf politischer, regulatorischer und medialer Ebene für sie ein“, so Merkel. „Dass unser Verband in den vergangenen fünf Jahren um rund 80 Prozent gewachsen ist, macht uns stolz. Zugleich verstehen wir es als Ansporn, den eingeschlagenen Weg fortzusetzen.“

Corona: Herausforderung auch für Immobilienverwalter

Neumitglied Thomas Minder schätzt den Verband wegen seiner zahlreichen Veranstaltungen und des starken Netzwerks. „Beim jährlichen Verwalterforum in Bad Homburg tauschen wir uns mit den Kollegen aus und können viel Praxiswissen mitnehmen. Auch das Weiterbildungsangebot des Verbandes ist für unsere Qualitätssicherung ein wichtiger Aspekt. Wir freuen uns deshalb sehr, nun

VDIVH-Vorstand Werner Merkel (l.) und Geschäftsführerin Katja Niebling begrüßen Thomas Minder als 300. Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Hessen.



ebenfalls Teil des hessischen Verwalterverbandes zu sein.“ Die Corona-Pandemie habe auch die Immobilienverwalter vor Herausforderungen gestellt. Der Arbeitsalltag habe sich verändert, Eigentümersammlungen in Präsenz waren lange Zeit nicht möglich.

Rückkehr zur Normalität wichtig – große Aufgabe energetische Sanierung

Umso wichtiger sei es nun, so VDIVH-Geschäftsführerin Katja Niebling, dass die Unternehmen möglichst bald wieder ohne Einschränkungen ihrer Tätigkeit nachgehen können. Neben dem psychologischen Aspekt gebe es auch baulich viel zu tun. „Die Eigentümer und die Immobilienverwalter in Hessen stehen vor großen Aufgaben. Die energetische Gebäudesanierung ist ein wichtiger Pfad zum Erreichen der Klimaziele der Bundesregierung und der EU. Die novellierte WEG-Gesetzgebung erleichtert bauliche Veränderungen an Immobilien, es ist aber nach wie vor eine fachkundige Begleitung durch die Verwalter nötig“, so Niebling. Auch bei Themen wie der Elektromobilität und dem Ausbau der privaten Ladeinfrastruktur unterstütze der Verband seine Mitglieder mit Know-how und Erfahrungsaustausch.

Foto: © VDIVH

9. VDIV-Branchenbarometer

Bestellen Sie jetzt die Neuauflage des wichtigen Standardwerks der Verwalterbranche!

Umsatzpotenziale nutzen | Betriebliche Schwerpunkte schärfen | Vergütungschancen erkennen | Unternehmen zukunftssicher ausrichten | Branchenspezifische Kennziffern abgleichen

Für Mitglieder der VDIV-Landesverbände beträgt der Preis 39,00 Euro, für Immobilienverwaltungen ohne Mitgliedschaft 79,00 Euro, für branchenfremde Unternehmen 149,00 Euro und für Unternehmensberatungen sowie Rechtsanwälte 249,00 Euro.



Doppelt profitieren!

8. VDIV-Branchenbarometer gleich mitbestellen und 50 % Rabatt darauf sichern!

Tag der **Elektromobilität**

Erstmals gemeinsam luden der Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland und der VDIV Niedersachsen/Bremen zum Tag der Elektromobilität am 28. Juni 2021 online und vor Ort nach Dresden ein.

Die nach neuem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) „privilegierte“ Maßnahme beinhaltet den „Anspruch auf eine bauliche Veränderung für Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge für jeden Eigentümer“ – und hat bei Verwaltungen zu vielfältigen Anfragen und auch zu Anträgen von Eigentümern geführt. Auch von Technikern und Energieversorgern werden aktuell verschiedene Hardware- und Versorgungskonzepte diskutiert und vorgelegt.

Im Rahmen der Hybridveranstaltung der Landesverbände wurden am Beispiel der Sachsen Energie Dresden technische Konzepte und Herangehensweisen zur Vorbereitung der Installation von Ladestationen vorgestellt. Für Verwaltungen ist es wichtig, zu erkennen, dass die verschiedensten Energieversorger bundes- und landesweit jeweils eigene Konzepte entwickeln und anbieten, die vor Ort individuell zu analysieren sind. Welche Hardware-Lösungen es gibt, und wie man als Verwalter zu einer für eine Liegenschaft geeigneten Versorgungslösung kommt, erläuterte Schritt für Schritt der Key Account Manager der Mobility House GmbH, Sven Neumann. Ob und inwiefern die E-Mobilität in Tiefgaragen ein erhöhtes Brandrisiko darstellt,

erläuterte Brandamtsrat Rolf Strobel, der Verwaltungen im VDIV Deutschland schon seit Langem zu diesem Thema profunden berät. Auch um den Entwurf und die Diskussion eines Handlungsleitfadens für Verwaltungen zum Umgang mit Anträgen von Wohnungsnutzern für die Errichtung von Ladestationen ging es in der Veranstaltung: Unabhängig von aktuellen Diskussionen zu juristischen Aspekten der Umsetzung des Anspruchs auf Ladestationen stellten Dr. Joachim Näke und Theresa Schünemann praktikable Beschlussvorschläge für Eigentümerversammlungen zur Diskussion – insgesamt ein wegweisendes Seminar für den zweckmäßigen Umgang mit dem Thema und die Herbeiführung von Beschlüssen.

1. Round Table Mitteldeutschland

Alle waren gespannt und voller großer Erwartungen: Endlich mal wieder persönliche Gespräche führen, netzwerken, die Kollegen wiedersehen und Erfahrungen austauschen! 30 Immobilienverwalter und Gäste trafen sich am 6. Juli in Moritzburg bei Dresden gemeinsam mit Vertretern der svt Brandsanierung GmbH und der EKB GmbH, die dankenswerterweise den Round Table – eine offene Diskussion zu CO₂-Bepreisung und Heizungs-Contracting – mit Rechtsanwältin Katharina Gündel und Matthias Heidorn ermöglicht hatten. Viele Denkanstöße gaben die Gruppendiskussionen, kaum reichte die Zeit, um alle Fragen zu beantworten.

Die lockere Atmosphäre im historischen Gasthof, die Besichtigung des Staatlichen Hengstgestüts Moritzburg und – für einige – die Suche nach dem Goldenen Schuh von Aschenbrödel am Schloss ließen Nachmittag und Abend sehr schnell vergehen – Wiederholung ist Pflicht und versprochen!





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
Geschäftsführerin: Katja Niebling
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e. V.

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

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

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

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

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

Hauptgeschäftsstelle Magdeburg:

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

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

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

Geschäftsstelle Hamburg:

Dorotheenstraße 144 •
22299 Hamburg
Tel. 040 69691168

Geschäftsstelle

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

Impressum

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

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

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

Geschäftsführung: Thomas Klocke

Redaktionsleitung: Andrea Körner
koerner@vdivaktuell.de

Projektleitung: Anita Mayrhofer
amayrhofer@avr-werbeagentur.de

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

Autoren dieser Redaktion: Eric Brandmayer, Ludwig von Busse, Dr. David Greiner, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Maren Herbst, Martin Kaßler, Andrea Körner, Christian Kracylo, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Robert Litwak, Benjamin Mattern, Wolfgang Mattern, Ralf Michels, Thomas Moriggl, Dr. Susanne Schießer, Tobias Schwartz, Marco J. Schwarz, Ronny Selzer, Dr. Florian Sprung, Victoria E. Warken, Matthias Wißmach, Dr. Felix Wobst

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

Art Direction und Bildredaktion: Michaela Körner

Grafik: Sonja Lex

Composing: Udo Karohl

Titelbild: © serazetdinov / Shutterstock.com

Titelthema: © serazetdinov / Shutterstock.com

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

Druck: hofmann infocom GmbH
Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg

Auflagenhöhe: 14.000 Exemplare

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

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

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

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

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.
© AVR GmbH 2021

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

ANREGUNG DES MONATS

Wie funktioniert Humor? Fünf Ideen zum Ausprobieren, um fröhlichen Zeiten entgegenzusehen – frei nach Dr. Dr. Cay von Fournier:

Gleiches zieht Gleiches an: Wer sich mit guten und fröhlichen Gedanken beschäftigt, dem fällt es leichter, das Leben leicht zu nehmen. Machen Sie sich die Ausstrahlung anderer bewusst und wie sie auf Sie wirken. Erste kleine Übung: Lächeln Sie. Lächle die Welt an und sie lächelt zurück, heißt es. Und das Schöne an Humor ist: Er steigert sich, wenn wir das Lächeln und Lachen auch zulassen. Lächeln steckt an. Lachen steckt an. Probieren Sie es aus.

Selbstsicherheit fördert Humor: Wer sich in einer Sache sicher ist, kann leichter mit seiner Kompetenz kokettieren und sich selbst auf den Arm nehmen. Selbstsicherheit kann arrogant oder humorvoll machen. Eine Beleidigung trifft uns härter, wenn wir unsicher sind. Mit Selbstbewusstsein werden wir einen solchen „Angriff“ parieren.

Ein unerwarteter Verlauf: Die Pointe eines Witzes entsteht aus dem unerwarteten Verlauf einer Geschichte. Über die Überraschung lachen wir. Das Lachen befreit. Und wenn ein Gesprächspartner lachen muss, dann gewinnen wir Zeit, eine adäquate Antwort zu formulieren. Probieren Sie's aus – mit einem guten Witz im richtigen Moment.

Sich selbst nicht so wichtig nehmen: Sich selbst auf den Arm zu nehmen, ist die beste Übung in Sachen Humor. Wer sich selbst sehr wichtig nimmt, ist selten humorvoll, eher verbissen und unentspannt. Entspannte Gelassenheit bringt guten Humor hervor. Auch ein Missgeschick wird belächelt, wenn wir entspannt damit umgehen. Nehmen Sie sich ein Beispiel an Lloriot, an seinem begnadeten Humor. Denken Sie nur an: Das Bild hängt schief.

Neues ausprobieren: Brechen Sie mit Gewohnheiten. Humor entsteht auch, wenn wir Neues wagen, die Komfortzone verlassen, Überzeugungen über Bord werfen. Sie können keine Witze erzählen? Gut, dann tun Sie's trotzdem – und nehmen Sie die kommenden Wochen leicht. Dann hat diese Letzte Seite ihre Intention erfüllt.

BUCHTIPP

Inspire your Life!

Dein Weg zu mehr Erfolg von Jörg Löhr

Erfolg ist weder Glückssache noch Hexerei. Erfolg kann und muss man planen. Erfolgsmenschen machen nicht grundsätzlich andere Dinge, sie machen nur ein paar grundsätzliche Dinge ein bisschen anders. Erfolgsmenschen müssen auch nicht in allen Belangen tausend Prozent besser sein, meist reicht es aus, nur ein bisschen besser zu sein. Und das ist möglich, wenn man sich mehr anstrengt. Wie das geht und worauf es wirklich ankommt, davon handelt das Buch. Und ja, es stimmt, zum Thema Erfolg gibt es nicht nur Dutzende Bücher, es gibt Tausende. Doch viele der sogenannten Erfolgsbücher halten nicht, was sie versprechen, sind oft nur reißerisch, dilettantisch oder schwer lesbar. Dieses nicht. Der renommierte

Management- und Persönlichkeitstrainer Jörg Löhr hat sich vorgenommen, das unendliche Thema Erfolg überschaubar zu machen. Wer es durchgearbeitet hat, kennt die Spielregeln für den persönlichen Erfolg.

Jörg Löhr: Inspire your Life! Dein Weg zu mehr Erfolg • Edition Erfolg Verlag 2020 • 240 Seiten broschiert • ISBN 978-3938826829 • 24,80 Euro



vdivaktuell **7/21** erscheint am 20. Oktober mit dem Titel **Eigentümer** und u. a. folgenden Themen:

- **Tipps für die Kundenkommunikation**
- **Vermietung & Verkauf als Zusatzleistung**
- **Werterhaltung von Immobilien**
- **Neuregelung der Rücklagenplanung**

VDIV-PREMIUMPARTNER



VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



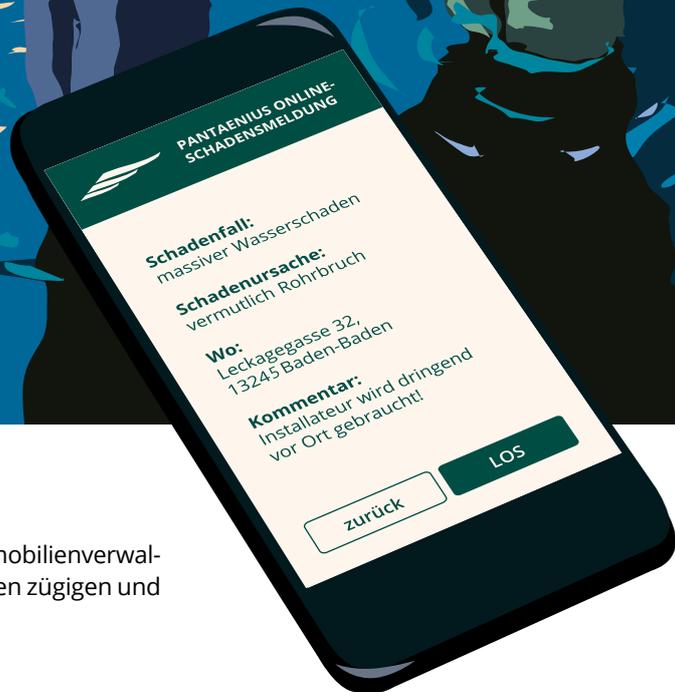
VDIV-INNOVATIONSPARTNER

HAUFE.

HALLO? BIN SCHON DA!



Online-Schadenmeldung
nutzen und Zeit sparen!



Zugegeben, so schnell geht es selbst bei uns nicht.

Und doch: Unsere Online-Schadenmeldung erleichtert Ihre Arbeit als Immobilienverwalter erheblich, denn neben der schlanken Abwicklung garantieren wir einen zügigen und effizienten Informationsaustausch mit allen Schadenbeteiligten.



pantaenius.eu/immo

PANTAENIUS
VERSICHERUNGSMAKLER

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

29.
DEUTSCHER VERWALTERTAG
23 | 24 SEPTEMBER 2021
BERLIN



**Wir haben gelernt,
dass ein Haus
so viel mehr sein kann
als nur ein Zuhause.**



*Die Wohnung kann das Büro sein.
Das Klassenzimmer.
Oder der Kindergarten.*

*Ein Zimmer kann ein Konferenzraum sein.
Die Kneipe.
Oder ein Museum.*



*Ein Haus kann ein Wellness Spa sein.
Ein Restaurant.
Und natürlich auch ein Fitness-Studio.*



**Für Hausverwaltungen ist und
bleibt ein Haus vor allem eines:
Eine Herausforderung.**

Mit unserer webbasierten Hausverwaltungssoftware Immoware24 helfen wir Ihnen, diese Herausforderungen zu meistern. Vor der Pandemie. Jetzt. Und auch in der Zukunft. Denn dank vieler Innovationen, Features und Funktionen unterstützen wir Sie bei der Digitalisierung Ihres Unternehmens.

Worauf warten Sie noch?

www.immoware24.de/herausforderung



Film ansehen.



Besuchen Sie uns gerne auch auf dem Deutschen Verwaltungstag in Berlin.

DIE ZUKUNFT GESTALTEN!



WOLFGANG D. HECKELER
Präsident VDIV Deutschland



MARTIN KAßLER
Geschäftsführer VDIV Deutschland

UNSERE MEDIENPARTNER:

vdiv aktuell



LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,

die Corona-Pandemie hat unser aller Leben grundlegend auf den Kopf gestellt. Seit weit über einem Jahr sind einstige Selbstverständlichkeiten – ungezwungenes Beisammensein, persönliche Treffen mit Geschäftspartnern und Kollegen, hitzige Diskussionen während Eigentümerversammlungen – keine mehr. Deswegen ist es uns eine große Freude, dass wir auch in diesem Jahr den Deutschen Verwaltertag ausrichten können. Die hohen Buchungszahlen sind dabei Beleg, wie wichtig der Austausch innerhalb unserer Branche ist.

Mit Christian Lindner, dem Bundesvorsitzenden der Freien Demokraten, und mit Prof. Dr. Hendrik Streeck als einem der bekanntesten Virologen haben wir drei Tage vor der Bundestagswahl zwei Top-Redner zu Gast. Wir können Ihnen versichern, dass beide kein Blatt vor dem Mund nehmen, wenn es um eine Bestandsaufnahme unserer Gesellschaft gehen wird. Generell widmen wir uns aber auch noch einmal der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, die enorme Chancen für unsere Verwalterpraxis bietet.

Beim 29. Deutschen Verwaltertag erwarten Sie erstklassige Referenten, zahlreiche Fachforen, spezialisierte Panels für WEG- und Mietverwaltung sowie richtungsweisende Vorträge. Diskutieren Sie mit und generieren Sie Wettbewerbsvorteile!

GEMEINSAM EINEN SCHRITT WEITER!

Nutzen Sie die Möglichkeiten, welche die Digitalisierung mit sich bringt, gehen Sie neue und innovative Wege, heben Sie bisher unbekannte Potenziale und lassen Sie sich zeigen, wie die Vergütung zukünftig steigen kann. Erfahren Sie, was „Führen auf Distanz“ bedeutet und wie dem mietenrechtlichen Regulierungswahnsinn zu begegnen ist. Vor allem aber gehen Sie nach langer Zeit wieder in den direkten Austausch mit Kollegen und Dienstleistern und lassen Sie uns gemeinsam auch ausgelassen feiern im vorgegebenen Rahmen.

Vernetzen Sie sich bei der bundesweit größten Fachmesse, auf unserem exklusiven Festabend und unserer Warm-up-Party am Spreeufer. Kommen Sie beim Branchenkongress des Jahres in Gespräche, entdecken Sie neue unternehmerische Ansätze und klettern Sie den nächsten Schritt auf Ihrer Erfolgsleiter nach oben.

WOLFGANG D. HECKELER
Präsident
VDIV Deutschland

MARTIN KAßLER
Geschäftsführer
VDIV Deutschland

PROGRAMM

DONNERSTAG - 23. SEPTEMBER 2021

- 08:30 UHR **EMPFANG UND ERÖFFNUNG DER FACHAUSSTELLUNG**
- 10:00 UHR **ERÖFFNUNG DES 29. DEUTSCHEN VERWALTERTAGES**
Wolfgang D. Heckeler
 Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., Berlin
- 10:15 UHR **POLITISCHES GRUSSWORT**
Christian Lindner
 Bundesvorsitzender der Freien Demokraten (FDP) und Vorsitzender der Fraktion der Freien Demokraten im Deutschen Bundestag
- 11:00 UHR **ES FEHLT DAS MASS. ES FEHLT DER MUT. DIE LEHREN DER COVID-PANDEMIE**
Prof. Dr. Hendrik Streeck
 Virologe und Institutsdirektor, Universität Bonn
- 12:00 UHR **MITTAGSEMPFANG UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 12:15-12:45 UHR **FAKULTATIV: GET-TOGETHER DES VDIV-FRAUENNETZWERKS**
- 13:00-13:30 UHR **FAKULTATIV: INFORMATIONSVERANSTALTUNG ZU DEN ERFA-GRUPPEN DES VDIV**

13:45 UHR **PANEL WEG-RECHT**
**WER GEGEN WEN UND WARUM?
 DIE VERFOLGUNG VON STÖRERN
 NACH DER WEG-REFORM**
Stephan Volpp
 Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart

14:30 UHR **SONDERNUTZUNG & SONDEREIGENTUM NACH NEUEM WEG: AUSWIRKUNGEN AUF TEILUNGS-ERKLÄRUNG, GRUNDBUCH UND GEMEINSCHAFT**
Prof. Dr. Stefan Hügel
 Notar, Notare Grüner & Hügel, Weimar

PANEL MIETRECHT
**RECHTE UND PFLICHTEN DES MIETERS
 NACH INKRAFTTRETEN DER WEG-REFORM**
Helge Schulz
 Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Rechtsanwälte Wedler GbR, Hannover

**MIETMINDERUNG UND PANDEMIE:
 WAS IST IM MIET- UND GEWERBERECHT ZU BEACHTEN?**
Anne Schlosser
 Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Czink Walburg und Kollegen Rechtsanwälte, Berlin

15:15 UHR **KAFFEEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**

16:00 UHR **FACHFOREN I-V**

17:30 UHR **ENDE DES FACHPROGRAMMS**

19:00 UHR **FESTABEND**
 Einlass ab 18:30 Uhr

PROGRAMM

FREITAG - 24. SEPTEMBER 2021

- 09:00 UHR **AKTUELLE PROBLEME DER MIETPREISBREMSE**
Astrid Siegmund
Vorsitzende Richterin am Landgericht, Berlin
- 09:45 UHR **DIE DIGITALISIERUNG VON VERWALTUNGSUNTERLAGEN NACH DER WEG-REFORM**
Prof. Dr. Florian Jacoby
Lehrstuhlinhaber für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht, Universität Bielefeld
- 10:45 UHR **KAFFEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 11:30 UHR **ENTSCHEIDUNGSBEFUGNISSE DES VERWALTERS NACH NEUEM RECHT**
Dr. Felix Wobst
Notar, Gerolzhofen
- 12:45 UHR **MITTAGSEMPFANG UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 14:00 UHR **FACHFOREN I-V**
- 15:15 UHR **KAFFEPAUSE UND BESUCH DER FACHMESSE**
- 15:45 UHR **ERFOLG BEGINNT IM KOPF. MISSERFOLG AUCH.**
Markus Czerner
Coach und Bestsellerautor, Viersen
- 
- 16:30 UHR **RESÜMEE UND PREISVERLEIHUNG DER AUSSTELLERGEWINNE**
Wolfgang D. Heckeler
Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., Berlin

Ausführliche Informationen zum Programm, zu den Vortragsinhalten sowie zu den Referenten und den individuellen Lernzielen finden Sie online unter: www.deutscher-verwaltertag.de

FACHMESSE Besuchen Sie in den Pausen die größte Fachmesse der Branche mit rund 100 Ausstellern. Netzwerken Sie mit Dienstleistern und Partnerunternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, entdecken Sie innovative Produkte und maßgeschneiderte Lösungsangebote für Ihre tägliche Praxis.

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

FACHFOREN

DONNERSTAG - 16:00 UHR | FREITAG - 14:00 UHR

I. DER BLICK NACH VORN: DIE WEG-VERSAMMLUNG – HYBRID, ONLINE UND PRÄSENZ.

Seit dem 1.12.2020 lässt § 23 Abs. 1 WEG die Onlineteilnahme an Versammlungen zu. Im Vortrag geht es darum, was zulässig und was sinnvoll ist. Unter dem Eindruck der Pandemie werden auch Überlegungen zu reinen Onlineversammlungen angestellt. Ferner kommen aktuelle Probleme von Präsenzversammlungen zur Sprache, zu denen die Verweisung einzelner Materien in das neue Mehrheitsumlaufverfahren zählt.

Prof. Dr. Martin Häublein, Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht, Universität Innsbruck

II. BAULICHE MASSNAHMEN UND KOSTENTRAGUNGSPFLICHT: WORAUF IST ZU ACHTEN?

Mit dem WEMoG hat der Gesetzgeber die Beschlussquoten für bauliche Veränderungen erheblich gesenkt und einen angemessenen Ausgleich geschaffen zwischen den widerstrebenden Interessen, Wohnanlagen baulich fortzuentwickeln und finanzschwache Wohnungseigentümer vor finanzieller Überforderung zu schützen. Wie Verwalter die Neuregelungen anwenden und ihre Bedeutung für die Verwalterpraxis zeigt der Vortrag.

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Professur für Privates Wirtschaftsrecht, HWR Berlin

III. MOBILITÄT NACH DER WEG-REFORM: DARF MAN JETZT NOCH AUF DAS GASPEDAL TRETEN?

Seit dem 01.12.2020 haben Wohnungseigentümer einen Rechtsanspruch auf Gestattung der Errichtung einer E-Ladestation. Die mit der Umsetzung verbundenen Probleme in Eigentümergeinschaften sind jedoch vielfältig. Was ist rechtlich, planerisch und technisch-kaufmännisch zu beachten? Wie müssen Beschlüsse gefasst werden? Und was hat es mit dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) auf sich?

Wolfgang Dötsch, Richter am Oberlandesgericht, Köln

IV. DAS NOVELLIERTE WEG UND DIE VERWALTER-VERGÜTUNG: CHANCEN UND RISIKEN

Das Verwalterhonorar wird in der Regel – egal ob sinnvoll oder nicht – als Pauschale pro Einheit und Monat verhandelt. Wie kann man die Leistung definieren? Wie sollte man sie kalkulieren, verhandeln und den Vertrag gestalten? Rechtsanwalt Steffen Groß zeigt an praktischen Beispielen, wo welcher Spielraum besteht, wie eine Kalkulation vorbereitet werden kann und wie man erfolgreich mehr Honorar verhandelt.

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

V. ARBEITNEHMER FÜHREN IM HOMEOFFICE: HERAUSFORDERUNGEN FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE

Führen auf Distanz stellt sowohl an die Führungskraft als auch an den Mitarbeiter erhebliche neue Anforderungen. Vertrauen statt Kontrolle, richtige Zieldefinition, Einhaltung von Feedbackregeln, Verlässlichkeit und ausgezeichnete kommunikatorische Fähigkeiten sind von der Führungskraft gefordert, ein hoher Grad an Selbstorganisation und der sichere Umgang mit digitalen Arbeitsmitteln vom Mitarbeiter.

Sami Negm-Awad, Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Pribilla Kaldenhoff Negm, Köln



FRAUENNETZWERK

23. SEPTEMBER 2021

12:15 UHR

Erfahrungen teilen, neue Perspektiven kennenlernen und das eigene Netzwerk ausbauen: Seit fast fünf Jahren bietet das VDIV-Frauen Netzwerk engagierten Immobilienverwalterinnen eine Plattform für den Erfahrungsaustausch. Inzwischen sind über 150 Teilnehmerinnen im Netzwerk zusammengeschlossen, die sich regelmäßig zu persönlichem Austausch und aktiver Weiterbildung treffen. Erfahren Sie mehr über die Arbeit des Frauennetzwerks, und kommen Sie während unseres Get-together mit Kolleginnen aus ganz Deutschland ins Gespräch.

ERFA-GRUPPEN

23. SEPTEMBER 2021

13:00 UHR

Man muss nicht alle Erfahrungen selbst machen, um erfolgreich zu sein – deswegen hat der VDIV vor vier Jahren mit den Erfa-Gruppen eine Plattform geschaffen, die Verwaltungen deutschlandweit zusammenbringt, und ein neues Netzwerk etabliert. Sie haben Interesse Mitglied zu werden? Dann informieren Sie sich über den betriebswirtschaftlichen Mehrwert, lernen Sie neue Perspektiven kennen, holen Sie sich Innovationen ins Haus, und erkennen Sie Ihr Marktpotenzial. Denn Vertrauen und Austausch schaffen einzigartigen Erfolg!

DIGITAL VERNETZT UND INFORMIERT

Immer griffbereit: Mit unserer Event-App haben Sie bequem Zugriff auf Programm, Aussteller und Referenten des 29. Deutschen Verwaltertages – jederzeit und an jedem Ort. Nach der positiven Resonanz im Vorjahr genießen Sie so spannende Netzwerk- und Teilnahmemöglichkeiten.

Vereinbaren Sie mit der App auf Wunsch ganz unkompliziert Termine mit Dienstleistern vor Ort, tauschen Sie Kontaktdaten aus – natürlich ganz ohne Visitenkarte –, und optimieren Sie Ihren Kongressbesuch. Die Zugangsdaten gehen allen Teilnehmern digital einige Tage vor Veranstaltungsbeginn zu.





BERLIN BEI TAG UND NACHT

Berlin ist immer eine Reise wert! Ob Brückenfahrt auf der Spree, atemberaubende Aussichten vom Berliner Fernsehturm, eine Stadtrundfahrt im Doppeldeckerbus oder beste Unterhaltung auf einer der zahlreichen Berliner Theater- und Opernbühnen – lernen Sie die Vielfalt der Hauptstadt hautnah kennen. Die Mitarbeiter des Estrel Berlin beraten Sie gern und unterstützen Sie bei der Auswahl der aktuell verfügbaren Erlebnistouren und Bühnenstücke, um Ihren Aufenthalt ideal abzurunden. Bitte buchen Sie direkt über den Concierge unter: 030 682 774 45 oder estrel@interklassik.net



WARM-UP

22. SEPTEMBER 2021

19:00 UHR

Starten Sie gemeinsam mit Kollegen und ausgesuchten Dienstleistern entspannt in das Branchenevent des Jahres – bei unserer Warm-up-Party im historischen Spreespeicher Berlin. Unmittelbar an der Spree gelegen und mit einem einzigartigen Blick auf die Berliner Oberbaumbrücke können Sie hier den Auftakt des 29. Deutschen Verwaltungstages feiern. Nutzen Sie die Warm-up-Party als zusätzliche Netzwerkmöglichkeit, knüpfen Sie bereits vor dem offiziellen Kongressbeginn neue Kontakte, und stimmen Sie sich in entspannter Atmosphäre auf das Jahresevent ein.

Mit freundlicher Unterstützung von:



FESTABEND

23. SEPTEMBER 2021

19:00 UHR

Erheben Sie mit uns das Glas, und genießen Sie unseren exklusiven Festabend! Begleiten Sie Comedian Paul Panzer auf einer emotionalen Geisterbahnfahrt durch seine persönliche „Midlife-Crisis“, freuen Sie sich auf erstklassige musikalische Unterhaltung und kulinarische Genussmomente. Hochspannung erwartet Sie bei den feierlichen Preisverleihungen. Neben NachwuchsStar und Stipendiaten küren wir den Immobilienverwalter des Jahres.

Durch den Festabend führt Sie Barbara Scherle, Journalistin und Moderatorin der Kabel 1 News.



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



**JETZT
bestellen!**



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

Bestellen Sie jetzt – die
8. Ausgabe für Ihre Beiräte

www.vdiv.de/verwaltungsbeirat

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

AUSSTELLERVERZEICHNIS

VON A BIS Z

A

Aareal Bank AG	Paulinenstr. 15 65189 Wiesbaden www.aareal-bank.com Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Die Aareal Bank Gruppe bietet im Geschäftssegment Banking & Digital Solutions der Wohnungswirtschaft, insbesondere auch Fremdverwaltern, als Digitalisierungspartner umfassende Beratungsservices und Produktlösungen, gebündelt mit klassischem Firmenkunden-Banking.
Aareon AG	Isaac-Fulda-Allee 6 55124 Mainz www.aareon.de Premiumpartner des VDIV Deutschland	Aareon ist der führende Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner. Die Aareon Gruppe bietet wegweisende und bewährte Softwarelösungen zur Optimierung von Geschäftsprozessen und zur Entwicklung von Geschäftsmodellen.
ABILITY GmbH	Georgstr. 15 88214 Ravensburg www.ability.ag/immo Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Machen Sie Ihr Business intelligent – mit Software-Lösungen vom Branchenexperten! Reports+Analytics, Dokumentenmanagement+ Workflows, interne+externe Kommunikation. Alles aus einer Hand. Damit Ihre Tagesroutinen einfach und wertschaffend gelingen und Ihr Geschäftsmodell bereit für die Zukunft ist.
ALCO Computer-Dienstleistungs GmbH	Rahlstedter Str. 73-75 22149 Hamburg www.alco-immobilien.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Seit über 30 Jahren entwickelt die ALCO GmbH als unabhängiges Unternehmen Softwareprodukte für die Immobilienwirtschaft. Mit ALCO HOUSE bieten wir eine bewährte, ausgereifte und umfassende Systemlösung für die Verwaltung von Immobilien, vom Einzelplatzsystem bis hin zu großen Mehrplatzanlagen.
ASSA ABLOY Sicherheitstechnik GmbH	AttilasträÙe 61-67 12105 Berlin www.assaabloyopeningsolutions.de	Wir sind weltweit der kompetente Partner für mechanische und elektromechanische Sicherheitslösungen für Schutz, Sicherheit und Komfort im Gebäude. Mit unseren Produkten lösen wir alle Anforderungen und sorgen für einen optimalen Ablauf von der Tiefgarage über den Technikraum bis hin zu Wohnungstüren.

B

BELFOR Deutschland GmbH	Keniastr. 24 47269 Duisburg www.belfor.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Nach einem Brand- oder Wasserschaden müssen die ersten entscheidenden Schritte schnell eingeleitet werden. Mit BELFOR haben Immobilienverwalter einen Premiumpartner zur Seite, auf den sie sich in jeder Hinsicht verlassen können und der sie von Kommunikations- und Koordinationsaufgaben entlastet.
--------------------------------	---	--

B

<p>BEST Versicherungsmakler GmbH & Co KG</p>	<p>Ernst-Groß-Str. 24 40219 Düsseldorf www.bestgruppe.de</p>	<p>Die BEST GRUPPE ist ein bundesweit kompetenter Partner für ganzheitliche, innovative Versicherungslösungen in der Immobilienwirtschaft. Die gebotenen Lösungen: ganzheitlich, in Preis und Leistung attraktiv, teils marktführend. Die Prozesse: schlank, digital und transparent.</p>
<p>BfW - Bank für Wohnungswirtschaft AG</p>	<p>M7 24 68161 Mannheim www.bfw-bank.de</p>	<p>Die BfW AG hat sich auf die Wohnungswirtschaft spezialisiert. Als Experten für WEG-Kredite ohne Sicherheiten, ohne Wechsel der Bankverbindung oder der Verwendung von Rücklagen (i.d. Regel nicht erforderlich) realisieren wir bundesweit kleine, mittlere und umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in WEG.</p>
<p>Bosch Thermotechnik GmbH</p>	<p>Sophienstr. 30-32 35576 Wetzlar www.buderus.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Buderus, eine der stärksten europäischen Thermotechnik-Marken, zeichnet sich durch Beratungskompetenz und optimal aufeinander abgestimmte, energieeffiziente und vernetzbare Systemlösungen für Heizung, Lüftung und Kühlung aus.</p>

HAUFE.

**STÄRKEN VERBINDEN –
ZUKUNFT GESTALTEN**

Mit Haufe stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen

Lassen Sie sich von innovativen Lösungen inspirieren! Besuchen Sie uns in der **gemeinsamen Innovationslounge von Haufe und dem VDIV** und am **Stand der Haufe Group**. Wir freuen uns auf Sie!

haufe.de/realestate

B

<p>Bosch Thermotechnik GmbH</p>	<p>Junkersstr. 20-24 73249 Wernau www.bosch-einfach-heizen.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Im Auto, zu Hause oder bei der Arbeit: Als global führendes Unternehmen prägt Bosch viele Lebensbereiche und bietet wegweisende, innovative Heiztechnik, Raumklima- und Warmwasserlösungen, die das Leben konsequent erleichtern. Seit über 130 Jahren steht der Name „Bosch“ für zukunftsweisende Technik und bahnbrechende Erfindungen.</p>
<p>BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG</p>	<p>Aidenbachstr. 40 81379 München www.brunata-muenchen.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Die BRUNATA-METRONA-Gruppe zählt zu den Marktführern für die verbrauchsgerechte Abrechnung von Energie- und Wasserkosten. Das Leistungsspektrum umfasst auch die Montage der Erfassungsgeräte sowie deren Ablesung. Weitere Geschäftsfelder sind Trinkwasseranalyse und Rauchmelderservice.</p>

C

<p>casavi GmbH</p>	<p>Sandstr. 33 80335 München www.casavi.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>casavi ist eine Kommunikations- und Produktivitäts-Plattform für die digitale Verwaltung und Nutzung von Immobilien und ermöglicht dank optimierter Schnittstellen effizienteres Vorgangsmanagement, kundenfreundliche Onlineservices und die prozessoptimierte Vernetzung mit Dienstleistern.</p>
<p>Chapps AG</p>	<p>Havenlaan 86C Bus 315 1000 Brussels www.chapps.com Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Chapps® steht für „Checking Apps“. Wir bieten modernste Lösungen für Objektbetreuung, Gebäudeinspektionen und Wohnungsübergaben. Die besondere Gestaltung und Sorgfalt mit der wir unsere Apps entwickeln, gewährleisten eine clevere, schnelle und präzise Arbeitsweise.</p>
<p>Clever Home Labs GmbH</p>	<p>Ostende 40 22045 Hamburg www.cleverhomelabs.com</p>	<p>Die Clever Home Labs GmbH ist ein auf Home- und Office-Automatisierung spezialisiertes Startup. Der Fokus liegt auf Energie- und Ressourcen-Monitoring sowie der Visualisierungen von Strom, Wasser, Gas und Temperatur. Neben lokaler Verarbeitung bieten wir auch Cloud-Lösungen für Hausverwaltungen.</p>
<p>Contigo Energie AG</p>	<p>Massenbergstr. 11 44787 Bochum www.contigo-energie.de Premiumpartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Die Contigo Energie AG ist ein bundesweit tätiger Energielieferant für Geschäftskunden. Unser Schwerpunkt liegt in der Zusammenarbeit mit Hausverwaltern und Wohnungsunternehmen. Wir stärken unsere Kunden als Komplettanbieter und unterstützen z. B. bei der Identifikation von Einsparpotenzialen.</p>

Contigo Energie AG

Ihr Energiepartner für Ihre Kosten- und Zeitersparnis.

www.contigo-energie.de

**BESUCHEN SIE UNS
AUF UNSEREM STAND!**

CONTIGO

*Wir nehmen Energie
persönlich.*

C

cowelio GmbH

Max-Planck-Straße 2
50354 Hürth
www.cowelio.de

Die cowelio GmbH ist der persönliche Energiemanager für die Immobilie – deutschlandweit, nachhaltig und digital. Wir unterstützen Immobilienverwalter bei allen energiewirtschaftlichen Fragestellungen, beispielsweise im Bereich Elektromobilität, Energielieferung und digitaler Services.

D

Deutsche Hausverwaltung Plus GmbH

Neuer Kamp 25
20359 Hamburg
www.dhvplus.de

Wir haben das Ziel, Deutschlands größte und beste unabhängige Hausverwaltung zu werden. Dieses Ziel soll durch Zusammenführung bestehender Hausverwaltungsunternehmen erreicht werden. Wir bieten verschiedene Modelle der Zusammenarbeit.

Devacon GmbH

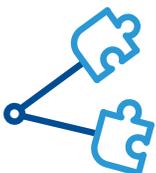
Lessingstr. 16
16356 Ahrensfelde
www.devacon.eu/de

Devacon GmbH ermöglicht mit seinen Softwarelösungen analoge Arbeitsweise in eine digitale Form umzuwandeln. Mobil diktieren mit Smartphones, Spracherkennung oder digitale Formularlösungen für Wohnungsabnahmen beschleunigen geschäftliche Arbeitsprozesse bei gleichzeitiger Reduzierung der Kosten.



**BRUNATA
METRONA**
Einfach. Mehr. Qualität.

Bester Service für Ihre Immobilie



Technisches
Know-how



Energieeffizienz



Qualität und
Kompetenz



Digitale
Dienstleistungen



Sicherheit und
Gesundheit

www.brunata-metrona.de

D

<p>DIWA - Institut für Wasseranalytik GmbH</p>	<p>Auf der Gröb 6 83064 Raubling www.diwa-gruppe.de</p>	<p>Unser Dienstleistungsangebot umfasst alle geforderten Einzelleistungen der rechtskonformen Abwicklung der Trinkwasserverordnung. Mit DIWA Komfort bieten wir ein All-Inklusiv-Angebot ohne aktive Mitwirkungspflicht für eine hohe Zeit- und Arbeitersparnis sowie rechtliche Sicherheit im Arbeitsalltag.</p>
<p>DKB Deutsche Kreditbank AG</p>	<p>Taubenstraße 7-9 10117 Berlin www.dkb.de/verwalterplattform Premiumpartner des VDIW Deutschland</p>	<p>Nutzen Sie unsere kostenfreie DKB-Verwalterplattform zur papierlosen Online-Kontoeröffnung, rechtssicheren Mietkautionsverwaltung und einfachen Beantragung von WEG-Finanzierungen. Über die integrierte SCHUFA-Schnittstelle können Sie Auskünfte über Mietinteressenten schnell und kostengünstig abrufen.</p>
<p>DOMCURA AG</p>	<p>Theodor-Heuss-Ring 49 24113 Kiel www.domcura-ksh.de Kooperationspartner des VDIW Deutschland</p>	<p>DOMCURA KSH bietet als Partner der Wohnungswirtschaft erprobte Versicherungslösungen für wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzte Immobilien. Dabei steht KSH für Kombinierte Sach-, Glas- und Haftpflichtversicherung und ist speziell auf die Anforderungen der modernen Gebäudeversicherung abgestimmt.</p>



Immer für Sie da! Ihr KSH-Team.
Telefon: +49 431 54654-196
E-Mail: ksh@domcura.de
www.domcura-ksh.de

<p>DOMUS Software AG</p>	<p>Otto-Hahn-Str. 4 85521 Ottobrunn www.domus-software.de Premiumpartner des VDIW Deutschland</p>	<p>Die DOMUS Software AG ist ein beständiger und innovativer Gesamtlösungsanbieter für die Immobilienwirtschaft. Mit den Produkten DOMUS 1000, DOMUS ERP, DOMUS CRM und den DOMUS Cloud Services erhalten Sie eine ganzheitliche Produktpalette, die Ihnen die tägliche Arbeit erleichtert.</p>
<p>Dr. Brill + KEBOS GmbH & Co. KG</p>	<p>Grützmühlenweg 48 22339 Hamburg www.brillkebos.de</p>	<p>Wir sind ein mittelständischer Spezialdienstleister mit bundesweiten Laborkapazitäten für alle Bereiche der Trinkwasserhygiene und Mikrobiologie. Als Kunde erhalten Sie ein transparentes Dienstleistungsportfolio von der Beprobung über die Analytik bis zur Unterstützung im Falle von Kontaminationen.</p>

E

<p>Ei Electronics GmbH</p>	<p>Franz-Rennefeld-Weg 5 40472 Düsseldorf www.eielectronics.de</p>	<p>Menschen zuverlässig vor Brand- und Gasgefahren zu schützen – das ist das Ziel von Ei Electronics. Als europäischer Branchenführer bietet das Unternehmen qualitativ hochwertige Rauch-, Wärme- und Kohlenmonoxidwarnmelder für den privaten Wohnbereich.</p>
----------------------------	--	--

E

EKB GmbH	John-F.-Kennedy-Str. 4 74074 Heilbronn www.ekb-energie.de Premiumpartner des VDIV Deutschland	EKB GmbH: Der Partner für Ihr Energiemanagement. Mit einem auf die Immobilienwirtschaft spezialisierten Leistungsportfolio unterstützen wir unsere Kunden bundesweit in den Bereichen Energiebeschaffung, Contracting und digitale Dienstleistungen – erfahren, nachhaltig, transparent, unabhängig!
envia Mitteldeutsche Energie AG	Chemnitztalstr. 13 09114 Chemnitz www.enviam.de/geschaeftskunden	Sie kennen uns als Energiedienstleister durch die Lieferung von Strom, Erdgas & Wärme. Doch unser Leistungsangebot ist viel breiter. Unsere Mess- und Abrechnungsdienstleistungen machen Ihre Verbrauchsdatenerfassung zukünftig noch einfacher. Schalten Sie jetzt um - https://www.enviam.de/submetering
etg24 GmbH	Curiestr. 2 70563 Stuttgart www.etg24.de Premiumpartner des VDIV Deutschland	etg24 - die wohnungswirtschaftliche Plattform rund um die digitale Verwaltung Ihrer Immobilie - von Verwaltern für Verwalter! Bei uns kein Werbeslogan, sondern Praxisalltag! Durch unsere jahrzehntelange Berufserfahrung wissen wir, worauf es ankommt: intuitiv, effizient und begeisternd einfach!

EBZ 4U
IMMOBILIENWISSEN ON DEMAND



MaBV für Immobilienverwalter

- ▶ 229,00 € zzgl. USt
- ▶ Zertifikat nach MaBV
- ▶ 10 MaBV Stunden

Jetzt als attraktives
Lernvideo Paket!



ebz4u.de



Lernen Sie in Ihrem eigenen Tempo, wann und wo Sie wollen – unsere Lernapp macht es möglich. EBZ4U lässt sich individuell in Ihren Unternehmensalltag oder Ihre Softwarelandschaft integrieren.



E		
Eurofins NDSC Umweltanalytik GmbH	Stenzelring 14 b 21107 Hamburg www.eurofins.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Die Eurofins Umwelt Gruppe ist Ihr Partner für die Umsetzung der Trinkwasserverordnung. Mit bundesweit vertretenen Standorten und eigenen, akkreditierten Laboren bieten wir neben Probenahme und Analytik auch die Betreuung und Beratung zur Einhaltung Ihrer Pflichten als Betreiber von Trinkwasseranlagen.
EverReal GmbH	Lindwurmstr. 76 80337 München www.everreal.co Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Ihr Energiespezialist für die Immobilienwirtschaft: persönliche Beratung vor Ort, günstige Erdgas- und Ökostrompreise durch individuelle Versorgungsmodelle und Services wie Leerstandsmanagement, elektronischer Rechnungs-service und Ladelösungskonzepte im Gebäudebestand.
Ewering GmbH	Kurfürstendamm 90 10709 Berlin www.ewering.de	Kundendienst und Instandhaltungsarbeiten abgewickelt durch einen digitalisierten, verlässlichen und qualifizierten Partner. Als Fullservice für Maler- (Wasserschaden; Schimmelsanierung, etc.), Boden-, Tischler- und Fliesenarbeiten entlasten wir Sie als Hausverwalter transparent einsehbar per App.
F		
facilioo GmbH	Kurfürstendamm 90 10709 Berlin www.facilioo.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland	facilioo ist eine offene digitale Plattform, die alle Prozesse rund um die Bewirtschaftung einer Immobilie abbildet und vereinfacht. Sie dient als Erweiterung zum vorhandenen ERP-System und wird fortlaufend, am Markt orientierend, weiterentwickelt.
Frank Ecozwei GmbH	Fuhsbütter Str. 216 22307 Hamburg www.frank.de	FRANK steht für echte Nachhaltigkeit und eine energieeffiziente Bewirtschaftung von Immobilien. Im Bereich Eco sind wir Experte und Dienstleister für energieoptimiertes Bauen und Sanieren und bieten unseren Kunden individuelle Lösungen für die dezentrale Energieversorgung.
G		
GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GmbH	Albert-Vater-Str. 50 39108 Magdeburg www.getec.de Premiumpartner des VDIV Deutschland	GETEC ist einer der führenden Energieeffizienz- und Contracting-Spezialisten für die Immobilienwirtschaft in Deutschland. Wir bieten unseren Kunden entlang ihrer Wertschöpfungskette das gesamte Spektrum an Energiedienstleistungen an und finden immer die passende Lösung - smart, grün, effizient.
Giesse + Partner Software GmbH	Marie-Curie-Str. 1 91052 Erlangen www.giesse-erlangen.de Premiumpartner des VDIV Deutschland	Giesse + Partner ist seit mehr als 35 Jahren spezialisiert auf Software für die Immobilienverwaltung. HWW3 zählt zu den führenden Komplettlösungen für die professionelle Hausverwaltung. Die Zufriedenheit unserer Kunden ist der Beweis für erstklassige Qualität und zuverlässigen Service.

G

GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH	Strausberger Platz 1 10243 Berlin www.gross.team	Die GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH ist spezialisiert auf die rechtliche und wirtschaftliche Betreuung von Immobilieneigentümern, Vermietern, Asset Managern und Miet- und WEG-Verwaltern. Betreut werden bundesweit über 120.000 Einheiten (Gewerbe, Wohnen, WEG).
--------------------------------------	--	--

H

H & K Klöber Versicherungs-makler GmbH	Rösslerstr. 90 64293 Darmstadt www.hk-kloeber.de	Als einer der führenden Versicherungsmakler der Immobilienwirtschaft bieten wir Ihnen eine umfangreiche, persönliche Beratung und maßgeschneiderte Versicherungsprodukte an. Wir sind seit über zwei Jahrzehnten in der Immobilienbranche aktiv und beraten Sie unabhängig, professionell und fachgerecht.
Hartung & Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft mbH	Steubenstr. 31 99423 Weimar www.hartung-ludwig.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Die Hartung & Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft mbH setzt als Generalplaner deutschlandweit Bauvorhaben um. Dabei decken wir alle Leistungen von der Grundlagenermittlung bis zur Objektbetreuung ab. Darüber hinaus bieten wir auch Leistungen der Projektentwicklung und -steuerung an.
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG	Munzinger Str. 9 79111 Freiburg www.haufe-lexware.com Innovationspartner des VDIV Deutschland	Die Haufe Group zählt zu den führenden Anbietern von Softwarelösungen, Praxiswissen und Beratungen für die Immobilienwirtschaft. Im Mittelpunkt steht die Entwicklung zukunftsfähiger, digitaler Technologien und Dienstleistungen für Wohnungsunternehmen sowie Haus- und Immobilien-verwaltungen.
Hausbank München Bank für Haus- und Grundbesitz eG	Sonnenstr. 13 80331 München www.hausbank.de	Die HAUSBANK ist starker Partner der Immobilienwirtschaft mit Softwarelösungen für die Miet- und WEG-Verwaltung sowie Kautionsverwaltung. Unsere Anwendungen entlasten Verwalter von Routineaufgaben. Integrierte Bankdienstleistungen, wie z.B. WEG-Darlehen und weitere Services runden unser Angebot ab.

 **CASAVI** | Vernetzt arbeiten. Einfach verwalten.

Hybride Versammlungen mit casavi

- ✓ Von der **Planung** bis zum **Protokoll** – einfach integriert in das casavi **Vorgangsmangement**
- ✓ Beliebige Teilnehmerzahl, Beschlussniederschriften, automatische Auszahlungen und Vertretungsmanagement
- ✓ **Zuverlässig** und **rechtssicher** mit den Experten für hybride Versammlungen entwickelt

I		
immoapp gmbH	Rudolf-Hanauer-Str. 1 82211 Herrsching www.verwaltertraining.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Wir bieten Verwaltern für Ihre Arbeit „vor Ort“ sowie für die Steuerung, Koordination und Kontrolle aller Hausmeister- und Reinigungsarbeiten „vor Ort“ geeignete APPs an, die einfach zu bedienen sind und mit allen gängigen Softwareprogrammen für die Immobilienverwaltung kompatibel sind.
ImmobilienScout	Andreasstr. 10 10243 Berlin www.immobilienScout24.de Premiumpartner des VDIV Deutschland	ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt und unterstützt jeden Monat 14 Millionen Nutzer auf dem Weg ins neue Zuhause oder in die passende Gewerbefläche.
Immoware24 GmbH	Magdeburger Str. 51 06112 Halle (Saale) www.immoware24.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland	Immoware24, die webbasierte Immobilienverwaltungssoftware (Miet-, WEG- und SEV-Objekte), die an jedem browserfähigen Endgerät sofort nutzbar ist, sorgt dank innovativen, KI-basierten Features für mehr Effizienz im Verwalteralltag – egal ob im Büro, von unterwegs oder im Homeoffice.
Incon GmbH & Co.Assekuranz KG	Karlsplatz 3 80335 München www.incon-vm.de Premiumpartner des VDIV Deutschland	Wir tun alles für Sie, damit Sie nicht mehr alles tun müssen. Unsere Leistungen gehen weit über die des klassischen Versicherungsmaklers hinaus. Neben der Optimierung des kompletten Bestandes genießen unsere Kunden die Vorteile eines einzigartigen Service-Highlights: unser Schadenmanagement Premium.
inteligy GmbH	Zollstockgürtel 63 50969 Köln www.inteligy.de Premiumpartner des VDIV Deutschland	Energieversorgung & digitale Prozessdienstleistung – das bietet inteligy mit 100 % Spezialisierung auf die Wohnungswirtschaft: Neben Gas, Strom, Fernwärme & Heizkostenabrechnung zählen digitale Produkte wie der HeatHub, die Ableseapp & die digital workflows zum Portfolio der digital power people.
INTRATONE GmbH	Niederkasseler Lohweg 191 40547 Düsseldorf www.intratone.de	Barrierefreiheit durch kabellose Gegensprechanlagen und Zutrittskontrollsysteme. Ein Fernverwaltungstool in Echtzeit bietet eine unkomplizierte Instandhaltung Ihrer Wohnanlagen und ermöglicht Schlüsselverwaltung in Sekundenschnelle. Mieter bleiben mittels digitalem Info-Display immer up to date. Sparen Sie Zeit und Geld!
ISD Immobilien Service Deutschland GmbH & Co. KG	Mariendorfer Damm 161 a 12107 Berlin www.isd-service.de	Mit mehr als 20.000 betreuten Immobilien in ganz Deutschland sowie unserer mehr als 38-jährigen Erfahrung ist der Immobilien Service Deutschland bei Fragen rund um die Immobilie ein kompetenter und zuverlässiger Partner.

I

ista Deutschland GmbH

Rektoratsweg 36
48159 Münster
www.ista.de
**Premiumpartner
des VDIV Deutschland**

ista macht Gebäude nachhaltig wertvoll. Dazu managen wir Daten und Prozesse, durch die Immobilien klimafreundlich, sicher und komfortabel werden. Bewohner und Besitzer können mit unseren Produkten und Services Energie sparen und gemeinsam zum Klimaschutz beitragen. Als Innovationstreiber richten wir unsere Infrastruktur konsequent auf das Internet of Things aus.

K

KALORIMETA GmbH

Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
www.kalo.de
**Premiumpartner
des VDIV Deutschland**

KALO digitalisiert und vernetzt Gebäudeinfrastruktur mit dem Ziel, Verbräuche transparent zu machen, Wohnqualität sowie Energieeffizienz zu steigern und Immobilien klimaintelligent zu steuern sowie die Prozesse in der Verwaltung von Liegenschaften zu vereinfachen und effizienter zu gestalten.

L

Letterscan

Landsberger Str. 234
80687 München
www.letterscan.de
**Kooperationspartner
des VDIV Deutschland**

letterscan unterstützt Unternehmen und Organisationen im gesamten Prozess der Digitalisierung – von der Abholung der zu scannenden Unterlagen über die Übernahme der Digitalisate in ein cloudbasiertes ECM-System bis hin zur Datenschutz- und ganzheitlichen Digitalisierungsberatung.

LichtBlick SE

Zirkusweg 6
20359 Hamburg
www.lichtblick.de

Das neue Normal. Es liegt in unserer Hand, was morgen normal sein wird. Also setzt euch ein. Setzt mit LichtBlick ein Zeichen für eine klimaneutrale, faire Zukunft für alle.

**#STRONGER
THAN BEFORE**

**IHR SPEZIALIST FÜR DIE SANIERUNG
VON BRAND- UND WASSERSCHÄDEN**

Handeln Sie heldenhaft, wenn es darauf ankommt

- Erstmaßnahmen zur Schadenminderung • Brandschadensanierung • Entschuttung und Entsorgung
- AnSchiSoBo® Anti-Schimmel-Soforthilfe-Box • Wasserschadensanierung • Leckageortung
- Geruchsbeseitigung • Hausratsanierung • Maschinen- und Anlagensanierung
- Sanierung von Elektronik und elektrischen Anlagen • Daten- und Dokumentenrettung
- Rettung und Sanierung von Lagerbeständen, Inventar, Mobiliar • Asbest- und Schadstoffsanierung
- Desinfektion nach Biokontamination



M

<p>Mein Schadenmanager</p>	<p>Bertastr. 3 30159 Hannover www.MeinSchadenmanager.de</p>	<p>Stellen Sie sich vor, Sie hätten mit der lästigen Schadenabwicklung fast nichts mehr zu tun und endlich wieder mehr Zeit! Wie wäre das? Unter MeinSchadenmanager.de sorgen wir dafür, dass Sie sich auf das konzentrieren können, was Ihnen wirklich wichtig ist. Neugierig? Besuchen Sie uns!</p>
<p>Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG</p>	<p>Nikolaus-Otto-Str. 25 70771 Leinfelden-Echterdingen www.minol.de Premiumpartner des VDI4 Deutschland</p>	<p>Die familiengeführte Unternehmensgruppe bietet Messtechnik, Abrechnungsdienstleistungen sowie IoT-, E-Mobility- und Sharing-Lösungen für globale Märkte. Sie hat weltweit mehr als 4.200 Mitarbeiter und ist in mehr als 100 Ländern mit Tochtergesellschaften und Vertriebspartnern vor Ort.</p>
<p>MONTANA Energieversorgung GmbH & Co. KG</p>	<p>Dr.-Max-Str. 26 82031 Grünwald www.montana-energie.de</p>	<p>Ihr Energiespezialist für die Immobilienwirtschaft: persönliche Beratung vor Ort, günstige Erdgas- und Ökostrompreise durch individuelle Versorgungsmodelle und Services wie Leerstandsmanagement, elektronischer Rechnungsservice und Ladelösungskonzepte im Gebäudebestand.</p>
<p>MVV Enamic GmbH</p>	<p>Luisenring 49 68159 Mannheim www.mvv.de/immobilien Premiumpartner des VDI4 Deutschland</p>	<p>MVV – Effizienzpartner der Immobilienwirtschaft MVV entwickelt intelligente und innovative Lösungen für die Immobilienwirtschaft: von der transparenten Beschaffung von Strom und Gas über eine nachhaltige Energieerzeugung, Energiedatenmanagement und automatisierte Abrechnungsservices bis hin zu Mieterstrom, E-Mobility und LED.</p>

O

<p>OBJEKTuS GmbH</p>	<p>Gutenbergring 53 22848 Norderstedt www.objektus.de</p>	<p>Mit Objektus erhalten Sie im Bereich Messdienst enorme Vorteile, denn mit unserer offenen Datenstruktur sorgen wir für Transparenz und Flexibilität. In Sachen Rauchwarnmelder können Sie auf unsere 16 Jahre Erfahrung und unsere All-inclusive-Leistungen mit Stör- und Notdienst zählen.</p>
-----------------------------	--	--

P

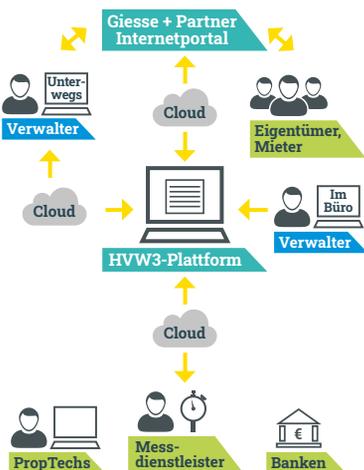
<p>PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH</p>	<p>Grosser Grasbrook 10 20457 Hamburg www.pantaenius.eu Premiumpartner des VDI4 Deutschland</p>	<p>Exklusive VDI4-Rahmenverträge zur Vermögensschadenhaftpflicht-, Betriebshaftpflicht-, Cyber- und Vertrauensschaden-Versicherung und JETZT NEU: VDI4-Rahmenvertrag zur Gruppenunfall-Versicherung. Die Konzepte wurden eng mit dem Verband abgestimmt und sind auf die individuellen Bedürfnisse von Immobilienverwaltern ausgelegt.</p>
<p>PAS Polling App Store UG</p>	<p>Mexikoring 9a 22297 Hamburg www.beschluss.app</p>	<p>Die PAS Polling App Store UG ist Entwickler der beschluss.app, die Online-, Live- oder hybride Eigentümerversammlungen absolut DSGVO-konform ermöglicht. Zusammen mit den Unternehmen Zoom, Poly und WTC communication wird auf dem Verwaltertag die erste Komplettlösung für digitale ETVs präsentiert.</p>

P

<p>Peters GmbH</p>	<p>Mörfelder Str. 35-41 63225 Langen www.peters.gmbh Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Die PETERS GmbH bietet bundesweit professionelle Dienstleistungen in den Bereichen Abfall- und Facility Management an. Die serviceseitige Betreuung durch die PETERS GmbH steigert die Qualität Ihres Wohnumfeldes, senkt Ihre Betriebskosten und entlastet Sie von wertschöpfungs-fremden Aufgaben.</p>
<p>PGS Parking- und Garagen-Service GmbH</p>	<p>Ölgrabenstr. 14 71292 Frießheim www.pgs-service.de</p>	<p>Als Tochtergesellschaft der WÖHR Autoparksysteme GmbH kennen wir uns aus, wenn es um mechanische Parksysteme oder automatische Parkanlagen geht. Unsere deutschlandweiten Serviceleistungen umfassen Instandhaltungsarbeiten an Parksystemen aller gängigen Hersteller.</p>
<p>Plentific GmbH</p>	<p>Alt Mobabit 103 10559 Berlin www.plentific.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Plentific wird zur Verwaltung von über 350.000 Immobilien genutzt und integriert Reparatur-, Compliance- und Leerstandsmanagement mit einem Marktplatz von mehr als 15.000 Auftragnehmern, um die Instandhaltung zu optimieren und einen sofortigen Einblick in den Zustand eines Portfolios zu geben.</p>
<p>Pronoxa GmbH</p>	<p>Rösslerstr. 88 64293 Darmstadt www.pronoxa.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Pronoxa - das Planungsbüro für Ihre Sanierung. Unser Dienstleistungsunternehmen bietet im Projekt- und Schadenmanagement bei einem Schaden- und Sanierungsfall einen umfangreichen Service und unterstützt Sie fachkundig mit Ingenieuren und Architekten von Beginn bis Ende.</p>

R

<p>RhönEnergie Fulda GmbH</p>	<p>Löherstr. 52 36037 Fulda www.re-fd.de</p>	<p>RhönEnergie Fulda ist bundesweit einer der führenden Energieanbieter für die Wohnungswirtschaft. Unser Angebot: Persönliche Ansprechpartner, individuelle und flexible Rahmenverträge für Gas und Strom, Ablese-App und Online-Portal, Stichtagsabrechnung zum Wunschtermin. Lernen Sie uns kennen!</p>
-------------------------------	--	--



HVW3 – Ihre Software-Komplettlösung für die digitale Hausverwaltung

Mit HVW3 arbeiten Sie komplett digital: Die Plattform enthält sämtliche Funktionen zur Verwaltung von Immobilien jeglicher Art (WEG, MV, SEV, Gewerbe, ...). Im Internetportal können Sie jederzeit Ihre Dokumente abrufen, mit den Verwaltern kommunizieren und mit wenigen Mausklicks Daten austauschen. HVW3 bietet zudem offene Schnittstellen zu Banken, Messdienstleistern und PropTechs. Ihre Daten und Dokumente

sind sicher gespeichert, in der Cloud oder lokal – Sie arbeiten zeitlich und örtlich flexibel. Durch eine intuitive Bedienung und ein intelligentes Prozessmanagement sparen Sie jede Menge Zeit. Wir achten auf die stetige Weiterentwicklung und Aktualisierung der Software. Mit unserem schnellen und zuverlässigen Support stehen wir Ihnen helfend zur Seite. Wir beraten Sie gerne – auch im persönlichen Gespräch!

Giesse + Partner Software GmbH – Ihr Partner seit 1982
Tel.: 09131/7660-0 • E-Mail: zentrale@giesse-erlangen.de
www.giesse-erlangen.de



ANZEIGE

R

<p>Ridacom Medienversorgung GmbH</p>	<p>Im Breitfeld 53 63776 Mömbris www.ridacom.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Die Ridacom Medienversorgung GmbH ist Ihr professioneller Dienstleister in allen Fragen rund um die Versorgung Ihrer Immobilie mit schnellem Internet, Telefonie, TV und Radio. Wir planen, montieren, betreiben und warten zukunftssichere Kabel- und Satellitenanlagen. Alles aus einer Hand.</p>
--------------------------------------	---	--

S

<p>SALTO System GmbH</p>	<p>Schwelmer Str. 245 42389 Wuppertal www.saltosystems.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Die Lösungen von SALTO Systems bieten eine effiziente Zutrittssteuerung für Haupteingänge, Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Briefkästen, Parkplätze und Abfallanlagen. Überdies ist eine Integration mit Gebäudetechnik, z.B. Aufzüge, Heizung, Licht und Jalousien, möglich.</p>
--------------------------	---	--

VIELSEITIGE ELEKTRONISCHE ZUTRITTSLÖSUNGEN

29. DEUTSCHER VERWALTERTAG, 23./24.9.2021
ESTREL HOTEL BERLIN



SALTO
inspired access

www.saltosystems.de

<p>Schindler</p>	<p>Schindler-Platz 12105 Gerlin www.schindler.com Premiumpartner des VDIV Deutschland</p>	<p>1,5 Milliarden Menschen fahren täglich mit Aufzügen, Fahrtreppen und Fahrsteigen von Schindler. Hinter diesem Erfolg stehen mehr als 60.000 Mitarbeitende in über 100 Ländern. Mit seinen digitalen Services optimiert Schindler stetig die Verfügbarkeit und den Komfort der Anlagen.</p>
<p>Simplifa</p>	<p>Lützowufer 1 10785 Berlin www.simplifa.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Simplifa hilft Hausverwaltungen den Überblick über Service-Angebote, Instandhaltung und Normen beim Thema Aufzüge zu gewinnen. So schafft Simplifa Markttransparenz, vereinfacht Entscheidungsprozesse und übernimmt Betreiberverantwortung. Die digitale Bestandsaufnahme ist dabei kostenlos!</p>
<p>smarteins GmbH</p>	<p>Alte Zieglei 2-4 51491 Overath www.vulcavo.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Vulcavo ist eine Marke der smarteins GmbH und präsentiert sich als neue professionelle Software-Lösung für digitale und hybride Eigentümerversammlungen. Entwickelt mit der direkten Expertise von Immobilienverwaltern macht Vulcavo die daraus entstehenden Vorteile für Verwalter und Eigentümer nutzbar.</p>
<p>SmartParley GmbH</p>	<p>Prenzlauer Allee 36F 10405 Berlin www.smartparley.de</p>	<p>SmartParley bringt Eigentümer und Verwalter einer Immobilie effektiv zusammen. In einem Parley verwalten Sie gemeinsam Dokumente und Daten des Hauses: Transparent, zentral und sicher. Das Kernstück ist die einfache, digitale und ortsunabhängige Kommunikation zwischen der Eigentümergemeinschaft.</p>

S

<p>SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a.G.</p>	<p>Joseph-Scherer-Str. 3 44139 Dortmund www.signal-iduna.de Premiumpartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Die SIGNAL IDUNA ist ein kompetenter Lösungsanbieter. Um den besonderen Bedarf von Immobilienverwaltern zu decken, haben wir unser exklusives Deckungskonzept „Sicheres Haus“ entwickelt. Auch im Finanzierungsbereich sind wir für Modernisierungen und Sanierungen der richtige Ansprechpartner.</p>
<p>svt Brandsanierung GmbH</p>	<p>Pollhornbogen 8 21107 Hamburg www.svt-sanierung.de Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Wir von svt sorgen seit über 50 Jahren für eine zuverlässige Abwicklung im Bereich der Brand-, Wasser-, Schadstoff- und Elementarschadensanierung. Durch unser bundesweites Niederlassungsnetz mit 29 Niederlassungen gewährleisten wir maximale Nähe und stellen umfassende Betreuung vor Ort sicher.</p>

svt – Ihr Rundum-Sorglos-Anbieter in den Bereichen Brandschutz und Schadensanierung






T

<p>Techem Energy Services GmbH</p>	<p>Hauptstr. 89 65760 Eschborn www.techem.de Premiumpartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Techem ist ein weltweit führender Serviceanbieter für smarte und nachhaltige Gebäude, der Energiemanagement und Ressourcenschutz, Wohngesundheits sowie Prozesseffizienz in Immobilien abdeckt. Techem ist heute mit 3.750 Mitarbeitern in 20 Ländern mit knapp 12 Millionen Wohnungen im Service aktiv.</p>
<p>Tele Columbus GmbH (PYUR)</p>	<p>Kaiserin-Augusta-Allee 108 10553 Berlin www.pyur.com/wohnungswirtschaft Premiumpartner des VDIV Deutschland</p>	<p>Die Tele Columbus AG mit ihrer Marke PÿUR ist einer der führenden Glasfasernetzbetreiber in Deutschland und versorgt derzeit mehr als drei Millionen Haushalte mit Internet, Kabelfernsehen und Telefon. Wir sind die Experten für Glasfaser, Multimedia und Digitalisierung.</p>
<p>The Mobility House GmbH</p>	<p>St.-Cajetan-Str. 43 81669 München www.mobilityhouse.com Kooperationspartner des VDIV Deutschland</p>	<p>The Mobility House hat sich mit 12 Jahren Marktexpertise als führender Anbieter für intelligente, herstellernerneutrale und zukunftssichere Ladelösungen etabliert. Wir haben bis dato über 60.000 Ladepunkte realisiert und verfügen über ein breites Netzwerk an Installations- und Servicepartnern.</p>
<p>Treunhand Rebholz GmbH</p>	<p>Zehntstraße 1 78073 Bad Dürkheim www.we-vote.de</p>	<p>WeVote ist eine Cloud basierte Abstimmungssoftware für Hausverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften, um sowohl Online- und Hybrid, als auch Präsenz-Versammlungen einfach und rechtskonform durchzuführen.</p>

T

Tubus System GmbH

Plauener Str. 163-165
13053 Berlin
www.tubussystem.de

Tubus System steht für die zerstörungsfreie, innerhäusliche Rohrrinnensanierung. Besondere Einsatzgebiete sind Sanierungen von Faserzementrohren, Strangsanierungen bei laufendem Betrieb (z.B. Hotels, Krankenhäuser) und Rohrrinnensanierungen in Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen.

U

UTS innovative Softwaresysteme GmbH

Richmodstr. 6
50667 Köln
www.uts.de
**Kooperationspartner
des VDIV Deutschland**

Sie suchen eine innovative ERP-Software, die Sie systematisch durch alle Prozesse der Miet- und WEG-Verwaltung führt und dank intelligenter Schnittstellen zu mobilen Anwendungen die notwendige Flexibilität im Alltag bietet? Dann stellen wir Ihnen KARTHAGO gerne näher vor. Besuchen Sie uns am Stand!

V

Vodafone Deutschland GmbH

Germaniastr. 14-17
12099 Berlin
www.vodafone-deutschland.de
**Premiumpartner
des VDIV Deutschland**

Vodafone ist einer der führenden Kommunikationskonzerne. Jeder 2. Deutsche ist Vodafone-Kunde – ob er surft, telefoniert oder fernsieht; ob er Büro, Bauernhof oder Fabrik mit Vodafone-Technologie vernetzt. Die Vodafone-Netze verbinden Deutschland: Familien, Freunde, Politik, Wirtschaft, Gesellschaft

W

webesan GmbH

Wolfener Str. 32-34, Haus H
12681 Berlin
www.webesan.de

webesan ist der Spezialist in der Sanierung von Brand-, Wasser-, Schimmelpilz- und Schadstoffschäden und bietet alle Leistungen aus einer Hand an. Wir kümmern uns von der Erstversorgung bis hin zur Schlüsselübergabe um alle Schritte, damit unsere Kunden schnell zur Normalität zurückkehren können.

WEG Bank AG

Alte Landstr. 27
85521 Ottobrunn
www.weg-bank.de

Die TEN31 Bank AG, ehemals WEG Bank, ist Deutschlands einzige Bank, die sich gleichermaßen auf die Belange der Immobilienverwaltung wie auch die Optimierung von Sicherheit und Benutzerfreundlichkeit des modernen Zahlungsverkehrs spezialisiert hat.

W

Westbridge Advisory GmbH	Bockenheimer Landstr. 72 60323 Frankfurt am Main www.westbridge-advisory.com	Die Westbridge ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen, das sich auf die Betriebskostenoptimierung von Immobilienportfolios sowie auf die Bereiche Facility & Energy Management Consulting spezialisiert hat. Als zentraler Ansprechpartner stehen wir Ihnen beratend zur Seite.
WestWood Kunststofftechnik GmbH	An der Wandlung 20 32469 Petershagen (OT Lahde) www.westwood.de Kooperationspartner des VDIIV Deutschland	Bauwerke effizient sanieren – Der Hersteller aus NRW entwickelt und vertreibt hochwertige Produkte aus modernen, unversprödbaren, dauerflexiblen PMMA-Harzen. Zugelassene Flüssigkunststoff-Systeme dichten Balkone, Laubengänge, Parkdecks, Brücken, Flachdächer und andere Bauflächen dauerhaft sicher ab.
Widopan Produkte GmbH	Ostereichen 3 21714 Hammah www.widopan.de	Widopan ist Hersteller von hochwertigen Flüssigkunststoffen für die Bauwerksabdichtung. Wir entwickeln mit Ihnen Systemlösungen für bautechnische Probleme. Dabei sind wir besonders im Bereich der Balkonsanierung spezialisiert und arbeiten eng mit Ihnen zusammen, um eine langzeitsichere und optisch ansprechende Abdichtung zu garantieren.
Wowilift GmbH	Hans-Thoma-Str. 21 68163 Mannheim www.wowilift.de Kooperationspartner des VDIIV Deutschland	Haftungsrisiken vermindern – Wir wissen, was Verwalter über das Management von Aufzugsanlagen wissen müssen. Wowilift optimiert Serviceverträge, managt Ihre Gefährdungsbeurteilungen, modernisiert Aufzüge und passt diese den rechtlichen Pflichten und Verordnungen an.

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 · E-Mail: office@vdiv.de · www.vdiv.de
Verlag, Anzeigenverwaltung und Gesamtherstellung: AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH
 Arabellastr. 17 · 81925 München · Tel.: +49 89 419694-0 · Fax: +49 89 4705364
 E-Mail: info@avr-werbeagentur.de · www.avr-werbeagentur.de

Sämtliche Angaben werden nach bestem Wissen zusammengestellt. Nachdruck und sonstige Wiedergaben, auch auszugsweise, sind nur mit schriftlicher Genehmigung der AVR GmbH gestattet. AVR haftet nicht für Anzeigeninhalte (Text und Bild), Preisangaben und Terminmitteilungen. AVR übernimmt keine Gewähr für vollständige und richtige Eintragung. Schadensersatz für fehlerhafte und unvollständige oder nicht erfolgte Eintragungen und Anzeigen ist ausgeschlossen. 29. Verwaltertag aktuell wird im Auftrag des VDIV Deutschland e. V. produziert. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt die Agentur keine Haftung.
 Copyright AVR GmbH 2021.

AUSSTELLERÜBERSICHT

Aareal
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

Aareon

ABILITY
simplify IT!

ALCO
Immobilien Software

ASSA ABLOY
Opening Solutions

BELFOR
Brand- und Wasserschadensanierung

BESTGRUPPE

BfW
Bank für Wohnungswirtschaft AG

Buderus

BOSCH
Technik fürs Leben
Einfach. Heizen. Mit Bosch.

BRUNATA METRONA
Einfach. Mehr. Qualität.

casavi

Chapps®

Clever Home Labs

CONTIGO
Wir nehmen Energie persönlich.

cowelio

DHV
DEUTSCHE HAUSVERWALTUNG PLUS

DEVACON

Deutsche Immobilien Versicherungsmakler
MeinSchadenmanager.de

DIWA Gruppe

DKB
Deutsche Kreditbank AG

DOMCURA | KSH

DOMUS

DR. BRILL + KEBOS
INSTITUT FÜR HYGIENE UND MIKROBIOLOGIE

Ei Electronics®
fire + gas detection

EKB
Wir unterstützen.

envia M-Gruppe

etg24
intelligenter verwalten

eurofins | Umwelt

EVERREAL

EWERING
www.ewering.de

facilioo

FRANK

GETEC

Giese + Partner
Software für die Wohnungswirtschaft

GROSS

H&K Klöber

HARTUNG & LUDWIG
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

HAUFE.Group

Hausbank

immoapp gmbh

Immo Scout24



29.
DEUTSCHER VERWALTERTAG
23 | 24 SEPTEMBER 2021
BERLIN

Bitte umblättern zu:

Beileger

in

vdIV *aktuell* 06 | 21

Beileger 1

in

vdIV *aktuell* 06 | 21

Risikomanagement
für die Immobilienwirtschaft

NEUE PERSPEKTIVEN FÜR IHR UNTERNEHMEN



LEISTUNGSFÄHIGE VERSICHERUNGSKONZEPTE SIND EIN **GUTER ANFANG...**

SICHERHEIT

Umfassende und kosteneffiziente Versicherungskonzepte ermöglichen ein Höchstmaß an Sicherheit für Immobiliendienstleister und -eigentümer.

ENTLASTUNG

Die Verlagerung des Verwaltungsaufwandes auf unsere Spezialisten schafft neue Freiräume zur Steigerung Ihrer Ertragskraft.

ENTHAFTUNG

Unsere ausgereiften Lösungen für die Immobilienwirtschaft sorgen für eine wirksame Enthaftung Ihres Unternehmens gegenüber Auftraggebern.



**RISIKOTRANSFER &
ZEITGEWINN**

... **ZU UNSEREM**
RISIKOMANAGEMENT
GEHÖRT MEHR

PROZESSOPTIMIERUNG

Aufwandsoptimierte und belastbare Arbeitsprozesse rund um die Immobilienversicherung sind der Motor für Ihre Wirtschaftlichkeit.

SCHADENMANAGEMENT

Der Aufbau eines Systems zur Abwicklung von Versicherungsschäden ist nicht nur eine komplexe Aufgabe, sondern auch eine strategische Weichenstellung. Gemeinsam richten wir die für Ihr Unternehmen passende Lösung ein.

QUALIFIZIERUNG

Unsere vielfältigen Schulungsangebote steigern die Kompetenz Ihres Fachpersonals und helfen gleichzeitig, die Vorgaben zur Berufszulassung zu erfüllen.

IT-SICHERHEIT

Wir minimieren Ihre Risiken, die aus der Integration neuer Lösungen in die IT-Landschaft entstehen. Für die zunehmende Gefahr von Cyber-Angriffen halten wir nicht nur Absicherungskonzepte für Eigen- und Drittschäden bereit, sondern organisieren auch das Krisenmanagement.



RENTABILITÄT, STABILITÄT &
WACHSTUM

E immobilien@howden-caninenberg.de

Heinrichstraße 17-19, 36037 Fulda

T +49-661-25059-0

Mönckebergstraße 22, 20095 Hamburg

T +49-40-60773615 - 6

Belfortstraße 15, 50668 Köln

T +49-221-17938-36

Bajuwarenring 4, 82041 Oberhaching

T +49-89-63005-355

Försterweg 2, 14482 Potsdam

T +49-331-74754-10

Informationen für den Versicherungsnehmer gemäß § 11 der Versicherungsvermittlerverordnung (VersVermV)

Die Howden Caninenberg GmbH ist unter der Registrierungsnummer D-8V2G-UL4VT-73 als Versicherungsmakler gemäß § 34 d Abs. 1 der Gewerbeordnung im Versicherungsvermittlerregister eingetragen.

Deutscher Industrie- und Handelskammertag e.V.

Breite Str. 29

D-10178 Berlin

Telefon: 0180 - 550 585 0

www.vermittlerregister.info

Die Howden Caninenberg GmbH ist in der Schweiz unter der Nummer 19421 bei der Vermittleraufsicht des Bundesamtes für Privatversicherungen in Bern registriert.

Es bestehen keine direkten oder indirekten Beteiligungen an einem Versicherungsunternehmen.

Kein Versicherungsunternehmen besitzt direkte oder indirekte Beteiligungen an der Howden Caninenberg GmbH.

Für Schlichtungen bei Streitigkeiten sind folgende Stellen zuständig:

Versicherungsombudsmann e.V.

Postfach 080632

D-10006 Berlin

www.versicherungsombudsmann.de

Ombudsmann Private Kranken- und Pflegeversicherung

Kronenstr. 13

D-10117 Berlin

www.pkv-ombudsmann.de

Bitte umblättern zu:

Beileger

in

vdIV *aktuell* 06 | 21

Beileger 2

in

vdIV *aktuell* 06 | 21

Herzlich willkommen



29. Deutscher Verwaltertag

Zeit für neue Impulse

Ideen, Trends, Innovationen: Als Allround-Partner für Immobilienverwalter denkt INCON immer einen Schritt voraus. Wir laden Sie auf dem 29. Deutschen Verwaltertag herzlich dazu ein, gemeinsam mit unseren Experten die Zukunft des Immobilienmanagements zu gestalten.

Wir freuen uns darauf, Sie an unserem Stand persönlich begrüßen zu können und Ihre Vorstellungen rund um die Immobilienverwaltung von morgen mit Ihnen zu diskutieren.

Schon heute wissen, was morgen zählt

Als Spezialist für die Immobilienwirtschaft und insbesondere für die Immobilienverwaltung stehen für uns immer die Wünsche unserer Kunden im Mittelpunkt. So haben wir z. B. mit unserem INCON-Portal die Grundlage für ein komfortables 24/7-Schadenmanagement geschaffen. Weitere Lösungen wie z. B. das Betriebliche Entgeltmanagement und die neue ImmoWi-Rente unterstreichen unseren innovativen Anspruch.

Wir tun alles, damit Sie nicht mehr alles tun müssen.

Besuchen Sie uns am INCON-Stand

Gestalten Sie mit uns auf dem 29. Deutschen Verwaltertag vom 23. bis 24. September 2021 in Berlin die Zukunft der Immobilienverwaltung.



- Genießen Sie nach einem intensiven Tag voller interessanter Informationen mit unserem Team eine **Cocktailverkostung** und starten Sie mit uns ins Abendprogramm.
- Kommen Sie in einem zwanglosen Rahmen mit unserem **INCON-Team und der INCON-Geschäftsführung** ins Gespräch und tauschen Sie mit uns Ideen aus.
- Testen Sie Ihr Können beim **Golf-Putting-Contest** und gewinnen Sie mit etwas Glück einen attraktiven Preis.

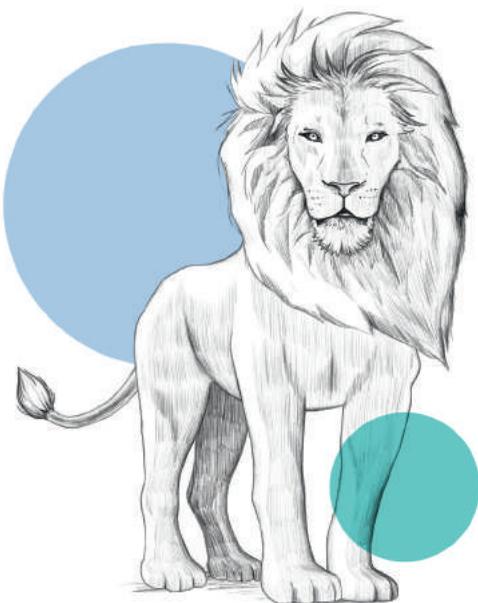
„Wir wollen gemeinsam mit unseren Kunden revolutionär denken.“

Martin Schellhorn, Geschäftsführer INCON

Entgeltmanagement

Mehr Netto vom Brutto

Wie können sich Immobilienverwaltungen in einem wettbewerbsintensiven Umfeld Loyalität sichern und ihre Mitarbeiter belohnen, **ohne die Lohnkosten zu erhöhen**? Die INCON hat sich dazu gezielt Gedanken gemacht und mit dem Betrieblichen Entgeltmanagement eine ebenso einfache wie effektive Lösung gefunden. VDIV-Mitglieder profitieren exklusiv von einmaligen Konditionen bei unserem Partner, dem Institut für Betriebliches Entgeltmanagement.



ImmoWi-Rente

Ein wichtiger Baustein zur Mitarbeiterbindung ist die betriebliche Altersvorsorge – genau dafür haben wir mit der ImmoWi-Rente eine maßgeschneiderte Lösung für die Immobilienwirtschaft geschaffen.

Die ImmoWi-Rente vereint Rendite und Nachhaltigkeit durch ökologisches und soziales Investment. Mit dem renommierten Versicherungsunternehmen „**die Bayerische**“ und dessen Marke **Pangaea Life** gibt es für die ImmoWi-Rente einen Partner, der auch ökologisch betrachtet besonders nachhaltig agiert.

Auch hier profitieren VDIV-Mitglieder exklusiv von attraktiven Sonderkonditionen.

Digitalisierung

Das INCON-Portal

Mit dem individuell programmierten INCON-Portal haben wir die Grundlage dafür geschaffen, dass alles rund um das Thema Versicherungen von der INCON gemanagt werden kann. Das CRM-System verbindet die Welten der Prozesse und der **Digitalisierung bei voller Transparenz**.





Ihr A-Team

Wer eine Immobilienverwaltung leitet, ist ständig im Einsatz und operativ stark gefordert. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, vielfältige Lösungen für Immobilienverwaltungen anzubieten, damit Sie sich auf das Wesentliche konzentrieren können.

„Echtes“ Schadenmanagement

Zahllose Versicherungsschäden an Gebäuden, aufgebrachte Eigentümer, zeitraubende Koordination – all das können wir nicht verhindern ... Aber wir nehmen Ihnen einen Großteil der Arbeit ab, indem wir den Schaden managen und aktiv in die Schadenabwicklung eingreifen.

Die Lösung: Unser „echtes“ Schadenmanagement

01/

Unkomplizierte Schadenmeldung online durch den Immobilienverwalter

02/

Persönliche Kommunikation mit Eigentümern und Mietern während der Schadenabwicklung

03/

Koordination der Schadenbehebung inkl. Beauftragung der Firmen

04/

Vollumfängliche Angebots- und Zahlungsabwicklung während des gesamten Schadenfalls

05/

Detaillierter Bericht zum Schadensschluss

... und zu jeder Zeit Transparenz durch eine digitale Live-Schadenakte →

Wir tun alles für Sie, damit Sie nicht mehr alles tun müssen.



Sie möchten mehr über die zahlreichen Vorteile und Kooperationen erfahren, die Ihnen INCON als Allround-Partner rund um die Immobilienverwaltung bietet?

Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gerne.

Martin Schellhorn, Geschäftsführer

Telefon: 089 / 33 00 75 - 10 20

E-Mail: martin.schellhorn@incon-vm.de

