

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 02 | 14
8,- €
83480

DDIV aktuell



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.



Leiten statt leiden

Zielführend durch die
Eigentümerversammlung

■ Legionellen

Was bei Kontaminationsbefunden zu tun ist

■ Versicherungen

Worauf es bei Policen heute ankommt

■ Tablets & Co.

Was digitale Medien für Verwalter leisten



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

DDIV – DIE STIMME DER IMMOBILIENVERWALTER IN DEUTSCHLAND

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. ist der Berufsverband der Immobilienverwalter in Deutschland. Mit seinen zehn Landesverbänden und über 1.700 Mitgliedsunternehmen spricht der Spitzenverband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter in Deutschland.

Als Branchenverband fordert der DDIV adäquate politische Rahmenbedingungen, die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes, einheitliche Aus- und Weiterbildungskriterien sowie die Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes. Diese Belange vertritt der DDIV gegenüber Politik, Wirtschaft, Öffentlichkeit und Medien. Für seine Mitglieder ist der DDIV zentrale Anlaufstelle bei gesetzlichen, technischen, kaufmännischen und berufspolitischen Themen und Entwicklungen. Zusammen mit den Landesverbänden stellt der DDIV umfassende Hilfen und Ratgeber zu praktischen Verwalterthemen zur Verfügung und bietet eine Vielzahl von Fortbildungen sowie ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Immobilienverwaltungen.

Der DDIV vertritt ausschließlich hauptberufliche Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine gesicherte wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an. Sie verpflichten sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, der regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen sowie zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der alltäglichen Berufsausübung.

Der DDIV steht für eine starke Gemeinschaft der Immobilienverwaltung in Deutschland und weiß sich ausschließlich den Interessen von Immobilienverwaltern verpflichtet. Das macht ihn unverwechselbar, glaubwürdig und zu einem kompetenten Ansprechpartner.

Die Arbeit des DDIV überzeugt jede Woche zahlreiche Immobilienverwaltungen: Jeden zweiten Werktag entscheidet sich ein Unternehmen neu, Mitglied in einem der DDIV-Landesverbände zu werden! Werden auch Sie Teil einer starken Gemeinschaft!

Sichern Sie sich die Mitgliedschaft als Qualitätsnachweis am Markt!

www.ddiv.de

Der DDIV steht für:

1.700

hauptberufliche
Mitgliedsunternehmen

30.000

qualifizierte
Beschäftigte

2,3 MIO

verwaltete
Einheiten

**4,1 MRD
EURO**

jährliche
Investitionskosten

**270 MRD
EURO**

Gesamtwert
verwalteter Einheiten



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Immobilienverwalter,

eine aufregende Zeit steht uns bevor: Nicht nur, dass Sie momentan mit Eigentümerversammlungen und Jahresabrechnungen vollauf beschäftigt sind. Auch die Politik hat die Ärmel hochgerollt und setzt erste Akzente in der neuen Legislaturperiode: Bundesjustizminister Heiko Maas kündigte bereits an, im ersten Halbjahr einen **Gesetzesentwurf zur Einführung der Mietpreisbremse und zum Maklerrecht** vorzulegen. Barbara Hendricks, Ministerin für Umwelt und Bau, arbeitet zudem an einem stimmigen Gesamtkonzept und plant ein Bündnis für Wohnen und bezahlbares Bauen, für das sie auch die Immobilienwirtschaft als Partner gewinnen möchte. Der Parlamentarische Staatssekretär Florian Pronold (SPD) warb bereits auf vielen Veranstaltungen für diese Position, auch im persönlichen Austausch mit dem DDIV.

Begrüßenswert ist, dass die Bundesregierung nunmehr die Diskussion um Höhe (10 statt 11 Prozent) und Dauer (bis zur Amortisation) der Modernisierungumlage auf einen späteren Zeitpunkt verlagern wird. Der DDIV hatte sich mehrfach dafür ausgesprochen, dieses Verfahren abzukoppeln: Zu komplex ist die Materie.

Ebenso begrüßen wir es, dass die Bauministerkonferenz auf Ihrer letzten Sitzung die Bundesregierung einstimmig darum gebeten hat, zu prüfen, inwieweit die Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften vereinfacht werden kann. Dafür hatten wir uns im Vorfeld der Sitzung stark gemacht.

Als Immobilienverwalter könnte man sich auf die Position zurückziehen „Was geht mich das an? Ich nehme das, was kommt, und setze es für den Wohnungseigentümer um. Im besten Fall informiere und berate ich meine Gemeinschaften.“ Ich glaube aber, dass wir aufgerufen sind, uns stärker zu engagieren und uns auch einzumischen. Viele Eigentümer erwarten diese „Führung“ von ihrem Verwalter. Daher werden wir weiterhin konsequent unsere Stimme erheben, wenn es um „unsere“ Wohnungseigentümergeinschaften und um uns als Verwaltungen geht.

Sie wissen, dass die **Einführung von Mindestanforderungen und Versicherungspflichten** für am Markt tätige Immobilienverwalter kommen wird und bereits im Koalitionsvertrag festgeschrieben ist. Der DDIV wirbt seit Jahren dafür. Wie wichtig und ernst dieses Thema ist, zeigt ein aktueller Veruntreuungsvorwurf in der Region Bonn, den sowohl die Medien als auch der Eigentümerverband

wohnen im eigentum publik gemacht haben. Die Staatsanwaltschaft ermittelt inzwischen wegen des Verdachts auf Untreue und Urkundenfälschung. Betroffen sind über 2000 Eigentümer, die um ihre Rücklagen fürchten. Dieser Fall zeigt einmal mehr, wie wichtig die Einführung von Zugangsvoraussetzungen und einheitlichen Qualitätsstandards für die Branche ist – nicht nur des Verbraucherschutzes wegen, sondern auch, um das Image des Verwalters nachhaltig zu stärken. Eine starke Lobby ist dafür umso wichtiger. Davon sind auch die Mitgliedsunternehmen unserer Landesverbände überzeugt, die zum Jahreswechsel über 1700 Unternehmen zählten.

Darüber hinaus sieht sich der DDIV in der Pflicht, für eine Verbesserung von Förderbedingungen und Informationen für Verwalter und Wohnungseigentümer bei energetischen Sanierungen einzutreten. Einen wichtigen Schritt haben wir dazu mit unserem **Kompodium Energetische Sanierung** getan. Dieses wurde stark überarbeitet und erweitert und ist nun in 2. Auflage erschienen. Das hohe Interesse zeigt, wie wichtig in der Praxis derartige Informationen sind. Allein in der ersten Woche nach Erscheinen erreichten uns über 1500 Bestellungen.

Von Erfolg gekrönt war auch unsere diesjährige **Wintertagung in Kirchberg**, Kitzbühel: Ausgebucht bis auf den letzten Platz, und die Teilnehmer profitierten von besten Winterbedingungen und spannenden Vorträgen. Großen Anklang fanden vor allem Themen, denen sich Verwalter eher selten stellen. Einen kurzen Bericht finden Sie im Heft.

Weiterbilden können Sie sich nicht nur bei den Seminaren, die sowohl der DDIV als auch die Landesverbände regelmäßig anbieten, sondern auch auf unserem nächsten **Verwaltertag am 18. und 19. September** im Estrel Berlin. Auf Deutschlands größtem Verwalterkongress werden wir auch wieder den Immobilienverwalter des Jahres auszeichnen – diesmal zum Thema „**Unternehmen Zukunft: Herausforderungen erkennen – neue Wege beschreiten**“. Details dazu finden Sie unter www.immobilienerverwalter-des-jahres.de

Ihnen eine spannende Lektüre mit unserer 2. Ausgabe 2014.

Ihr

Wolfgang D. Heckler

Inhalt



Die erste Versammlung im neuen Objekt: Warum sie auch juristisch von besonderer Bedeutung ist.



Der Zugriff auf Daten von unterwegs ist praktisch – aber auch sicher gegen Missbrauch Unbefugter?



Hohe Anforderungen und klar umrissene Aufgaben: Was Hausmeisterdienste leisten sollten.

POLITIK & AKTUELLES

4 Aktuelle Meldungen

8 Rückblick: 3. DDIV Wintertagung

9 Veranstaltungshinweise

IM BLICKPUNKT

10 Die Eigentümerversammlung

10 Eckpunkte, um nicht anzuecken

12 Beschlüsse 2014

Tipps für die Tagesordnung

14 Neues Objekt, neue WEG

Die erste Eigentümerversammlung

17 No show-Rechnung

Zur Vergütung der Wiederholungsversammlung

18 Fehler vermeiden!

Einberufung und Protokollhinterlegung

20 Konfliktmanagement

Die komplexe Rolle des Verwalters

22 Beschlussanfechtungsverfahren

Darauf ist zu achten

24 Praxisrelevante Urteile

zur Eigentümerversammlung

26 Das Protokoll

Rechtssicher und effizient

GEBÄUDE & TECHNIK

27 Legionellen im Trinkwasser

Was ist zu tun?

RECHT & STEUERN

30 Aktuelle Urteile rund um die WEG

35 Pro & Contra:

die Verwalter-Entlastung

VERWALTUNG & FINANZEN

37 Verwaltung im Griff

Apps helfen im Tagesgeschäft

39 Mobiles Büro

Kaufberatung Tablet-PCs

41 Wohnungswirtschaft digital

Chancen und Herausforderungen

42 Netzsicherheit

Achtung Datenleck!

44 Der perfekte Dienstleister

Der Weg zum richtigen Hausmeister

46 Versicherungspflicht

Schutz für Verwalter

48 Unwetterschäden

Das raten die Versicherer

50 Versicherungspolicen

Achten Sie aufs Kleingedruckte

52 Schäden im Sondereigentum

Die Regulierung, rechtlich betrachtet

55 Der Versicherungsmakler

Beistand im Schadensfall

56 Pflege von Außenanlagen

Von Rasenschnitt bis Verkehrssicherheit

DDIV AKTUELL

58 Bayern

59 Online-Seminare

Neue Kooperation

60 Berlin-Brandenburg, Hessen

61 Die Partner des DDIV

63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite

MIT DEM **ONLINE SERVICE**

VON **TECHEM** LÄUFT DIE

**ABRECHNUNG
ENTSPANNT**

Techem Abrechnung Online: der schnelle und bequeme Weg zur Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Mit unserem Service **Abrechnung Online** können Sie die Kosten- und Nutzerdaten für Ihre Abrechnungen jederzeit einfach, schnell und kostenfrei online übermitteln. So sparen Sie gerade in der Abrechnungs-Hochphase jede Menge Aufwand und wertvolle Zeit. Zusätzlich sorgt die Plausibilitätsprüfung schon bei Eingabe der Daten für eine hohe Qualität. Mehr zur entspannten Abrechnung Online erfahren Sie unter:

Telefon: 08 00/2 50 80 50 (kostenfrei)
www.techem.de/online-abrechnung



techem
Näher sein. Weiter denken.

DDIV Branchenbarometer 2014

Noch bis zum 16. März teilnehmen

Zuversichtliche Prognosen für die Verwalterbranche, aber wenig verlässliche Daten liegen über sie vor. Belastbare Statistiken helfen aber, gemeinsame Zukunftsthemen besser auf den Weg und vor allem voranzubringen. Mit dem jährlichen Branchenbarometer sammelt der DDIV genau diese Daten anonymisiert, um Strukturen und eventuellen Handlungsbedarf erkennbar zu machen. Noch bis zum 16. März läuft die Branchenumfrage, die nur wenige Minuten Zeit erfordert, sich aber für alle Angehörigen der Branche als nützlich erweisen wird. Vielen Dank für Ihre Teilnahme. Der Fragebogen ist online zu finden unter www.ddiv-umfragen.de

Grundsteuernachlass beantragen

Bei Leerstand 50 Prozent weniger zahlen

Bis zum 31. März können Eigentümer beim Finanzamt einen 50-prozentigen Nachlass auf die Grundsteuer beantragen, wenn eine Mietwohnung 2013 unverschuldet leer stand. Voraussetzung: Der Ertrag ist in voller Höhe ausgefallen. Auch wenn die erzielte Jahreskaltmiete um mehr als die Hälfte unter der für vergleichbare Objekte ortsüblichen lag, ist ein Nachlass auf die Grundsteuer von 25 Prozent möglich.



Neu im Parlament

Nach Heidrun Bluhm (Die LINKE), MdB seit 2005, sitzen zwei weitere praktizierende Immobilienverwalterinnen im Bundestag.

Der 18. Deutsche Bundestag ist gewählt, die Ausschüsse haben sich formiert und alle Abgeordneten haben ihren Platz gefunden. Die nächsten Monate werden zeigen, was die Große Koalition leisten kann. Mit von der Partie ist die Immobilienverwalter-Branche. Nicht nur der Koalitionsvertrag zeugt davon. Unter den 229 neuen Gesichtern im Deutschen Bundestag sind auch zwei Immobilienverwalterinnen, die jetzt ins Parlament eingezogen sind. DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler hat stellvertretend für die gesamte Branche bereits einen Antrittsbesuch bei den beiden Politikerinnen gemacht und aktuelle verwalterrelevante Themen und Positionen vorgestellt und erörtert. Sein Fazit: „Vorurteilsfrei, viel Sachverstand und Aufgeschlossenheit – eine gute Wahl!“ Grund genug, für **DDIVaktuell** die Expertinnen in Sachen Immobilienverwaltung im Zentrum der politischen Macht einmal genauer vorzustellen:

Immobilienwissen und Politik im Problembezirk: Christina Schwarzer, MdB und Verwalterin von Gewerbeimmobilien



Christina Schwarzer vertritt den Wahlkreis Berlin-Neukölln im Deutschen Bundestag und wurde direkt gewählt. Die gelernte Rechtsanwältin und Notarfachangestellte arbeitet seit 2006 für eine international tätige Immobilienfirma und verwaltet dort Gewerbeimmobilien. Bereits seit 1999 ist die 38-Jährige CDU-Abgeordnete für Neukölln in der Berliner Bezirksverordnetenversammlung und seit 2009 dort auch Fraktionsvorsitzende. Gleich in ihrer ersten Legislaturperiode wurde Christina Schwarzer zur Schriftführerin im Deutschen Bundestag gewählt. Ihr thematischer Schwerpunkt liegt mehrheitlich in der Familienpolitik, sie ist Obfrau im Familienausschuss. Doch auch die Themen der bundesdeutschen Verwalterwirtschaft liegen ihr dank ih-

res beruflichen Hintergrundes sehr am Herzen.

Von der Immobilienverwaltung in den Bundestag: Sylvia Jörrißen, MdB und Hausverwalterin



Sylvia Jörrißen ist über den Listenplatz in Nordrhein-Westfalen in den Bundestag eingezogen. Seit 2009 ist sie Mitglied im Kreisvorstand Hamm. Die Bankfachwirtin und verheiratete Mutter dreier erwachsener Söhne ist seit 2003 als Verwalterin von mehr als 250 Wohneinheiten tätig. Aktuell ist sie ordentliches Mitglied im Bauausschuss und wird sich hier maßgebend um Themen, wie Wohneigentumsförderung, beispielsweise durch KfW-Programme und die Steuergesetzgebung engagieren. Mit ihrer langjährigen Erfahrung in der Wohnungswirtschaft wird die 46-jährige Jörrißen künftig zu einer der ersten Ansprechpartnerinnen für die Belange der Verwalterbranche in der Politik werden.



Gemeinsam für die gute Sache: Der Vorstandsvorsitzende des VDIV Mitteldeutschland, Dr. Joachim Näke, mit I+D Unitas Geschäftsführer Reik Westerhoff und dem Künstler Michael Fischer-Art

Die Kunst, **Gutes zu tun**

Für einen guten Zweck machten die Hausverwaltung I+D Unitas Verwaltungs GmbH, der VDIV Mitteldeutschland e.V. und der Künstler Michael Fischer-Art in Leipzig gemeinsame Sache.

Zum Jahresabschlusstreffen hatte der Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland Mitglieder und Gäste eingeladen und sich dazu etwas Besonderes einfallen lassen: Ein Gemälde des Leipziger Malers Michael Fischer-Art sollten die Anwesenden aktiv mit Farbe und Pinsel mitgestalten und anschließend für einen guten Zweck ersteigern. Entstanden ist so ein eindrucksvoll farbenprächtiges Werk. Trotz der Mitwirkung vieler Gäste typisch für den Künstler. Der ist vor allem für seine großflächigen, comicartig bunten und frechen Figuren bekannt, die nicht nur in einigen deutschen Städten, sondern europaweit wie auch in Amerika, Asien und Afrika ganze Häuserfassaden bevölkern. Den Zuschlag für das höchste Gebot erhielt die Leipziger I+D Unitas Verwaltungs GmbH, die sich regelmäßig für soziale Zwecke engagiert. Der gesamte Erlös der Versteigerung wurde dem Kinderhospiz Bärenherz Leipzig e.V. gespendet.

Energiedaten selbst kontrollieren

Laute einer im Dezember 2013 durchgeführten repräsentativen Umfrage geht der Trend auch in Deutschland zur internetgestützten Haustechnik. 86 Prozent der Befragten wollen private Energiedaten selbst kontrollieren, so der Stiebel Eltron Energie-Trendmonitor 2014, und befürworten die Verbindung privater Haustechnik mit dem Internet. Knapp drei Viertel würden es begrüßen, beispielsweise den Energieverbrauch in den eigenen vier Wänden über eine Smartphone-App fernsteuern zu können. So genannte Smart-Home-Modelle werden als benutzerfreundlicher eingestuft als herkömmliche Steuerungsanlagen für Hausgeräte wie die Heizung.



Steuerliche Änderungen

Abzugsfähigkeit von haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

Vieles bleibt gleich, doch einiges ist neu: Das Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums vom 10. Januar 2014 bringt für die Praxis beachtenswerte Neuerungen mit sich. So werden z. B. Neubaumaßnahmen neu definiert, und zwar als „Maßnahmen, die in Zusammenhang mit der Errichtung eines Haushalts bis zu dessen Fertigstellung“ anfallen. Dazu gehört auch die Schaffung neuer Wohn- und Nutzflächen im vorhandenen Haushalt. Steuerlich begünstigt sind demnach zukünftig beispielsweise auch Handwerkerleistungen bei Dachausbauten. Eine Übergangsregelung sieht das Schreiben für Schornsteinfegerleistungen vor. Sie können zwar für 2013 noch in voller Höhe abgezogen werden. Seit 2014 muss aber eine Aufteilung in begünstigte Handwerkerleistungen, das sind Kehr-, Reparatur- und Wartungsarbeiten, und nicht begünstigte Gutachtertätigkeiten erfolgen, die Messungen, Überprüfungen und Feuerstättenschauen umfassen. Grundsätzlich vom steuerlichen Abzug ausgeschlossen sind Handwerkerkosten für Baumaßnahmen, wenn diese auch nur in Teilen öffentlich gefördert werden.

Neuaufgabe Kompendium Energetische Sanierung

Praktische Arbeitshilfe für Immobilienverwalter
und Wohnungseigentümer

Die zweite überarbeitete und aktualisierte Auflage des DDIV-Kompendiums Energetische Sanierung liegt druckfrisch vor. Auf über 140 Seiten bietet das Handbuch, das in enger Zusammenarbeit mit der KfW entstanden ist, praktische Tipps, relevante Gesetzesänderungen, umfassende Hinweise zu Finanzierungsmöglichkeiten und auch Hilfestellung bei der Beantragung von KfW-Förderprogrammen. Ein „wichtiger Ratgeber für die Berufspraxis“ so das Urteil von Dr. Barbara Hendricks. In ihrem Vorwort unterstreicht die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit die Rolle der Immobilienverwalter bei der Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich und begrüßt, dass der DDIV u. a. mit dem Kompendium hier wertvolle Unterstützung leistet.

Unsanierete Eigentumswohnungen blockieren Energiewende

In den vergangenen Jahren ist insbesondere bei Wohnungseigentümergeinschaften ein Sanierungsstau deutlich spürbar geworden. Gelten durchschnittlich drei Prozent aller Wohnungen als vollmodernisiert, sind es gerade einmal 1,7 Prozent der Eigentumswohnungen. Dies kommentiert auch DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler: „Gelingt es uns nicht, private Wohnungseigentümer von energetischer Sanierung und altersgerechtem Umbau zu überzeugen, wird die ausgerufenen Energiewende scheitern.“ Das Kompendium deckt offensichtlich bestehenden Informationsbedarf, liefert aber auch entscheidende Argumente für entsprechende Maßnahmen. Denn es vereint Ergebnisse aktueller Studien, relevante richterliche Entscheidungen und Gesetzesnovellen, u. a. EEG 2013 und EnEV 2014, zum handlichen Nachschlagewerk. Nicht zuletzt zeigen erfolgreich umgesetzte Sanierungsbeispiele die vielfältigen Vorteile energetischer Sanierung für Eigentümer und Mieter.

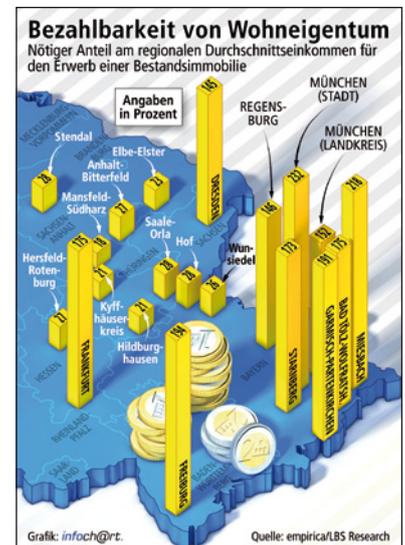
Die Neuaufgabe des Kompendiums Energetische Sanierung ist kostenfrei über die Geschäftsstelle des DDIV erhältlich: Stichwort „Kompendium Energetische Sanierung“ ■ E-Mail bestellung@ddiv.de ■ Fax 030.300 96 79-21 ■ Telefon 030.300 96 79-0



Steigende Mieten, bezahlbares Wohneigentum?

Aktuelle Erhebungen zum Immobilienmarkt

Um 1,6 Prozent teurer als im Vorjahresmonat waren Nettokaltmieten im Dezember 2013. Dem Statistischen Bundesamt zufolge lag der Preisanstieg damit über der Teuerungsrate für Verbraucherpreise, die für den gleichen Zeitraum 1,4 Pro-



zent betrug. Dabei gibt es durchaus regionale Unterschiede: Spitzenreiter Berlin bildet mit einer Mietpreisteigerung um 2,5 Prozent eine Ausnahme, wobei Ballungszentren, Groß- und Hochschulstädte allgemein recht weit vorn liegen, während die meisten anderen Regionen in Deutschland, vor allem im Osten, unterdurchschnittliche Preissteigerungen verzeichneten.

In Lagen mit hohem Zuzug wird Wohnraum zur Miete zusehends knapp. Prognosen sagen Berlin bis zum Jahr 2030 rund 250 000 mehr Einwohner als derzeit voraus. Der Wohnungsneubau kommt mit dieser Entwicklung allerdings nicht mit. Rund 10 000 neue Wohnungen pro Jahr würden benötigt, so der Berliner Senat. Nur gut halb so viele wurden im Jahr 2012 fertiggestellt. Zwar nimmt der Wohnungsbau hier weiterhin Fahrt auf, aber Entspannung ist nicht in Sicht, weil großenteils Eigentumsobjekte in Planung sind, wie dem 10. GSW / CBRE WohnmarktReport Berlin zu entnehmen ist.

Nach einer aktuellen Studie des Forschungsinstituts Empirica im Auftrag der Landesbausparkassen für 300 Landkreise war hingegen Wohneigentum im vergangenen Jahr für Durchschnittsverdiener in zwei von drei deutschen Städten finanzierbar. Regionale Unterschiede zeigen sich natürlich auch hier, und sie sind im Vergleich zu 2011 größer geworden. Grundlage dieser Studie ist das jeweils ortsübliche mittlere verfügbare Haushaltseinkommen, das in Städten wie München deutlich über dem von Regionen wie Hersfeld-Rotenburg liegt. Die Grafik zeigt, dass in den meisten Regionen mittlere Einkommen zur Finanzierung eines gebrauchten Eigenheims völlig ausreichen. In manchen ostdeutschen Landkreisen ist sogar weniger als ein Viertel des Durchschnittseinkommens nötig.

Vereinfachung der WEG-Förderung angeregt

Bauministerkonferenz prüft auf Beschluss der Länder

Einstimmig haben die Bauminister der Länder die Bundesregierung um Prüfung gebeten, wie die KfW-Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) vereinfacht werden kann. „Ohne verbesserte Antragsbedingungen für WEG werden wir die energetische Sanierung im Bestand nicht voran

bringen,“ so DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler. Derzeit gehen nur rund sechs Prozent der KfW-Fördermittel „Energieeffizient Sanieren“ an WEGs. Dies führt neben anderen Faktoren zu einem enormen Sanierungsstau. Darüber hinaus wäre nach Meinung des DDIV auch zu prüfen, ob es nicht sinnvoll ist, einen Fördertopf ausschließlich für WEG bereitzustellen, der den altersgerechten Umbau mit einbezieht. In diesem Zusammenhang fordert der DDIV

für Immobilienverwaltungen auch eine KfW-Sondervergütung ähnlich der eines Energieberaters. „Immobilienverwalter begleiten Umbau- und Sanierungsprozesse in den Gemeinschaften über einen langen Zeitraum und koordinieren diese Projekte. Eine Anerkennung, auch zur Motivation, wäre angemessen. Oft sind es Verwalter, die Prozesse anregen, die WEG-Sanierung und die Energiewende insgesamt voranzubringen“, so DDIV-Präsident Heckeler.

Jetzt notieren!

Deutscher Verwaltertag am 18. und 19. September 2014 in Berlin



Der 22. Deutsche Verwaltertag – Deutschlands größter Branchenkongress – findet in diesem Jahr vom 18. bis 19. September im Estrel Hotel Berlin statt. Merken Sie sich den Termin schon jetzt vor!

Die Teilnehmer – es werden wieder rund 500 Besucher erwartet – können sich auf ein umfangreiches Programm freuen: In zahlreichen Vorträgen und Fachforen informieren renommierte Referenten aus Wirtschaft, Politik und Öffentlichkeit über Herausforderungen im Berufsalltag von Immobilienverwaltern. Unter anderem werden die Gemeinschaftsordnung, das Gemeinschaftseigentum sowie rechtliche Aspekte, die Verwaltervollmacht und aktuelle BGH-Rechtsprechungen von Experten präsentiert und gemeinsam diskutiert. Ergänzt wird das informative Programm mit

einer Fachausstellung, auf der sich das Who is Who der immobiliennahen Dienstleister präsentiert. Am traditionellen Festabend wird auch 2014 wieder die begehrte Auszeichnung „Immobilienverwalter des Jahres“ verliehen. Darüber hinaus bietet der 22. Deutsche Verwaltertag ein abwechslungsreiches Rahmenprogramm für Fachtteilnehmer und Begleitpersonen – eine ideale Gelegenheit, sich mit Kollegen und Unternehmen der Branche in entspanntem Rahmen auszutauschen. Das passende Ambiente bietet diesmal Deutschlands größtes Hotel und Convention Center, das Estrel Berlin.

Das Vier-Sterne-plus-Hotel bietet bereits jetzt die Möglichkeit der Zimmerreservierung: Sichern Sie sich Ihr Hotelzimmer rechtzeitig zum Vorzugspreis unter dem Stichwort „DDIV“. Weitere Informationen unter Tel.: 030/6831 22522 und www.estrel.com/de

In Teilzeit zum anerkannten Abschluss, z.B.

Geprüfte/r
Immobilienfachwirt/in
(gtw/IHK)

Vorbereitung zur IHK Prüfung
10 Wochenendseminare

Geprüfte/r
**Immobilien-
Verwalter/in**
(EBZ|gtw|DDIV)

6 Wochenendseminare
DDIV-angelernt
8 Monate



Starten Sie jetzt!
www.gtw-weiterbildung.de



gtw - Weiterbildung für
die Immobilienwirtschaft
Tel. 089/ 57 88 79
www.gtw-weiterbildung.de



Kitzbühel mit Rekord-Beteiligung

3. DDIV-Wintertagung in Kirchberg

von Martin Kaßler

Ausgebucht bis auf den letzten Platz war die nunmehr 3. Wintertagung, die vom 2. bis 7. Februar im 4-Sterne-Superior-Hotel St. Elisabeth in Kirchberg/Kitzbühel stattfand. Rund 90 Teilnehmer waren sich einig, dass ein hochkarätiges Tagungsprogramm in stilvollem Ambiente und toller Landschaft Raum eröffnet für neue Kontakte und eine bundesweite Vernetzung unter Kollegen.

Mit Spannung erwartet wurde der erste Vortrag von Prof. Martin Häublein (Uni Innsbruck) zu den Chancen, die der liberalisierte Strom- und Gasmarkt auch im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung bietet. Hochspannend ging es zu, als Theorie und Praxis aufeinander prallten, saßen doch im Publikum sowohl Energieversorger als auch Verwalter. Am Nachmittag drehte sich bei Prof. Häublein dann alles um die Frage, was Verwalter bei Zustimmungsveräußerungen

zu beachten haben. Welchen Kundenanforderungen sich ein Verwalter heute zu stellen hat, aber auch welche neuen Möglichkeiten für Zusatzdienstleistungen sich daraus ergeben können, erläuterte Steffen Haase am zweiten Tag, der mit einer Podiumsdiskussion einen runden Abschluss fand. Die beiden folgenden Tage standen im Zeichen von Themen, denen sich Verwalter zu selten stellen, da das Tagesgeschäft ihnen dafür meist keine Zeit lässt: Mit der integrierten Kommunikation im Internetzeitalter befasste sich Karl Weigl (auctores), und der Wiener Managementcoach Gerhard Greimel erläuterte den interessierten Zuhörern die Qualität der Führung als Faktor für den Unternehmenserfolg. Wie wichtig es ist, sich regelmäßig in seinem Handeln zu hinterfragen, um Erfolg zu haben, war Thema des renommierten Trainers Dr. Peter Aschenbrenner aus Stuttgart, bevor Bernhard Preißer von etg24 einen Ausblick auf die digitale Zukunft des Immobilienverwalters gab.

Natürlich gab es bei all den informativen und spannenden Vorträgen zwischendurch

auch Gelegenheit, das größte Skigebiet Tirols zu erkunden – mit dem Schlitten, auf zwei Brettern oder mit Schneeschuhen. Nicht zuletzt sorgte Tiroler Volksmusik für einen zünftigen Hüttenabend, an dem auch der unverwüsthliche Peppi Treichel seine Zuhörer auf 2.500 m Höhe mit Alphorn und frischem Obstler beglückte.

Ob auf der Piste, beim Eisstockschießen in Kitzbühel, zur Stadtführung in Innsbruck, auf der Hütte oder im Hotel – es gab hinreichend Gelegenheit, die Seminarthemen zu vertiefen und die ein oder andere Idee zu kreieren.

- 1 Konzentrierte Arbeitsatmosphäre in gut besuchten Seminaren
- 2 Gespanntes Warten auf den verdienten Hüttenschmaus
- 3 Zünftige Gaudi mit Tiroler Volksmusik

Der DDIV dankt den Unternehmen, die maßgeblich zum Gelingen der Veranstaltung beigetragen haben:

**BRUNATA
METRONA**
Qualität, die zählt!

EKB
(energiekostenberatung gmbh)

goldgas

**IMMOBILIEN
SCOUT 24**

ista

MVV Energie

Veranstaltungshinweise

> März

31. Naumburgseminar des VDIV Sachsen-Anhalt e.V.

Mietrecht und Betriebskosten aktuell stehen im Fokus der Veranstaltung mit begleitender Fachausstellung, die längst zum Begriff geworden ist für Vorträge auf hohem Niveau.

Datum: 13./14.03.2014

Ort: Naumburg, Naumburg-Haus
www.vdiv-sa.de

11. Verwalterforum VDIV Hessen e.V.

Um Mediation im Konflikt mit Eigentümern, das Stimmrecht in Eigentümerversammlungen, Gebäudeversicherungen, die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft

und die Betriebskostenabrechnung drehe sich die Vorträge erfahrener Referenten beim diesjährigen Verwalterforum des Landesverbandes Hessen.

Datum: 14.03.2014

Ort: Bad Homburg, Kur- und Kongresszentrum
www.hausverwalter.de

Light + Building

Die weltgrößte Messe für Licht und Gebäudetechnik rückt die autarke und nachhaltige Nutzung von Energie in den Mittelpunkt.

Datum: 30.03. – 04.04.2014

Ort: Frankfurt am Main, Messe Frankfurt
www.light-building.messefrankfurt.com

> April

Gebäude.Energie.Technik

Mit Fachvorträgen, Seminaren, Sonderflächen und Sonderschauen informiert die Messe über neue Vorgaben zur Energieeffizienz, innovative Technologien und Förderungsmöglichkeiten.

Datum: 11. – 13.04.2014

Ort: Freiburg, Messe Freiburg
www.getec-freiburg.de

Foto: © Tommy Kujus / Pixelio.de

Energie effizient nutzen

Mit dem Energiemanagement von ista



- übersichtliche Liegenschafts- und Nutzenanalysen jederzeit online einsehen
- mobiler Datenabruf über die EDM-App
- individuelle Anpassung der Auswertungen

10 Eckpunkte, um bei Eigentümerversammlungen nicht anzuecken

Natürlich lauern auf jeder Eigentümerversammlung eigene Konflikte, unvorhersehbare Zwistigkeiten und mitunter tückisch erscheinende Fallen. Aber: Wer von vornherein die Grundregeln beherzigt, muss sich zumindest nicht vorwerfen, schon im Vorfeld den Grundstein dafür gelegt zu haben. Denn Beschlussanfechtungsverfahren lassen sich durchaus vermeiden – manchmal schon durch die Einhaltung der geltenden Formalien.

Von Steffen Haase

1 EINBERUFUNGSFRIST
Nach § 24 Absatz 4 WEG beträgt die Einberufungsfrist zwei Wochen. Für die Wahrung der Frist kommt es auf den Eingang beim Eigentümer an. Hierbei handelt es sich um eine Soll-Vorschrift. Achtung: Manchmal enthalten Gemeinschaftsordnungen auch längere Fristen. Diese sind dann einzuhalten. In dringenden Fällen kann der Verwalter aber auch mit einer kürzeren Frist laden. Achten Sie aber darauf, dass immer alle Eigentümer geladen werden. Dies bedeutet eine regelmäßige und exakte Stammdatenpflege.

Wiederholungsversammlung

Häufig wird mit der Einladung zur Erstversammlung auch gleichzeitig zu einer Zweitversammlung eingeladen. Dies ist nur möglich, wenn hierzu eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung vorhanden ist. Eine Beschlusskompetenz hierzu hat die Eigentümergemeinschaft nicht.

3 TAGESORDNUNG

Sie muss klar gestaltet sein. So klar, dass sich der Eigentümer zu Hause vorstellen kann, was in der Versammlung besprochen und beschlossen werden soll. Von daher ist es sinnvoll, die Tagesordnungspunkte zu erläutern und ggf. Kostenvoranschläge beizufügen oder in einem geschützten Raum im Internet zur Verfügung zu stellen. Es ist immer ein Drahtseilakt zwischen zu viel und zu wenig Informationen. Jeder Beschlusspunkt muss angekündigt sein. Beschlüsse unter zu allgemein gefassten Punkten entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Denken Sie sich in die Situation des Eigentümers hinein und gestalten Sie die Punkte mit ein paar Sätzen informativ aus.

Beschlussfähigkeit

Sie ist nach dem Gesetz gegeben, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten sind. Die Versammlung muss bei jedem Beschlusspunkt beschlussfähig sein. Verlassen Eigentümer die Versammlung, so kann dies Auswirkungen auf die Beschlussfähigkeit haben. Von daher sollten verspätet eintreffende oder früher gehende Eigentümer dokumentiert werden.



ANWESENHEIT DRITTER

Die Eigentümerversammlung muss vor öffentlichen Einflüssen geschützt werden. Nichteigentümer, wie Ehegatten oder Lebensgefährten, dürfen daher nicht an der Versammlung teilnehmen. Öffentlichkeit ist ein formaler Mangel. Von daher ist bei den Anwesenheitslisten strikt auf die Eigentumsverhältnisse zu achten.



6 Abstimmverfahren beachten

Nicht nur für die Anwesenheitsliste sind die Eigentumsverhältnisse von Bedeutung, sondern auch für die Abstimmung.

Gerade bei der Abstimmung nach dem gesetzlichen Kopfprinzip ist der genaue Grundbuchbestand zu beachten. Achten Sie aber darauf, welches Abstimmprinzip in der Gemeinschaft vereinbart ist. Häufig ist auch das Wertprinzip (nach Miteigentumsanteilen) oder das Einheitenprinzip (eine Stimme je Einheit) vereinbart.

8 Anträge klar kennzeichnen

Heben Sie Anträge im Protokoll deutlich hervor. Es muss klar erkennbar sein, was beschlossen worden ist. Auch der Text muss in seiner Bestimmtheit hinreichend sein, wobei auf konkrete Bezugnahmen auf Anlagen zu achten ist. Bei Anträgen zur Sanierung: Was soll genau und wie gemacht werden? Wer soll handeln? Bei Anträgen zur Finanzierung: Woher kommt das Geld? (Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrückstellung, Sonderumlage mit Kostenverteilungsschlüssel). Bei Anträgen zur Kostenverteilung: Wer bezahlt das und was genau? (§ 14 Nr. 4; § 16 Abs. 4 WEG; § 16 Abs. 6 WEG) und vergessen Sie nie die Untersuchungskosten!

9 BESCHLUSSERGEBNIS VERKÜNDEN

Die Verkündung des Beschlussergebnisses hat für die Wirkung des Beschlusses sog. konstitutive (rechtsbegründende) Wirkung (BGH v. 23.8.2001, V ZB 10/01, NJW 2001, 3339), d. h.: ohne Verkündung kein Beschluss! Der Inhalt eines Beschlusses wird durch die Verkündung bestimmt. Zuständig für die Beschlussverkündung ist der Versammlungsleiter. Und geben Sie das Abstimmungsergebnis exakt wieder. Vermeiden Sie Formulierungen wie „große Mehrheit“ oder „vereinzelte Gegenstimmen“ – zählen Sie aus.

7 DOPPELT QUALIFIZIERTE MEHRHEIT

Das Gesetz sieht z. B. im Fall des § 16 Absatz 4 WEG eine doppelt qualifizierte Mehrheit vor. Das bedeutet, dass drei Viertel der Eigentümer, berechnet nach Köpfen, zustimmen müssen, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile auf sich vereinen – ein komplizierter Auszählungsvorgang, der im Vorfeld der Versammlung gut vorbereitet sein will. Kommt diese Mehrheit nicht zustande, ist der Antrag nicht angenommen.

10 Protokoll und Beschluss-Sammlung

Erstellen Sie das Protokoll zeitnah und nehmen Sie Einträge in die Beschluss-Sammlung innerhalb von bis zu fünf Arbeitstagen nach der Versammlung vor. Achtung: In die Beschluss-Sammlung gehören nicht nur Beschlüsse, sondern auch schriftliche Beschlüsse im Umlaufverfahren, Urteilsformeln von gerichtlichen Entscheidungen nach § 43 WEG. Selbst wenn kaum jemand Einsicht nimmt, ist eine exakte Führung unerlässlich. Je schneller das Protokoll beim Kunden ist, desto zufriedener ist er.

Beschlüsse 2014 – was auf keiner Tagesordnung fehlen sollte

Was macht eine gute Eigentümerversammlung aus? Sie sollte kurz, knackig und informativ sein. Hierzu gehört auch der strukturierte Aufbau der Tagesordnung.

von Steffen Haase

Wer eine Eigentümerversammlung vorbereitet, muss sich die Frage stellen: Wie baut man die Tagesordnung sinnvoller Weise auf? Dies ist mein Vorschlag:

TOP 1:

Eröffnung, Begrüßung

TOP 2:

Bericht der Verwaltung

TOP 3:

Beschluss über die Abrechnung 2013

TOP 4:

Beschluss über den Wirtschaftsplan 2014

TOP 5:

Entlastung von Verwaltung und Beirat

TOP 6:

SONDERTHEMA

TOP 7:

...(weitere TOPs)

TOP 8:

Termin ETV 2015

Detailliert eingehen möchte ich auf die Tagesordnungspunkte 2 und 6. Wichtig ist der Bericht der Verwaltung, schon unter dem Aspekt des Marketings. Wir wissen, viele bekommen wenig von der Arbeit ihrer Verwaltung mit. Deshalb erläutern wir auch unser Handeln. In den Bericht der Verwaltung gehören: ausgeführte Sanierungsarbeiten, Instandsetzungen/Reparaturen, die Zusammenarbeit mit Beirat/Bauausschuss, Eigentümerwechsel, Mahnwesen, erzielte Einsparungen usw. Aber bitte nicht zu ausführlich, planen sie max. 15 – 20 Minuten dafür ein.

Mit Fachwissen punkten

Nach den ersten fünf TOPs dürfen die Eigentümer bei Punkt 6 verschnaufen. Wir als Verwalter sind qualifizierte Dienstleister. Punkten können wir

mit Fachwissen. Durch die Vermittlung oder das Aufzeigen von Kompetenz können wir Vertrauen schaffen.

Dieses ist in TOP 6 möglich. Hier können Sie die Themen behandeln, die uns übers Jahr beschäftigen. In der Vergangenheit waren dies: Jahrhundertentscheidungen des BGH, die WEG-Reform, § 21 Abs. 7 WEG, die Beschluss-Sammlung, Haushaltsnahe Dienstleistungen, die Betriebs-sicherheits- und Trinkwasserverordnung, Fragen, wie die WEG versichert ist und was Eigentümer versichern sollten, die EnEV, die Liberalisierung des Gasmarkts, das Schornsteinfegerwesen, Rauchwarnmelder etc.

Welche Punkte sollen nun 2014 mit auf Ihre Tagesordnung? Suchen Sie sich die für Ihr Bundesland gerade passenden Themen aus. Sie sehen, das Sonderthema können Sie jährlich bringen, denn uns beschäftigt ja immer was Neues. Mit der fachlichen Information zum Sonderthema starten Sie dann in die weiteren Tagesordnungs- und Beschlusspunkte. Der nächste TOP sollte Beschlüsse zum Sonderthema behandeln und könnte folgende Fragen beinhalten: Wie soll sich der Verwalter verhalten?

Nutzen Sie die **Eigentümerversammlung** als **Instrument** fürs **Marketing**.
Punkten Sie mit Kompetenz.

Welche Vollmacht sollte hierzu beschlossen werden? Wird die Bearbeitung mit einer Sondervergütung verbunden?

Die Verwaltervollmacht – ein bisher vernachlässigtes Thema

Besonderes Augenmerk möchte ich auf die Verwaltervollmacht legen. Meines Erachtens handelt der Verwalter allzu oft ohne Vollmacht und lebt mit einer nachträglichen Genehmigung durch die Eigentümerversammlung. Doch dies birgt Risiken. Lesen Sie sich § 27 WEG „Aufgaben und Befugnisse des Verwalters“ einmal genau durch. Er gibt nicht viel her. Was aber heute von einem Verwalter erwartet wird, ist wesentlich mehr als im Gesetz definiert! Greifen wir einfach mal die Kundenanforderung „Senkung der Nebenkosten“ beispielhaft heraus, stoßen wir gleich auf angrenzende, weitere Bereiche. Ganz gleich, welche Vertragsart wir in diesem oder einem anderen Zusammenhang kündigen, neu verhandeln und abschließen – ist unser Handeln rechtlich gedeckt? Gesetzlich nicht. Und wie steht es um unsere Vollmacht laut Verwaltervertrag? Lesen Sie mal nach. Die vertraglichen Regelungen sind häufig zu alt und behandeln dieses Thema nur unzureichend.



Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter und auch einige seiner Landesverbände haben gerade ihre Verwalterverträge aktualisiert. Auch Ihnen sollte dies Anlass genug sein, sich wieder einmal wieder mit dem Vertragswerk auseinander zu setzen. Für welchen DDIV Vertrag Sie sich auch entscheiden, versuchen Sie, ein Werk möglichst unverändert für all Ihre Wohnanlagen zu beschließen. Dies ist zur

Vereinfachung des Handlings unbedingt notwendig. Und schon haben wir unser Thema für die Versammlungssaison 2014. Wichtig ist bei diesem Tagesordnungspunkt, wie im Übrigen auch bei der Verwalterbestellung, dass das Vertragswerk den Eigentümern bei der Beschlussfassung mindestens in den entscheidenden Eckpunkten bekannt ist. Am besten komplett! Sinnvoll erscheint es auch, neben dem Vertragsbeschluss eine Beschlussfassung zur Verwaltervollmacht und zu erforderlichen Beschlüssen nach § 21 Absatz 7 WEG zu erwirken. Der sicherste Weg zu einer Vollmacht führt über die Beschlussfassung der WEG, der zur richtigen Umlage der Sondervergütung des Verwalters über einen Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG.

Die Verwaltervollmacht – ein wichtiges Thema auf der Tagesordnung Ihrer nächsten Versammlung.

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER

Alles aus einer Hand. Kompetent, konsequent und komplett.

Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut, unseres ebenfalls.

Das Service-Angebot des Marktführers im Bereich Wohnungswirtschaft basiert auf hochwertigen technischen Lösungen, einem online-basierten Portal zur Finanzierungsanfrage innerhalb von 24 Stunden sowie einer ganzen Reihe kompetenter und zentraler Services, die Ihnen das Leben in der Fremdbestandsverwaltung leichter machen. Ergänzt um attraktive Anlagemöglichkeiten: Die Profillösung zum wirklich günstigen Preis.

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com



Aareal Bank

Die erste Eigentümer- versammlung

Neues Objekt, neue WEG – was ist zu beachten?



Die Versammlung der Wohnungseigentümer ist das wichtigste Organ der Gemeinschaft. Sie dient dem Meinungsaustausch, der Meinungsbildung sowie der Information und der Beschlussfassung, vgl. u. a. LG Düsseldorf, Urteil v. 03.11.2011, Az.: 19 S 45/11. Die erste Eigentümerversammlung sollte unmittelbar nach dem Entstehen einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft abgehalten werden. Grund hierfür ist, dass mit dem Entstehen der werdenden Gemeinschaft die Rechte und Pflichten der Gemeinschaft und des einzelnen Eigentümers begründet werden und insoweit auch das Wohnungseigentumsgesetz zur Anwen-

dung kommt. Nach den vom Bundesgerichtshof entwickelten Grundsätzen ist Voraussetzung für eine werdende Wohnungseigentümergeinschaft, dass der Erwerber aufgrund einer rechtlich verfestigten Erwerbsposition ein berechtigtes Interesse daran erlangt hat, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte an der Verwaltung der Wohnanlage vorzeitig auszuüben. Eine solche Erwerbsposition sei hiernach entstanden, wenn ein wirksamer, auf Übereignung von Wohnungseigentum gerichteter Erwerbsvertrag vorliegt, der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert und der Besitz an der Wohnung auf den Erwerber übergegangen ist, vgl. BGH Beschluss vom 05.06.2008, Az.: V ZB 85/07, ergänzend BGH Urteil v. 11.05.2012, Az.: V ZR 196/11. Erst mit Eintragung des ersten Eigentümers im Grundbuch gelangt sodann die eigentliche Wohnungseigentümergeinschaft zur Entstehung, vgl. BGH a. a. O.



Die Autoren

WOLFGANG MATTERN

Der Fachanwalt für Bau-, Architekten und Steuerrecht ist schwerpunktmäßig im Immobilienrecht tätig und geschäftsführender Vorstand des VDIV Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, mit Kanzleien in Kiel und Hamburg.

NICOLE PRENZEL

Die Rechtsanwältin und angehende Fachanwältin ist in der Kanzlei Mattern & Kollegen für den Fachbereich Wohnungseigentum und Mietrecht zuständig. Sie berät Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften und vertritt diese auch in Prozessen.
www.mattern-partner.de

Dies hat zur Folge, dass der werdende Wohnungseigentümer einerseits die Mitwirkungsrechte ausüben kann und andererseits gemäß § 16 Abs. 2 WEG die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums mit zu tragen hat. Zu diesen Mitwirkungsrechten gehört u. a. die Teilnahme an der Eigentümerversammlung.

Reglungen zur Eigentümerversammlung finden sich in §§ 23, 24, 25 WEG. Hiernach ist zur Eigentümerversammlung mindestens einmal jährlich schriftlich – sofern kein Fall der besonderen Dringlichkeit vorliegt – mit einer Einladungsfrist von zwei Wochen durch den Verwalter (in Ausnahmefällen auch durch den Verwaltungsbeirat oder ein Viertel der Eigentümer) unter Angabe des Ortes und des Zeitpunkts der Versammlung sowie der Tagesordnung einzuladen, wobei die stichwortartige Bezeichnung der einzelnen Themen im Rahmen der Tagesordnung nach überwiegender Ansicht ausreichend ist. Einzuladen sind sämtliche (werdende) Eigentümer sowie Personen, die kraft Gesetzes die Rechte des Eigentümers ausüben (Zwangsverwalter, Nachlassverwalter, etc.). Ist der Bauträger gleichermaßen Eigentümer, so ist auch er zur Eigentümerversammlung einzuladen. Weitere Einschränkungen und Einzelheiten hierzu ebenso wie Ausführungen zu den Besonderheiten bei Vorliegen von Mehrhausanlagen sollen an dieser Stelle nicht berücksichtigt werden.



Zu Beginn der Versammlung ist ein Versammlungsleiter zu bestimmen. In der Regel wird die Versammlungsleitung vom Verwalter – sofern bereits seitens des Bauträgers einer bestellt wurde – übernommen, vgl. § 24 V WEG. Den Eigentümern steht es jedoch frei, zu Beginn einen Versammlungsleiter aus ihrer Mitte zu bestimmen und hierüber einen Mehrheitsbeschluss zu fassen. Der Beschluss über die Versammlungsleitung ist ein Geschäftsordnungsbeschluss und muss daher nicht auf der Tagesordnung angegeben sein.

Der Versammlungsleiter hat sodann für die ordnungsgemäße Durchführung der Versammlung Sorge zu tragen. Hierzu gehört u. a. auch die Überprüfung der Beschlussfähigkeit der Versammlung. Nach § 25 III WEG ist die Versammlung beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten. Die Beschlussfähigkeit ist vor jeder Beschlussfassung sicherzustellen. Kann die Beschlussfähigkeit nicht festgestellt werden, so ist eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig, worauf entsprechend bei der Einberufung hinzuweisen ist, vgl. § 25 IV WEG.

Neben der Beschlussfähigkeit hat der Versammlungsleiter ferner sicherzustellen, dass die Nichtöffentlichkeit gewahrt wird und insofern nur teilnahmeberechtigte Personen anwesend sind und abstimmen. Beschlüsse werden vom Versammlungsleiter formuliert und zur Abstimmung gestellt. Das Abstimmungsergebnis ist jeweils mitzuteilen, wobei der Versammlungsleiter darauf zu achten hat, dass gemäß den Regelungen in der Teilungserklärung oder dem Gesetz, sofern hierzu nichts vereinbart wurde, ausgezählt wird (Kopfprinzip, Wert, Einheiten). Zu den weiteren Aufgaben des Versammlungsleiters sollen an dieser Stelle keine weiteren Einzelheiten ausgeführt werden.

Die gefassten Beschlüsse sind gem. § 24 VI WEG in einer Niederschrift aufzunehmen. Gem. § 24 VII WEG ist eine Beschlussammlung zu führen. Einzelheiten hierzu bleiben an dieser Stelle ebenfalls unberücksichtigt.

>

WEG Conventus:

prozessorientierte Organisation und Durchführung der WEG Eigentümerversammlung



Immobilienverwalter brauchen Lösungen. Bei den vielen täglichen Aufgaben ist es entscheidend, den Überblick zu behalten. Wie plant man effizient die Eigentümerversammlung? Die DOMUS Software AG hat mit dem WEG Conventus eine Lösung.

WEG Conventus: prozessorientiert Schritt für Schritt zur ordentlichen WEG Versammlung

Mit der aktuellen Version der Immobilienverwaltungssoftware DOMUS 4000 steht den Anwendern ein Tool auf .NET Basis zur Verfügung: **WEG Conventus**, die Beschlussammlung (www.domus-software.de/weg-conventus).

WEG Conventus unterstützt Verwalter **prozessorientiert** bei der Vorbereitung und **ordnungsgemäßen** Durchführung der WEG Eigentümerversammlung.

Schritt für Schritt führt das Programm durch die komplette Organisation der Eigentümerversammlung – von der Vorbereitung über die Durchführung bis zur Nachbereitung. Im gesamten **Workflow** ist dabei **kontextbezogenes** Arbeiten möglich, das heißt: Daten, die für einen Schritt benötigt werden, stehen auf **Knopfdruck an selber Stelle** zur Verfügung und müssen nicht umständlich zusammengesucht werden.

1. Planung einer Eigentümerversammlung
2. Durchführung einer Versammlung
3. Historie für die Beschlussammlung

www.domus-software.de/weg-conventus

WEG Conventus unterstützt Immobilienverwalter:

1. Hinterlegung in WEG Objektstammdaten für Einladungsfrist und Postversanddauer
2. logische Reihenfolge der Bearbeitung des Ablaufs einer Eigentümerversammlung
3. kontextbezogenes Arbeiten innerhalb eines Ablaufs
4. Prüfung der Beschlussfähigkeit
5. Einrichtung von Standards z. B. Tagesordnungspunkten getrennte Bereiche für Eigentümerversammlungen, Umlaufbeschlüsse und Beschlussammlung
6. Einladungsschreiben, Protokollerstellung, Anschreiben über Microsoft WORD®, Duplexdruck (inkl. Erzeugung einer ggf. notwendigen Leerseite, Adressgruppierung, je Eigentümer ein Anschreiben)
7. flexible Maskeneinstellung

Mögliche Tagesordnungspunkte bei der erstmaligen Versammlung der Eigentümer können sein:

- Bestellung eines Verwalters
- Bestellung eines Verwaltungsbeirates
- Beschluss über die Hausordnung
- Beschluss über den Abschluss zwingender Versicherungen
- Geltendmachung der Rechte gegenüber dem Bauträger (erstmalige Herstellung, Gewährleistungsrechte, Abnahme, etc.)
- Wirtschaftsplan und Hausgeld
- Beschluss über Hausmeisterverträge, Winterdienst, etc.
- weitere Organisationsbeschlüsse

Die Bestellung des Verwalters:

Gem. § 26 I WEG darf der erste Verwalter höchstens für die Dauer von drei Jahren bestellt werden. Da Bauträger bei der Begründung von Wohnungseigentum den ersten Verwalter in der Regel auf die Höchstdauer von fünf Jahren bestellen, die Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen bei neu errichteten Wohnungen nach § 634 a I Nr. 2 BGB ebenfalls fünf Jahre beträgt, birgt der Gleichlauf von Bestelldauer und Verjährungsfrist die Gefahr von Interessenkollisionen in sich (vgl. WEG-Kommentar Bärman, 12. Auflage, Merle in § 26, Rn. 53). Um diese Interessenkonflikte zu vermeiden, ist mit der Novellierung des WEG die erste Bestellzeit auf drei Jahre begrenzt worden (vgl. Merle in WEG-Kommentar Bärman a. a. O.).

§ 26 I WEG gilt insofern sowohl für die Fälle, in denen der Bauträger als teilender Eigentümer in der mit der Teilungserklärung verbundenen Gemeinschaftsordnung die erste Bestellung des Verwalters vornimmt oder sich selbst bzw. Tochterunternehmen zum Verwalter bestellt, ebenso wie für die Fälle, in denen die erstmalige Bestellung im Rahmen einer Beschlussfassung auf der ersten Eigentümerversammlung erfolgt. Die Befugnis des Bauträgers zur Bestellung eines Verwalters endet mit Entstehen der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft.

Der vom Bauträger bestellte Verwalter hat dieselben Aufgaben/Funktionen wie ein von der Gemeinschaft bestellter Verwalter. Insbesondere kann der Verwalter seitens des Bauträgers nicht mit

Die **Bestellung** des **ersten Verwalters** erfolgt für höchstens **drei Jahre**.

Nach § 29 WEG ist die **Wahl** eines **Beirats** nicht zwingend.

der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums belastet werden. Bauträger verwenden in ihren allgemeinen Geschäftsbedingungen häufig Klauseln, nach denen der Erstverwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erklären soll/kann. Mit Beschluss vom 12.09.2013, Az.: VII ZR 308/12 hat der BGH eine solche Klausel für unwirksam erklärt und hierdurch gleichermaßen zum Schutze der Eigentümer einer Interessenkollision auf Seiten des Verwalters entgegen gewirkt.

Darüber hinaus steht den Eigentümern bei Vorliegen offensichtlicher Interessenkonflikte und fehlerhafter Ausübung der Verwaltungstätigkeit die Befugnis zu, über eine mögliche Abberufung des vom Bauträger bestellten Verwalters zu beschließen und den Verwaltervertrag zu kündigen. Voraussetzung hierfür ist in der Regel jedoch das Vorliegen eines wichtigen Grundes, was insoweit anhand des jeweiligen Einzelfalls zu beurteilen wäre.

Die Wahl des Verwaltungsbeirates:

Die Wahl eines Verwaltungsbeirates ist nicht zwingend, vgl. § 29 WEG. Sieht die Gemeinschaftsordnung die Wahl des Beirates vor, oder beschließt die Mehrheit der Eigentümer, dass ein Beirat bestellt werden soll, so sollten folgende Punkte im Rahmen der Beschlussfassung berücksichtigt werden:

- Dauer der Bestellung
- Zahl der Mitglieder (vgl. § 29 WEG)
- Vorsitzender des Beirates
- Haftung des Beirates
- Abschluss einer Haftpflichtversicherung für den Beirat
- Auslagenvergütung des Beirates
- Aufgaben des Beirates, die nicht ausschließlich der Eigentümerversammlung vorbehalten sind (vgl. § 29 WEG – Kernaufgaben, weitere können per Beschluss übertragen werden)

Die erste Eigentümerversammlung stellt hohe Anforderungen an den Verwalter, der insoweit alle relevanten Punkte von der Gemeinschaft beschließen lassen sollte, um diese auch in tatsächlicher Hinsicht in Gang zu setzen. Aufgrund ihrer hohen praktischen Bedeutung soll zu einzelnen Punkten in einer weiteren Ausgabe näher ausgeführt werden. Lesen Sie also weiter in der nächsten Ausgabe.

„No show“-Rechnung auch für Eigentümer

Warum eine Zusatzgebühr für Wiederholungsversammlungen gerechtfertigt ist

Der Verwalter hat alles richtig gemacht: den Termin für die Eigentümerversammlung mit dem Beirat abgestimmt, die Versammlung in die Abendstunden gelegt, eine fristgerechte und informative Einladung versandt, den Versammlungsraum gebucht. Die Mitarbeiter sind mit ihm rechtzeitig vor der Eigentümerversammlung erschienen, haben den Versammlungsraum vorbereitet, die Veranstaltungstechnik eingerichtet – alles ist bereit. Leider erscheinen nur wenige Eigentümer, und nach dreißig Minuten Wartezeit steht fest: Die Beschlussfähigkeit wird nicht erreicht. Nicht nur die angereisten Eigentümer müssen unverrichteter Dinge nach Hause fahren, auch der Verwalter und seine Mitarbeiter.

Die Konsequenzen:

Der Verwalter muss zur Wiederholungsversammlung erneut einladen, hat doppelte Arbeit, doppelte Kosten für Druck und Porto sowie den doppelten Personalaufwand. Zudem ist ein weiterer Abend, der für andere Versammlungen dringend benötigt worden wäre, blockiert. In anderen Branchen ist es üblich, dass Kunden dafür zahlen, wenn der Vertragspartner vergebliche Aufwendungen hat: „No show“-Rechnung heißt das. Verwalter jedoch berechnen in der Regel keine Gebühren für Wiederholungsversammlungen.

Der WEG-Verwaltervertrag des VNWI sieht die Erhebung einer Zusatzgebühr vor, wenn eine Eigentümerversammlung insgesamt oder hinsichtlich einzelner Tagesordnungspunkte nicht beschlussfähig ist, sodass eine Wiederholungsversammlung erforderlich wird und dies nicht durch den Verwalter zu vertreten ist.

Und genau darum geht es:

Es fällt nicht in die Verantwortung des Verwalters, wenn Eigentümer desinteressiert sind und weder erscheinen noch eine Vertretungsvollmacht erteilen. Entsprechend können sich die Eigentümer der Argumentation nicht verschließen, dass eine vom Verwalter vertragsgemäß bereitgestellte Leistung nicht abgerufen wurde und eine Wiederholung erheblichen Mehraufwand verursacht.

Fragen werden sie aber vielleicht, warum das Zusatzhonorar dann nicht den tatsächlichen Verursachern in Rechnung gestellt wird. Die direkte Rechnungsstellung durch den Verwalter scheidet schon aus formalen Gründen aus, denn Vertragspartner und Vergütungsschuldner des Verwalters ist die WEG. Ob diese im Innenverhältnis die nicht teilnehmenden oder nicht vertretene Eigentümer für die Zusatzkosten einer Wiederholungsversammlung in Anspruch nehmen kann, erscheint mehr als zweifelhaft. Schließlich besteht keine Verpflichtung zur Teilnahme an Eigentü-

merversammlungen. Auf diese Diskussion sollte sich ein Verwalter nicht einlassen und beim Thema bleiben:

Es geht darum, dass die WEG als Vertragspartner dem Verwalter den im Grundhonorar nicht kalkulierten Zusatzaufwand für die Wiederholungsversammlung erstattet. Bei einem maßvollen und am tatsächlichen Mehraufwand orientierten Zusatzhonorar lässt sich hiergegen nichts einwenden.

Vielleicht trägt die Diskussion ja zumindest dazu bei, Eigentümern bewusst zu machen, dass auch die Zeit eines Verwalters wertvoll und sein Aufwand zu vergüten ist. Die doppelte Saalmiete für den Veranstaltungsort akzeptieren sie ja auch.



Der Autor

DR. MICHAEL CASSER

Der Rechtsanwalt in Köln ist auch Verfasser des WEG-Verwaltervertrags, der vom Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e. V., vom Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V. und vom Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen/Bremen e. V. herausgegeben wird.

In anderen Branchen üblich: **Kunden zahlen für vergebliche Aufwendungen.**

DDIV *aktuell*

Beileger

MEDIEN & WOHNEN

Ratgeber für die Wohnungswirtschaft

Nr. 6 ■ März 2014



SCHWERPUNKT

Infos und Tipps für Verwalter

NEUER TREND: SMART-TV

14 Mio. deutsche Haushalte besitzen ein Smart-TV als hauptsächlich genutztes Gerät – das sind mehr als ein Drittel. Das ergab eine repräsentative Studie der Gesellschaft für Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (gfu). In den ersten drei Quartalen 2013 betrug der Umsatzbeitrag von Smart-TV an den Gesamt-TV-Verkäufen 73 Prozent.

Volltreffer für die Medienversorgung

Effizient und einfach: TV-Versorgung über Satellit

Mit einer modernen TV-Versorgung können Verwalter punkten. Bei Eigentümern und Mietern. Satellitenempfang ist in vielen Fällen eine einfache Alternative mit ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis. Und zukunftssicher obendrein.

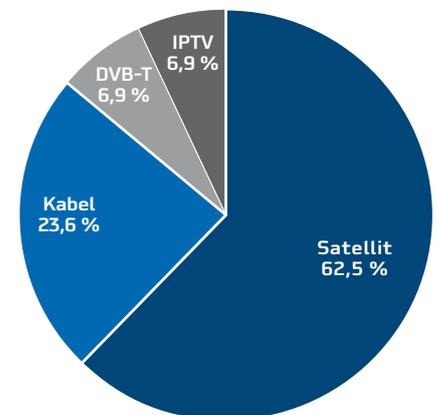
Die Optimierung der Gas- und Stromzulieferung ist für viele Wohnungswerber bereits Routine. Dabei lohnt sich auch ein genauer Blick auf die Medienversorgung. Denn seit Mai 2012 ist Fernsehen in Deutschland 100 Prozent digital – zumindest, wenn es über Satellit ausgestrahlt wird. Das bedeutet: mehr Programme und eine bessere Bild- und Tonqualität. Per Kabel empfangen deutschlandweit immer noch 7,4 Millionen Haushalte ihr Fernsehen wie vor über 25 Jahren: analog. Das

bedeutet in der Regel nur rund ein Zehntel der Programme im Vergleich zum Angebot über ASTRA Satellit – und eine Riesenenttäuschung, wenn der neue Flachbildfernseher an ein analoges TV-Signal angeschlossen wird.

Fernsehen bleibt im Mittelpunkt

Entgegen allen Unkenrufen: Fernsehen erlebt gerade eine Renaissance. Drei Stunden und 54 Minuten täglich verbrachten erwachsene Zuschauer ab 14 Jahren 2013 in Deutschland im

Welcher Empfangsweg bietet Ihrer Meinung nach das beste Preis-Leistungs-Verhältnis?



Basis: Personen ab 14 Jahren in TV-Haushalten in Deutschland, die sich auf eine Empfangsart festgelegt haben (ohne „keine Angabe“, „weiß nicht“). Quelle: TV-Monitor 2013, Zusatzbefragung, TNS Infratest

INHALT



Aus der Praxis 400 Wohneinheiten in Mainz rüsten auf Satellit um



Optischer Satellitenempfang Glasfaserkabel bringen klare Vorteile



Leitfaden Gut vorbereitet in die nächste WEG-Versammlung

Schnitt mit Fernsehen. Und auch die Zukunft sieht vielversprechend aus. In der Unterhaltungselektronikbranche sehen immer mehr Experten den Fernseher auch langfristig als Mittelpunkt des häuslichen Medienkonsums. Neue Technologien wie HbbTV und Apps in Smart-TV fast aller TV-Gerätehersteller machen die Verbindung von Internet und Fernsehen zum Kinderspiel. Wenn der Zuschauer will, kann er sich direkt am Fernseher informieren, austauschen oder bestellen. Oder ganz einfach nur zurücklehnen und das Programm genießen. In Deutschland besitzt jeder dritte Haushalt (34 Prozent bzw. 14 Mio.) einen Smart-TV als hauptsächlich genutztes Gerät. 58 Prozent der Smart-TV-Nutzer haben ihr Gerät auch mit dem Internet verbunden (gfu, Mai 2013).

HDTV – am besten über Satellit

HDTV – und zukünftig auch Ultra-HDTV – sind der zweite große Trend im Fernsehmarkt. Denn nur mit Bildern in HD-Qualität machen die großen Flachbildfernseher richtig Spaß. Aber HD braucht enorme Bandbreiten, die in vielen Kabelnetzen und auch über Internet nicht immer zur Verfügung stehen. Die größte flächendeckend in Deutschland empfangbare HD-Vielfalt bietet ASTRA. Das Beste daran: ASTRA liefert

die Satellitensignale frei Haus – ohne monatliche Anschlussgebühr. Und HD entwickelt sich rasant. Noch vor wenigen Jahren war Deutschland im Vergleich zu vielen europäischen Ländern eine HDTV-Diaspora. Heute können Zuschauer allein über ASTRA fast 80 deutschsprachige HD-Kanäle empfangen. HD über Satellit ist auch zukunftsicher: Denn am Himmel gibt es keine Bandbreitenengpässe.

Der Weg zur besseren Medienversorgung ist übrigens einfacher als oft gedacht. Zahlreiche Installationsbetriebe haben sich darauf spezialisiert, moderne Sat-Empfangsanlagen zu installieren und auch zu betreiben (S. 4). Das bedeutet: geringe Investition, mehr Vielfalt, bessere Programmqualität und sofortige Einsparung. Neue Technologien wie der optische Sat-Empfang über Glasfaser (S. 3) ermöglichen Auf- und Umrüstungen mit geringem Aufwand und niedrigen Kosten. Auf Wunsch bieten regionale Dienstleister auch Telefon und Internet aus einer Hand.

Effizient und einfach. Wie sage ich es der WEG?

Die einzige Schwierigkeit beim Thema Medienversorgung ist häufig die Vermittlung. Denn gerade beim Fernseh-

empfang, der uns ja täglich begleitet, glauben viele, mitreden zu können. Halbwissen und Vorurteile können Entscheidungen erschweren – im Dialog mit den Beratern oder bei den Eigentümersammlungen. Ein kleiner Leitfaden, der herausgetrennt werden kann, erleichtert Verwaltern die effiziente Vorbereitung des Themas für die WEG. Und dient als einfache Gedankstütze während einer Veranstaltung. Effizient und einfach. Genau wie moderne Medienversorgung über Satellit.

Fernsehen per Satellit, Kabel und DVB-T im Vergleich

Sendervielfalt	Sat	Kabel	DVB-T
Rund 300 deutschsprachige TV-Programme	+	-	-
HD (Free-TV, 30 Sender)	+	-	-
HD+ (16 Sender)	+	○	-
Sky (komplett)	+	○	-
Regionale Programme	+	○	+
Spartenprogramme	+	○	○
Fremdsprachenprogramme	+	○	-
Über 100 Radioprogramme	+	○	-

Mehrwertdienste

Abo-TV	+	○	-
Elektronischer Programmführer	+	+	+))

Empfang

Flächendeckend (D)	+	-	-
Europaweit	+	-	-

Kosten

Keine monatlichen Gebühren	+))	-	+
Keine Vertragsbindung	+))	-	+

Stand 02/2014

+ ja
 - nein
 ○ netzabhängig
 1) regional
 2) nicht bei Nutzung von Internet/Telefonie; Rundfunkbeitrag ist obligatorisch

HD

Begehrte Brillanz – HD erobert Deutschland

HDTV wird in deutschen Wohnzimmern immer mehr zum Standard. Laut Prognose der gfu wurden allein in den vergangenen beiden Jahren 17,2 Millionen HD-Fernseher verkauft. Satellitenfernsehen bringt die hochauflösenden Bilder ins Haus und sorgt für mehr Farbbrillanz und beste Tonqualität. Mit 78 hat sich die Zahl der über ASTRA verfügbaren Sender in HD-Qualität in drei

Jahren verdreifacht. Anfang 2011 waren es noch 26. Heute sind nahezu alle öffentlich-rechtlichen Programme in HD-Qualität bundesweit über Satellit verfügbar. Zuletzt gingen im Dezember 2013 der MDR, hr und rbb in HD-Qualität über ASTRA 19,2° Ost auf Sendung. Parallel dazu starteten die ARD-Digitalkanäle EinsPlus HD und tagesschau24 HD.



Interview

Von Kabel zu Sat: Erfolgreiche Umrüstung macht Schule

Rund 250 Wohnungen in Mainz-Oberstadt hat die Hausverwaltung Immerheiser im vergangenen Jahr von Kabel- auf Satellitenempfang umgerüstet. Für 2014 hat sich Geschäftsführer Sven Immerheiser wieder ehrgeizige Ziele gesteckt: Rund 400 weitere Wohneinheiten sollen von den Vorteilen des Satellitenfernsehens profitieren.



Welche Erfahrungen haben Sie bei der Umstellung auf Satellitenempfang gesammelt?

Unser Pilotprojekt ist sehr gut gelaufen: Wir haben einen Elektro-Installateur beauftragt, der die Set-



Top-Boxen der Bewohner programmiert hat und anschließend mit einem 24-Stunden-Störungsdienst als kompetenter Fachansprechpartner zur Verfügung stand. Selbst bei älteren Menschen, die häufig als wenig technikaffin gelten, ist die Umstellung sehr gut gelaufen. Ein zusätzliches Plus für unsere Nutzer: Der Receiver war bereits in der Miete für die Sat-Anlage enthalten. Und: Der von uns beauftragte Fachbetrieb hat leistungsstarke und zukunftssichere Kabel verwendet.

Wie ist der neue Empfangsweg bei Ihren Bewohnern angekommen?

Ganz ehrlich: Wir haben gar keine Rückmeldung bekommen. Und das meine ich durchaus positiv. Wenn etwas schief läuft, bekommen wir als Hausverwaltung sofort Anrufe. Wenn sich keiner meldet, ist in der Regel

alles in Ordnung. Tatsächlich hatten wir mit der neuen Sat-Anlage bislang keinerlei Empfangsstörung. Die neue Technik läuft sehr zuverlässig.

Für 2014 haben Sie wieder ehrgeizige Umrüstungspläne.

Wir wollen rund 400 weitere Wohneinheiten von Kabel auf Satellit umstellen – 238 in der Innenstadt und 170 im Stadtteil Münchfeld. Ausschlaggebend sind dabei die Wünsche unserer Bewohner: Sie möchten eine größere Programmvierfalt, mehr internationale Sender, mehr hochauflösende Programme und natürlich geringe laufende Kosten. Für uns als Hausverwaltung ist wichtig, dass wir unsere Immobilien auf eine moderne, zukunftsfähige Netzinfrastruktur umrüsten. All das erfüllt der Satellit.

Optischer Satellitenempfang

Schnell und einfach zur modernen TV-Versorgung

Ob kleine Hausgemeinschaft oder große Wohnanlage: Die Umrüstung auf modernen TV-Empfang über Glasfaserkabel lässt sich auch im Bestand einfach umsetzen. Einsparungen von 30 Prozent und mehr sind möglich.

Die neue Fernseheffizienz heißt optischer Satellitenempfang. Mit geringen Kosten und niedrigem baulichen

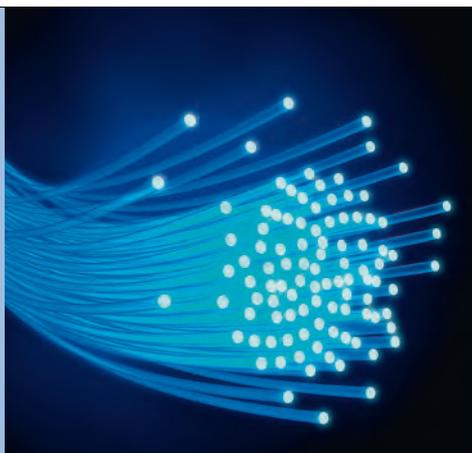
Aufwand können Verwalter eine zukunftstaugliche Medienversorgung bereitstellen. Das Satellitensignal wird

beim optischen Empfang in Lichtwellen umgewandelt und über Glasfaserkabel verteilt. Diese haben nur einen Durchmesser von drei Millimetern. Im Vergleich zur Verteilung per Koaxialkabel über Multischalter wird nur eine statt vier Leitungen pro Orbitalposition benötigt. Auf diese Weise passt die Verkabelung in engste Leerrohre. Das spart Kosten und erlaubt die einfache und schnelle Umrüstung von Kabel auf Satellit. Mit günstigen Konvertern können vorhandene TV-Kabel auf den letzten Metern in der Wohnung genutzt werden. Glasfasertechnologie ist ideal, um kleine wie große Wohneinheiten mit Satellitenfernsehen zu versorgen. Ob Mehrfamilienhaus, Straßenzüge oder ganze Ortsteile – auch bei langen Leitungswegen gibt es praktisch keinen Qualitätsverlust. Optischer Empfang kann gleichzeitig große Datenmengen transportieren. Ideal für neue Fernsehtechnologien wie HDTV und 3D, die viel Bandbreite benötigen. Schließlich möchten sich immer mehr Mieter brillante Bilder und dreidimensionales Fernsehen auf den heimischen Bildschirm holen.

Glasfaserkabel vs. Kupfer-Koaxialkabel



Extrem effizient: Optischer Sat-Empfang benötigt für die Verbreitung im Haus nur ein dünnes Glasfaserkabel pro Orbitalposition (etwa ASTRA 19,2° Ost) statt vier dicke Kupferkabel.





Leitfaden

Satellitenempfang: Das Wichtigste auf einen Blick

Mit wie vielen Sat-Anlagen versorgt man ein Mehrfamilienhaus? Wie viele Programme bietet Satellitenfernsehen? Hier finden Sie die wichtigsten Informationen rund um den Sat-Empfang noch einmal zusammengefasst. Damit gehen Sie perfekt vorbereitet in die nächste Eigentümerversammlung.

Wenden Sie sich an einen Fachbetrieb

1. Wie installiere ich eine neue Satellitenanlage?

Beauftragen Sie einen professionellen Installationsbetrieb. Adressen von Fachleuten in Ihrer Nähe erhalten Sie beispielsweise auf der Internetseite www.astra.de/wowi in der Rubrik „Installateursuche“. Holen Sie mehrere Angebote ein, um Preis und Leistung zu vergleichen. Es empfiehlt sich, einen Installations- und Wartungsvertrag abzuschließen. In diesem Fall kümmert sich der Installateur um die Urheberrechtsgebühren (siehe Frage 4). Sollten Sie keinen Betrieb in Ihrer Nähe finden, hilft Ihnen ASTRA gerne weiter.

Preisvorteil

2. Welche Vorteile bietet Satellitenempfang Mietern und Eigentümern?

Fernsehen über Satellit bietet einen echten Preisvorteil. In der Regel spart die Medienversorgung über Satellit 30 bis 60 Prozent der Kosten im Vergleich zum Kabel ein. Monatliche Vertragsgebühren an den Kabelnetzbetreiber entfallen.

Qualität

Gleichzeitig empfangen Satellitenzuschauer 100 Prozent digitales hochauflösendes Fernsehen (HDTV) und beste Dolby-Tonqualität.

Mieterzufriedenheit

Durch die kostengünstige und störunanfällige Medienversorgung steigt die Mieterzufriedenheit; die Satellitenanlage stellt den Empfang fast aller deutschsprachigen und vieler internationaler Programme in TV und Radio sicher.

Geräteauswahl

Satelliten-Receiver und Flachbildschirme mit eingebautem Sat-Empfänger aller Hersteller sind miteinander kompatibel – vom preisgünstigen digitalen Einstiegs-Receiver bis hin zum HDTV-Receiver mit PVR-Funktion, also eingebauter Festplatte zum Aufzeichnen von Sendungen.

Vielfalt

ASTRA bietet rund 300 deutschsprachige TV-Sender und über 100 Radioprogramme. Hinzu kommt eine umfassende Auswahl an HDTV-Programmen mit 78 HD-Sendern. Zuschauer können frei empfangbare HD-Angebote, private HD-Sender über HD+ oder die HD-Kanäle von Sky empfangen. Das gute Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugte auch die Tester der Stiftung Warentest.

Wohnwert

Dank optischem Satellitenempfang können Mehrfamilienhäuser und ganze Stadtviertel mit nur einer Sat-Anlage versorgt werden. Das bedeutet eine echte Wohnwertsteigerung für Gebäude. Die Fassade bleibt dauerhaft schüsselfrei, es werden keine unsachgemäßen Wandhalterungen durch Fenster oder an die Wand gebohrt.

**Rund 300
deutschsprachige
Programme**

3. Wie viele Programme empfängt man über eine Orbitalposition?

Über die Orbitalposition 19,2° Ost empfängt jeder Teilnehmer rund 300 deutschsprachige Programme. Außerdem besteht die Möglichkeit, zusätzlich vier Satellitenantennen, die auf andere Orbitalpositionen ausgerichtet sind, zu installieren und damit mehrere Tausend internationale Programme zu empfangen.

**Bessere Konditionen
bei Urheberrechts-
abgaben**

4. Welche Vorteile bietet ein Wartungsvertrag mit dem Elektro-Installateur?

Der Installationsbetrieb kümmert sich um den Rechteeinkauf von Verwertungsgesellschaften. Der Hintergrund: Die Sendeunternehmen investieren jährlich rund 8 Milliarden Euro in die Erstellung von Inhalten. Sobald das TV-Signal in einem Mehrparteienhaus weitergeleitet wird, fallen Urheberrechtsentgelte an. Installationsbetriebe erhalten oft bessere Konditionen bei VG Media und GEMA (VG Media: ab der 11. Wohneinheit 1,50 Euro pro Einheit und Jahr netto, GEMA: ab der 76. Wohneinheit 3,14 Euro pro Einheit und Jahr netto für verbandsunabhängige Kunden bzw. 2,48 Euro für Kunden, die Mitglied der ANGA, FRK etc. sind). Urheberrechtsentgelte sind übrigens nicht nur beim Sat-TV fällig: Auch Kabelkunden zahlen diese mit ihren monatlichen Anschlussentgelten.

**Ja, aber wir
empfehlen einen
separaten Anbieter**

5. Kann Satellit auch Triple Play, also Internet, Telefonie und Fernsehen anbieten?

Im Prinzip ja. Mit Astra 2Connect bieten wir eine Triple-Play-Lösung via Satellit an, die gerade in entlegeneren Regionen sehr attraktiv ist. Ohnehin ist es nicht empfehlenswert, sich langfristig zu binden: Der Telefon- und Internetmarkt ist extrem wettbewerbsintensiv. Eine langfristige Vertragsbindung schränkt die Flexibilität eines Wohnungseigentümers und seiner Mieter, von der Dynamik des Wettbewerbs zu profitieren, erheblich ein.

**Nein, Satellitenanlagen
sind absolut
wettertauglich**

6. Ist Satellitenfernsehen störanfällig?

Nein. Die Vorurteile in Bezug auf den Satellitenempfang halten sich hartnäckig, sind aber unberechtigt. Fachgerecht installierte Satellitenempfangsanlagen sind absolut wettertauglich. Was viele nicht wissen: Auch dem Kabelempfang ist in vielen Fällen ein Satellit vorgeschaltet. Die Kabelnetzbetreiber nehmen die Signale von ihm ab und speisen sie in ihre Netze ein. Das Satellitensignal ist also immer das Original.

**Über ein Glasfaser-
kabel werden mehrere
Tausend Haushalte
versorgt – ohne
Signal- und
Qualitätsverluste**

7. Was versteht man unter optischem Satellitendirektempfang?

Beim optischen Satellitendirektempfang wird das Satellitensignal in Lichtwellen umgewandelt und über dünne Glasfaserkabel in den Gebäuden verteilt. Dank optischen Konvertern können die vorhandenen TV-Kabel (Koaxialkabel) auf den letzten Metern in der Wohnung genutzt werden. Mit dieser Technik können bis zu 10.000 Haushalte mit allen deutschsprachigen und nahezu allen internationalen Programmen mit nur einer einzigen Satellitenantenne über das drei Millimeter dünne Glasfaserkabel versorgt werden. Und das digital, inklusive aller empfangbaren HD-Programme. Außerdem schafft das Netz eine gute Grundlage für alle neuen Dienste von morgen: Es ist die ideale Infrastruktur für intelligente Gebäudesteuerung und kann auch Internet und Telefonie übertragen.

**Glasfaserkabel statt
Koaxialkabel**

8. Was ist der Unterschied zwischen optischem und herkömmlichem Satellitenempfang?

Bei der Fernsehversorgung mit optischem Satellitenempfang wird statt des digitalen Signalumsetzers (LNB) und einem Koaxialkabel ein optischer Signalumsetzer mit einem Glasfaserkabel verwendet, das deutlich dünner ist und nahezu überall verlegt werden kann, während der herkömmliche Satellitenempfang vier dicke Koaxialkabel benötigt. Der optische Satellitenempfang versorgt problemlos Hunderte von Haushalten, da er sein Signal über weite Strecken weitgehend verlustfrei verteilt. Durch den geringeren Materialverbrauch spart er außerdem Geld.

Ja!

9. Kann ich mit einer Satellitenanlage Kosten sparen?

Ja, eine Satellitenanlage belastet verglichen mit dem Kabelfernsehen den Geldbeutel deutlich weniger: Der Betreiber zahlt keine Kabelgebühren. Je nach Größe der Wohnanlage und je nach Anbieter können über diesen Empfangsweg zwischen 30 bis 60 Prozent der Kosten im Vergleich zum Kabel eingespart werden.



Erfahren Sie mehr über Satellitenlösungen für Mehrteilnehmeranlagen anhand von Umrüstungsbeispielen unter www.astra.de/wowi in der Rubrik „Praxisbeispiele“.





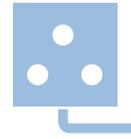
ASTRA Reichweiten-Studie 2013

Satellit bleibt Nummer 1

47 Prozent aller deutschen TV-Haushalte, das sind 18,1 Millionen, empfangen ihr Fernsehprogramm via Satellit. Damit bleibt der Satellit der wichtigste TV-Empfangsweg* in Deutschland – vor Kabel (44 %) sowie deutlich vor DVB-T (5 %) und IPTV (4 %). Zu diesem Ergebnis kommt der jüngst veröffentlichte ASTRA TV-Monitor 2013. Die Zahl der Haushalte mit HDTV-Empfang ist via Satellit deutlich höher als via Kabel: Während fast die Hälfte aller Satellitenhaushalte (46 %) hochauflösendes Fernsehen empfängt, beträgt dieser Anteil bei den Kabelhaushalten nur rund ein Drittel (29 %). Die Vorteile des optischen Satellitenempfangs, bei dem mit nur einer Empfangseinheit mehrere Tausend Wohneinheiten versorgt werden können (Sat-ZF), nutzen fast ein Drittel der deutschen Satellitenhaushalte (29 %).

* Erstempfang

16,8 Millionen
Kabel-
haushalte



2013

18,1 Millionen
Satelliten-
haushalte



2013



Urheberrecht

Service aus einer Hand

Der Betrieb einer Sat-Anlage muss nicht schwierig sein. Verwalter können diese Aufgabe an Elektro-Installateure abgeben. Im Rahmen eines Wartungsvertrags kümmern sie sich um den Rechteeinkauf bei Verwertungsgesellschaften. Fachleute erhalten oft bessere Konditionen bei VG Media und GEMA. Übrigens zahlen auch Kabelkunden per Gebühr Urheberrechtsabgaben.



Mehr dazu:
www.astra.de/wowi



Schneller zur Realisierung

Tipps, Referenzen und Experten

Gewusst wo, gewusst wie, gewusst mit wem. ASTRA bietet ein Internet-Portal speziell für die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft. Wohnungsunternehmen, Verwalter, Vermieter und Bauträger erfahren hier alles Wissenswerte über die moderne digitale Medienversorgung via Satellit – von A wie Antennenkabel bis Z wie Zwischenfrequenz. Und sie finden vor allem spezialisierte Installationsbetriebe.



Mehr dazu:
www.astra.de/wowi



VERANSTALTUNGEN 2014

ASTRA AUF DER ANGA COM

Smart-TV, Multiscreen, Connected Home, Video on Demand: Das sind nur vier von zahlreichen thematischen Highlights, denen sich die ANGA COM 2014 widmet. ASTRA ist auch in diesem Jahr auf der Fachmesse für Breitband, Kabel und Satellit in Köln vertreten – vom 20. bis 22. Mai. Vertreter aus Wohnungswirtschaft und Immobilienverwaltung erhalten am Stand von ASTRA kostenlose und umfassende Beratung rund um die TV-Versorgung via Satellit.



Ihre Ansprechpartnerin

Ich helfe Ihnen gerne weiter. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer 089 1896 2119 oder per E-Mail unter graziella.treffler@ses.com



Impressum

Eine Sonderveröffentlichung der ASTRA Deutschland GmbH
Beta-Straße 10b, 85774 Unterföhring
Verantwortlich: Graziella Treffler
Umsetzung: ergo Unternehmenskommunikation, München

Fehler vermeiden

Bei Einberufung und Protokollhinterlegung kann Verwaltungs-Software sinnvoll unterstützen.

Damit in der Eigentümerversammlung ein wirksamer, also rechtsgültiger Beschluss gefasst und vom Verwalter verkündet werden kann, ist bereits bei der Einberufung auf die genaue Einhaltung aller Formalien gemäß § 23 Abs. 2 WEG sorgfältig zu achten. Verantwortlich hierfür ist nach § 24 Abs. 1 WEG der Verwalter. Häufig liegen Einberufungsmängel vor, wenn

- dritte Personen oder nicht sämtliche Wohnungs- und Teileigentümer gemäß § 24 Abs. 4 S. 1 WEG in Textform zu einer Eigentümerversammlung eingeladen werden,
- die vorgeschriebene Einladungsfrist grundlos nicht eingehalten wird,
- die Tagesordnung unvollständig ist,



Der Autor

MARKUS SCHEIDWEILER

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Geschäftsführer der ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH.
www.kanzlei-scheidweiler.de
www.alco-immobilien.de

- es an einer ausreichenden Bezeichnung des Gegenstandes der Beschlussfassung fehlt und/oder
- Unterlagen, die es den Wohnungseigentümern überhaupt erst ermöglichen, sich hinreichend inhaltlich mit dem Beschlussgegenstand zu befassen, nicht mit der Einladung bereitgestellt wurden.

In Folge solcher Einladungsmängel können gefasste Beschlüsse unwirksam und damit anfechtbar oder sogar nichtig sein, womit dem Verwalter nach § 49 Abs. 2 WEG die Auferlegung eventueller Prozesskosten droht.

Nun führt nicht jeder Einberufungsmangel zur Ungültigkeit eines Beschlusses. Ein Beschluss soll nach der Rechtsprechung nur dann aufgrund eines Einberufungsmangels ungültig sein, wenn er sich kausal auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat. Mit anderen Worten: Ein aufgrund eines Einberufungsmangels ungültiger Beschluss wäre von der Eigentümerversammlung nicht oder anders gefasst worden, wenn der Einberufungsmangel nicht vorgelegen hätte.

Elektronisch hinterlegen und verknüpfen

Hilfreiche Unterstützung bei der Vermeidung von Mängeln bieten professionelle Software-Lösungen für Verwalter. Gängige Produkte wie z. B. ALCO HOUSE, DOMUS, Karthago, PowerHaus etc. stellen sinnvolle Hilfsmittel und Strukturen für Stammdaten, Systeme fürs Dokumentenmanagement und speziell für die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Eigentümerversammlung zur Verfügung. Sie ermöglichen es, wichtige Daten wie die ladungsfähigen Anschriften der Eigentümer und das Datum des Eigentumsüberganges zu verwalten. Auch die übers Jahr von Wohnungseigentümern eingehenden Anträge für Tagesordnungspunkte sowie weitere Informationen und Dokumente können katalogisiert, hinzugefügt und elektronisch verknüpft werden. So stehen zum Zeitpunkt der Festlegung der Tagesordnung und Erstellung der Einladung zur Eigentümerversammlung alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung. Der Einhaltung der nach § 24

Abs. 4 S. 2 WEG vorgesehenen Einladungsfrist von zwei Wochen oder entsprechend den Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft steht nichts mehr im Wege.

Die Archivierung der Informationen, Daten und Unterlagen bietet vielfältige Vorteile. Nicht nur für die Einladung lassen sie sich im Idealfall verwenden, sondern auch für die nachfolgende Niederschrift. Und das bedeutet für Verwalter sowohl Arbeitserleichterung als auch eine erweiterte Möglichkeit zur Kontrolle.

Wichtig für die mängelfreie und damit ordnungsgemäße, vollständige Einladung zur Eigentümerversammlung ist die sachgemäße Festlegung der Tagesordnungspunkte sowie die Bezeichnung der Gegenstände anstehender Beschlussfassungen. Sinnvoll ist es, sie auch mit weiteren Daten und Dokumenten zu verknüpfen, um sie in einem Arbeitsgang ausdrucken oder per E-Mail versenden zu können. Einladungsfristen sollten von der Software bei der Erstellung der Einladung automatisch überprüft und Fristunterschreitungen verhindert werden.

Für die Nachbereitung archiviert

Auch bei der Nachbereitung kommt Verwalter-Software sinnvoll zum Einsatz. Während oder nach der Eigentümerversammlung entsteht aus der hinterlegten Tagesordnung die gemäß § 24 Abs. 6 S. 1 WEG zu erstellende Niederschrift. Aus ihr können die durch den Versammlungsleiter verkündeten Beschlusstexte und Abstimmungsergebnisse einfach in die nach § 24 Abs. 7 WEG zu führende Beschluss-Sammlung exportiert werden, ohne nochmalige Eingabe. So werden Übertragungsfehler vermieden und zuvor archivierte Informationen und Unterlagen können den elektronisch geführten Beschluss-Sammlungen als Verknüpfungen lückenlos zur Nutzung angefügt werden. Ergänzungen und Erläuterungen wie Angebote, Zeichnungen, Genehmigungen oder Berechnungen stehen so

zusammen mit den Beschlussanträgen und den Tagesordnungspunkten jederzeit abrufbar und zur Weiterverarbeitung bereit, sind gleichzeitig aber auch mit der Niederschrift verknüpft.

Sind relevante Daten einmal in der Software erfasst und verknüpft, sind sie auch vor versehentlichen Änderungen, z. B. des Wortlauts eines Beschlusses, geschützt. So lassen sich nicht nur dokumentierte Abstimmungsverhältnisse jederzeit wieder abrufen und überprüfen, sondern wie alle hinterlegten Informationen beispielsweise über einen Beamer auch optisch präsentieren.

Sämtliche hinterlegten Informationen, Dokumente, Beschlüsse, Abstimmungsverhältnisse, die Beschlussfähigkeit einer Eigentümerversammlung, die weisungsgemäße Berücksichtigung von Abstimmungsvollmachten etc. sind so jederzeit, auch nach Beendigung einer Eigentümerversammlung, nachvollziehbar. Dauerhaft hinterlegte, die Niederschrift ergänzende Informationen und Unterlagen bieten die Möglichkeit, den Ablauf der Eigentümerversammlung und Beschlüsse für alle Beteiligten noch transparenter zu gestalten und die Informationen jederzeit auch elektronisch, z. B. über Web-Portale abrufbar zu machen. Und das macht es auch dem Verwalter leicht, im Rahmen der Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 WEG den Überblick zu bewahren und Einsichtsbegehren seitens der Wohnungs- und Teileigentümer unverzüglich und lückenlos zu erfüllen.

Mehr **Effizienz**, erweiterte
Kontrolle und **Sicherheit**
für **Verwalter**.

Wann wechseln Sie zum Spezialisten?

Ob Erdgas oder Strom - Ihre goldrichtige Energielösung für die Immobilienbranche.

Energiekonzept für Immobilienverwalter

- Immobilien-Kompetenz in allen Energiefragen
- Individuell synchronisierte Rahmenverträge
- Jahresabrechnungen zum Wunschdatum innerhalb weniger Tage nach dem Eingang der Zählerstände
- Persönliche Ansprechpartner
- Abwicklung des gesamten Wechselprozesses

**KONTAKTIEREN SIE
UNSERE SPEZIALISTEN:**
☎ 0800 - 350 350 2

Nur im Idealfall eine Gemeinschaft

Zu Leitung und Konfliktmanagement in Eigentümerversammlungen

Im „Praxisratgeber Wohnungseigentumsrecht“ überschreibt Autor Dr. Kurt Klassen (Bundesanzeiger Verlag, Erste Auflage 2013) ein Kapitel mit dem Titel „Der Idealfall: Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“. Zutreffend führt er hier aus, dass man es im Wohnungseigentum mit Menschen des gesamten sozialen Spektrums der Bevölkerung, mit völlig unterschiedlichen Interessen und Mentalitäten zu tun hat. Gerade in Eigentümerversammlungen verlangt dies viel



Der Autor

STEPHAN VOLPP

Der Rechtsanwalt ist Justiziar des VDIV Baden-Württemberg e.V. und in der Stuttgarter Kanzlei Kehlmann Fuhrmann Hezinger & Volpp ausschließlich im privaten Immobilienrecht mit dem Fachgebiet Wohnungseigentumsrecht tätig. Als Dozent und Referent ist er bundesweit bei Seminar- und Fortbildungsveranstaltungen gefragt.
www.kfhv-anwaelte.de

psychologisches Einfühlungsvermögen (VI.Rn.20).

Diese These können wohl die meisten Verwalter bestätigen. Bei Eigentümerversammlungen treffen sie nicht selten auf Teilnehmer, die das als Bühne für ihren Auftritt, Stammtischveranstaltung oder Forum verstehen, um den Verwalter vorzuführen. Vielfach wurde in Gesprächen meine Überzeugung bestätigt, dass Rechtsstreitigkeiten im Wohnungseigentum häufig ihren Kern in den mangelnden kommunikativen Fähigkeiten der Beteiligten haben. „Wir sehen uns vor Gericht“ ist Killerphrase und zugleich Schlusspunkt bei Streitigkeiten zwischen Verwalter und Wohnungseigentümern in der Versammlung. Den Luxus, mit Wohnungseigentümern uneins zu sein, konnte man sich früher erlauben. Seit Einführung des § 49 Abs. 2 WEG ist die liberale Haltung zum Konfliktmanagement zu überdenken. Denn in Anfechtungsverfahren droht Verwaltern die Auferlegung der Kosten, wenn sie die Tätigkeit des Gerichts durch grobes Verschulden veranlasst haben. Aber nicht nur der „Worst Case“ sollte die Sensibilität fürs Konfliktmanagement wecken. Der gekonnte Umgang mit den Instrumentarien der Kommunikation wirkt nicht nur auf den Verwalter entspannend, sondern auch auf Versammlungsteilnehmer.

Die komplexe Rolle des Verwalters

Gängige Theorien gehen bei der Konfliktdefinition von einer angespannten Situation zwischen zwei Personen aus und setzen vielfach ein hierarchisches Verhältnis zwischen ihnen voraus. In Wohnungs-

eigentümerversammlungen gestaltet sich dies allerdings deutlich komplexer: Verwalter sind als Versammlungsleiter dafür verantwortlich, die Tagesordnung Punkt für Punkt abzuhandeln und dafür zu sorgen, dass Wortbeiträge der Wohnungseigentümer koordiniert und zielgerichtet zur Entscheidung in Form des Beschlusses führen. Insofern ist er zugleich Moderator und Akteur, der in dieser Doppelfunktion auch mit der Bildung von Meinungsgruppen konfrontiert wird. Er muss also nicht nur mit einer Person, sondern mit Gruppen kommunizieren, die ihre Auffassungen meist nicht über einen Sprecher vertreten. Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, Meinungsverschiedenheiten über die Tätigkeit des Verwalters, unsachliche Angriffe, Beleidigungen und Beschimpfungen kommen so



häufig als ungeschriebene Tops zusätzlich auf die Agenda, was die ordentliche Leitung der Versammlung aus Sicht des Verwalters zur „Mission Impossible“ macht. Unter Beachtung einiger weniger Grundregeln lässt sich aber auch eine konfliktgeladene Versammlung zum positiven Ende führen.

Konflikte rechtzeitig erkennen

Ein Konflikt liegt vor, wenn mindestens ein Akteur Unvereinbarkeit mit anderen wahrnimmt. Schon der Begriff „wahrnehmen“ macht deutlich, dass nicht jeder eine Konfliktsituation in gleicher Weise erkennt und einschätzt. Es hilft, ein Bewusstsein für die eigene Konfliktsensibilität zu entwickeln, um sie bei anderen zu erkennen: Wann empfindet man innere Anspannung, Unbehagen, Unlust, mangelnden Antrieb, Unsicherheit oder wird überempfindlich? Wann verfällt man in Schweigen, zeigt Stimmungsschwankungen, geht anderen aus dem Weg, wird misstrauisch oder reagiert aggressiv?

In der Selbstanalyse führt die Beantwortung dieser Fragen dazu, kritische Situationen rechtzeitig zu erkennen und durch entsprechendes Verhalten zu entschärfen – und zwar mit recht einfachen Mitteln. Ein wesentlicher Faktor ist das so genannte aktive Zuhören. Es beinhaltet, Akteure

nicht zu unterbrechen, durch Gestik und Mimik Interesse zu zeigen, bei Unklarheiten nachzufragen und wesentliche Aussagen zu wiederholen. Die Entwicklung einer zielführenden Fragetechnik ist dabei das A und O. Wer Fragen stellt, spricht selbst weniger und hört besser zu. Die eigene Meinung tritt dabei zunächst in den Hintergrund, was dem Gegenüber Gelegenheit gibt, zu sagen, was zu sagen ist, ohne durch Einwürfe mit Konfliktpotenzial unterbrochen zu werden. Häufig lösen sich Konflikte schon, indem ein Akteur sich etwas frei von der Seele reden kann. Für den Verwalter wird hier gute Rhetorik zum schlichtenden Instrument. Fragen und die zusammenfassende Wiederholung wesentlicher Aussagen können konfliktgeladene Situationen beruhigen, wenn sie langsam, deutlich und sachlich, in kurzen, verständlich formulierten Sätzen vorgebracht werden. Es empfiehlt sich den Blickkontakt zu den Anwesenden zu halten und – auch wenn es schwer fällt – freundlich zu lächeln. Killerphrasen wie

„Unsinn, Quatsch, das kann doch nichts werden“ sind an dieser Stelle strikt zu vermeiden. Auch langatmige Diskussionen und Streitigkeiten mit einzelnen Teilnehmern bringen nichts. Der Unterhaltungswert für die anderen ist begrenzt, und es besteht die Gefahr, dass sich Miteigentümer solidarisieren, was Verwalter der klassischen Konfrontation aussetzt. Ein probates Mittel, das in der Praxis selten Anwendung findet, ist die Übertragung der Versammlungsleitung für einzelne Punkte auf einen Eigentümer. Die Kommunikation und Konfliktlösung erfolgt dann ohne Zutun des Verwalters, und Probleme werden ausschließlich unter den Eigentümern diskutiert. Entscheidend ist, ein Gespür dafür zu entwickeln, wann die Leitung wieder zu übernehmen ist, um Einigung zu erzielen.

Deeskalation als Königsdisziplin

Der Umgang mit unsachlicher Kritik gehört für Verwalter zur Königsdisziplin. So verführerisch es sein mag, einen Streit gewinnen zu wollen – es gibt dabei stets einen Verlierer. Je sachlicher man auf unsachliche Anwürfe reagiert, desto schneller verlieren Angreifer die Lust an der Attacke. Eine gute Wahl also, um bei aufkommenden Aggressionen zu deeskalieren.

Im Rahmen dieser Abhandlung können natürlich nur einzelne praxisrelevante Aspekte beleuchtet werden. Zu begrüßen ist es aber, dass bereits Verbände und Seminaranbieter das Konfliktmanagement im Wohnungseigentum zum Gegenstand sinnvoller Fortbildungsangebote machen. Verwalter sollten dies nutzen. Der Gewinn für die tägliche Praxis ist immens und führt dazu, dass Wohnungseigentümergebungen nicht als notwendiges Übel, sondern als angenehm, informativ und Konsens bildend wahrgenommen werden.



Entweder geht's um **Geld** oder ums **Prinzip**

Der Verwalter im Beschlussanfechtungsverfahren

Es gehört zu den Aufgaben eines Verwalters, die Wohnungseigentümergeinschaft im gerichtlichen Beschlussanfechtungsverfahren zu vertreten. Nach § 27 Abs. 2 Nr. 221 WEG ist er in diesem Zusammenhang dazu berechtigt, Zustellungen mit Wirkung für die Wohnungseigentümer entgegenzunehmen. Dazu muss man wissen, dass Klagen aus Beschlussanfechtungen nicht gegen die Gemeinschaft, sondern gegen die einzelnen Wohnungseigentümer zu richten sind.



Die Autorin
KATRIN LOCKE

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist in der Dresdner Kanzlei „Locke Borchardt Rechtsanwälte“ und zudem als Mediatorin und Lehrbeauftragte an der TU Dresden tätig.
www.locke-borchardt.de

Im Beschlussanfechtungsverfahren vertritt der Verwalter die beklagten Eigentümer gegen den oder die klagenden im sogenannten Passivprozess.

Darauf kommt es an:

Der Ungültigerklärung eines Beschlusses geht ein Antrag beim zuständigen Amtsgericht innerhalb der Monatsfrist nach Beschlussfassung voraus. Innerhalb eines weiteren Monats muss die Klage begründet werden, und es ist Sache des Verwalters, die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft unverzüglich über den anhängigen Rechtsstreit und die damit verbundenen Fristen in Kenntnis zu setzen.

Gemäß § 48 Abs. 1 WEG hat das Gericht den Verwalter von Amts wegen dem Rechtsstreit beizuladen, mit dem Hinweis, dass er dabei der einen oder anderen Seite unterstützend beitreten kann, aber nicht muss. Sofern der Beitritt beabsichtigt wird, bedarf es innerhalb der Anfechtungsfrist einer Erklärung hierzu gegenüber dem

Gericht (Köhler, Anwaltshandbuch Teil 14 Rn. 277). In Folge des fristgemäßen Beitritts kann der Verwalter im Prozess auch im Widerspruch zu der von ihm unterstützten Partei handeln. Ein eventuell ergehendes Urteil wird unabhängig davon, ob der Verwalter beitrifft, immer auch für oder gegen ihn wirken. Hier ist genau zu betrachten, welches Verhalten des Verwalters besonders haftungsträchtig ist.

Haftungsträchtige Pflichten des Verwalters

Ausgangspunkt für das rechtswirksame Zustandekommen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer – und damit Ansatz für Beschlussanfechtungsklagen – ist zunächst die Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter. Erst damit wird der Beschluss wirksam, und seine Feststel-

Verwalter können **im Prozess** auch im Widerspruch zu der von ihnen **unterstützten Partei handeln.**





Verwaltern, die schuldhaft zu einer **Beschlussanfechtung** beitragen, können die **Prozesskosten auferlegt** werden.

lung bekommt konstitutive Wirkung. Auch ein fehlerhaft vom Versammlungsleiter festgestellter Beschluss bedarf der Anfechtung, um dessen Ungültigkeit herbeizuführen.

In Frage zu stellen ist hierbei insbesondere, wie weit die Pflichten des Verwalters gehen, wenn das erforderliche Mehrheitsverhältnis für den einzelnen Beschluss unklar ist. Dies z. B. vor dem Hintergrund, dass der Verwalter bei der Abstimmung über eine Sanierungsmaßnahme vor der Entscheidung stehen kann, ob für das Zustandekommen eines Beschlusses eine Mehrheit nach § 21 WEG bzw. § 22 WEG erforderlich ist.

Soweit dies möglich ist, sollten Verwalter daher bei einer geplanten baulichen Maßnahme eine Abgrenzung zwischen Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandsetzung und Instandhaltung, der modernisierenden Instandsetzung, der Modernisierung und einer baulichen Veränderung vornehmen.

Liegt eine bauliche Veränderung vor, muss die Zustimmungspflicht gem. § 22 Abs. 1 WEG geklärt werden. Damit einher gehen Informationen über Kostenvorschläge und den Kostenverteilungsschlüssel. Die Beschlussfassung erfolgt dann über Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahme unter Bezugnahme auf die zu Grunde liegenden Kostenvorschläge sowie über die Kostentragungspflicht. Sind in diesem Schritt bereits alle Eigentümer namentlich erfasst, befreit dies im

Sinne des § 16 Abs. 6 WEG von einem weiteren Beschluss zur Kostentragungspflicht. Abschließend sollte der Verwalter darauf hinweisen – und dies auch in die Niederschrift aufnehmen – dass ein Mehrheitsbeschluss innerhalb Monatsfrist angefochten werden muss, sofern gegebenenfalls nach § 22 Abs. 1 WEG die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich gewesen wäre.

Bei den übrigen baulichen Maßnahmen empfiehlt sich die gleiche Vorgehensweise. Sie bewahrt Verwalter vor der misslichen Lage, bei Feststellung und Bekanntgabe von Ergebnissen zu möglicherweise fehlerhaft zustande gekommenen Beschlüssen selbst entscheiden zu müssen, ob der Beschluss angenommen wurde oder nicht. Im Falle eines Falles kommt es letztendlich zur Rechtmäßigkeitskontrolle durch das Gericht und gerade nicht durch den Verwalter.

Sofern ein Beschluss mangels erforderlicher Mehrheit nicht zustande kommt (sog. Negativbeschluss), kann der initierende Wohnungseigentümer ebenfalls anfechten und rügen, dass sein Recht auf ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verletzt

wurde. Die Darlegungs- und Beweislast ist hier jedoch erdrückend, so dass aus Sicht des Verwalters in der Wohnungseigentümerversammlung lediglich in Einzelfällen Hinweise zu einem anderen „Abstimmungsverhalten“ erforderlich sind.

Strittige Abrechnungen

Beschlussanfechtungsverfahren werden auch häufig zur Aufstellung des Wirtschaftsplanes sowie zur Aufstellung und Vorlage der Jahresabrechnung geführt. Streitgegenstand des Beschlussanfechtungsverfahrens ist die Ungültigerklärung des Beschlusses über die Jahresabrechnung, nicht die Jahresabrechnung selbst. Einem Verwalter, der wissentlich eine gesetzes-, vereinbarungs- oder beschlusswidrige Jahresabrechnung vorlegt und damit schuldhaft zu einer Beschlussanfechtung beiträgt, können die Prozesskosten gem. § 49 Abs. 2 WEG auferlegt werden.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit ist der Zeitpunkt der Beschlussfassung. Das bedeutet, dass Unterlagen, die vom Verwalter nach diesem Zeitpunkt nachgereicht werden, auch dann unbeachtlich bleiben und den Beschluss nicht mehr retten können, wenn sie die Abrechnung noch nachvollziehbar machen. Trotz laufender Beschlussanfechtungsverfahren bleiben angegriffene Beschlüsse bis zu einer eventuellen rechtskräftigen Ungültigerklärung durch das Gericht wirksam und Verwalter für ihre Umsetzung verantwortlich. Ergangene Urteile sind in die Beschluss-Sammlung mit umfassendem Tenor aufzunehmen. Dies gilt im Einzelfall auch für Vergleiche, die die ursprüngliche Beschlusslage verändern.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Verwalter sollten bereits im Vorfeld einer Wohnungseigentümerversammlung Vorkehrungen für eindeutige und anfechtungssichere Beschlussfassungen mit größter Sorgfalt treffen und dabei die Einhaltung aller Formalien strikt beachten. Sinnvoll ist es zudem, im Verwaltervertrag eine Prozessvollmacht für Aktiv- und Passivprozesse festzuschreiben, die im Sinne einer effektiven Vertretung der Wohnungseigentümer dazu befugt, einen Rechtsanwalt mit der Prozessführung zu betrauen.

Praxisrelevante Urteile

Das ist bei der ordnungsgemäßen Einberufung und Durchführung der Eigentümerversammlung zu beachten.

Die Ladungsfrist

Die Nichteinhaltung der Ladungsfrist führt nach einem Urteil des LG Frankfurt/Oder vom 18.09.2012 (16 S 9/12) nicht zwingend zur Ungültigkeit der Beschlüsse. Zwar kann die Einberufungsfrist grundsätzlich nur verkürzt werden, wenn das Thema eilbedürftig ist. Der anfechtende Wohnungseigentümer muss aber nachweisen, dass der Beschluss auf der Nichteinhaltung der Ladungsfrist beruht. Das ist nicht der Fall, wenn der angefochtene Beschluss auch bei Einhaltung der Frist gefasst worden wäre.

Ein dringlicher Fall, der zur Abkürzung der Einladungsfrist berechtigt, liegt nach dem Urteil des LG Düsseldorf vom 14.03.2013 (19 S 88/12) vor, wenn wegen Schäden an einer Tiefgarage dringend ein Sanierungskonzept erarbeitet werden muss.

Der Verwalter hat die Versammlung innerhalb angemessener Frist (in diesem Fall ein Monat) einzuberufen, wenn ein Eigentümer die Einberufung zur Abwahl des Verwalters verlangt (LG München, 28.06.2012, 36 S 17241/11).

NICHTÖFFENTLICHKEIT DER VERSAMMLUNG

Die Versammlung der Wohnungseigentümer ist nicht öffentlich. Es sind nur die in der Teilungserklärung genannten Vertreter zugelassen (in der Regel Familienangehörige und andere Eigentümer, selten Rechtsanwälte). Das Landgericht Karlsruhe (27.07.2010, 11 S 70/09) hat einen Beschluss aufgehoben, weil der Verwalter einen Steuerberater zur Erläuterung der Abrechnung hinzugezogen hat. Die

Begleitung eines Eigentümers durch einen Rechtsanwalt führt zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse. Ein Anspruch auf Zulassung eines Beraters besteht nur, wenn die Teilungserklärung dies zulässt oder das Interesse des Eigentümers das Interesse der anderen überwiegt, etwa bei einem schwierigen Beratungsgegenstand, so der Entziehung des Wohnungseigentums (OLG Köln, 06.08.2007, 16 WX 106/07).



Der Autor
RAINER SCHULZ

Der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist in der Dresdener Kanzlei Schulz Nickel Schulz Rechtsanwälte Partnerschaft tätig.
www.schulz-nickel-schulz.de

Vorbereitung von Beschlüssen

Den Wohnungseigentümern ist spätestens mit der Ladung ausreichend Material zur Verfügung zu stellen, damit sie sich auf die Beschlussfassung vorbereiten können. Soll über Baumaßnahmen entschieden werden, sind stets mehrere Angebote einzuholen und den Eigentümern vorzulegen (LG Hamburg, 18.01.2012, 318 S 164/11). Jeder Eigentümer hat Anspruch darauf, dass die Ursachen von Schäden oder Mängeln erforscht werden, bevor die Maßnahme beschlossen wird (LG München, Urteil vom 09.05.2012, 36 S 11929/10).

Auch vor der Wahl eines neuen Verwalters sind mehrere Angebote einzuholen und den Eigentümern bekannt zu machen (LG Köln, 31.01.2013, 29 S 135/12). Das gilt nicht, wenn der amtierende Verwalter erneut bestellt werden soll (BGH, 01.04.2011, V ZR 96/10).

BESCHLUSSKOMPETENZ

Bauliche Änderungen, insbesondere nicht unerhebliche Veränderungen des optisch-architektonischen Gesamteindrucks der Anlage bedürfen stets der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Das gilt für die Überdachung von Terrassen (LG München, 10.11.2011, 36 S 4112/11), das Anbringen von Parkbügeln auf den Stellplätzen (LG Düsseldorf, 14.03.2013, 19 S 55/12) oder die Verglasung der Balkone (AG Charlottenburg, 26.10.2012, 73 C 220/10). Auch müssen alle Eigentümer die Änderung der Fassadenfarbe billigen (LG München I, 20.09.2012, 36 S 1982/12). Vom BGH ist die Ersetzung von Balkonbrüstungen aus Holz durch Glas und Stahl als erhebliche optische Veränderung bewertet worden, mit der Folge, dass der Mehrheitsbeschluss unwirksam war (14.12.2012, V ZR 224/11). Der BGH führt aus, dass jede erhebliche optische Veränderung der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Es kommt nicht darauf an, ob damit ein Nachteil einhergeht, da es sich um Geschmacksfragen handelt.

Die Eigentümer haben einen weiten Gestaltungsspielraum für die Verteilung der Kosten, die Grenze des Zulässigen liegt in willkürlicher Handhabung. Dass die Änderung von Verteilerschlüsseln für einzelne Eigentümer „nachteilig“ ist, macht den Beschluss nicht anfechtbar (BGH, 01.04.2011, V ZR 162/10).

Der einzelne Eigentümer hat nur dann einen Anspruch auf Änderung des Verteilerschlüssels, wenn der bestehende Schlüssel grob unbillig ist und eine Mehrbelastung von mindestens 25 Prozent gegenüber dem gewünschten Verteilerschlüssel bedeutet (BGH, 17.12.2010, V ZR 131/10).

Der die Ansammlung von Instandhaltungsrücklagen betreffende Verteilerschlüssel aus der Teilungserklärung kann nicht geändert werden. Ein dahingehender Beschluss ist nichtig (BGH, 01.04.2011, V ZR 162/10).

Beschlussfassung

Ein Beschluss über die Jahresabrechnung unter dem Vorbehalt nachträglicher Prüfung entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 08.05.2012, 70 C 120/11) und ist auf Antrag für ungültig zu erklären. Nach dem Urteil des LG Köln vom 31.01.2013 (29 S 135/12) ist ein Ermächtigungsbeschluss, mit dem der Verwaltungsbeirat beauftragt wird, den Verwaltervertrag auszuhandeln und abzuschließen, unzulässig.

Wenn nach Teilungserklärung Beschlüsse zu protokollieren und von bestimmten Personen zu unterzeichnen sind, können nur Eigentümer oder Beiräte unterschreiben, die in der Versammlung anwesend waren. Lässt der Verwalter andere unterschreiben, die nicht anwesend waren, ist der Beschluss anfechtbar (LG Dortmund, 06.08.2013, 1 S 298/12).

Die Kenntnis der wichtigsten Rechtsfragen, etwa zur Nichtigkeit von Beschlüssen, ist für Verwalter unerlässlich, wie das Urteil des Landgerichts Hamburg vom 23.05.2012 (318 S 198/11) zeigt. Die Bestellung eines separaten Verwalters durch eine Untergemeinschaft war nichtig, da die Untergemeinschaft nicht teilrechtsfähig ist. Dies muss der Verwalter wissen, andernfalls trägt er die Kosten des Prozesses. Nach einem Urteil des Amtsgerichts Nürtingen (08.10.2012, 19 C 972/12 WEG) trägt der Verwalter die Kosten des Anfechtungsprozesses, wenn er einen nicht in die Beschlusskompetenz der Eigentümer fallenden Beschluss verkündet. Das Landgericht Dresden hat in diesem Zusammenhang aber entschieden, dass der Verwalter sich durch den Hinweis auf die Nichtigkeit entlastet und dann keine Kosten trägt.

Eigentümerversammlung ganz einfach mit **evEasy**

Die Durchführung einer professionellen Versammlung wird immer schwieriger – nicht zuletzt durch die Novellierung des WEG und der ZPO im Jahr 2007 sind die Haftungsrisiken für den WEG-Verwalter enorm gestiegen – und nach der Versammlung soll immer alles ganz schnell gehen.

Wieviel Arbeit und Wissen dahintersteckt, wird von den Eigentümern nur selten wahrgenommen. Lassen Sie sich von evEasy assistieren und erledigen Sie den gesamten Themenkomplex „Eigentümerversammlung“ ab sofort mit wenigen Mausclicks und in nie gekannter Qualität!

Konzentrieren Sie sich auf das Wesentliche: Die Leitung der Veranstaltung.

Und die Beschlussfassung wird von evEasy automatisch mitgeführt.

- Vorbereitung einer Eigentümerversammlung
- Aufstellung der Tagesordnung
- Vorbereitung der Beschlussanträge:
 - Vorbemerkung
 - Antragstext
 - erforderliches Quorum
 - an der Abstimmung beteiligte Teile der WEG (z.B. nur Tiefgarageneigentümer), und vieles mehr
- Individuelle und standardisierte Texte für die Einladung
- Erzeugen der Einladungen und Versammlungsprotokolle sowie aller Anschreiben als PDF-Datei, automatische Archivierung in Ihrem Datenbestand
- Übertragung der Versammlungs-Daten auf beliebig viele Laptops, um in der Versammlung alles dabei zu haben
- Drucken Sie am Ende der Versammlung ein perfektes Protokoll und lassen es nur noch von den Anwesenden unterschreiben
- Zusätzlich viele Assistenz-Systeme, die Ihnen die tägliche Arbeit leichter (und vor allem schneller) machen. (z.B. Excel-Schnittstelle für Datenimport)
- Sehr einfache Installation in der EDV. Intuitive Nutzerführung. Nach ca. 30 Min. Installation können Sie mit evEasy arbeiten, und nach einer Stunde haben Sie die erste WEG angelegt und die erste Eigentümerversammlung vorbereitet.

Interessiert?

Wir zeigen Ihnen evEasy in einer individuell für Sie reservierten Online-Präsentation. Alles was Sie dazu benötigen sind ein PC mit Internetzugang, ein Telefon und ca. 1 Stunde Zeit. Um einen für Sie passenden Termin zu vereinbaren, rufen Sie uns einfach unter der unten genannten Rufnummer an oder senden Sie uns eine Mail.

evEasy IMMO IT GbR
Pascal & Bernhard Bohne
St.-Martin-Straße 7
86911 Diessen am Ammersee
E-Mail: info@evEasy.de
Telefon: 0173/95 85 605

Nur fürs Protokoll

So wird die Niederschrift der Eigentümerversammlung rechtssicher und effizient.

Die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse sind nach §24 (6) WEG schriftlich niederzulegen. Dies ist in der Regel aufgrund entsprechender vertraglicher Vereinbarungen Aufgabe des Verwalters.

Ins Protokoll ist Folgendes aufzunehmen: Bezeichnung der Eigentümergemeinschaft, Datum, Ort, Beginn und Ende der Versammlung, die anwesenden bzw. vertretenden Stimmberechtigten (ggf. mit Verweis auf die Anwesenheitsliste), Teilnehmer der Verwaltung, evtl. anwesende Gäste (meist Berater der Gemeinschaft wie z. B. Architekten oder andere Fachleute).

Für die gesetzmäßige Protokollierung der Beschlüsse gibt es verschiedene Möglichkeiten: Reine „Ergebnisprotokolle“ beschränken sich allein darauf, sind demnach kurz, knapp und am wenigsten arbeitsintensiv. Sehr ausführliche „Verlaufsprotokolle“ hingegen geben jede Wortmeldung exakt wieder, was weder vom Arbeitsaufwand, noch für den Leser zumutbar ist. In der Praxis hat sich daher das „erweiterte Ergebnisprotokoll“ bewährt. Neben den Beschlüssen enthält es auch die wichtigsten Argumente rund um den Beschlussgegenstand und für die Entscheidungsfindung. So erklärt sich vieles von

Ein Musterprotokoll für die Eigentümerversammlung ist im Internet unter www.ddiv.de als PDF zum Download verfügbar.

Bei der Niederschrift ist der Beschlusswortlaut exakt festzuhalten.

selbst, und Rückfragen nicht anwesender Eigentümer erübrigen sich.

Bei der Niederschrift ist der Beschlusswortlaut exakt festzuhalten, dazu jeweils das Abstimmungsergebnis. Da ein Beschluss erst mit seiner Verkündung wirksam wird, empfiehlt es sich, zu Beweis Zwecken auch diese ausdrücklich festzuhalten.

Alle Personen, die die Niederschrift zu unterzeichnen haben, sollten gleich zu Versammlungsbeginn benannt und ebenfalls im Protokoll aufgenommen werden. Dies sind in der Regel der Vorsitzende der Versammlung, ein Wohnungseigentümer sowie ggf. der anwesende Beiratsvorsitzende oder sein Stellvertreter.

Noch immer ist es Gang und Gäbe, lediglich mit Tagesordnung und Notizblock das Protokoll der Versammlung stichpunktartig aufzunehmen. Die Erstellung der Reinschrift, der Versand an die Unterzeichnenden zu Prüfung und Unterschrift sowie ihre Rücksendung nimmt erfahrungsgemäß viel Zeit in Anspruch. Im Zweifel macht man sich als Verwalter wegen verspäteter Erstellung der Niederschrift unbeliebt.

Deutlich effizienter ist es, das Protokoll bereits vor der Versammlung zu erstellen und in ihrem Verlauf lediglich wichtige Argumente und Ergebnisse hinzuzufügen. Dies ist insofern möglich, als sich die meisten Beschlüsse ja regelmäßig wiederholen. So ist – per Notebook oder handschriftlich

niedergelegt – eines sichergestellt: Das Protokoll liegt unmittelbar nach der Versammlung zur Unterschrift für die Zeichnenden vor, was auch die Prüfung vereinfacht, weil der Verlauf der Versammlung noch präsent ist. Den Verwalter versetzt dies in die Lage, das Protokoll schon am folgenden Arbeitstag zur Einsicht bereit zu stellen oder an die Eigentümer zu versenden – was in diesem Tempo als professioneller, kundenfreundlicher Service wahrgenommen wird, dem „nur“ noch eines zu folgen hat: die zügige Umsetzung gefasster Beschlüsse.



Der Autor

THOMAS HÜTTL

Der Geschäftsführer der Contecta Immobilienverwaltung GmbH ist über seine Verwaltungstätigkeit hinaus als Referent für den DDIV und VDIV-Bayern tätig und berät Verwalterkollegen. Er ist zertifizierter TEMP-Trainer und mehrfach ausgezeichnet als Immobilienverwalter des Jahres.
www.contecta.de

Legionellen im Trinkwassersystem

Was bedeuten die Befunde?

Bis Ende letzten Jahres mussten Bestandsgebäude mit mehr als zwei Wohnungen und zentraler Warmwasserbereitung nach den Vorgaben der Trinkwasserbeprobung auf Legionellen untersucht werden. Viele Trinkwasseranlagen erwiesen sich als kontaminiert: Der vorgegebene Grenzwert von max. 100 Kolonie bildenden Einheiten (KBE)/100 ml wurde überschritten.

Für WEGs tun sich hier gleich zwei Problemfelder auf, weil die technischen Vorschriften wie auch die Vorgaben des WEG-Gesetzes gleichermaßen zu berücksichtigen sind. Verwalter stehen damit vor einer schwierigen Aufgabe: Schnellstmöglich sollen Maßnahmen zur Abhilfe eingeleitet werden und trotzdem müssen im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung Beschlüsse zu Kosten und Maßnahmen gefasst und Einspruchsfristen gewahrt werden. Die Komplexität der Zuständigkeiten macht Betrieb, Wartung, Instandhaltung und Sanierung nicht eben leichter.

Im Mehrfamilienhaus reicht die Trinkwasseranlage vom Gemeinschaftseigentum bis in das Sondereigentum. Hauseinführung und Warmwasserbereitung, Zirkulation, Verteil-Leitungen und Strangleitungen liegen im Bereich der Hausgemeinschaft. Anbindeleitungen, Absperr-Einrichtungen, Entlüftungen und Entnahmestellen sind im Sondereigentum.

Die WEG ist Betreiber der Trinkwasseranlage ihres Hauses und insofern verpflichtet, sie nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, in Betrieb zu nehmen, instandzuhalten und zu betreiben. Zumindest Instandhaltung und Betrieb betreffen den Hausverwalter, der „bestimmungsgemäß“ Folgendes wissen muss:

- Temperatur Kaltwasser in allen Teilen der Anlage < 25 Grad
- Temperatur Warmwasser in allen Teilen der Anlage > 55 Grad
- Keine Stagnation
- Regelmäßige Wartung

- Regelmäßige Instandhaltung
- Nachträgliche Änderungen der Anlage nur mit planerischer Begleitung
- Gesamter Wasserinhalt der Anlage muss innerhalb von 7 Tagen einmal ausgetauscht sein (auch im Sondereigentum!)

Teile der Trinkwasseranlage befinden sich üblicherweise im Sondereigentum: Endständige Armaturen und Anbindeleitungen zu Bädern und Küchen sind in den Wohnungen und unterliegen daher unmittelbar dem Nutzerverhalten des Eigentümers oder Mieters. Eine Haftungs-Abgrenzung dürfte im Streitfall äußerst schwierig sein.

Die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung deckt zwar Sach- und Personenschäden ab, die durch die Trinkwasseranlage entstehen. Wird jedoch einem bekannten Befund nicht zeitnah >



Die Autorin

ANDREA HUSS

Die Architektin ist Sachverständige für die Energieeinsparverordnung. Ihr Ingenieur-Büro Archi.Net Ingenieur Service hat sich auf die energetische Sanierung von Gebäudehülle und Haustechnik für Wohnen, Gewerbe und öffentliche Bauten in Bayern spezialisiert.
www.archi-net.info

nachgegangen, entfällt dieser Versicherungsschutz. Darüber muss sich die WEG wie auch der Verwalter im Klaren sein.

Die Einteilung der Befunde, und was sie bedeuten

Für Ergebnisse der orientierenden Trinkwasser-Untersuchung gibt es vier Kategorien.

Kategorie 1

Bis 100 KBE/100ml: Befund unauffällig, Sanierung nicht erforderlich, nächste orientierende Beprobung nach 3 Jahren

Kategorie 2

101 – 1 000 KBE/100 ml: mittlere Kontamination, Gefährdungsanalyse empfohlen, Rücksprache mit Gesundheitsamt über weitere Schritte, Nachbeprobung und ggf. zusätzliche Maßnahmen, mittelfristige Sanierung

Kategorie 3

1000 – 10000 KBE/100 ml: hohe Kontamination, Gefährdungsanalyse erforderlich, Rücksprache mit Gesundheitsamt über weitere Schritte, Spülung, ggf. Desinfektion, kurzfristiger Sanierungsbedarf und weiterführende Beprobung

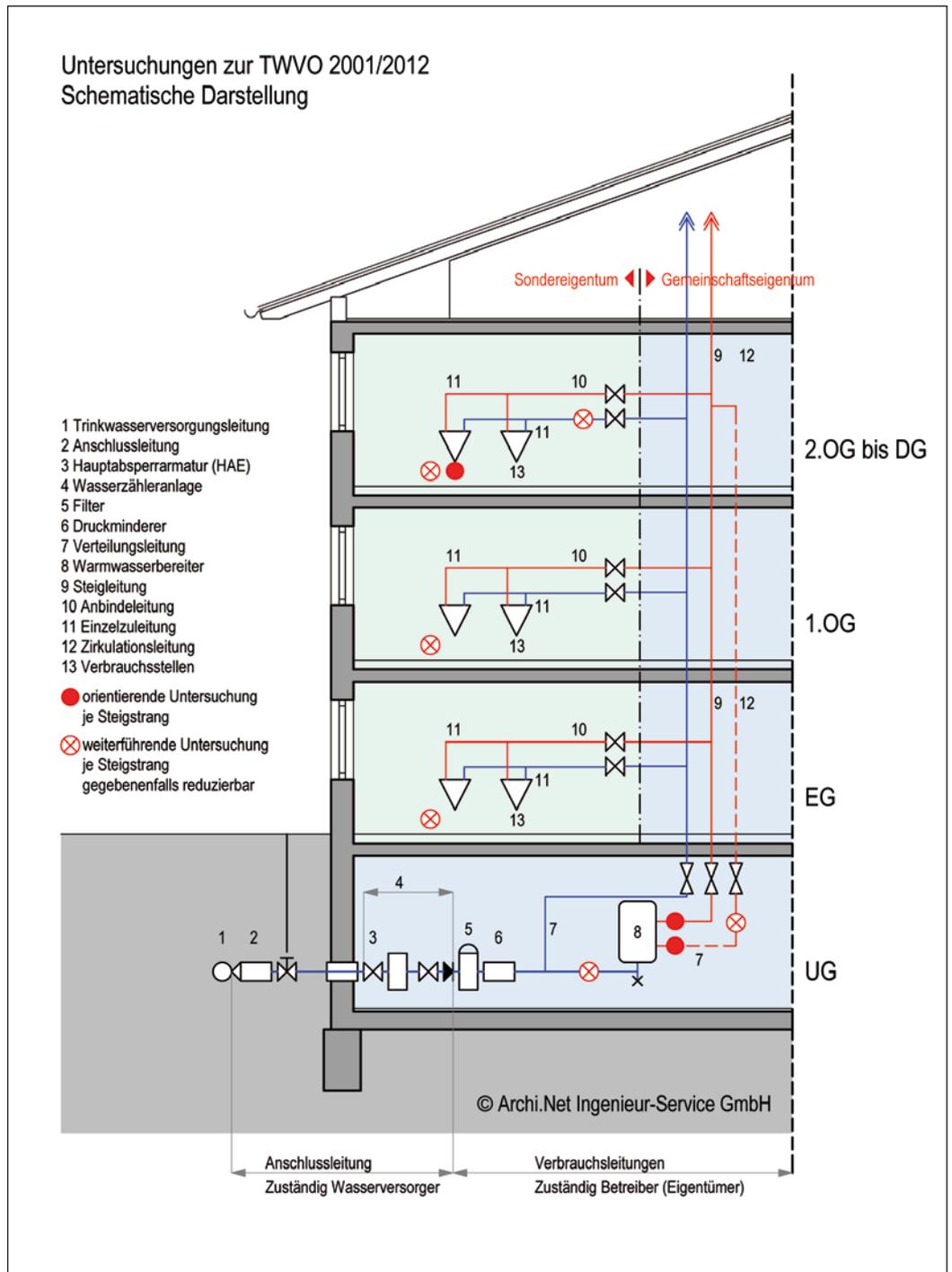
Kategorie 4

Über 10 000 KBE/100 ml: extrem hohe Kontamination, Duschverbot und/oder Desinfektion, ggf. Nutzungseinschränkung, Gefährdungsanalyse erforderlich, Rücksprache mit Gesundheitsamt über weitere Schritte, Spülung, ggf. Desinfektion, unverzüglicher Sanierungsbedarf und weiterführende Beprobung

Welche Schritte sind einzuleiten?

Jeder Befund mit Werten über 100 KBE/100 ml ist dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen. Je nach Kategorie sind zudem

weiterführende Untersuchungen oder eine Gefährdungsanalyse erforderlich, die mit dem Gesundheitsamt abzustimmen ist. Bei hoher und extrem hoher Kontamination ist die Gefährdungsanalyse nach § 16 der Trinkwasserverordnung unter Berücksichtigung der UBA Empfehlungen und der DVWG-Arbeitsblätter unerlässlich. Sie darf nur von Fachleuten mit nachweisbar ausreichenden Spezialkenntnissen durchgeführt werden. Fachlich geeignet sind Ingenieure oder Handwerksmeister mit entsprechenden Qualifikationen zu Kenntnissen der VDI 6023 Kat. A und der einschlägigen technischen Regeln des DVGW. Der Nachweis der fachlichen Eignung ist üblicherweise Sache des Ausführenden, nicht des Auftraggebers.



Die Durchführung der Analyse erfolgt in Kenntnis der Bestands- und Betriebsunterlagen sowie mit einer vollständigen Begehung und Beurteilung der Trinkwasseranlage unter technischen und hygienischen Aspekten. Dabei ist Folgendes im Bericht zu dokumentieren:

- Sichtung der Unterlagen zum Gebäudebestand und Bestandspläne der Trinkwasseranlage
- Berücksichtigung von Wartungen
- Hauseinführung des Wassers mit Armaturen
- Warmwasserbereitung
- Verteil-Netz einschließlich Zirkulation
- Alle endständigen Entnahmestellen in den obersten Etagen
- Überprüfung wichtiger Betriebsdaten, besonders der Temperaturen in der Trinkwasseranlage
- Identifizierung der gefährdeten Bereiche
- Einschätzung der Gesundheitsgefährdung
- Ggf. Berücksichtigung von Brandschutz
- Angaben zu Besonderheiten wie Leerstand, Totleitungen, Feuerlöschleitungen und Nutzerverhalten (lange Abwesenheiten)

Darüber hinaus muss eine zusammenfassende Gesamtbewertung mit Empfehlungen zu Sanierungsmaßnahmen mit zeitlicher Priorisierung erstellt werden.

Schon bei kleineren Wohnanlagen ist hierfür mit einem Aufwand von zwei Tagen zu rechnen, was erklärt, dass Gefährdungsanalysen durchaus ihren Preis haben oder eben den Anforderungen nicht genügen.

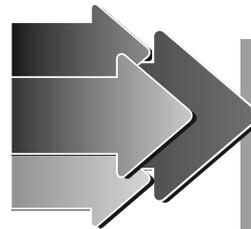
In der Praxis zeigt sich, dass Gefährdungsanalysen häufig ohne ausreichende Unterlagen zu Bestand und Betrieb durchgeführt werden. Meist sind nur Eingabepäne vorhanden, technische Unterlagen fehlen. Angaben zu Wartung und Betrieb sind nur mühsam in Erfahrung zu bringen: Die Ortsbegehung muss rechtzeitig angekündigt, der Zugang in die Wohnungen mit endständigen Entnahmestellen organisiert, der Hausmeister vor Ort ansprechbar sein.

Vor allem in alten Gebäuden liegen Strangleitungen meist unzugänglich in den Wänden, die Dämmung ist gealtert oder kaum vorhanden und fast immer unzureichend. In der Folge ist das Kaltwasser zu warm und Warmwasser nur lau. Da die

Dämmung in den Wänden nicht nachgerüstet werden, muss der Mangel durch hohe Temperaturen und hohen Durchfluss aufgefangen werden, wenn es die alten Zinkleitungen noch erlauben, was immer mit hohen Energieverlusten verbunden ist. Die Anforderungen an die Hygiene haben hier Vorrang.

In vielen Fällen ist nur eine lückenhafte Erfassung möglich. Insbesondere bei Umbauten, Nachrüstung, Stilllegung von Leitungen sind Informationen der wartenden Heizungsfirma und des Hausmeisters einzuholen.

FORTSETZUNG FOLGT



In der kommenden Ausgabe der **DDIVaktuell** werden wir uns **ausführlich** den **Maßnahmen gegen Legionellen im Trinkwassersystem** widmen: von Spülung über Desinfektion bis hin zu Sanierungsmaßnahmen.

OBJEKTUS
OBJEKT UND SERVICE *um Leben zu sichern*

Wir haben Ihre Sicherheit im Blick.

TOP-Thema: LegiOS

Legionellen als Krankheitserreger

Die aktuelle Trinkwasserverordnung erfordert weitergehende Maßnahmen zur Reinhaltung von Trinkwasser. Mit der zertifizierten Entnahme von Wasserproben zur Legionellenprüfung übernehmen wir weitere Leistungen im Rahmen der Verkehrssicherung. Sie schließt eine Regelungslücke für die Trinkwasserqualität der gesamten Hauswasserinstallation. Davon betroffen sind zentrale Warmwasserversorgungsanlagen in rund 2 Millionen Mehrfamilienhäusern in Deutschland. Die Trinkwasserverordnung verpflichtet den Vermieter dazu, dass das abgegebene Wasser kontinuierlich genussstauglich und rein, sowie frei von krankheitserregenden Keimen sein muss. Bei schuldhaften Verstößen gegen die in der Trinkwasserverordnung festgelegten Pflichten drohen dem Vermieter ordnungsrechtliche Bußgelder bzw. Strafverfahren.

Von der Legionellenprüfung über das Eskalationsmanagement bis zum Sanierungsmanagement. Die Überprüfung der Trinkwasserqualität ist Expertensache.

OBJEKTUS
OBJEKT UND SERVICE
Gutenbergring 55
22848 Norderstedt
Tel.: 040 500 18 23-0
Fax: 040 500 18 23-23
Email: info@objektus.de
www.objektus.de

OBJEKTUS nimmt Ihnen diese neuen Aufgaben ab! Haben Sie Fragen oder wünschen einen Beratungstermin, wir stehen Ihnen gern zur Verfügung.

Wenn Andere aufhören, machen wir weiter.





Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Vier aktuelle Urteile widmen sich verschiedenen Aspekten der Eigentümerversammlung, u. a. der Pflicht der Hausverwaltung zur Einholung von Grundbuchauszügen, dem Vorliegen eines formellen Fehlers, dem Versammlungszeitpunkt und dem Gebot der Nichtöffentlichkeit sowie der Übertragbarkeit der Verwalterstellung ohne Zustimmung der Wohnungseigentümer.



Die Autorin
DR. SUSANNE SCHIESSER
Die Fachwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“.
www.sibeth.com

Keine Pflicht der Hausverwaltung zur Einholung von Grundbuchauszügen zur Überprüfung der Eigentumslage

Was war passiert: Eine Wohnungseigentümergeinschaft hat in der Wohnungseigentümerversammlung den Beschluss über die teilweise Schließung eines Parkhauses gefasst. Ein Miteigentümer focht diesen Beschluss an und vertrat in der Klage die Auffassung, der Beschluss sei ungültig, da ein Eigentümer nicht durch die Verwalterin zur Eigentümerversammlung geladen worden sei. Im vorliegenden Fall hatte ein Eigentümerwechsel stattgefunden, welcher der Verwalterin zwar angekündigt, jedoch nicht abschließend durch Übersendung eines aktuellen Grundbuchauszuges mitgeteilt wurde. Die

Ladung zur Wohnungseigentümerversammlung ging dem Alteigentümer und nicht dem neuen Eigentümer zu, der aber zum Zeitpunkt der Ladung bereits in das Grundbuch eingetragen war. Der Kläger war der Auffassung, die Verwalterin hätte sich selbstständig über die neue Eigentumslage durch Einholung eines Grundbuchauszuges informieren müssen.

Die Meinung des Gerichts: Nach Erledigung der Hauptsache entschied das Landgericht München I im Rahmen der Kostenfestsetzung wie folgt: Das Landgericht hat den Beschluss des Amtsge-



richts mit der Begründung aufgehoben, dass kein formeller Fehler in Form einer mangelhaften Ladung vorgelegen habe und somit auch keine diesbezügliche Beweisaufnahme notwendig gewesen sei. Das Gericht vertritt die Auffassung, dass es nicht in den Aufgabenbereich der Hausverwaltung falle, vor jeder Eigentümerversammlung einen aktuellen

Grundbuchauszug einzuholen. Vielmehr könne die Verwalterin davon ausgehen, dass rechtlich relevante Grundbuchänderungen entweder durch den alten oder den neuen Eigentümer mitgeteilt werden. Etwas anderes gilt auch dann nicht, wenn die Hausverwaltung bereits vom schuldrechtlichen Geschäft, also dem Kaufvertrag über die Wohnungseigentumseinheit, Kenntnis hat. Sofern bis zum Zeitpunkt

der Ladung nicht durch einen der Eigentümer ein aktueller Grundbuchauszug über die veränderte Eigentumslage übersandt wird, ist die Ladung des alten Eigentümers als ordnungsgemäße Ladung gem. § 24 I WEG anzusehen.

Dokumentation: Landgericht München I, Beschluss vom 20.02.2013 – 36 T 1970/13 = BeckRS 2013, 074443

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Der Verwalter ist nicht verpflichtet, den aktuellen Grundbuchstand abzuklären, da dies insbesondere bei großen Wohnanlagen einen immensen und unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand bedeuten würde. Die Hausverwaltung ist hier auf die Mitwirkung der Eigentümer angewiesen, die ihrerseits das größte Interesse an der Mitteilung der veränderten Eigentumsverhältnisse haben sollten. Zur Vermeidung von Problemen kann der Verwalter in der jeweiligen Ladung zur Eigentümerversammlung darauf hinweisen, dass ggf. veränderte Eigentumsverhältnisse durch Übersendung eines aktuellen Grundbuchauszuges mitzuteilen sind.

>



KALO
einfach persönlicher.

„Mit über 1 Mio. Rauchmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“

Johannes Guffleisch, Regionalleiter Süd und Rauchmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich

Rauchmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchmelderservice schützt Sie:

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchmelder
- Geräteindividuelle Dokumentation sorgt für Rechtssicherheit



KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 – 23775 - 0
info@kalo.de · www.kalo.de

Keine Übertragbarkeit der Verwalterstellung ohne Zustimmung der Wohnungseigentümer und Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit

Was war passiert: In einer Wohnungseigentümerversammlung am 20.10.2010 sind mehrere Beschlüsse gefasst worden, die von den Klägern angefochten wurden. Als Grund für die Anfechtung brachten die Kläger vor, die Firma X1 sei zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht wirksam zur Verwalterin bestellt gewesen. Problematisch war im vorliegenden Fall, dass die X1 nach § 123 II Nr. 2 UmwG von der ursprünglich als Verwalterin bestellten X2 abgespalten wurde und danach als neue Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft aufgetreten ist. Die X1 und die X2 waren der Auffassung, dass die Verwalterstellung nach § 131 Abs. I Nr. 1 UmwG mit allen übrigen Rechtspositionen automatisch auf die X1 übergegangen wäre. Dagegen waren die Kläger der Auffassung, dass die Verwalterstellung nicht mit dem übrigen Vermögen und Rechtspositionen im Wege der Abspaltung und ohne Mitwirkung der Wohnungseigentümer übertragen werden konnte. Das Amtsgericht hat in erster Instanz der Klage stattgegeben. Die Beklagte hat dagegen Berufung eingelegt. Das Landgericht hat die Berufung als unbegründet abgewiesen. Nach Ansicht des Gerichts gilt § 131 Abs. 1 Nr. 1 UmwG nicht uneingeschränkt für alle Rechtspositionen. So nehmen höchstpersönliche Rechte sowie Gegenstände oder Rechtspositionen mit Verfügungsbeschränkungen nicht an der Übertragung teil.

Die Meinung des Gerichts: Das Landgericht hat entschieden, dass die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung wirksam angefochten wurden und daher zu Recht durch das Amtsgericht für unwirksam erklärt worden waren. Das Gericht begründet die Entscheidung damit, dass § 26 I S 1 WEG die Bestellung des Verwalters durch Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft mit einfacher Mehrheit vorsieht und der Verwalter sich daher nicht vorbehalten könne, die Verwalterstellung ganz oder teilweise

auf einen anderen zu übertragen, ohne den Eigentümern ein Mitspracherecht einzuräumen. Nachvollziehbar weist das Gericht hier auf die besondere Vertrauensstellung des Verwalters hin, die bei juristischen Personen nicht nur das persönliche Vertrauen, sondern auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit umfasst. Zwar könne sich die X1 auf ein ihr bislang entgegengebrachtes persönliches Vertrauen berufen, da sie bislang Bestandteil der X2 gewesen und mit Aufgaben der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft betraut gewesen sei. Allerdings stellt das Gericht hier in erster Linie auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ab, die für die Eigentümer nicht ohne weiteres uneingeschränkt überprüfbar ist und daher beeinträchtigt sein kann. Daher kommt es hier nicht darauf an, ob die X1 aufgrund ihrer früheren Tätigkeit persönliches Vertrauen beanspruchen kann, oder wirtschaftliche Nachteile tatsächlich im Einzelfall vorliegen. Die Verwalterstellung konnte nicht ohne Zustimmung der Eigentümer übertragen werden.

Das Gericht kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Leitung der Versammlung

der Wohnungseigentümer am 20.10.2010 durch Mitarbeiter der X1 zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse führte.

Zumindest sieht das Gericht das aus § 23 Abs. 1 WEG abgeleitete Gebot der Nichtöffentlichkeit dadurch verletzt, dass Mitarbeiter der X1 – mangels Verwalterstellung – als Dritte an der Versammlung teilgenommen und die Versammlung sogar geleitet haben. Der Versammlungsleitung käme eine so zentrale Rolle in der Eigentümerversammlung zu, dass ein Einfluss der X1 auf die Meinungsbildung nicht auszuschließen sei. Sinn und Zweck des Gebots der Nichtöffentlichkeit sei aber gerade, die WEG vor fremdem Einfluss zu schützen. Das Gericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Einflussmöglichkeiten des Versammlungsleiters so umfangreich sind, dass hier der Anschein begründet ist, dass der Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit ursächlich für das Ergebnis der Beschlussfassung war.

Das Gericht weist ausdrücklich darauf hin, dass es dem Verwalter selbstverständlich weiterhin gestattet bleibt, sich zur Erfüllung seiner Pflichten eines Erfüllungsge-



hilfen zu bedienen, der, beispielsweise als Angestellter der Verwalterfirma, die Pflichten der Verwalterfirma ausübt. Im entschiedenen Fall haben die Mitarbeiter der neuen Verwaltung X1 jedoch vermeintlich aus eigenem Recht gehandelt und vermeintlich eigene Pflichten als vermeintlich neu bestellter Verwalter wahrgenommen, und wollten gerade nicht die Tätigkeit der X2 als ursprünglicher Verwalterin für diese ausüben.

Dokumentation: Landgericht München I, Schlussurteil vom 10.01.2013 – 36 S 8058/12 WEG = ZWE 2013, 415

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Eine Übertragung der Verwalterstellung alleine im Wege der Abspaltung ist nicht möglich. Daher sollte der Verwalter im Falle einer Abspaltung frühzeitig die Eigentümer darauf hinweisen und ggf. eine Beschlussfassung der WEG über die Übertragung der Verwalterstellung auf die abgespaltene Gesellschaft in die Wege leiten. Hierfür kann es hilfreich sein, wenn die WEG mit möglichst umfassenden Informationen über die geplante Abspaltung versorgt wird, sodass sie sich ein genaues Bild von dem zum neuen Verwalter zu bestimmenden Unternehmen machen kann. So kann die WEG beurteilen, ob sie dem neuen Verwalter das gleiche Vertrauen entgegen bringen kann wie dem ursprünglichen. Eine Versammlungsleitung durch eigene Angestellte bleibt selbstverständlich weiterhin zulässig.

Unerheblichkeit eines formellen Fehlers

Was war passiert: Der Kläger hat die formelle Rechtmäßigkeit mehrerer in einer Eigentümerversammlung gefasster Beschlüsse angezweifelt und ist in seiner Klage sowie in seiner Berufung davon ausgegangen, dass ein formell mangelhafter Beschluss nichtig sei. Der Kläger hat bemängelt, dass er nicht an der Abstimmung teilgenommen hatte. Darüber hinaus hat der Kläger und Berufungskläger Bedenken hinsichtlich eines Beschlusses über die Erteilung der Entlastung für den faktischen

Beirat geäußert. Das Gericht hatte über die Berufung gegen ein klageabweisendes erstinstanzliches Urteil zu entscheiden.

Die Meinung des Gerichts: Das Landgericht vertritt die Auffassung, dass ein formeller Mangel, beispielsweise eine fehlerhafte Stimmabgabe, lediglich zur Anfechtbarkeit, nicht aber automatisch zur Ungültigkeit der betreffenden Beschlüsse führt. Bei der Frage nach der Ordnungsmäßigkeit der Beschlüsse ist immer zu beachten, ob der formelle Fehler Auswirkungen auf das Abstimmungsergebnis hatte. Im vorliegenden Fall hat das Gericht ausgeschlossen, dass ein anderes Abstimmungsergebnis zustande gekommen wäre, wenn der Kläger an der Versammlung als stimmberechtigter Teilnehmer teilgenommen hätte. Hierbei seien allerdings sehr strenge Maßstäbe anzulegen. Es muss aus-

geschlossen sein, dass der Beschluss ohne den Mangel ebenso zustande gekommen wäre. Hier hatte sich der Kläger allerdings in keiner Weise dazu geäußert, inwiefern er die anderen Teilnehmer der Wohnungseigentümerversammlung durch Redebeiträge seinerseits zu einem anderen Abstimmungsverhalten gebracht und damit das Abstimmungsergebnis abweichend beeinflusst hätte. Insofern ist das Gericht davon ausgegangen, dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch eine fehlerfreie Beschlussfassung nicht zu einem anderen Abstimmungsergebnis geführt hätte. Daher sei der formelle Fehler unerheblich und führe nicht zur Anfechtbarkeit des Beschlusses.

Dokumentation: Landgericht Köln, Beschluss vom 08.01.2013 – 29 S 183/12 = ZWE 2013, 412

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Die Entlastung eines faktischen Beirats erfolgt nach den gleichen Maßstäben wie die eines gewählten Beirats und muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Auch wenn der formelle Mangel vom Gericht im vorliegenden Fall als unbeachtlich und nicht kausal für das Abstimmungsergebnis eingestuft wurde, so sollte der Verwalter bereits im Vorfeld und bei Beschlussfassung darauf achten, dass der gesamte Ablauf fehlerfrei erfolgt, um eventuellen Unklarheiten und Streitigkeiten vorzubeugen.

Versammlung zur Unzeit und Gebot der Nichtöffentlichkeit

Was war passiert: Der Verwalter hatte eine Eigentümerversammlung an einem Werktag mit Versammlungszeitpunkt 13.00 Uhr anberaumt. Bei der durchgeführten Versammlung wurde ein Beschluss hinsichtlich der Gartengestaltung der Anlage gefasst. Die Klägerin wandte sich gegen den gefassten Beschluss, mit dem Argument, es läge ein Einberufungsmangel vor, weil die Eigentümerversammlung zur Unzeit einberufen wurde und darin ein eklatanter Verstoß gegen ihre elementaren Mitgliedschaftsrechte als Wohnungseigentümerin liege. Zuvor hatte die Klägerin die Uhrzeit der Einberufung nicht gerügt oder auf ihre zeitlich bedingte Verhinderung hingewiesen. Vielmehr hat die Klägerin kommentarlos die Verwalterin mit der dem Einladungsschreiben beiliegenden Vollmachtsurkunde bevollmächtigt, sie in der Versammlung zu vertreten und entsprechend für sie abzustimmen. Darüber hinaus hatte sie an keiner der bislang stattgefundenen Versammlungen teilgenommen, auch nicht an denen, die erst gegen 18.00 Uhr begonnen hatten.

Des Weiteren war die Klägerin der Auffassung, der Beschluss über die Gartengestaltung sei auch deshalb unwirksam, weil gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit verstoßen worden sei, da ein Rechtsanwalt an der Eigentümerversammlung teilgenommen hatte. Das erstinstanzliche Gericht hatte der Klage stattgegeben. Auf Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen.

Die Meinung des Gerichts: Das Landgericht stellt klar, dass die Anberaumung der Versammlung im Ermessen des jeweiligen Verwalters steht, wobei die Versammlung grundsätzlich zu verkehrsüblichen Zeiten stattfinden und auch für Berufstätige in zumutbarer Weise einzurichten sein soll. Hält der Verwalter diese Maßgabe nicht ein, so liegt eine Anberaumung zur Unzeit vor. Allerdings vertritt das Landgericht entgegen dem erstinstanzlichen Amtsgericht die Auffassung, dass allein in der Einberu-

fung einer Eigentümerversammlung zur Unzeit noch kein eklatanter Verstoß gegen die elementaren Mitgliedschaftsrechte der Klägerin zu sehen sei. Ein grober Verstoß sei erst dann zu bemängeln, wenn der Wohnungseigentümer ganz bewusst von der Teilnahme an der Versammlung und seiner Stimmrechtsausübung ausgeschlossen wird. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn nach Anberaumung der Versammlung zur Unzeit ein Wohnungseigentümer ausdrücklich auf seine zeitliche Verhinderung hinweisen würde und der Verwalter trotzdem eine Verlegung der Versammlung ablehnen würde.

Im vorliegenden Fall sieht das Gericht eine solche Konstellation nicht gegeben. Es weist auf den Vortrag der Beklagten und Berufungsklägerin hin, dass die Klägerin kommentarlos Vollmacht zur vertretungsweisen Stimmrechtsausübung erteilt hatte und höchstwahrscheinlich auch nicht an der Versammlung teilgenommen hätte, wenn der Beginn für einen späteren Zeitpunkt bestimmt worden wäre, da sie bislang nie an einer Versammlung teilgenommen hatte.

Darüber hinaus verweist das Gericht darauf, dass die Klägerin auch im Falle ihrer Teilnahme mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht das Abstimmungsergebnis beeinflusst hätte.

Hinsichtlich der Verletzung des Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit durch Teilnahme eines Rechtsanwalts an der



Versammlung räumt das Gericht ein, dass möglicherweise im vorliegenden Fall ein konkludenter Verzicht auf das Gebot der Nichtöffentlichkeit nicht ausgereicht haben könnte. Jedoch geht das Gericht auch in diesem Fall davon aus, dass der Mangel sich nicht kausal auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat. Außerdem hat das Gericht ausgeschlossen, dass der teilnehmende Rechtsanwalt die Versammlungsteilnehmer in ihrem Abstimmungsverhalten beeinflusst hat, da bereits eindeutige Mehrheitsverhältnisse vorhanden waren.

Zur Frage der Nichtöffentlichkeit stellt das Gericht fest, dass die Klägerin sich hier das gesamte Verhalten ihrer Bevollmächtigten im Rahmen der maßgeblichen Abstimmung zurechnen lassen muss und sieht im Verhalten der Versammlungsteilnehmer zumindest einen konkludenten Verzicht auf die Einhaltung des Gebots der Nichtöffentlichkeit.

Dokumentation: Landgericht Berlin, Urteil vom 05.02.2013 – 85 S 31/12 WEG = ZWE 2013, 458

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

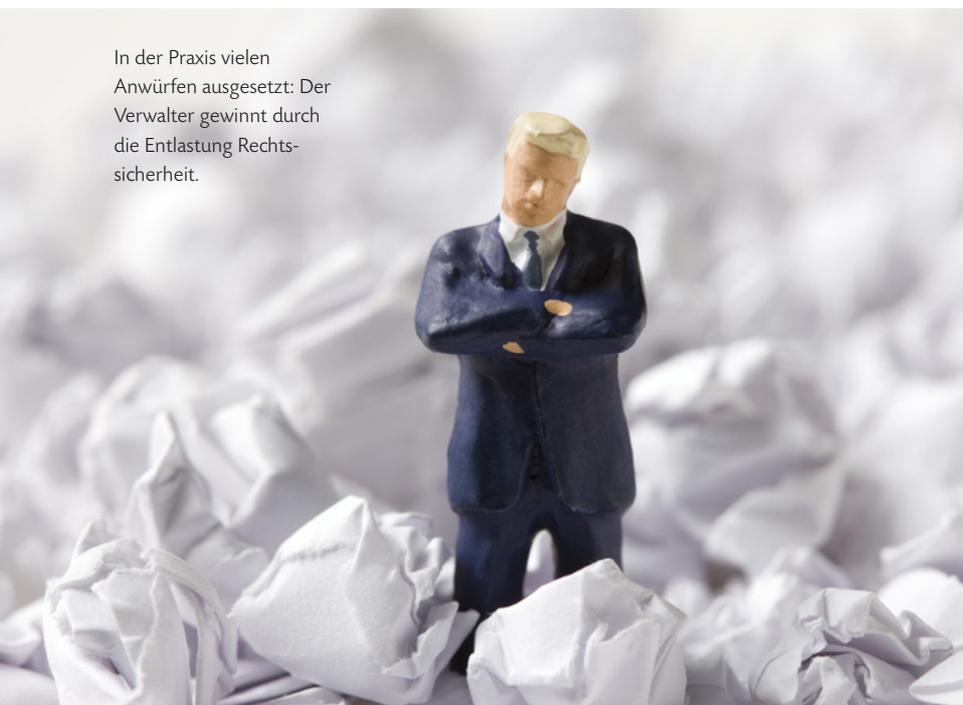
Eine Eigentümerversammlung muss so anberaumt werden, dass es auch berufstätigen Wohnungseigentümern zumutbar ist, daran teilzunehmen. Auch wenn der Zeitpunkt der Versammlung grundsätzlich im Ermessen des Verwalters steht, so ist diese Maßgabe bei Anberaumung der Versammlung zu beachten, um von vornherein Schwierigkeiten zu vermeiden. Dies gilt verstärkt bei einem Antrag auf Terminverlegung seitens eines oder mehrerer Eigentümer.

Pro & Contra

Entlastung des Verwalters

Ist sie heute wirklich noch erforderlich?

In der Praxis vielen Anwürfen ausgesetzt: Der Verwalter gewinnt durch die Entlastung Rechtssicherheit.



Die Entlastung des Verwalters ist im Wohnungseigentumsgesetz nicht normiert, sodass sich für ihn kein Rechtsanspruch darauf ableiten lässt. Dieser kann sich allenfalls dann ergeben, wenn die Entlastung in der Gemeinschaftsordnung festgeschrieben oder vertraglich vereinbart wurde. Musterverträge sind hier nur Formularklauseln, die den Beschränkungen der §§ 305 ff BGB unterworfen sind und insbesondere dem Überraschungsverbot nach § 305 ff BGB unterliegen (Gottschalg, Verwalterentlastung im Wohnungseigentumsrecht, NJW 2003, 1293).

Um der Unwirksamkeit solcher Klauseln vorzubeugen, sollten die Voraussetzun-

gen der Entlastung klar definiert werden. Die gängige Praxis ist auf das Vereins- und Gesellschaftsrecht und die dort übliche Entlastung von Vorständen und Geschäftsführern zurückzuführen. Auch wenn die Entlastung des Verwalters im WEG nicht geregelt ist, wird sie von der Rechtsprechung überwiegend unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich anerkannt.

Inhalt und Umfang der Verwalterentlastung

Der Beschluss der Entlastung des Verwalters umfasst nur das Handeln des Verwalters in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum, was jedoch auch daraus abgeleitete Ansprüche einzelner Wohnungseigentümer beinhalten kann (BGH Beschluss vom 17.07.2003, Az.: V ZB 11/03). Ersatzansprüche einzelner

Eigentümer, die nicht in Verbindung mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums stehen, sind hier nicht Gegenstand. Die Rechtsprechung hat dazu weitere Entscheidungen hervorgebracht wie die des BayObLG: Laut Beschluss vom 05.08.1999, Az.: 2 Z BR 71/99 ist die gesamte Tätigkeit des Verwalters erfasst, wenn sich der Entlastungsbeschluss auf die gesamte Verwaltung des Gemeinschaftseigentums bezieht. Dem OLG Hamburg mit Beschluss vom 25.06.2003, Az.: Z WX 138/99 zufolge bezieht sich die Entlastung des Verwalters nur auf die Jahresabrechnung, wenn der Entlastungsbeschluss im Zusammenhang mit ihrer Genehmigung erfolgt.

Der bestandskräftige Entlastungsbeschluss bewirkt, dass die Verwaltungsführung von der Wohnungseigentümergeinschaft >



Der Autor

DIETMAR STRUNZ

Der Rechtsanwalt und Gründer der Kanzlei Strunz Alter Rechtsanwälte in Chemnitz ist vorwiegend im Miet-, WEG- und Grundstücksrecht tätig. Er ist u. a. Präsidiumsmitglied des DDIV und Inhaber des Fortbildungsinstituts I.G.W. www.strunz-alter.de

Für den **Verwalter** besteht **kein Rechtsanspruch** auf **Entlastung**.

gebilligt wird. Die dem Verwalter mit einer Jahresabrechnung erteilte Entlastung bezieht sich nicht nur auf die Abrechnung selbst, sondern auch auf damit einhergehende Zahlungsvorgänge wie Kontenbewegungen und entbindet von der Verpflichtung zu Auskünften über die entlastete Abrechnungs- bzw. Wirtschaftsperiode (Niederführ, Kümmer, Vandenkonten, WEG 9. Auflage, §28 II Rn. 210).

Mit unterschiedlicher rechtlicher Begründung wird ihr auch der Verzicht auf Haftungsansprüche beigemessen, was im Sinne des § 397 II BGB ein negatives Schuldanerkenntnis bedeutet (BGH, Urteil vom 06.03.1997, Az.: III ZR 248/95). Dabei geht es aber nur um Ersatzansprüche, die Wohnungseigentümern bei sorgfältiger Prüfung der Unterlagen bekannt oder erkennbar waren (OLG München, Beschluss vom 07.02.2007, Az.: 34 WX 147/06). Die Kenntnis bzw. Kenntnispflicht des Verwalterbeirates oder eines Mitglieds aus der Prüfung der Verwaltungs- und Abrechnungsunterlagen ist den Wohnungseigentümern zuzurechnen. Eine Entlastung des Verwalters erstreckt sich nicht auf gegebenenfalls strafrechtlich relevantes oder verschleiertes Handeln und Verhalten.

Der Beschluss der Entlastung und ordnungsgemäße Verwaltung

Ein Beschluss über die Entlastung liegt im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des WEG, soweit keine Pflichtverletzung ersichtlich oder bekannt ist. Damit verstößt die Entlastung dann gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn Wohnungseigentümer durch den Beschluss auf mögliche Ansprüche verzichten sollen. Nach § 21 III WEG wird über die Entlastung mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen. Geht es jedoch um den Verzicht auf eventuell bestehende Ersatzansprüche gegen den

Verwalter, wäre nach § 21 I WEG einstimmig zu beschließen. Ein Mehrheitsbeschluss wäre in diesem Fall anfechtbar.

Anfechtbar ist der Beschluss auch dann, wenn die Jahresabrechnung Fehler oder Ergänzungsbedarf aufweist, die dies begründen (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 14.10.2005, Az.: 1 – 3 WX 77/05).

Mit Entscheidung vom 17.07.2003, Az.: V ZB 11/03 hat der BGH deutlich gemacht, dass ein Entlastungsbeschluss nicht grundsätzlich unzulässig ist, jedoch vom Verwalter nicht verlangt werden kann. So haben die Eigentümer das Recht, ihn zu entlasten, wenn keine erkennbaren Ansprüche gegen ihn bestehen.

Entsprechend § 25 V WEG dürfen Verwalter, die selbst Wohnungseigentümer sind, an der Beschlussfassung nicht teilnehmen. Dieser Stimmrechtsausschluss gilt auch für ihm erteilte Vollmachten, da hier ein Interessenkonflikt besteht (OLG Köln, Beschluss vom 08.06.2011, Az.: 16 WX 165/06).

Ist der Beschluss der Jahresabrechnung mit dem Beschluss über die Entlastung verbunden, ist auch hier von einem Stimmrechtsausschluss auszugehen. Dem Verwalter steht in diesem Fall das Recht zu, eine getrennte Abstimmung zu verlangen. Als Ausweichlösung wäre auch die Bevollmächtigung eines anderen Wohnungseigentümers denkbar, die jedoch keine Stimmrechtsanweisung enthalten darf. Wie der BGH am 25.09.2003, Az.: V ZB 40/03 entschied, widerspricht ein Beschluss über die Entlastung eines bereits ausgeschiedenen Verwalters nicht den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Da für den Verwalter kein Rechtsanspruch auf Entlastung besteht, kann er folglich

nicht positiv gefasste Beschlüsse hierzu auch nicht anfechten. Mit der Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 19.08.1996, Az.: 3 WX 581/94 wird ihm jedoch ein Feststellungsinteresse zugesprochen: Er kann § 256 ZPO entsprechend die gerichtliche Feststellung beantragen, dass keine Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen ihn bestehen.

FAZIT

Durch die Entlastung billigen die Wohnungseigentümer das Handeln des Verwalters als zweck- und rechtmäßig und sprechen ihm auch das Vertrauen für die Zukunft aus. Im Gegenzug kann der Verwalter bei erteilter Entlastung nicht aus schon bei Entlastung bekannten Gründen abberufen werden.

Die Vorteile der Entlastung des Verwalters liegen auf der Hand: Er erhält – wenn auch gegenständlich beschränkte – Rechtssicherheit vor Haftungsansprüchen und zugleich die Bestätigung, dass die Wohnungseigentümer mit seiner verwaltenden Tätigkeit zufrieden waren.

Verwaltern ist zu empfehlen, hinsichtlich der Entlastung klare, überschaubare und detaillierte Regelungen vertraglich zu vereinbaren. In der Wohnungseigentümersammlung, die über die Entlastung des Verwalters beschließen soll, ist eine umfassende Rechenschaftslegung durch den Verwalter vorzunehmen und die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und die Entlastung strikt zu trennen.

Verwaltung im Griff

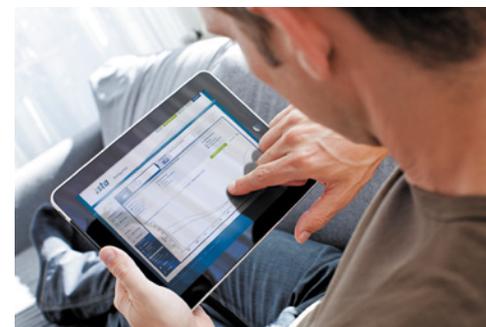
Nützliche Apps für Smartphone und Tablet

Smartphones und Tablets sind aus kaum einem Arbeitsumfeld mehr wegzudenken. Eine Vielzahl von Anbietern hat in den letzten Jahren auch für Verwalter so einiges an hilfreichen Applikationen (Apps) entwickelt. Konnte man sie in den vergangenen Jahren noch hauptsächlich in App Stores erwerben, setzen sich heute so genannte mobile Web-Apps immer mehr durch. Sie werden über den Webbrowser des mobilen Endgeräts angezeigt und sind somit plattformunabhängig.

Die Zahl der Immobilien-Apps in den Stores ist enorm, wobei ein Großteil für Immobilienmakler entwickelt wurde. Wer nach sinnvollen Applikationen für Immobilienverwalter sucht, wird jedoch belohnt. Es gibt mobile Arbeitshilfen für die Objektbegehung, die Wohnungsübergabe sowie Gesetzessammlungen, aber auch Apps, mit denen man auf hinterlegte komplette Datenbestände Zugriff hat!

My Measures and Dimensions PRO – Objektvermaßung

Mit der App My Measures and Dimensions PRO von SIS software kann man Objekte fotografieren und direkt darauf die Maße eintragen. Dazu können frei Pfeile, Winkel und Text eingegeben werden. Gespeicherte Vermaßungen sind jederzeit überall abrufbar und können per E-Mail versandt werden. Die Anwendung für iPhone und iPad kostet jeweils 6,99 Euro. www.sis.si



ista EDM mobil – effizientes Verbrauchsdatenmanagement

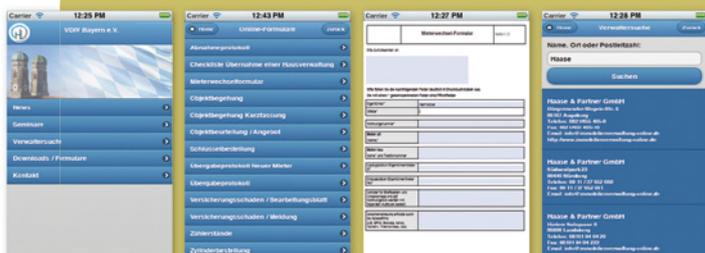
Mit ista EDM mobil haben Hausverwalter Zugriff auf Verbräuche und Kosten (Wärme, Wasser und Strom) ihrer Liegenschaften. Das kostenlose Angebot richtet sich an alle Nutzer des Energiedatenmanagements premium im ista Webportal. Die zeitnahe transparente Darstellung ermöglicht es, das Verbrauchsverhalten aktuell zu beeinflussen und damit Energiekosten zu senken. www.ista.de

Wohnungsübergabe-Protokoll – der Klassiker von Haufe

Haufe ermöglicht es mit dieser App, Wohnungsübergaben sicher und papierlos per iPhone oder iPad zu organisieren und zu archivieren. Schlüssel, Zählerstände, Zustand der Wohnung und alle relevanten Informationen werden erfasst. Die Parteien unterschreiben direkt vor Ort



auf dem Bildschirm des mobilen Geräts und erhalten das Protokoll im Anschluss per E-Mail. Die aktuelle Version 2.0.5 kostet 3,59 Euro. Die Pro-Version mit zusätzlichen Funktionen wie dem Hinzufügen von mehr als vier Zählern gibt es zum Preis von 7,99 Euro.



VDIV Bayern App – Online-Formularverwaltung

Die plattformübergreifende Web-App des VDIV Bayern unterstützt Verwalter bei vielen Aufgaben mit stets aktualisierten Onlineformularen. Sie können direkt am Endgerät ausgefüllt und über die AdobeCloud gespeichert werden. Übergabeprotokolle, Objektbegehungen, Mieterwechsel, Zählerstände und viele weitere Formulare sind so auch unterwegs immer parat. Die App steht derzeit noch Gratis zum Download zur Verfügung: app.vdiv-service.de

immoKing Pro – Wohnungsübergabe-Protokoll für Vermieter, Mieter und Hausverwalter

Seit Ende 2013 neu auf dem Markt ist die iPad-App der Form ist King GbR zur Erfassung von Wohnungsübergabeprotokollen. Die mobile, kostengünstige und flexible Lösung für professionelle und private Vermieter bietet eine intuitive und einfache Handhabung bei klar strukturiertem Arbeitsablauf. Vielfältige und umfangreiche Möglichkeiten verkürzen signifikant den täglichen Aufwand bei Mieterwechsel und Objektübergaben.

Derzeit bieten die Entwickler die App zum Aktionspreis von 6,99 Euro an.



BEOS AG – Kennzahlen auf einen Blick

Mit dieser App können Anwender schnell feststellen, ob sich eine Immobilie rechnet, weil wichtige Kennzahlen sofort ermittelt werden. Kalkulationen für Flächen, Mieten, Kosten und Investitionen werden durch voreingestellte Werte direkt vor Ort erstellt und machen somit erkennbar, ob sich eine Kapitalanlage rechnet. Die Basisversion fürs iPhone ist kostenlos, zudem iPad-kompatibel und kann durch zusätzliche Tools erweitert werden. Die erweiterte Lösung kostet 5,49 Euro.



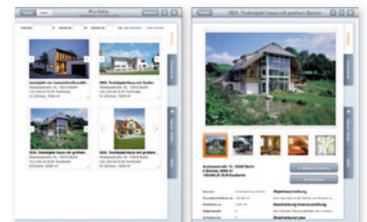
Techem – smartes Energie-Monitoring

Über Smartphone oder Tablet-PC können Verwalter auf die Verbrauchswerte ihrer Immobilienobjekte zugreifen und diese auf verschiedene Bezugsgrößen ortsungebunden auswerten. Um eine Analyse zu erstellen, werden die Daten in die App geladen. Danach kann der Nutzer seine Werte jederzeit und überall auch ohne Netzanbindung auswerten. Die Anwendung erlaubt zudem Benchmark-Vergleiche zu ähnlichen Gebäuden im Techem-Bestand und Historienanalysen zu Verbrauchs- und Kostendaten im Sechsjahres-Zeitraum. Die App ist für Kunden von Techem Energie- und Wassermonitoring kostenlos. Kompatibel mit iPhone, iPad und Android-Geräten. www.techem.de



Exposémappe – mobile Objektpräsentation

Die Exposémappe von ImmobilienScout24 wurde exklusiv für gewerbliche Anbieter von Immobilien entwickelt. Damit können Immobilien und zusätzliche Dokumente auch unterwegs präsentiert werden. In der Exposémappe hat der Nutzer Zugriff auf all seine Objekte. Die iPad-App ist kostenlos. www.immobilienscout24.de



DOMUS 4000 – auch mobil nutzen

Einige Hersteller von Verwaltungs-Software entwickeln zurzeit Applikationen, mit denen Teile ihrer Programme auch mobil angewendet werden können. Die Ottobrunner Software-Schmiede DOMUS Software AG hat bereits eine App für das mobile Verwalten auf dem Markt. Eigens konzipiert für die Premium-Software DOMUS 4000 macht sie alle Funktionalitäten und Features auch unterwegs nutzbar und greift in Echtzeit auf das Datenbanksystem des Nutzers zu. Die DOMUS 4000 App für iPad und iPhone gibt es zum Preis von jeweils 89 Cent.

Immologis – einfach gut vernetzt

Eine einfache Lösung für die Immobilienwirtschaft, um Geschäftsprozesse über Online-Portale per iPhone und iPad-App für Objektmanager, Mieter, Interessenten und Dienstleister effizienter und papierlos zu gestalten. Das Basispaket enthält Formularservice und -kommunikation, lizenzfreie Standardformulare (Mieterwechsel, Begehung/Verkehrssicherung, Bau/Instandhaltung), Accountverwaltung, Geo-Referenzierung, integrierte Fotodokumentation sowie Druckvorschau und PDF-Generierung. IMMOLOGIS kann 30 Tage lang kostenlos getestet werden. Das Basispaket mit Formularservice ist für Geschäftskunden ab 25 Euro im Monat nutzbar. www.immologis.com



Tablets machen das Büro mobil

Mobile Endgeräte haben den Computermarkt erobert. Nach dem Siegeszug der Smartphones haben die Tablet-PCs nachgezogen. Im Jahr 2013 wurden weltweit mehr als 180 Millionen Geräte verkauft. Im mobilen Business-Einsatz spielen die Tablets ihre Stärken aus. Das macht sie für Verwalter immer interessanter.

von Oliver Mertens

Meist wird die Frage nach dem neuen Tablet durch das Betriebssystem des Smartphones beantwortet. Wer mit dem Bediensystem seines Mobiltelefons zufrieden ist, greift in der Regel zu einem Tablet mit dem gleichen Betriebssystem – zumal einmal gekaufte Apps häufig auf beiden Geräten eingesetzt werden können. Der Markt wird beherrscht durch zwei Betriebssysteme: Den Löwenanteil beanspruchen das Google-System Android und iOS von Apple. Microsofts Windows 8 konnte 2013 Boden gutmachen, liegt jedoch weit hinter den Konkurrenten. Für das offene Betriebssystem Android bieten viele Hersteller unterschiedlichste Tablets an. Nutzer von iOS können ausschließlich Apple-Geräte nutzen.

Android-Tablets, die es in allen Qualitäts- und Ausstattungsvarianten gibt, sind günstig und ermöglichen technisch versierten Nutzern die volle Kontrolle über das Gerät. iPads hingegen eignen sich am besten für Anwender, denen eine einfache Bedienung und besserer Datenschutz wichtig sind. Windows-Tablets sind eher Nischengeräte für Nutzer, die die Eigenschaften von Tablet und PC in einem Gerät vereint haben wollen. >



Was Sie zum Schutzengel macht? Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service.

Was wir unter Rundum-Service verstehen? Ganz einfach:

-  Individuelle Beratung
-  Jährliche Wartung
-  Hochwertige Geräte
-  Rechtssichere Dokumentation
-  Normgerechte Montage
-  Infodienst mit 24h Hotline

Und was Sie zum Schutzengel macht?

Auch ganz einfach: rauchwarnmelder-minol.de/verwalter

 **Minol**
Alles, was zählt.

Wer mit dem **Bediensystem** seines **Mobiltelefons zufrieden ist**, greift in der Regel zu einem **Tablet mit dem gleichen Betriebssystem**.

Entscheidungskriterium Display

Im Wesentlichen gibt es zwei Gerätegrößen. Tablets mit 10-Zoll-Bildschirmen, zu denen das klassische iPad zählt, sind etwas kleiner als eine DIN-A4-Seite. Deutlich handlicher sind Geräte mit Displaygrößen zwischen 7 und 8 Zoll. Diese Tablets sind zwischen 17 und 20 Zentimeter groß. Für den verwalterischen Außeneinsatz eignen sich jedoch eher die größeren Tablets, weil auf ihnen Benutzeroberflächen, Tabellen und Dokumente noch lesbar dargestellt werden können, ohne dass man viel scrollen muss.

Große Unterschiede gibt es bei den Displayqualitäten. Viele 10-Zoll-Tablets haben lediglich eine Auflösung von 1280 x 800 Pixeln. Die aktuellen Spitzenmodelle bieten eine höhere Pixelanzahl (mindestens 1920 x 1200). Damit ist ermüdungsfreies Lesen möglich. Je mehr Pixel ein Gerät darstellen kann, desto mehr Bildinformation kann das Display bei gleicher Bildgröße darstellen. Das macht das Bild schärfer – das Gerät aber auch teurer. Fast alle Tablets haben glänzende Bildschirme, in denen sich andere Lichtquellen schnell spiegeln. Manche Displays erlauben dem Nutzer außerdem nur einen sehr eingeschränkten Betrachtungswinkel: Bei schräger Perspektive verblassen die Farben, und das Bild wird dunkler. Deshalb sollte man die Geräte vor dem Kauf unter Tageslichtbedingungen testen.

Alle Tablet-PCs sind WLAN-fähig. Damit kann zu Hause, im Büro, in öffentlichen Hotspots, Cafés, Hotels und Flughäfen im Internet gesurft werden. Viele Geräte bieten zusätzlich die Möglichkeit, per Mobilfunkmodem und SIM-Karte über ein Mobilfunknetz zu surfen. Das erweitert zwar die Möglichkeiten, ins Internet zu gehen, verursacht jedoch zusätzliche Kosten. Wer mit seinem Tablet nicht ständig per Mobilfunk online sein muss und ein Smartphone mit Daten-Flatrate hat, kann es auch günstiger haben. Das Tablet kann mit einer simp-

Tablets kommen heute häufig im Businessbereich zum Einsatz.



len Einstellung das Smartphone als Modem nutzen. Damit kann man beim Tablet etwa 100 Euro sparen.

Die Bildschirmstatur der Tablets ist allerdings eine Notlösung. Wer viel schreibt, braucht eine externe Tastatur. Meist dienen die externen Tastaturen gleichzeitig als Schutzhülle und werden drahtlos mit dem Tablet verbunden. Die Akkulaufzeit der besten Tablets beträgt zwischen acht und zehn Stunden. Damit ist ein kompletter Auswärtsarbeitstag ohne Stromanschluss möglich.

Große Unterschiede gibt es bei den **Displayqualitäten**. Deshalb sollte man die **Geräte vor dem Kauf** unter **Tageslichtbedingungen testen**.

Wohnungswirtschaft digital

Herausforderungen und Chancen für
Verwaltungsunternehmen

Die Digitalisierung verändert die Lebens- und Arbeitswelt nachhaltig. So steigen auch die Anforderungen und Erwartungen von Kunden und Mitarbeitern an Unternehmen. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies Herausforderungen, aber auch Chancen – von der verbesserten Prozesseffizienz bis zur Entwicklung neuer Geschäftsmodelle. Dem muss die informativ-technische Infrastruktur Rechnung tragen.

Im Mittelpunkt eines digitalen Ökosystems für die Wohnungswirtschaft stehen Technologien, die den Zugriff auf Informationen ermöglichen. Mit ihrer Hilfe können verschiedene Hardware-Komponenten, Software, Inhalte und Dienste zu Anwen-



Der Autor
DR. MANFRED ALFLEN
Vorstandsvorsitzender Aareon AG
www.aareon.com

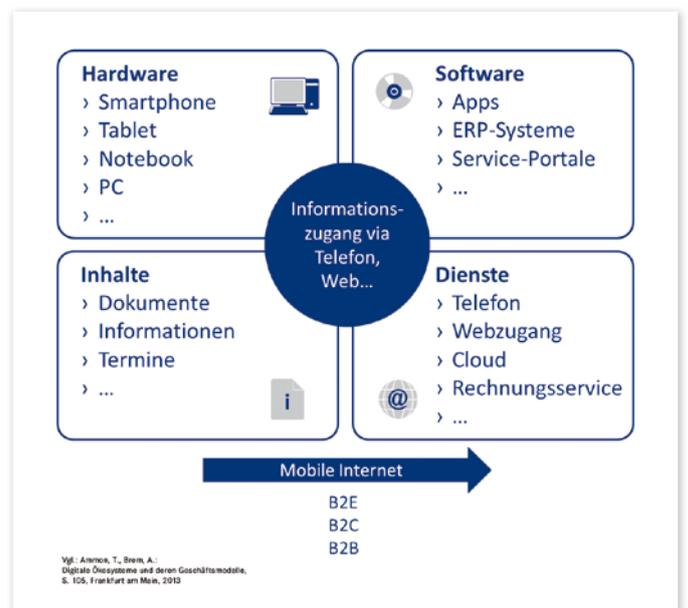
dungen für die Nutzer bereitgestellt werden. Je nach Einsatzzweck vernetzen sie:

- Unternehmen mit ihren Endkunden, also z. B. Verwalter und Mieter oder Eigentümer. B2C steht hier für Business to Consumer.
- Verwaltungen mit anderen Unternehmen wie z. B. Handwerkern. B2B steht hier für Business to Business.
- Immobilienunternehmen mit ihren Mitarbeitern, z. B. bei der digitalen Wohnungsabnahme mit dem Tablet. B2E steht hier für Business to Employee.

Datenkonsistenz und Integration in die Unternehmensorganisation

Das so entstehende Ökosystem muss neben Anforderungen wie Verfügbarkeit, Datensicherheit und Datenschutz zwei wichtigen Kriterien genügen, damit es seine volle positive Wirkung entfaltet: Datenkonsistenz und Integration.

Die logische, korrekte und widerspruchsfreie Hinterlegung von Daten ist ein Muss. Fehler reduzieren die Akzeptanz bei den Nutzern, wenn sie feststellen, dass Informationen nicht aktuell oder unstimmtig sind. Datenkonsistenz erfordert aber auch ein ganzheitliches Konzept für Datenhaltung, Weiterleitung und Verarbeitung. Alle Komponenten des Ökosystems müssen technisch und in die Prozesse integriert



Einen Überblick über die Komplexität der erforderlichen IT-Infrastruktur, wir wollen sie hier „digitales Ökosystem“ nennen, gibt die schematische Darstellung aller Komponenten.

sein, was eine durchgängige systematische Unterstützung aller Vorgänge voraussetzt.

Einbindung in die Unternehmensorganisation

Neue Technologien und Systeme bieten vielfältige Einsatzmöglichkeiten. Für Wohnungsunternehmen werden sie aber nur dann sichtlich Vorteile bringen, wenn Ziele klar definiert sind. Das kann sowohl eine höhere Prozesseffizienz sein als auch eine Verbesserung der Regelkonformität (Compliance) oder die Stärkung der Kunden- und Serviceorientierung. Die Einbettung in die Prozesslandschaft des Unternehmens ist dabei unerlässlich. Das bedeutet, dass alle Abläufe in Bezug auf Kunden gemäß den Unternehmenszielen definiert und erfasst werden und die Organisation des Aufbaus und aller Vorgänge darauf abgestimmt ist.

FAZIT

Aus dem Megatrend Digitalisierung können mit Unterstützung der Informationstechnik konkrete Lösungen für die Wohnungswirtschaft entwickelt werden – mit positiven Effekten für Mieter, Immobilienverwalter und ihre Geschäftspartner.

VORSICHT

Datenleck!



Fernzugriffslösungen sind zwar praktisch, stellen aber hohe Anforderungen an die IT-Sicherheit

In Zeiten von Internet und stetig steigenden Kundenanforderungen werden IT-Lösungen, die den Zugriff auf zentral hinterlegte Daten auch unterwegs ermöglichen, immer wichtiger.



Die Autorin
CORINNA GÖRING
**ist Geschäftsführerin Marketing und Vertrieb der
Computent GmbH, Ettringen.**
www.computent.de

Mobile Endgeräte wie Laptop oder Tablet gewinnen immer mehr Bedeutung. Über Remote-Desktop-Lösungen können derartige Zugriffe einfach realisiert werden. Doch so viele Vorteile sie Unternehmen bieten, das Risiko von Datenverlusten und Datenspionage durch unzureichend gesicherte Verbindungen ist nicht zu unterschätzen.

Mobile Endgeräte werden auch in der Verwaltungswirtschaft immer häufiger genutzt. In diesem Zusammenhang steigt die Bedeutung so genannter Remote-Access-Lösungen. Über sie können Mitarbeiter auch unterwegs schnell und unkompliziert via Laptop, Tablet-PC und Smartphone auf zentrale Firmendaten zugreifen. Laut einer Studie des Netzwerkspezialisten Cisco werden pro Mitarbeiter von Unternehmen in diesem Jahr im Schnitt 3,3 Mobilgeräte mit Anbindung an das Firmennetzwerk im Einsatz sein. Das bietet vielfältige Vorteile. So können beispielsweise Mitarbeiter vom Home Office aus an ihrem Rechner so arbeiten, als säßen Sie an



einem Firmen-PC – mit Zugriff auf alle wichtigen Daten, die sie für ihre Tätigkeit benötigen. Auch im Außendienst lassen sich unterwegs schnell relevante Informationen aus dem Firmennetzwerk abrufen. Wesentlich ist hier, dass Daten nicht auf dem mobilen Gerät liegen, sondern zentral auf dem Firmen-PC oder Server. Das mobile Gerät dient lediglich als Client zur Anzeige, Bearbeitung und Speicherung der Daten. Bei Verlust eines Firmenlaptops gehen also keine Daten verloren und können nicht von Dritten eingesehen werden.

Gefahr von Datenspionage durch Sicherheitslücken in Router-Geräten

Die Absicherung der Zugriffswege von mobilen Clients auf den Firmenrechner gegen unbefugte Zugriffe rückt damit in den Vordergrund. Gelingt es unberechtigten Dritten, sich mit illegalen Mitteln in die bestehende Verbindung einzuloggen, drohen Datenverlust und Datenklau mit unabsehbaren Folgen. In diesem Zusammenhang muss nicht nur die Remote-Lösung an sich volle Sicherheit gewährleisten, sondern auch die Hardware. Gerade über Router, Switches und Firewalls US-amerikanischer Hersteller gab es in jüngster Zeit gehäuft Berichte, denen zufolge gezielt versteckte Sicherheitslücken – so genannte Backdoors – es den US-Geheimdiensten ermöglichen, auf versandte Daten und Informationen zuzugreifen. Mehr Sicherheit bieten hier inländische Produkte z. B. von Herstellern wie Lancom oder Computent. Da sie nicht im Einflussbereich amerikanischer Sicherheitsbehörden liegen, enthalten sie auch keine Backdoors.

Entscheidend ist der Sicherheitsfaktor

Hoher Nutzen, hohes Risiko, große Verantwortung – Unternehmen, die Remote-Lösungen einsetzen, müssen dafür Sorge tragen, dass sowohl die verwendete Hardware als auch die Verbindungen selbst sicher vor fremden Zugriffen sind. „Der Sicherheitsaspekt steht bei der Verwendung von Remote-Access-Lösungen an erster Stelle“,

Hohe Sicherheitsanforderungen dürfen **nicht zu Lasten** der **Nutzbarkeit** gehen.

Unternehmen müssen für die **Sicherheit** von **Remote-Verbindungen** Sorge tragen.

betont Corinna Göring von der Computent GmbH. Das IT-Systemhaus ist seit 22 Jahren auf den Bereich IT-Security spezialisiert und entwickelt Lösungen für den sicheren Fernzugriff auf zentrale Unternehmensdaten. „Manche Firmen machen den Fehler, dass sie bei Remote-Technik auf günstige Verfahren setzen, die aber sehr unsicher sind“, so Göring weiter. So ist z. B. die Verbindungsart über RDP (Remote Desktop Protokoll) kostenlos in der Anwendung, da sie im Windows Betriebssystem mit enthalten ist. Jedoch birgt diese Technik die Gefahr, dass sie relativ einfach von Keyloggern ausgenutzt werden kann. Besser ist hier die Verbindungsart über VPN (Virtual Private Network) oder eine Zwei-Faktor-Authentifizierung, beispielsweise über ein SMS-Passwort oder ein Security-Token.

Innovative Remote-Lösungen liegen vorn

Sicherer und schneller Verbindungsaufbau – Remote-Lösungen sollten diese beiden Eigenschaften unbedingt erfüllen. Idealerweise bewegen sich auch die Kosten für den Fernzugriff im möglichst kleinen Rahmen. Als besonders innovativ, sicher und preisgünstig ist hier die Verbindung über einen USB-Stick (USB-Key-Lösung) zu nennen. Angesteckt an den mobilen Client, ermöglicht er den 1:1-Zugriff auf den Arbeits-PC im Unternehmen mittels einer Zwei-Faktor-Authentifizierung und einer 2048 Bit-verschlüsselten SSH2-Verbindung. Da im Außendienst auch vermehrt Apple-Geräte eingesetzt werden, spielt in diesem Zusammenhang auch die Konnektivität von iPads an Windows-PCs eine wichtige Rolle. Sie wird über eine entsprechende App gewährleistet. „Die hohen Sicherheitsanforderungen dürfen nicht zu Lasten eines einfachen Umgangs mit den Systemen im Alltag gehen“, erläutert Corinna Göring. „Deswegen müssen Remote-Lösungen auch immer mit der Zeit gehen und aktuelle Nutzeranforderungen berücksichtigen. Nur so bringen sie Unternehmen langfristig den größtmöglichen Nutzen.“

Der Weg zum perfekten Dienstleister

Die wichtigsten Auswahlkriterien für Hausmeisterdienste und deren Leistungen

Die Vergabe von Hausmeisterdienstleistungen gestaltet sich in der Regel schwierig und wird von Eigentümern und Mietern häufig und heiß diskutiert. Vor allem zwei Kritikpunkte sind dabei schnell zur Hand:

1. Der Hausmeister ist nie zu sehen, weder in der Anlage präsent, noch im Objekt, und
2. Die Hausmeisterkosten sind viel zu hoch.



Der Autor

LUTZ DAMMASCHK

Der Diplom-Betriebswirt mit mehr als 30 Jahren Erfahrung in der Immobilienwirtschaft ist Geschäftsführer der VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH. Spezielle Aufgaben übernimmt in der Unternehmensgruppe die PRO CONCEPT Gebäudedienstleistungen GmbH, um im Auftrag und Interesse der Kunden für Erhaltung, Wertsteigerung und Wirtschaftlichkeit der betreuten Objekte zu sorgen.
www.vegis-immobilien.de

Das Wissen um diese häufig geäußerten Beschwerden bildet bereits eine gute Grundlage für die Auswahl geeigneter Hausmeisterdienste. Entscheidende Argumente bieten das Anforderungsprofil, also die Leistungsbeschreibung und eine Zusammenstellung der erwarteten Kriterien. Für Verwaltungen empfiehlt es sich, zunächst die von den Eigentümern gewünschten und notwendigen Leistungen festzulegen. Das insgesamt breite Tätigkeitsspektrum bildet unterschiedliche Arbeitsbereiche ab, für die auch die Qualifikation der Mitarbeiter eines zu beauftragenden Unternehmens eine wichtige Rolle spielt.

Was kann man überhaupt von einem Hausmeisterdienst erwarten?

Nachfolgend sind exemplarisch die in Ausschreibungen wichtigsten und am häufigsten genannten Tätigkeiten aufgeführt:

- Allgemeine Hausmeisterdienste: Betreuung des Anwesens bzw. der Anlage
- Kontrolle und Wartung der haustechnischen Anlagen, insbesondere der Heizung
- Pflege und Überwachung von Stellplätzen/ Tiefgaragen etc.
- Reparaturdienst und Instandhaltung, Ausführung von Kleinreparaturen wie tropfende Wasserhähne und Austausch von Leuchtmitteln
- Betreuung und Reinigung von Müllplätzen/-räumen
- Reinigung von Treppenhaus, Keller- und Speicherräumen, Wasch- und Trockenräumen

- Reinigung im Außenbereich, der Hauszugänge und Gehwege, Hofflächen etc.
- Pflege der Garten-, Park- und Spielplatzanlagen
- Sicherheitskontrolle, z. B. Spielplatz, Gehwege, Aufzug
- Winterdienst
- Schließdienst
- Kontrolle von Handwerkerfirmen und anderen Dienstleistern
- Notdienst/Rufbereitschaft; noch besser 24 h Rufbereitschaft
- Handwerkerservice, gewerkeübergreifend

Die Vielfalt dieser Tätigkeiten erfordert einen sogenannten Allrounder oder Fachkräfte, die über eine entsprechende Ausbildung in den jeweiligen Bereichen verfügen. Anders gesagt: Ein guter Gärtner ist noch lange kein guter Hausreiniger oder Hausmeister und umgekehrt. Die Anforderungen an das Personal sind heute wesentlich höher als sie es teilweise in der Vergangenheit waren.

Spezialisierte und professionelle Hausmeisterdienste verfügen in allen Bereichen über hinreichend geschulte, qualifizierte Mitarbeiter. Ein „Einzelkämpfer“ hingegen kann in der Regel nicht allen Anforderungen gerecht werden. So ist es z. B. im Bereich der Hausreinigung nicht allein damit getan, mit Wassereimer, Besen und Schaufel gerüstet zu sein. Unterschiedliche Beläge in den zu reinigenden Objekten erfordern umfassende Fachkenntnis über die einzusetzenden Reinigungsmittel, aber auch das Wissen über vermeidbare Schadstoffe und umweltfreundliche Alternativen. Ähnlich komplex ließe sich jede einzelne der genannten Tätigkeiten ausführen.

Das Gleiche gilt für behördliche oder gesetzliche Auflagen. Bei nahezu täglich neu gestellten Anforderungen heißt es, stets auf dem aktuellen Stand zu sein. Richtlinien für Aufzugsanlagen, Spielplatzverordnungen, Sicherheitsbestimmungen und vieles mehr sind in diesem Zusammenhang zu nennen. Allen gemeinsam ist, dass sie Fortbildungsmaßnahmen erfordern, die für Betriebe mit nicht unerheblichem Zeit- und Kostenaufwand verbunden sind. Und damit wären wir bei einem weiteren wichtigen Entscheidungskriterium: Oft

wird bei der Auswahl und späteren Beauftragung nur auf die entstehenden Kosten geachtet. Das Motto „Je billiger, desto besser“ gilt aber in den meisten Fällen nicht. Dies auch und vor allem bei Betrachtung der erwarteten Service-, Wartungs- und Kontrollintervalle. Wer nach der Devise handelt, lieber eine Wartung, eine Reinigung, ein Grünschnitt mehr als zu wenig, schafft gute Voraussetzungen für zufriedene und dankbare Nutzer, die auch seltener über anfallende Kosten klagen.

Gute Leistung kostet auch gutes Geld!

Die aufgeführten Argumente, die für den „perfekten Dienstleister“ sprechen, gibt es nun einmal nicht umsonst und nur selten als Schnäppchen. Denn gut ausgebildete Mitarbeiter und ein funktionsfähiger Fuhr- und Maschinenpark verursachen Kosten. Mit Blick auf die aktuelle Diskussion um Mindestlöhne, aber auch auf die Motivation für Service- und Dienstleistungen kann man dem noch hinzufügen: Nur zufriedene Mitarbeiter machen auch einen guten Job.

Damit kommen wir zu einem weiteren Auswahlkriterium, das bisher noch nicht berücksichtigt wurde: der Faktor „Mensch“. Die Position eines Hausmeisters ist sehr sensibel, weshalb seine sozialen Kompetenzen höchstes Augenmerk verdienen. Auf der einen Seite ist er verlängerter Arm des Eigentümers bzw. der Verwaltung, auf der anderen Seite auch Mittler zwischen den Parteien. Dies verlangt manchmal einen Spagat, um allen Beteiligten gerecht zu werden. Damit kommen zum handwerklichen und organisatorischen Geschick beispielsweise für kleinere Schreib- und Bürotätigkeiten auch noch kommunikative Fähigkeiten, um ihn „fast“ perfekt zu machen.

All das kann man nun im gleichen Sinne auf die an einer Ausschreibung beteiligten Firmen übertragen. Langjährige Erfahrung, Kundenorientierung, Zuverlässigkeit und Kompetenz sowie ausreichende Referenzen sind in Verbindung mit dem Leistungsbild und der Preisgestaltung entscheidend. Berücksichtigt man alle Faktoren, ist man auf einem guten Weg zum tatsächlich „perfekten Dienstleister“.

Qualifikation
ist **wichtig**, aber auch
der Faktor Mensch.



Versicherungspflicht für Immobilienverwalter

Fest steht: Sie kommt. Aber wann?



Der Autor
KAY HILDEBRANDT
Der Versicherungs- und Branchenexperte leitet den Unternehmensbereich Wohnungswirtschaft bei PANTAENIUS in Hamburg. Das Unternehmen hat sich auf praxisnahe Versicherungslösungen für Immobilienverwalter spezialisiert und unterstützt diese bundesweit im Versicherungsmanagement.
www.pantaenius.eu/DDIV

Neben der Regulierung beruflicher Mindestanforderungen fordert der DDIV auch dies schon seit einiger Zeit: Die Versicherungspflicht als Zugangsvoraussetzung für die Tätigkeit als Immobilienverwalter. Die neue Bundesregierung hat das Thema tatsächlich im Koalitionsvertrag aufgegriffen. Dort heißt es: „Wir werden berufliche Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Wohnungsverwalter und Immobilienmakler verankern. Den Verbraucherschutz bei Bau- und Dienstleistungen für Bauherren und Immobilieneigentümer wollen wir ausbauen, insbesondere im Bauvertragsrecht und bei der Fremdverwaltung von Wohnungen.“

Vertrauensschaden-Haftpflicht? Gibt es nicht!

Eine detaillierte Formulierung, welche Versicherungen gemeint sind, wäre wün-

schenswert gewesen. Zumal in der Praxis häufig die Begrifflichkeiten durcheinander geworfen werden. Fragt der Verwaltungsbeirat einer Wohneigentümergeinschaft beispielsweise vor Abschluss des Verwaltervertrages nach dem Bestehen einer Vertrauensschaden-Versicherung und der Verwalter bejaht dies mit dem Hinweis, dass er die bereits vor Jahren abgeschlossen hat, ist zumindest Skepsis angebracht. Eventuell meint der Verwalter seine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Denn auch wenn man den Begriff „Vertrauensschaden-Haftpflichtversicherung“ häufig hört, muss festgehalten werden: Diese Versicherungsform gibt es gar nicht!

Bei der Einführung der Versicherungspflicht geht es dem Gesetzgeber vor allem um den Verbraucherschutz. Daher stehen zwei existenzielle Versicherungen im Fokus: an erster Stelle die Vertrauensschaden-Versicherung. Sie bietet Schutz gegen Vermögensschäden, die zum Beispiel



„Fehler, gleich welcher Art, können teuer werden.“

Damit den Eigentümern, ein Verschulden des Verwalters bzw. seiner Mitarbeiter vorausgesetzt, auch bei großen Schäden der volle Betrag erstattet werden kann, muss die Versicherungssumme ausreichend bemessen sein. Insofern sollte der Gesetzgeber nicht nur den Abschluss als solches vorschreiben, sondern auch eine Mindestversicherungssumme vorgeben.

Büro- oder Betriebshaftpflicht?

Während eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung meistens vorhanden ist, gehört die Betriebshaftpflicht-Versicherung längst nicht bei allen Verwaltern zum Standard. Dabei kann ein Personen- oder Sachschaden, zum Beispiel durch eine unterlassene oder verspätete Instandhaltungsmaßnahme, ganz schnell die Existenz des Verwalters gefährden – gleiches gilt für Umweltschäden. Eine reine „Bürohaftpflicht-Versicherung“ ist nicht ausreichend. Policen mit einem umfassenden Versicherungsschutz und einer angemessenen Deckungssumme sind zu günstigen Prämien am Markt erhältlich. Insofern sollte dieser Vertrag im Versicherungsportfolio eines Verwalters nicht fehlen. Inwieweit der Abschluss gesetzlich vorgeschrieben wird, bleibt – genau wie die weitere Entwicklung – abzuwarten.

durch Betrug, Unterschlagung oder Computerkriminalität – also durch Vorsatz – entstehen. Neben den Mitarbeitern des Verwaltungsunternehmens gehören auch externe Dienstleister (z. B. Wartungs- und Reinigungspersonal oder EDV-Dienstleister) zum versicherten Personenkreis.

Fälle von Veruntreuung häufen sich.

Seit Jahren häufen sich Fälle, in denen Gelder von Eigentümern im größeren Stil veruntreut wurden. Nicht selten ist der Firmeninhaber selbst für die Tat verantwortlich. Daher spielen Versicherungslösungen über Immobilienverbände eine wichtige Rolle. Sie schließen im Gegensatz zu Einzelpolicen auch Schäden ein, die durch den oder die Inhaber des Verwaltungsunternehmens selbst verursacht werden.

Die zweite vom Gesetzgeber ins Auge gefasste Versicherung ist ebenfalls von großer Bedeutung: die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Vor allem größere Hausverwaltungen verfügen in

der Regel über eine solche Police. Bei kleineren Unternehmen wird nicht immer die Notwendigkeit gesehen, da wichtige Vorgänge häufig vom Inhaber selbst noch einmal geprüft werden und die Schadeintrittswahrscheinlichkeit so vermeintlich geringer ist. Doch nicht nur die Anforderungen an Immobilienverwalter, sondern auch die Anzahl der gemeldeten Schäden sind in den letzten Jahren gestiegen. Egal ob es ein Fehler im Zusammenhang mit einer Sanierungsmaßnahme, beim Zahlungsverkehr oder hinsichtlich einer nicht ausreichenden Gebäudeversicherungssumme ist – es kann teuer werden.

„Für **Firmeninhaber** spielen **Versicherungslösungen** der Immobilienverbände eine **wichtige Rolle.**“

Wenn die Natur zuschlägt

Wie der Markt der
Wohngebäudeversicherer
auf Unwetterschäden reagiert



Naturereignisse wie Überschwemmungen nach Starkregen, Hagelstürme und Orkane haben in den letzten Jahren spürbar zugenommen. 2013 zahlten die Versicherer ihren Kunden knapp sieben Milliarden Euro für die Folgen von Naturgewalten. Besonders Hochwasser trifft immer häufiger auch Regionen, die bislang verschont geblieben sind. Jüngstes Beispiel für diese Entwicklung ist das Juni-Hochwasser 2013. Viele Orte abseits der historischen Überflutungsgebiete wurden dabei schwer beschädigt. Die Versicherungswirtschaft bilanzierte Schäden in Höhe von 1,8 Milliarden Euro. Kurz darauf zogen die Hagelstürme übers Land und zerstörten Werte von 3,1 Milliarden Euro. Die Orkane Christian und Xaver wüteten im Oktober und Dezember mit einem Gesamtschaden von rund 600 Millionen Euro.



Der Autor
DR. BERNHARD GAUSE
**Mitglied der Haupt-
geschäftsführung beim
Gesamtverband der
Deutschen Versicherungs-
wirtschaft (GDV) in Berlin.**
www.gdv.de

GDV-Klimastudie prognostiziert häufigere Überschwemmungen und heftigere Stürme

Eine der umfassendsten Klimastudien zum Hochwasser-Risiko in Deutschland hat der GDV in Zusammenarbeit mit dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung, der Freien Universität Berlin und der Universität Köln durchgeführt. Dafür wurden die wetterbedingten Schäden der letzten Jahrzehnte mit unterschiedlichen Klimamodellen verknüpft und erstmals konkrete Schadensszenarien für die Zukunft ermittelt. Die Ergebnisse wurden 2011 veröffentlicht. Eine zentrale Erkenntnis: In den kommenden Jahrzehnten muss damit gerechnet werden, dass Wetterextreme immer häufiger und heftiger auftreten. Überschwemmungsschäden können sich bis zum Ende dieses Jahrhunderts verdoppeln – je nach Szenario auch verdreifachen. Sturmschäden könnten bis zum Jahr 2100 um mehr als 50 Prozent und Hagel-schäden schon bis 2050 um 60 Prozent zunehmen.

Information und Prävention wichtiger denn je

Die Ereignisse 2013 haben auch verdeutlicht, dass zu guter Vorsorge Präventionsmaßnahmen und Versicherungsschutz gehören. Die unmittelbare mediale Aufmerksamkeit für Hochwasser- und Überschwemmungskatastrophen ist in der Regel groß, dennoch wird das Risiko von Naturgefahren noch immer unterschätzt. Nur 33 Prozent aller Gebäude in Deutschland sind gegen Elementarschäden wie Hochwasser und Überschwemmung finanziell abgesichert. Die Versicherungswirtschaft kann 99 Prozent der Gebäude unproblematisch versichern. Auch für das

verbleibende Prozent lassen sich über Selbstbehalte oder Schutzmaßnahmen überwiegend bezahlbare Lösungen finden.

ZÜRS Geo – Versicherungsschutz dank gesicherter Daten

Großflächig Versicherungsschutz anbieten zu können, ist allerdings keine Selbstverständlichkeit. Versicherer müssen ermitteln, welche Risiken vor Ort bestehen und wie sie sich im Schadenfall auswirken können. Den Versicherern steht hier seit 2001 das geografische Informationssystem ZÜRS Geo zur Verfügung.

Mit dem „Zonierungssystem für Überschwemmung Rückstau und Starkregen“ – kurz ZÜRS – verfügt die deutsche Versicherungswirtschaft über ein zuverlässiges geografisches Informationssystem, das auf Basis der öffentlich-rechtlichen Gefahrenkarten einheitliche Überschwemmungsgebiete für das gesamte Bundesgebiet ausweist. In ZÜRS Geo wurden bis heute mehr als 20 Millionen Adresskoordinaten abgebildet, fast 200 000 Kilometer Fließgewässer integriert und Überschwemmungsdaten bei mehr als 200 Wasserwirtschaftsämtern gesammelt.

ZÜRS Geo unterscheidet die Hochwassergefahr dabei nach Jährlichkeit. In der niedrigsten Klasse 1 gibt es, statistisch gesehen, seltener als alle 200 Jahre Hochwasser und in der höchsten Klasse 4 häufiger als alle zehn Jahre. Selbst in diesen stark gefährdeten Regionen sind Hochwasserschäden versicherbar. Schon heute ist jedes vierte Wohngebäude in Deutschland in der höchsten Risikozone gegen Elementarschäden versichert. In Sachsen sind bereits 60 Prozent der Häuser in der Hochrisikozone versichert.

Von ZÜRS Geo zu ZÜRS Public – Verständliche Informationen für jedermann

Es ist gut, wenn Experten über solche Geoinformationssysteme verfügen. Noch besser ist es aber, wenn auch die Bürgerinnen und Bürger auf einfache Weise Wissen über Naturgefahren ihres Wohnortes bekommen. Seit April 2012 können sich Mieter, Hausbesitzer und Unternehmer in Sachsen per Mausclick darüber informieren, wie stark ihr Gebäude gefährdet ist. Im November 2012 folgte das Land Niedersachsen dem sächsischen Vorbild. Seither haben auch dort die Menschen die Möglichkeit, sich schnell und einfach ihr individuelles Risiko für Hochwasser, Starkregen, Sturm, Blitzschlag und Erdbeben anzeigen zu lassen. ZÜRS public soll den Menschen das Naturgefahrenrisiko bewusst machen und sie dazu anhalten, durch Prävention und durch entsprechenden Versicherungsschutz darauf zu reagieren. Perspektivisch setzt sich die Versicherungswirtschaft für ein bundesweit einheitliches Naturgefahren-Informationssystem ein.

Wohngebäude risikogerecht absichern

Nicht nur Naturereignisse wie Unwetter, Sturm, Starkregen und Überschwemmungen werden immer heftiger. Auch bei den „klassischen“ Gefahren ist eine Zunahme der Schäden erkennbar. So hat die Zahl der Leitungswasserschäden infolge der immer älteren Installationen im Gebäudebestand spürbar zugenommen. Allein 2012 zahlten die Versicherer über 2,5 Milliarden Euro für geplatzte Rohre. Damit verursachten diese Schäden mehr als die Hälfte der knapp 4,1 Milliarden Euro Leistungen der Wohngebäudeversicherer.

Gebäudeversicherungsverträge sollten von Zeit zu Zeit auf ausreichenden und notwendigen Deckungsschutz überprüft werden. Ausstattung, Nutzung oder Standortverhältnisse der Immobilie können sich im Laufe der Jahre verändern. Bei der Überprüfung ist darauf zu achten, dass der Versicherungsvertrag das Gebäude im aktuellen Wert und risikogerecht absichert.

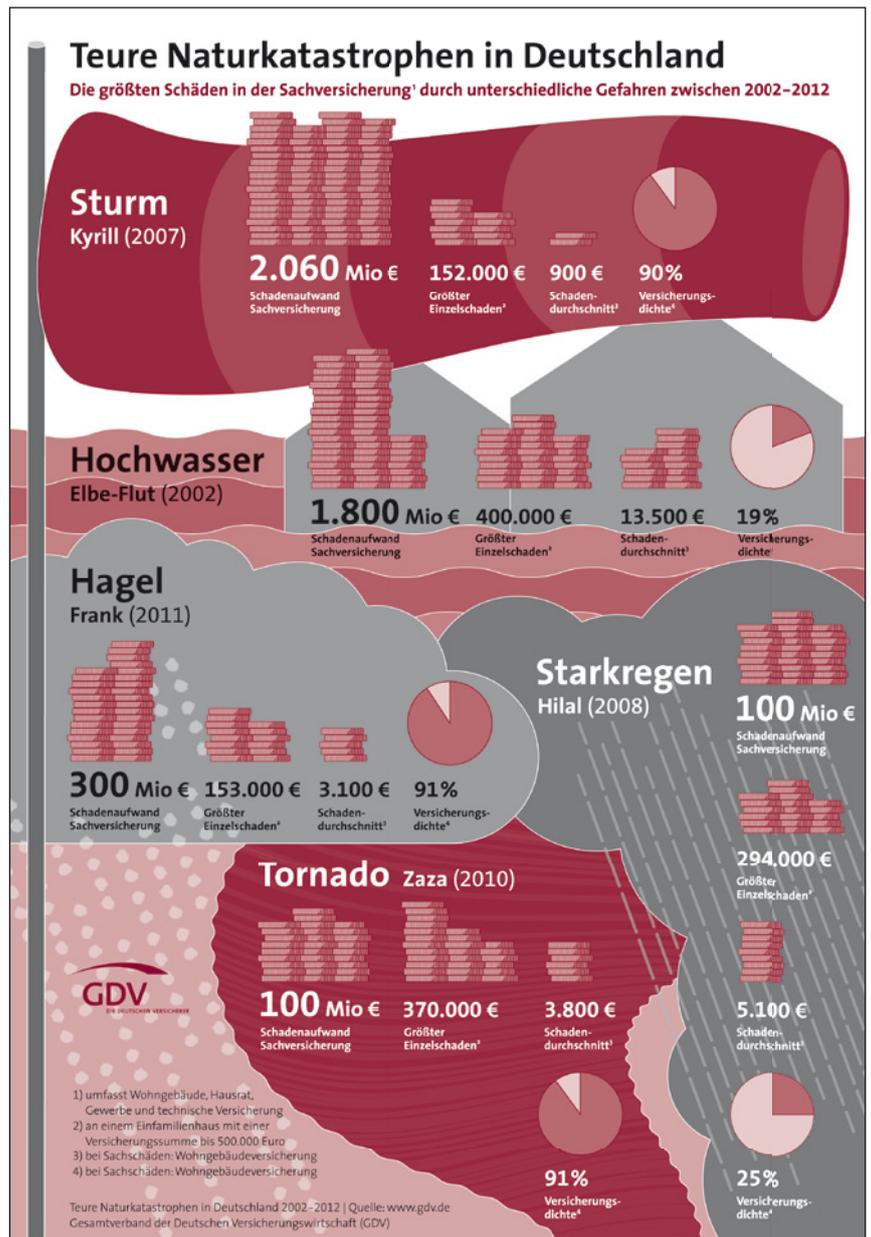
Investitionen und Veränderungen am und im Gebäude, wie beispielsweise der Einbau einer Photovoltaik-Anlage oder einer Fußbodenheizung, sollten beim Abgleich berücksichtigt werden. Das Leistungsspektrum der Versicherer erweitert sich kontinuierlich und bietet Schutz vor finanziellen Folgeschäden, wie beispielsweise den Kosten für Aufräumarbeiten nach Bränden oder die Dekontamination von Erdreich in Folge ausgetretenen Heizöls.

Naturgefahren versichern

Die Wohngebäudeversicherung deckt im Standardpaket bereits seit vielen Jahren Schäden durch Naturgewalten wie Sturm

und Hagel. Schäden durch Überschwemmung, Hochwasser, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch können mit einer zusätzlichen Elementarschadenpolice abgesichert werden. Seit einigen Jahren gehen viele Versicherer hier einen Schritt weiter und bieten bereits standardmäßig die Absicherung von Elementarrisiken an, mit der Option für Kunden, den Baustein selbst abzuwählen.

Damit steht ein breites Angebot an Versicherungsschutz zur Verfügung und die Möglichkeit, alle Chancen des vielfältigen Anbietermarktes zu nutzen.





Das Kleingedruckte macht den **Unterschied**

Die Wohngebäudeversicherung
und ihre wichtigsten Einschlüsse

Das bloße Versprechen, ein gutes Bedingungswerk in der Wohngebäudeversicherung und einen günstigen Rahmenvertrag für die Verwaltung ausgehandelt zu haben, überzeugt heute keinen Eigentümer mehr – schon gar nicht, wenn die Prämie aufgrund „allgemeiner oder objektbezogener Schadenhäufig-



Die Autorin
SABINE LEIPZIGER
Geschäftsführerin VDIV-INCON
GmbH Versicherungsmakler
www.vdiv-incon.de

keit“ gerade mal wieder erhöht wurde. Verwalter sollten daher bestehende Gebäudeversicherungsverträge und enthaltene Klauseln regelmäßig prüfen und an die marktaktuellen Einschlüsse und Besonderheiten anpassen.

Die Hauptrisiken – und drohende Deckungslücken

Die Risiken Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel sind als sogenannte Dreifachdeckung das Mindeste, was Eigentümer von einer Wohngebäudeversicherung erwarten. Bei genauerer Betrachtung zeigen sich schon hier enorme Deckungslücken, was viele Prüfberichte der letzten Jahre bestätigen und Verwalter im Schadensfall in Erklärungsnot bringen dürfte. Die Trennung des Feuerrisikos von anderen Gefahren führt immer wieder dazu, dass entweder eine Gefahr übersehen wird oder die Versicherungssummen gravierend differieren. Die angemessene Summe zu ermitteln, liegt beim Verwalter bzw. seinem Versicherungsagenten oder -Makler. Zeitaufwendig ist hier die Berechnung nach dem etwas überholten „Wert 1914“, aber es gibt schon

seit Jahren eine relativ einfache Lösung, die auf der Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten im Gebäude basiert.

Der Unterversicherungsverzicht, der bei Angabe der im Objekt vorhandenen WE bestätigt wird, sollte dringend im Vertrag vermerkt sein. Zwar wird bei kleineren Schäden kaum ein Versicherer die Korrektheit der angegebenen Versicherungssumme überprüfen. Bei größeren Ausmaßen ist genau dies jedoch das Erste, was Regulierer am Objekt interessiert.



Feuerversicherung – die Ursachen prüfen

Für den Bereich Feuer sollten Nutzwärmeschäden, Überspannungsschäden durch Blitz, Fahrzeuganprall am versicherten Objekt sowie Seng- und Verpuffungsschäden möglichst bis zur Höhe der Versicherungssumme als mitversichert gelten. Wichtig in der Rohbau-Feuerversicherung, die bereits in der Bauphase für Feuerschäden aufkommt, ist die Laufzeit. Die marktüblichen 12 Monate sind oft

Achtung: **Leitungswasserschutz** schließt **Regenwasser** nicht mit ein – **extra versichern!**

zu knapp bemessen, 24 Monate bieten mehr Sicherheit.

Relativ neu sind Einschlüsse, die den heutigen Pflichten der Eigentümer zum Einbau von Rauchwarnmeldern entsprechen. Sie beziehen sich auf Gebäudeschäden bei Fehlalarm durch Rauch- und Gaswarnmelder sowie auf den Verzicht des Gebäudeversicherers auf Leistungskürzungen bei fehlenden bzw. nicht funktionierenden Rauchwarnmeldern. Nicht alle Wohngebäudeversicherer bieten dies an, oft nur bis zu einem bestimmten Sublimit.

Die Explosion zweier Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg in München-Schwabing warf im Jahr 2012 auch Fragen zum Versicherungsschutz auf. Gebäudeschäden dieser Art sind nicht generell eingeschlossen. Viele große Anbieter haben jedoch Blindgängerschäden im Allgemeinen und solche nach kontrollierter Sprengung inzwischen in ihre Produkte aufgenommen.



Wasser – eine der häufigsten Schadensursachen

Der Anteil an Leitungswasserschäden in Wohngebäuden ist hoch. Ihre Absicherung ist daher von besonderer Bedeutung. Verwalter, die hier bestehende Einschlüsse nicht überprüfen, setzen sich zu Recht der Kritik der Eigentümer aus und können sogar für nicht versicherte Schäden in Haftung genommen werden. Spätestens seit die deutsch-

landweite Prüfung aller Abwasserrohre auf privaten wie öffentlichen Grundstücken gesetzlich geregelt wurde, stellt sich die Frage, ob für dabei erkannte Schäden überhaupt eine Deckung besteht. Hier greifen mittlerweile vielfältige Rohrleitungsklauseln, allerdings mit sehr unterschiedlichen Summenbegrenzungen.

Nicht nur auf die Versicherung gegen Schäden durch Zuleitungsrohre, sondern auch auf die der Ableitungsrohre, die auf dem Grundstück und außerhalb liegen, ist zu achten. In diesem Bereich variieren die Versicherungssummen von 1.000 € bis 50.000 €. Hier ist zu prüfen und gegebenenfalls mit dem Versicherer nachzuverhandeln. Sind Ableitungsrohre im Gebäudefundament und darunter nicht in separaten Klauseln erfasst, werden daraus entstandene Schäden nicht übernommen. Ebenfalls eine häufige Schadensursache sind im Gebäude verlegte Regenfallrohre, die jedoch in den üblichen Vereinbarungen der Leitungswasserversicherung für Wohngebäude nicht berücksichtigt sind. Hier sollte man genauer hinsehen: Schutz bei Regenwasserschäden bietet nur eine Zusatzklausel, die nicht nur Bruchschäden, sondern natürlich auch Folgeschäden durch Nässe beinhalten sollte, und zwar bestenfalls in Höhe der Versicherungssumme des Leitungswasservertrags. Komfortabel, wenn auch nicht überall zu bekommen, ist der Einschluss der generellen Übernahme von Leckortungskosten bis zu einer festgelegten Summe, meist 300 bis 500 €. Die sind sonst nur gedeckt, wenn ein Schaden durch einen versicherten Rohrbruch im Sinne der Bedingungen entsteht.

Auch für die Leitungswasserversicherung empfehlen sich Einschlüsse, um Risiken zu minimieren: Armaturen und Schläuche, Bruchschäden an Heizkörpern, Boilern und Kesseln sowie an Gasleitungen und entstandene Gas- oder Wasserverluste sind Zusatzklauseln wert und mit Summen von 500 bis 2.500 € sicherlich im Sinne der Eigentümer – genau wie die Beseitigung von Rohrverstopfungen, die aber

auch separat im Bedingungsmerk aufgeführt sein muss.



Sturm/Hagel – die Folgen berücksichtigen

Die Sturm/Hagel-Versicherung ist in Bezug auf mitversichernde Klauseln relativ schnell erfasst. In Ergänzung der üblicherweise abgedeckten Schäden ab Windstärke 8 ist es sinnvoll, auch auf dem Grundstück gelegene Bäume, die umstürzen könnten, in den Vertrag mit aufzunehmen. Nicht sehr verbreitet sind Angebote einer Deckung von Schäden, die durch das Eindringen von Regen, Hagel, Schnee und Eis in versicherten Gebäuden entstehen, meist limitiert auf eine Summe von 2.500 €. In Einzelfällen sind auch Folgen von Starkregen inkludiert. Hier ist aber das Kleingedruckte entscheidend, weil nur die Kosten für das Auspumpen des Kellers und notwendige Trocknungsarbeiten erstattet werden, und das in begrenztem Umfang.

VERSICHERUNGSEINSCHLÜSSE

Über die genannten Klauseln hinaus gibt unzählige weitere, die von den drei Hauptrisiken losgelöst oder diese übergreifend Bedeutung haben. So lassen sich beispielsweise auch die Deckung von Graffiti-Schäden, der Verzicht auf Leistungskürzung bei grober Fahrlässigkeit, Sachverständigenkosten, Einbaumöbel, Verglasungen, die Kosten für notwendige Dekontamination, die Entfernung von Wespennestern und Regiekosten für den in der Schadenbehebung tätigen Verwalter in Versicherungsverträge einschließen. Professionell aufgestellte Versicherungsmakler haben entsprechende Tabellen zur Hand und helfen beim Leistungsvergleich.



Wachsam bleiben!

Fallstricke bei der Regulierung von Gebäudeversicherungschäden im Sondereigentum

Das „Allerweltsbeispiel“ eines Leitungswasserschadens zeigt eindrucksvoll, wie weit Theorie und Praxis in WEG-Sachen manchmal auseinanderliegen. Die Bearbeitung eines Wasserschadens durch Verwalter erfordert höchste Aufmerksamkeit.



Der Autor

WOLFGANG DÖTSCH

Der Richter am Oberlandesgericht Köln ist seit einigen Jahren als Autor und Referent im Miet- und Wohnungseigentumsrecht tätig.

Die Versicherung von Gemeinschafts- und Sondereigentum

Nach § 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG gehört zwar eigentlich nur die Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zur ordnungsgemäßen Verwaltung, doch wird die Versicherungspflicht in vielen Gemeinschaftsordnungen auch auf das Sondereigentum erweitert. Davon unabhängig bietet der deutsche Versicherungsmarkt in der Regel ohnehin nur Gebäudeversicherungen an, bei denen die mitunter schwierige Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum völlig irrelevant ist. Für den Versicherungsschutz kommt es auf die Eigentumsverhältnisse nicht an, so auch der BGH mit Urteil vom 18.01.2012 – IV ZR 140/09.

Rechtlich gesehen ist ein solcher Gebäudeversicherungsvertrag für eine WEG ein interessantes Konstrukt: Versicherungsnehmer ist die nach § 10 Abs. 6 S. 1 und 2 WEG rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft als Verband. Sie wird nach entsprechender Ermächtigung laut § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG bei Vertragsschluss vom Verwalter vertreten. Der Verband ist

wegen § 10 Abs. 1 WEG jedoch selbst gar nicht Inhaber der Rechte und Pflichten aus dem Sonder- und Gemeinschaftseigentum; er hält nur das Verwaltungsvermögen, besagt § 10 Abs. 7 S. 1 – 3 WEG. Allerdings treten die betroffenen Wohnungseigentümer gegenüber dem Versicherer nicht auf.

Rechtlich schließt der Verband daher eine eigene Versicherung nur, soweit das Verwaltungsvermögen überhaupt von der Gebäudeversicherung erfasst wird, etwa bei selbst gehaltenen Wohnungseigentumseinheiten. Im Übrigen liegt ein nach §§ 43 ff. VVG so genannter Versicherungsvertrag für fremde Rechnung zu Gunsten der Wohnungseigentümer vor. Sie sind Mitversicherte für ihr Sondereigentum und ihren ideellen Anteil an der das Gemeinschaftseigentum betreffenden Bruchteilsgemeinschaft. Diese Mitversicherung schließt auch das Sacherstattungsinteresse ein, nicht von einem anderen Wohnungseigentümer wegen Verletzung seines Sondereigentums oder des Gemeinschaftseigentums in Anspruch genommen zu werden.

Zuständigkeit für die Schadenbehebung

Ist die Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum versicherungsrechtlich ohne Belang, verhält es sich im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer anders: Hier obliegt der Gemeinschaft nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG nur die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, wobei der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 und 3, Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG vorbereitend und lediglich in Eilfällen gänzlich selbstständig tätig wird. Die Instandhaltung des Sondereigentums dagegen ist nach § 14 Nr. 1 WEG ausschließlich Sache des jeweiligen Eigentümers. Die Zuständigkeiten sind hier also strikt voneinander abzugrenzen!

Schadenbehebung durch den Verwalter im Sondereigentum

Da gerade Leitungswasserschäden sich selten nur auf Gemeinschafts- oder Sondereigentum beschränken, ist die Auftei-

lung in der Praxis ärgerlich und künstlich. Wird etwa eine Wand nach einem Leitungsbruch saniert, betrifft das Gros der Arbeiten das Gemeinschaftseigentum. Spätestens aber beim Wandbelag reichen sie ins Sondereigentum hinein. Setzt man den Idealfall voraus, dass der Versicherer für alle Schäden aufkommt, stellt sich die Frage, ob der Verwalter nicht einfach alles aus einer Hand erledigen kann oder soll. Für viele Eigentümern eine nahe liegende Lösung, da sie sich nicht selbst um die Sanierung kümmern wollen.

Hier wird es knifflig

Rechtlich ist dieser Ansatz nicht haltbar. Das Tätigwerden im Sondereigentum gehört nicht zu den Aufgaben des Verbands und des Verwalters. Hier ist allein der betroffene Wohnungseigentümer gefordert. Versiche-

Das **Tätig werden** im **Sondereigentum** gehört nicht zu den **Aufgaben** des **Verbands** und des **Verwalters**.

rungsrechtlich ist das auch kein Problem: Da der Wohnungseigentümer als Mitversicherter nach § 44 Abs. 2 VVG mit Zustimmung des Versicherungsnehmers (als Verband) seine Ansprüche beim Versicherer geltend machen kann, ist der Verband nach herrschender Meinung nur dazu verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen und den einzelnen Eigentümer beim Durchsetzen seiner Ansprüche gegenüber dem Versicherer >

SIND SIE AUF DEM NEUESTEN STAND?

Nutzen Sie unsere neuen DDIV-Praxishilfen und Verwalterverträge um rechtssicher und kompetent aufzutreten. Unser geprüftes Fachwissen steht Ihnen schnell und unkompliziert unter www.ddiv.de/shop oder per E-mail an bestellung@ddiv.de zur Verfügung.

Aktuelle Verwalterverträge [Stand März 2014]

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei

- Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum € 59 *
- Vertrag über die Verwaltung von Wohngebäuden € 59 *
- Vertrag über die Verwaltung von Gemeinschaftseigentum € 89 *
(Lang- und Kurzfassung)

DDIV-Praxishilfen:

- Leitfaden zur SEPA-Umstellung. Handlungsempfehlungen für Immobilienverwaltungen. € 15 *
- ZMR Sonderheft 2011 /Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften € 15 *
- BSI Studie: Verwaltervergütungen in Deutschland € 42 *
- Kompendium Energetische Sanierung – jetzt 2., überarbeitete Auflage – kostenfrei

* inkl. MwSt.



Der Einsatz von Mitteln des Verbands für die Behebung von Schäden im Sondereigentum entbehrt jeder gesetzlichen Grundlage.

zu unterstützen, so auch das OLG Hamm mit Urteil vom 03.01.2008 – 15 W 420/06; KG, Beschluss vom 09.10.1991 – 24 W 1484/91. Verauslagt der Wohnungseigentümer Mittel für die von ihm gesteuerte Sanierung, kann er vom Versicherer Ersatz verlangen. Wird der Verband aber von sich aus über die reine Unterstützung hinaus tätig und zieht auch Mittel für den Wohnungseigentümer ein, muss er dafür haften, die eingezogenen Mittel verwalten, und eventuelle Verwalterverschulden, die beispielsweise durch verfrühte Zahlungen von Handwerkerrechnungen entstehen, werden dem Verband zugerechnet.

Neuere Versicherungsbedingungen legitimieren teilweise allein den Verband als Versicherungsnehmer zur Geltendmachung von Schadensansprüchen. Damit ist er auf Grund der Treuebindung zu seinen Mitgliedern zwar zur treuhänderischen Durchsetzung von Versicherungsansprüchen verpflichtet – zu mehr aber auch nicht! Die Instandhaltungslast verbleibt auch damit beim Sondereigentümer.

Der Einsatz von Mitteln des Verbands für die Behebung von Schäden im Sondereigentum entbehrt also jeder gesetzlichen Grundlage. Werden verauslagte Mittel später von der Versicherung erstattet, fällt das nicht ins Gewicht. Viel häufiger kommt es zu Deckungslücken. Und dann gestalten sich Regressforderungen beim Wohnungseigentümer als schwierig, weil sie sich nur auf vage gesetzliche Grundlagen stützt, etwa die so genannte Geschäftsführung ohne Auftrag oder §§ 951, 812 ff. BGB. Hier droht Verwaltern erheblicher Ärger wegen der Verwendung von Verbandsmitteln für verbandsfremde Zwecke.

Wie verhält es sich mit anderweitigen Abreden?

Für Verwaltungen kann es sich als geschickt erweisen, Eigentümern den Wunsch nach einer Schadensbehebung aus einer Hand auf Basis individueller Vereinbarungen zu erfüllen. Eine eingehende Aufklärung über die dargestellte Sachlage sollte dabei unbedingt erfolgen. Auf diese Weise kann der Verwalter (nicht der Verband!) nach § 164 BGB schuldrechtlich Handwerker im Namen und für Rechnung der einzelnen Eigentümer beauftragen und die Ansprüche gegenüber der Versicherung geltend machen. Bei der Sanierung ist dann auf getrennte Beauftragungen und Rechnungen zu achten, weil Schäden am Gemeinschaftseigentum nur über den Verband und solche am Sondereigentum nur über die jeweiligen Sondereigentümer zu beauftragen und abzuwickeln sind. Gegenüber Handwerkern muss der Verwalter wegen § 164 Abs. 1 BGB deutlich machen, für wen er gerade als Vertreter tätig wird. Das ist deshalb wichtig, weil ihm nach § 27 Abs. 3 WEG die Befugnis für Positionen im Sondereigentum fehlt. Bei mangelnder Transparenz droht hier die Eigenhaftung, da sich aus § 179 BGB hier ein Vertreten ohne Vertretungsmacht ergibt.

Unbedingt hinweisen sollte man Eigentümer schon im Vorfeld darauf, dass sie als Auftraggeber für Arbeiten in ihrem Sondereigentum haften. Dies spielt vor allem dann eine Rolle, wenn die Versicherung Schäden nicht oder nicht ganz übernimmt, z. B. wenn eine Schadensbehebung zur Luxussanierung genutzt wird. Es empfiehlt sich eine vorherige detaillierte Abstimmung aller Beauftragungen

und die Klärung der Deckungsfrage mit dem Schadensregulierer der Versicherung. Wegen § 5 Abs. 2 RDG darf der Verwalter hier teilweise sogar rechtsdienstleistend tätig werden.

Sondervergütung: Hier ist mehr für Sie drin.

Die Notwendigkeit individueller Abreden für Arbeiten am Sondereigentum hat für Verwalter noch etwas Gutes: Sie können für solche besonderen Serviceleistungen eine entsprechende Zusatzvergütung aushandeln. Je nach Versicherungsvertrag ist es sogar möglich, diese Vergütung als so genannte „Regiekosten“ bei der Schadensregulierung geltend zu machen. Das ist aber nicht immer der Fall.

Der Selbstbehalt: zu wessen Lasten?

Die meisten Gebäudeversicherungen beinhalten so genannte Selbstbehalte oder -beteiligungen. Versicherungen ziehen sie üblicherweise gleich von der ersten Auszahlung ab. Sind nun Sonder- und Gemeinschaftseigentum von einem Schaden betroffen, stellt sich die Frage, ob und wie sich der Selbstbehalt unter den Eigentümern aufteilt. Rechtsprechung und vorliegende Schriften haben diese Frage bisher kaum verlässlich geklärt. Ein Beitrag des Autors wird dazu demnächst vorliegen. Versicherungsvertraglich fällt der Selbstbehalt allein dem Verband als Versicherungsnehmer zur Last und ist in der Jahresrechnung nach dem üblichen Kostenverteilungsschlüssel auf alle Eigentümer umzulegen. Das gilt aber nur, wenn über § 16 Abs. 3 WEG keine abweichende Regelung beschlossen wurde. An sich ist der Selbstbehalt Teil der Versicherungsprämie, der damit zu den Betriebskosten zählt. Man kann freilich darüber streiten, ob eine abweichende Aufteilung des Selbstbehalts – etwa nach dem Verursacherprinzip – nicht auch der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Jedenfalls hat ein Sondereigentümer, der wegen des Selbstbehalts bereits Abzüge bei der Schadensregulierung in Kauf nehmen musste, Anspruch auf Erstattung durch den Verband, der diese Zahlung dann in die Jahresabrechnung einstellt.

Im Falle eines Falles

Warum die Schadensabwicklung über einen Versicherungsmakler für Hausverwalter Vorteile bringt

Der Versicherungsmakler und der Hausverwalter haben vieles gemeinsam. Sie sind beide der Sachwalter für ihre Kunden. Für Verwalter geht es darum, den Haus- bzw. Wohnungseigentümern den möglichst umfassendsten Versicherungsschutz zum bestenfalls günstigsten, aber auch gleich bleibenden Kostenbeitrag in Form der Versicherungsprämie zu finden – und im Schadensfall dafür zu sorgen, dass alles schnell und unkompliziert wieder in neuem Glanz erstrahlt. Hier kommt der unabhängige Versicherungsmakler ins Spiel, der mit Sachverstand das passende Versicherungskonzept empfiehlt: inhaltlich und umfangreich mit angemessenem Versicherungsschutz und bei der Regulierung einfach, schnell und leistungsgerecht.



Der Autor
HENDRIK RATH

Der Direktor Ressort Gewerbe/KSH leitet den Bereich Kombinierte Sach-, Glas- und Haftpflicht-Deckungskonzepte, die die DOMCURA AG speziell für Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen anbietet.
www.domcura-ksh.de

Insofern ist der Versicherungsmakler Sachwalter für seinen Kunden, den Hausverwalter, und hat genau das zu erfüllen, was dieser seinen Wohnungseigentümern in Bezug auf den Versicherungsschutz ihres Eigentums gewährleisten sollte, nämlich:

1. umfassenden Versicherungsschutz, der mögliche Schäden vollständig ersetzt, z. B. durch Allgefahrendeckung in einem Rahmenvertrag.
2. einfache Berechnung der Versicherungsprämie ohne komplizierte Wertermittlung nach Wert 1914 und evtl. jährliche Überprüfungen der Versicherungssumme, z. B. durch Wohneinheitenmodelle.
3. Sachkunde in der Wohnungswirtschaft mit der Vollmacht, so genannte Kleinschäden bis 5.000,- Euro selbstständig zu bearbeiten und für eine schnelle Regulierung sorgen. Bei Großschäden muss eine schnelle Meldung mit dem schnellen Einsatz eines Gutachters gepaart sein.

Bei entsprechender Bevollmachtung zahlt sich die Zusammenarbeit im Schadensfall aus. Der Versicherungsmakler fungiert als Schnittstelle zwischen dem Schadenregu-

lierer und dem Geschädigten, kennt die Verträge und spricht zudem die richtige Sprache. So lassen sich Widersprüchlichkeiten vermeiden, Kosten sparen und Regulierungsvorgänge beschleunigen. Unterstützend bieten einige Anbieter transparente Software-Module für die Schadensbearbeitung kostenlos an, so dass die Zusammenarbeit sich in jeder Hinsicht reibungslos gestaltet.

Die Risiken für eine versicherte Immobilie reichen von Feuer über Leitungswasser und Sturm bis hin zur Überflutung und Schäden durch Haustechnik. So vielfältig die Ursachen, so unterschiedlich auch die Schadenssummen. Nur ein eingespielter Prozessablauf – von der Schadensmeldung bis zu den eingeleiteten Maßnahmen – erweist sich erfahrungsgemäß als zielführend. Dies gilt vor allem für Großschäden, die die Begutachtung durch einen Sachverständigen erfordern. Die Praxis zeigt, dass der Versicherungsmakler für den Hausverwalter im Fall eines Falles der erste Ansprechpartner sein sollte – um ihn als Sachwalter seiner Interessen zu vertreten und sich für seine Belange einzusetzen. Er kommuniziert mit der Gesellschaft, entlastet damit den Verwalter und begleitet ihn im Zuge der Regulierung bis zur Erfüllung der Schadensleistung.

Eingespielte Abläufe – von der **Schadensmeldung** bis zur **Regulierung** – erweisen sich als **zielführend**

Pflege von Außenanlagen

Vom Rasenschnitt bis zur Verkehrssicherungspflicht

Die Grün- und Freiflächen einer Wohnanlage gelten weithin als „Visitenkarte“ des Vermieters. Ihre Qualität stellt im regionalen Vergleich ein wichtiges Differenzierungsmerkmal dar. Der erste Eindruck entsteht bereits vor dem Betreten der Immobilie und entscheidet oftmals über das Zustandekommen eines Mietverhältnisses. Vor diesem Hintergrund wird die Bedeutung der Pflege von Außenanlagen im Leistungsspektrum des WEG-Verwalters deutlich. Dabei gewinnt zunehmend auch die Wirtschaftlichkeit an Bedeutung.



Die Autorin
GABY WILL

Die Kommunikationswissenschaftlerin M.A. ist Bereichsleiterin Kommunikation der Vivawest Dienstleistungen GmbH und der operativen Gesellschaften wie HVG Grünflächenmanagement GmbH.
www.die-gruenflaechenmanager.de

Grünflächenmanagement – worauf es bei Dienstleistern ankommt

Die Beauftragung von Leistungen zur Pflege der Außenanlagen geht über den operativen Grünflächenunterhalt mit effizienter Organisation und Durchführung hinaus. Ihr sollte ein strategisches Bewirtschaftungskonzept zu Grunde liegen, mit solider Kostenkalkulation für die Jahresbudgetermittlung, leistungsbezogener Abrechnung der Unterhaltsmaßnahmen sowie der Bereitstellung von Auswertungstools zur Darstellung aussagefähiger Planungsszenarien. Ganzheitliche Managementpakete für die Freiflächenentwicklung und -pflege umfassen nach Möglichkeit die Bestandsaufnahme und -bewertung, Vorschläge zur Prozessoptimierung, natürlich die Ausführung und ihre Dokumentation in einem digitalen System.

Kompetente Planung umfasst neben individuellen Konzepten für Neu- und Bestandsimmobilien auch die kontinuierliche Beratung zur Entwicklung von Freiflächen im Sinne eines kosteneffizienten Unterhalts, der die Attraktivität von Wohnanlagen steigert. Zum klassischen Portfolio gehören die Pflege von Rabatten, Beeten, Ziersträuchern und Gehölzen sowie das regelmäßige Mähen von Rasenflächen. Darüber hinaus geht es um die Beseitigung des unerwünschten Aufwuchs von

Grauf lächen, das Kehren von Straßen, Fahr- und Gehwegen und die Reinigung von Sonderflächen wie Dächern, Becken und Teichanlagen. Spezialisierte Unternehmen bieten hier Service-Module an, die genau auf die jeweilige Funktion und Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen zugeschnitten sind. Sie verbinden eindeutig definierte Pflegeleitbilder und Leistungspakete. So lässt sich ganz einfach vereinbaren, wie häufig z. B. Laub entfernt oder Bäume ausgelichtet werden.

Haftungsrechtlich relevant – die Verkehrssicherung

In Zusammenhang mit der Pflege von Außenanlagen setzt die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers noch einmal einen deutlichen Schwerpunkt für die Beurteilung von Leistungen beauftragter Unternehmen. Hier liegt das Augenmerk auf den rechtlichen Rahmenbedingungen, die Eigentümer nicht nur für die Verkehrssicherheit ihrer Gebäude, sondern auch der zugehörigen Freiflächen haftbar machen. Die Vielfalt der damit verbundenen Aufgaben und Pflichten erfordern ein professionelles Management, das Maßnahmen nicht nur gesetzeskonform umsetzt, sondern auch für den Eigentümer rechtssicher dokumentiert. Bezogen auf die Sicherung von Freiflächen und Wegen beinhaltet es die Pflege und regelmäßige Kontrolle von Bäumen sowie den Win-

Verkehrssicherheit: **Eigentümer haften**
für ihre **Gebäude** und die **Freiflächen.**



Wichtig ist es,
Maßnahmen für
den **Eigentümer**
rechtssicher zu
dokumentieren.

terdienst, in Hinblick auf Spielplätze die sorgfältige Wartung und Instandhaltung von Spielgeräten, Außenmobiliar und der Begrünung.

Professionelle Verkehrssicherungskonzepte sehen hier folgende Aspekte vor:

- je nach Zustand und Verkehrsart geeignete Kontrollen
- Bestandsaufnahme und Dokumentation in einem Kataster
- Entwicklung eines Maßnahmenkatalogs
- konsequente Umsetzung durch Fachpersonal

Verkehrssicherung von Bäumen, Wegen und Spielplätzen

Um Schäden durch Wind- und Altersbruch an Bäumen vorzubeugen, empfiehlt sich – je nach Bestand – eine digitale

Grunderfassung, die nach qualifizierter Begutachtung Zustand und erforderliche Maßnahmen dokumentiert. Die so geführte Baumkontrolle erfüllt nicht nur die Eigentümerpflicht und bietet Rechtssicherheit im Schadensfall, sie kann auch für die weiterführende Planung genutzt werden.

Die Anlage eines Katasters ist zudem für die Kontrolle von Freiflächen und Spielplätzen ein probates Mittel, mit dem sich regelmäßige Sicherheitsbegehungen, eventuelle Mängel wie auch Maßnahmen zu ihrer Behebung durchgängig dokumentieren und haftungsrechtlich relevant nachweisen lassen.

Gut organisiert, und das noch vor Beginn der Saison, will der Winterdienst sein. Nur so lassen sich reibungslose Abläufe bei der Beseitigung von Schnee und Eis sicherstellen und die Gefahrenpotenziale für Bewohner minimieren. Spätestens im Herbst also sollten Tourenpläne und Streumittelvorräte, aber auch eventuell

bereitzustellende Fahrzeuge, Geräte und Sicherheitskleidung überprüft werden. Letztlich ist es Sache des mit der Ausführung betrauten Dienstleisters, für die ökonomische und ökologische Vertretbarkeit der eingesetzten Mittel und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu garantieren.

Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei:

Isabella Gnirß, Mediaberatung
Tel.: 089 419694-32
ignirss@avr-verlag.de

Beteiligung an Hausverwaltung in München zu verkaufen

Zuschrift unter Chiffre IG310523 an
AVR Agentur für Werbung und
Produktion GmbH
Weltenburger Str. 4
81677 München.

Gut besucht: das Plenum
beim 2. Nürnberger Immobilien-
forum des VDIV Bayern



VDIV Bayern

VDIV Bayern **Kompakt**

» 2. Nürnberger Immobilienforum für Verwalter und Verwaltungsbeiräte

Besser gut geschult in die Versammlungssaison 2014 starten. Dies dachten sich am 24. und 25. Januar 180 Verwalter und Verwaltungsbeiräte in Nürnberg. Nach dem Erfolg des vergangenen Jahres

fand hier nunmehr das zweite Nürnberger Immobilienforum statt. Es wurde wieder ein spannendes und auf die Zielgruppen abgestimmtes Themen-Potpourri geboten: Welche Auswirkungen hat die Mietrechtsreform auf die WEG-Verwaltung? Elementarschäden – das Risiko der Zukunft? Neben diesen Fragen beschäftigten

auch „Brand und Brandschutz in Gebäuden“ sowie Rauchmelder die Teilnehmer. Auch die Aussteller konnten sich nicht über mangelndes Interesse beklagen.

Ein Teil der Vorträge steht auf unserer Homepage www.vdiv-bayern.de noch bis Ende März zum Download zur Verfügung!



1

» 2. Beiratstag in Kempten

Verwaltungsbeiratstag in schönster Allgäuer Umgebung! Steigende Teilnehmerzahlen geben dem Allgäuer Format Recht. Über 120 Teilnehmer haben sich am Samstag, den 01.02.2014 in der BigBox in Kempten eingefunden. In der begleitenden Fachausstellung konnten sich die Beiräte umfassend von den Firmen BC+T Bauberatung und Gebäudeanalyse GmbH, ista Deutschland GmbH, Montana Gruppe, Royal Service GmbH, Strobl Service GmbH und Brunata Wärmemesser GmbH beraten lassen. Insbesondere das Standpersonal der Brunata hatte alle Hände voll zu tun. Alles Wissenswerte zur Einführung von Rauchwarnmeldern wurde in einem Vortrag von Herrn Mai thematisiert und so wurden natürlich alle anfallenden Fragen in den Pausen geklärt. Auch die anwesenden Mitarbeiter der Verwaltungsunternehmen durften sich den Fragen Ihrer Eigentümer stellen. Der Verbandsvorsitzende Steffen Haase

hatte den Nachmittag gestaltet und die Teilnehmer über die Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats, die korrekte Rechnungsprüfung und die aktuelle Rechtsprechung aufgeklärt. Die vielen positiven Rückmeldungen haben den bayerischen Landesverband darin bestärkt, auch im Jahr 2015 einen Verwaltungsbeiratstag im Allgäu durchzuführen!



2

Von interessierten Besuchern umringt war nicht nur der Stand der Brunata.

1

Informationen aus erster Hand: Die Fachausstellung fand großen Anklang.

2

Praxisrelevantes Wissen: Steffen Haase referierte über aktuelle Themen für Verwaltungsbeiräte.

3

Eine Veranstaltung mit Format: 120 Teilnehmer trafen sich zum Beiratstag in Kempten.

4



3



4

Haufe und VDIV Bayern: **Starke Partner für die Weiterbildung**

Gemeinsames Seminar-Angebot für Immobilienverwalter geht an den Start

Haufe und der Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. bieten erstmals zusammen ein Online-Seminarprogramm an. Top-Referenten trainieren die Teilnehmer in vielen wichtigen Themen rund um die Miet- und WEG-Verwaltung. Für Verbandsmitglieder gilt ein Vorzugspreis.

Schon seit geraumer Zeit kooperiert der VDIV Bayern e.V. mit dem Freiburger Medienunternehmen Haufe, das auch für die Immobilienbranche ein zielgruppengerechtes Angebot an Fachinhalten, Arbeitshilfen, Software und Seminaren vorhält. Mit dem Ansatz, Menschen, nicht Prozes-

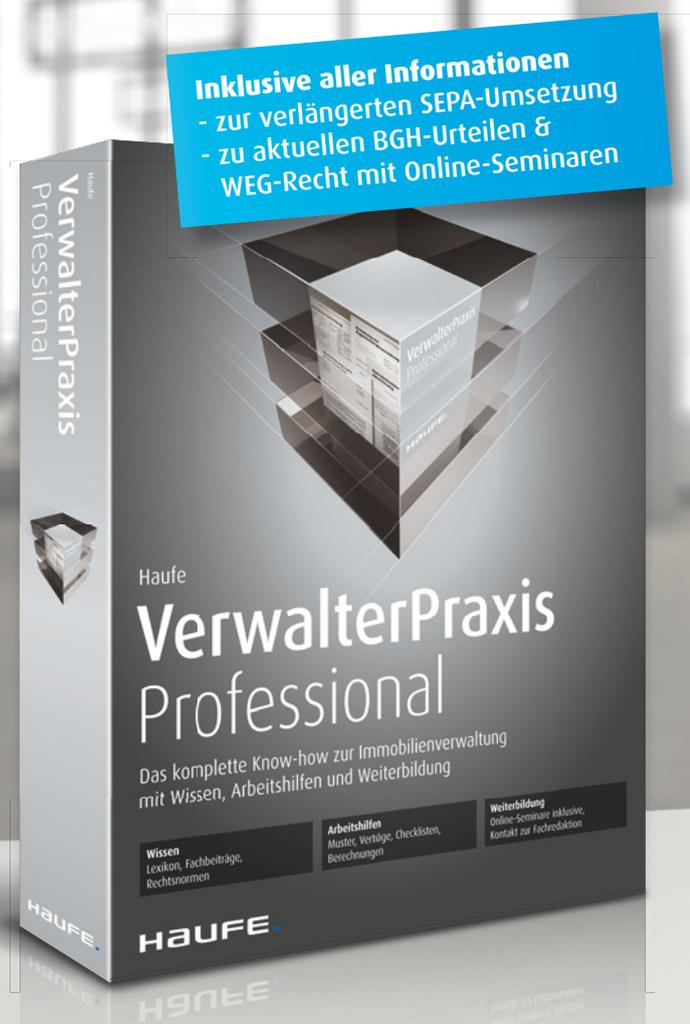
se, ins Zentrum des unternehmerischen Denkens und Handelns zu stellen, bietet Haufe ein einzigartiges integriertes Portfolio an. Mehr als fünf Millionen Nutzer in rund 75 000 Unternehmen und Organisationen aller Branchen arbeiten bereits mit den angebotenen Leitungen. Die neue Zusammenarbeit ist für alle Beteiligten eine Win-Win-Situation: Online-Seminare sind eine beliebte Alternative zu Präsenzseminaren, da weder Fahrtzeit noch anderweitiger Aufwand anfällt. „Durch die größere Bandbreite an Themen und Referenten verbessern wir unser mediales Angebot und gehen über die Grenzen Bayerns hinaus“, so Carmen Fröhlich, Prokuristin des VDIV Bayern. Weiterer Bestandteil der Kooperation ist das Exklusiv-Angebot der

Wissensdatenbank „Haufe VerwalterPraxis Professional“.

Für das erste Quartal 2014 wurden Themen mit hoher Relevanz zusammengestellt – für Verwaltungsprofis wie auch für Quereinsteiger. Alle Termine, Uhrzeiten und Informationen sowie Anmeldung unter: www.haufe.de/online-training-immobilien oder www.onlineseminare.vdiv-bayern.de

Haufe ist neben der Haufe Akademie und Lexware eine Marke der Haufe Gruppe. Das 1934 gegründete Unternehmen beschäftigt heute mehr als 1 300 Mitarbeiter im In- und Ausland.

www.haufe.de



„Die integrierten Online-Seminare zu **Top-Themen** mit exzellenten Referenten sind allein ein einmaliger Service der **VerwalterPraxis Professional**. Dazu kommt **bestes Fachwissen** aus dem Verwalteralltag mit allen Arbeitshilfen. **Unverzichtbar.**“

Carmen Fröhlich
Prokuristin, Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.



Mit Haufe haben Sie alle Verwalteraufgaben im Griff. Versprochen!

Die einzigartige Online-Wissensdatenbank **VerwalterPraxis Professional** für die professionelle Immobilienverwaltung bietet Ihnen:

- > komplettes Fachwissen zu Wohnraum- und Gewerbemiete, Wohnungseigentum oder Sanierung
- > rechtssichere Arbeitshilfen für jede Verwalteraufgabe
- > effiziente Online-Weiterbildung mit Zertifikat
- > exzellenten Service durch Experten- und Anwalts-Hotline

Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen.

Tel.: 0800 72 34 245 (kostenlos)

www.haufe.de/Kooperation-VDIV-Bayern

HAUFE.

Gebündelter Informationstransfer in zwangloser Atmosphäre mit Blick über die Stadt: zum Kick-off lud der VDIV Berlin-Brandenburg ins Berliner KaDeWe.



VDIV Berlin-Brandenburg

Kick-off-Frühstück 2014 im KaDeWe

Mit einer innovativen Idee eröffnete der VDIV Berlin-Brandenburg am 15. Januar 2014 das neue Verbandsjahr. Den Mitgliedern wurden im Rahmen eines „Kick-off-Frühstücks“ im Wintergarten-Restaurant des KaDeWe die aktuellsten Informationen zu Wohnungswirtschaft und Immobilienverwaltung vorgestellt. In offener Atmosphäre erläuterten die Vorstandsmitglieder neben speziellen Verwaltungsfragen auch unternehmerische Aspekte.

Die Bandbreite der kurzen und prägnanten Beiträge reichte von der neuen Grunderwerbssteuer in Berlin (Anstieg von 5 auf 6 Prozent) über die Heizkostenverordnung (15 Prozent Kürzungsrecht nur für Mieter) und die Trinkwasserverordnung (Umlegbarkeit der zweiten Kontrollprüfung) bis hin zur EnEV-Novelle und den daraus folgenden speziellen Anforderungen an Baumaßnahmen (u. a. Heizkessel-austauschpflicht). Anschließend wurde über die HOAI-Novelle und die SEPA-Thematik informiert, wobei die avisierte Verlängerung der SEPA-Einführung sehr wohlwollend aufgenommen wurde.

Im zweiten Teil der Veranstaltung wurden Fragen der Unternehmensführung diskutiert, wobei es vor allem um die hohe Bedeutung von Mitarbeitermotivation und -bindung sowie die Notwendigkeit der Fort- und Weiterbildung ging.

Die aufgeschlossene und zwanglose Atmosphäre mit gebündeltem Informationstransfer über den Dächern Berlins wurde von allen Teilnehmern sehr positiv hervorgehoben, so dass von einer Fortführung dieser Veranstaltung in 2015 auszugehen ist.

VDIV Hessen

11. Verwalterforum am 14.03.2014 in Bad Homburg

Der VDIV Hessen e. V. lädt bereits zum 11. Mal nach Bad Homburg in das Kur- und Kongresszentrum ein. Das Rahmenprogramm der Veranstaltung sieht nicht nur interessante Vorträge kompetenter Referenten zu praxisrelevanten Themen vor, sondern auch eine Fachaussstellung. Als bekannter Gastredner wird sich Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch mit aktuellen Themen aus den Bereichen WEG und Mietrecht an das Publikum wenden.

Für alle Teilnehmer eine gute Gelegenheit, sich einen Tag lang zu informieren und Kontakte unter Kollegen zu pflegen. Programm und Anmeldung unter: www.hausverwalter.de

Neu im VDIV Hessen

Mit der Objekt plus Immobilienverwaltung GmbH, Wiesbaden, und der BURCK GmbH Hausverwaltungen, Frankfurt am Main, freut sich der Verband, zu Jahresbeginn zwei neue Mitglieder begrüßen zu können. Zudem konnte mit der Müller & Co. GmbH, Schmitteln, ein neuer Premium-Kooperationspartner – Spezialist für Fenster und Türen – gewonnen werden. Als neue Kooperationspartner bieten zudem die KOMPAN GmbH, Flensburg, die im Bereich Spielplatzgeräte tätig ist, und die Crailsheimer Locattec Ortungstechnik GmbH ihre Leistungen an.



Premiumpartnerschaft unter Dach und Fach: Rainer Marcus, stellv. Vorstandsvorsitzender des VDIV Hessen e.V. mit Werner Ott und Björn Keller, Müller & Co. GmbH

Satellit bleibt Nummer 1 beim TV-Empfang

47 Prozent der deutschen TV-Haushalte, das sind 18,1 Millionen, empfangen ihr Fernsehprogramm via Satellit. Damit bleibt der Satellit der wichtigste TV-Empfangsweg* in Deutschland – vor Kabel (44%) sowie deutlich vor DVB-T (5%) und IPTV (4%). Zu diesem Ergebnis kommt der jüngst veröffentlichte ASTRA TV-Monitor 2013. Kein Wunder: Eine Medienversorgung via digitalem Satellitenempfang ist zukunftsorientiert, kostengünstig und bietet ein vielfältiges TV-Programm. Wohnungseigentümer, Verwalter und Mieter profitieren gleichermaßen.

Verbrauchern ermöglicht der Satellit ein facettenreiches Programmangebot mit

rund 300 deutschsprachigen Sendern, davon fast 80 HD-Sender in brillanter Bild- und Tonqualität. Hinzu kommt: Anders als bei Kabel-TV oder IPTV muss sich der Zuschauer nicht vertraglich binden. Außer den einmaligen Anschaffungskosten für eine Satellitenanlage sowie einen Receiver fallen keine monatlichen Anschlussgebühren an.

Auch für Verwalter bringt der Satellitenempfang deutliche Vorteile: Im Vergleich zur herkömmlichen Kabelversorgung lassen sich 30–50 Prozent der Kosten sparen – trotz notwendiger Investitionen, beispielsweise bei der Umstellung auf den hocheffizienten optischen Satellitenempfang. Dieser ist insbesondere für große Wohnanlagen geeignet. Denn mit nur einer Empfangseinheit lassen sich mehrere tausend Wohneinheiten ver-

sorgen – ohne Qualitätsverlust. Fast ein Drittel der deutschen Satelliten-Haushalte (29%) empfangen ihr TV-Programm auf diesem Wege (Sat-ZF). Dank platzsparender Glasfaserkabel ist ein Auf- und Umrüsten mit geringem baulichen Aufwand und zu niedrigen Kosten möglich. Interessiert? Mehr Informationen gibt es unter www.astra.de/wowi.

* Erstempfang



Frage nach Wohnen im Alter treibt Deutsche um

Wie werden wir im Alter wohnen? Diese Frage haben sich 80 Prozent der Deutschen schon gestellt – oft aus Sorge um soziale Isolation. Entsprechend hoch ist das Interesse am Thema: Rund jeder Dritte hat sich bereits konkret zum Wohnen im Alter informiert, so die Ergebnisse einer aktuellen repräsentativen Studie.

ImmobilienScout24 hat dies frühzeitig erkannt und in den letzten Jahren ein Internet-Portal hierzu etabliert. Über die 2013 neu gestaltete ImmobilienScout24-Seniorenwohnwelt informieren sich derzeit monatlich rund 135 000 Menschen auf der Suche nach der passenden Wohnsituation fürs Alter.

Vermarktungsplattform für die Wohnungswirtschaft

Mit umfassenden Informationen und vor allem dem breiten Angebot an Immobilien punktet die ImmobilienScout24-Seniorenwelt. Über 15 000 Objekte aller erdenklicher Kategorien sind hier jeden Monat gelistet. Die Bandbreite wächst stetig und bildet die Vielfalt der Branche eins zu eins ab – vom

Wohnen mit Service über Senioren-WGs bis hin zu altersgerechten Wohnprojekten.

Für Anbieter seniorengerechter Wohnungen der ideale Vermarktungskanal. „Unsere Seniorenwelt ist für Interessenten direkt über die ImmobilienScout24-Startseite erreichbar, was zu hoch qualifizierten Anfragen führt“, erklärt Key Account Manager Kai Puls. „Hinzu kommt die bundesweite Präsenz, so können auch Angehörige, die nicht in der Nähe wohnen, geeignete Angebote suchen und vorschlagen.“

Weitere Informationen zur Vermarktung von Immobilien in der ImmobilienScout24-Seniorenwelt gibt es im Internet unter: www.immobilienscout24.de/senioren



Die Hausbank der Wohnungswirtschaft



Die Deutsche Kreditbank AG (DKB) blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2013 im Verwaltergeschäft zurück. Mittlerweile nutzen mehr als 5.000 professionelle Immobilienverwalter das Angebot auf der DKB-Verwalterplattform. Hauptargument für einen Wechsel zur DKB ist neben den günstigen Konditionen und der kompetenten Beratung vor allem die schnelle, unkomplizierte und zuverlässige Abwicklung der Geschäftsvorgänge über die Verwalterplattform. Alle Objektkonten können selbstständig online angelegt werden – egal, ob es sich um Konten für Wohnungseigentümergeinschaften, Treuhandkonten für die Sondereigentumsverwaltung oder Konten zur Verwaltung eigener Immobilien handelt. Der integrierte Umsatz-Manager ermöglicht zudem die automatische Zuordnung der

Kolntoumsätze zu immobilienwirtschaftlich gängigen Umsatzarten. Auf Knopfdruck stehen jederzeit Einnahmen-/Ausgaben-Übersichten für jedes Konto zum Abruf bereit. Sollte einmal eine Zahlung nicht in erwarteter Höhe eingehen, informiert der Einnahmenplaner per E-Mail darüber. Selbstverständlich können über diese Anwendung auch alle Mietkautionen professionell und rechtsicher verwaltet werden. Die Möglichkeit, Finanzierungen für Wohnungseigentümergeinschaften zu begleiten, rundet das Produktangebot für den Verwalter ab.

Für die Bereitstellung der Plattform ist keine Softwareinstallation notwendig. Die Nutzung

der DKB-Verwalterplattform und die Kontoführung sind kostenfrei. Alle Kontoguthaben sind täglich verfügbar und werden attraktiv verzinst.

Sind Sie neugierig geworden? Dann rufen Sie uns an unter 030 120 300 30 oder besuchen Sie uns im Internet unter www.DKB.de/verwalterplattform

DKB Deutsche Kreditbank AG

Eigentümerversammlung perfekt organisiert

Die Verwaltersoftwarefirma UTS innovative Softwaresysteme GmbH arbeitet stetig an der Optimierung der Produkte KARTHAGO 2000 und Karthago@Online. Insbesondere die Organisation und Durchführung der jährlichen WEG-Versammlungen wurde vereinfacht.

So lassen sich in einer Tagesordnungsvorlage bereits im Vorfeld der nächsten Versammlung wichtige Stichpunkte notieren, die für die Einladung nur noch zu strukturieren und auszuformulieren sind.

Auch die Zuordnung von Anschreiben und nötigen Unterlagen gestaltet sich benutzerfreundlicher. In der Spezialsoftware können beliebige, erforderliche Anlagen direkt mit dem dazugehörigen Anschreiben ausgedruckt werden, was im Vergleich zum manuellen Sortieren Fehlerquellen

reduziert – und Unterlagen für Mehrfacheigentümer zusammenfasst.

Außerdem bewährt sich eine weitere Innovation: Stimmzettel und Vollmachten mit Barcode sind mit einem Lesegerät sofort erfasst, ausgewertet und protokolliert.

Die in der Versammlung gefassten Beschlüsse können als Wiedervorlage mit Terminen, Zuständigkeiten und Bearbeitungsstand versehen, ausgewertet und kontrolliert werden. Über das Internetdokumentenportal Karthago@Online kann der Verwalter steuern, auf welche Dokumente die Eigentümer jederzeit online zugreifen können.

KARTHAGO 2000



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Dorotheenstraße 35 • 10117 Berlin
Tel.: 030-3009679-0
info@ddiv.de • www.ddiv.de
Geschäftsführer: Martin Kaßler

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

Sonnenstraße 11 • 80331 München
Tel. 089-553916
info@immobilienverwalter-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführer: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Steffen Haase

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

Neue Grünstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. 030-27907090
info@vdiv-Berlin-Brandenburg.de
www.vdiv-Berlin-Brandenburg.de
Geschäftsführender Vorstand:
Roswitha Pihan-Schmitt
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

Dreiherrensteinplatz 16 •
63263 Neu-Isenburg
Tel. 06102-5745216
Hausverwalter@Hausverwalter.de
www.Hausverwalter.de
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel
Stv. Vorstandsvorsitzender: Rainer Marcus

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Gneisenaustraße 10 • 30629 Hannover
Tel. 0511-2139873
info@vdiv-nds-bremen.de
www.vdiv-nds-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Eick
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

Verband der nordrhein-west- fälischen Immobilienverwalter e. V.

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-8901200
info@vnwi.de • www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

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

Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638

Geschäftsstelle Dirmstein:

Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorstandsvorsitzender:
Oliver Philipp Kehry

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden
Tel. 0351-255070
info@immobilienverwalter-
mitteldeutschland.de
www.immobilienverwalter-
mitteldeutschland.de
Vorsitzender: Dr. Joachim Näke
Geschäftsführerin GmbH: Ilona Kühnel

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand: Peter 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:

Friedrich-Ebert-Damm 111 A •
22047 Hamburg
Tel. 040-69691168

Geschäftsstelle

Mecklenburg-Vorpommern:
Zur Asbeck 26 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293-60100
info@immoverwalter.org
www.immoverwalter.org
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Holger Zychski

Impressum

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) Dorotheenstraße 35 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 81677 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke, Alfred Schwan
Redaktionsleitung:	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe:	Thorsten Adam, Marcus Greupner, Dr. Manfred Afflen, Gottfried Bock, Dr. Michael Casser, Lutz Dammaschk, Wolfgang Dötsch, Dr. Bernhard Gause, Corinna Göring, Steffen Haase, Wolfgang Heckeler, Kay Hildebrandt, Thomas Hüttel, Andrea Huss, Martin Kaßler, Andrea Körner, Sabine Leipziger, Katrin Locke, Wolfgang Mattern, Oliver Mertens, Nicole Prenzel, Hendrick Rath, Markus Scheidweiler, Dr. Susanne Schießer, Rainer Schulz, Dietmar Strunz, Stephan Volpp, Gaby Will
Anzeigenleitung:	Isabella Gnirß Tel.: +49 89 419694-32 ignirss@avr-verlag.de
Art Direction:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Vorbeck
Grafik:	Marius Kauer, Kerstin Hoffmann
Composing:	Stefan Samabor
Titelbild:	© Jules_Kitano / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × Jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	MayrMiesbach GmbH Am Windfeld 15 83714 Miesbach
Auflagenhöhe:	12 500 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland € 49,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de
Hinweis:	Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.
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.

WIR LIEBEN **FEEDBACK**



Steffen Haase
Chefredakteur

und freuen uns über ihre Reaktionen. Kaum ist eine Ausgabe bei Ihnen angekommen – wird sie kritisch gelesen. Es freut mich, dass Diskussionen in der Fachwelt entstehen, aber auch, dass die Artikel von Lesern kritisch hinterfragt werden. Gerne greifen wir auch das Thema „Leser fragen – Experten antworten“ auf. Senden Sie hierzu Ihre Frage einfach an die Redaktion. Wir greifen diese dann gerne auf und nehmen Stellung dazu.

Thema „Energie“:
DDIVaktuell 3/14 zu
diesem Schwerpunkt
erscheint am **22. April**.

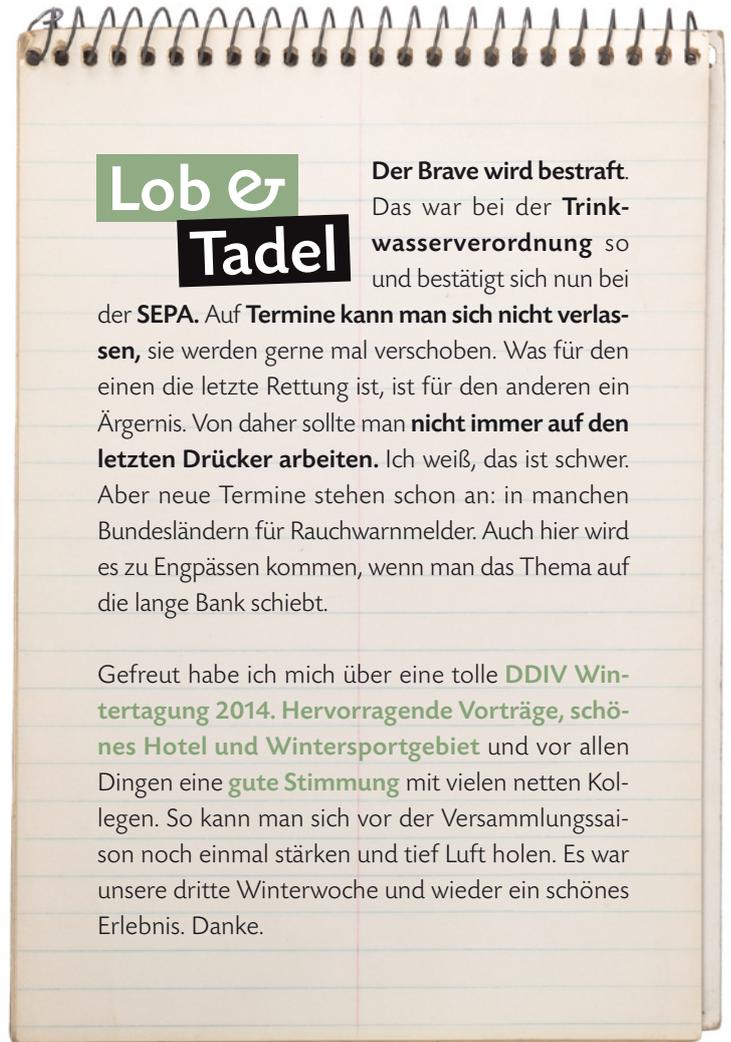


Foto: © optimarc / Shutterstock.com

Buchbesprechung

■ Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz von Georg Jennißen

Die Jahresabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist das Ergebnis der wirtschaftlichen Verwaltungstätigkeit für die Eigentümergemeinschaft, die nach Vorlage von den Wohnungseigentümern geprüft, beschlossen oder angefochten wird. Das Werk behandelt darüber hinaus die Beitreibung rückständiger Wohnungszahlungen bis hin zur Zwangsvollstreckung sowie das Spannungsverhältnis zwischen wohnungseigentumsrechtlicher Jahresabrechnung und mietrechtlicher Betriebskostenabrechnung. Es behandelt alle Themen rund um die Jahresabrechnung – mit Rechenbeispielen und ausführlichen Musterformulierungen sowie die als mustergültiges Beispiel geltende Musterabrechnung des VNWI, die auch vom DDIV publiziert wird. Gerade vor der Abrechnungssaison und zur allgemeinen Auffrischung ein lesenswertes Buch.



Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz von Georg Jennißen ■ Kartoniert, 411 Seiten ■ 7., völlig neubearbeitete Auflage 2013 ■ C.H. BECK, ISBN 978-3-406-64275-3 ■ 35,00 Euro

■ Hausordnung für Wohnungseigentümer

Klingt Hausordnung für Sie langweilig? Denken Sie dabei an muffige Hausflure und ebensolche Nachbarn? Dann haben Sie sie für Ihre Gemeinschaft vielleicht einfach noch nicht kreativ formuliert. Sie eignet sich nämlich dazu, ansonsten schwer zu handhabende Besonderheiten geschickt im Sinne aller Betroffenen zu regeln. Dabei ist die Hausordnung flexibler als andere Instrumente zur Verwaltung von Wohnungseigentum und kann viel schneller zum Ziel führen: für Frieden unter Wohnungseigentümern zu sorgen. Wohnungseigentümer sind oft sehr individuelle Menschen, die sich zwar als Herr im Haus fühlen, es aber eigentlich nur in der eigenen Wohnung sind. Da ist Streit oft programmiert. Die Hausordnung kann eine elegante Lösung sein, den Hausfrieden zu erhalten oder schnell wieder herzustellen. Weil es dabei auf genaue Formulierungen ankommt und rechtliche Vorgaben zu beachten sind, hat Volker Bielefeld alle



wesentlichen Faktoren zusammengetragen und auf den neuesten Stand gebracht. Damit die Hausgemeinschaft auch bei hartnäckigen Störenfriedern gute Argumente vor Gericht hat, weist Bielefeld auf Schwierigkeiten und Grenzen hin und gibt Tipps für eine rechtlich einwandfreie Handhabung.

Hausordnung für Wohnungseigentümer von Volker Bielefeld ■ Broschüre, 96 Seiten ■ 3. Auflage 2013, Grabener Verlag GmbH, Kiel ■ ISBN 978-3-925573-514 ■ 21,00 Euro



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner



DDIV Kooperations-Partner



Das Fachmagazin für
den Immobilienverwalter

**AB SOFORT –
8 × IM JAHR**

**UND ALS MEHR-
FACHABO**

DDIV *aktuell* im Abo!



Acht mal im Jahr alle **aktuellen Informationen**
rund um die **Immobilienverwaltung** bequem
frei Haus: www.ddivaktuell.de/abo



Das neue offizielle Organ des
Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.

www.ddivaktuell.de