

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 02 | 15

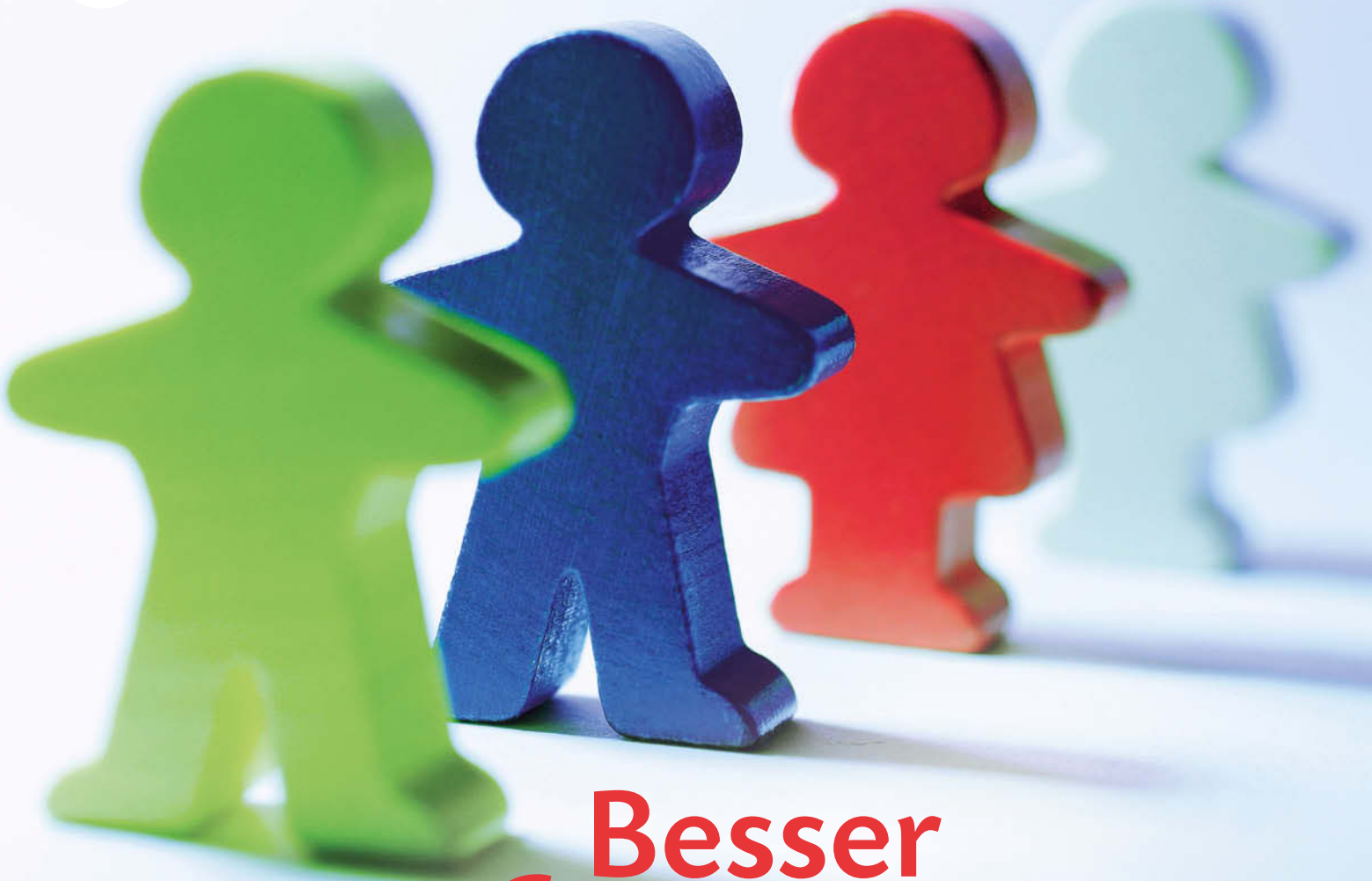
8,- €

83480

DDIV *aktuell*



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände



Besser informiert

Von Einladung bis Beschlussfassung: So kommen Sie
souverän durch die Eigentümerversammlung.

■ Erste Hilfe

Was tun bei Brand-
und Wasserschäden?

■ Datenschutz

Der richtige Umgang
mit sensiblen Daten

■ Software & Co.

Digitale Unterstützung
für Verwalter

Ihr Immobilienspezialist unter den Energieversorgern Deutschlands.

Die goldgas Gruppe ist der professionelle Businesspartner für die Immobilienwirtschaft, der Ihnen weit mehr als nur eine zuverlässige und wirtschaftliche Energieversorgung bietet.

- Sichere und faire Erdgas- und Strompreise.
- Auf Wunsch ein einziger Abrechnungstermin.
- Individuelle Rahmenverträge – marktgerecht, transparent, kosten- und zeiteffizient.

Unsere Partner



Kontaktieren Sie unsere Spezialisten:

 vertrieb@goldgas.de

 0800 - 350 350 2

Politische Ziele, neue Gesetze und der 23. Verwaltertag.



Liebe Leserinnen und Leser, liebe Verwalter,

Immobilienverwalter sind gefragte Akteure: In der Eigentümerversammlung, gegenüber Dienstleistern oder Mietern – der Verwalter ist immer mittendrin. Ein selbstgewähltes Schicksal, das hoffentlich viele von uns mit Freude ausfüllen.

Gefragt sind wir auch zunehmend auf politischer und gesetzgeberischer Ebene. Die Einführung von Zugangsvoraussetzungen bindet weiterhin unsere Kraft. Verschiedene **Gesetzgebungsverfahren fordern unsere Aufmerksamkeit** und Interessenvertretung. Das Mindestlohngesetz trifft viele von uns hart, wobei es vielmehr die lästigen Dokumentationspflichten sind, zu denen man uns nötigt und die vermuten lassen, dass die Politik dem Unternehmer per se misstraut. **Hier macht sich der DDIV für Sie stark.**

Weiteres Ungemach droht aus Brüssel. Das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) arbeitet aktuell an einem Gesetzentwurf zur Umsetzung einer **EU-Richtlinie zur alternativen Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten** (VSBG). Es sollen verbindliche Mindeststandards bei der alternativen Streitbeilegung geschaffen und außergerichtliche Einigungen gefördert werden. Auch hier hat der DDIV für die Branche beim BMJV Stellung genommen, sich gegen eine Schlichtungsstelle ausgesprochen: Klassische Verbraucherstreitigkeiten entsprechen nicht der Rechtsnatur von Streitigkeiten zwischen Eigentümer/Wohnungseigentümergemeinschaft und Verwalter bzw. Mieter und Verwalter. Das WEG stellt zudem hohe formale Anforderungen an außergerichtliche Einigungen. Dazu wäre eine Schlichtungsvereinbarung erforderlich, die in der Teilungserklärung bzw. in der Gemeinschaftsordnung vorab vereinbart oder einstimmig beschlossen werden muss. Dies ist meist nicht der Fall, und bei Beschlussanfechtungen muss die ordentliche Gerichtsbarkeit handeln. Alternative Schlichtungsstellen haben hier keine Handlungsermächtigung.

Dies sind nur zwei Beispiele, die zeigen, **wie wichtig die politische Interessenvertretung für**

Verwaltungen ist, die der DDIV von Berlin aus übernimmt. Sie zeigen auch, wie wichtig die Mitgliedschaft in unserem Verband ist, und es freut mich, dass immer mehr Unternehmen dies erkennen und unseren Landesverbänden beitreten: Rund 100 Immobilienverwaltungen kamen im letzten Jahr als neue Mitglieder hinzu. Nutzen auch Sie diese Vorteile, das Netzwerk einer starken Gemeinschaft und das Angebot der Landesverbände und des Dachverbandes.

Im Februar erst kamen mehr als 100 Verwalter zur DDIV Wintertagung im österreichischen Montafon zusammen, und schon bereiten wir den nächsten Höhepunkt vor: den **23. Deutschen Verwaltertag am 17. und 18. September 2015**. Das vielfältige Programm wird wertvolle Tipps und Handlungsempfehlungen für Ihren Arbeitsalltag – und zum Festabend brillante Unterhaltung bieten. In diesem Rahmen zeichnen wir auch wieder die bundesweit innovativste Verwaltung aus. Bewerben Sie sich! Die Konditionen finden Sie unter:

www.immobilienvorwalter-des-jahres.de

Passend zur Versammlungssaison schärfen wir in diesem Heft Ihren Blick fürs Wesentliche, geben neue Anstöße, Ideen und Gelegenheit, Ihre Tätigkeiten zu reflektieren und sich als fachkundiger Hausverwalter zu präsentieren.

Ich wünsche Ihnen eine erfrischende Lektüre und eine harmonische Saison der Eigentümerversammlungen.

Ihr Wolfgang D. Heckeler

BITTE BEACHTEN SIE UNSERE BEILAGE

Dieser Ausgabe haben wir eine **Leserbefragung** beigelegt. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns unterstützen, indem Sie die Fragen **bis zum 15.04.2015** beantworten – oder online: **www.ddiv.de/umfrage**

Inhalt



Gerichtssentscheid zu hohes Anwaltshonorar:
Was darf der Verwalter?



Angespannter Wohnungsmarkt? Was sieht der
aktuelle Entwurf des MietNovG vor?



Umgang mit sensiblen Daten: Kennen Sie
Ihre Pflichten und die Verordnungen?

POLITIK & AKTUELLES

4 Interview:

Die Eigentümerversammlung
aus Verwaltersicht

6 Aktuelle Meldungen

10 Veranstaltungen

TITELTHEMA

11 Die Eigentümerversammlung

12 10 Tipps zur Eigentümerversammlung

14 Themen & Beschlüsse 2015

15 Postalisch oder elektronisch: rechtssicher einladen

18 Wer darf rein? Öffentlichkeit und Nichtöffentlichkeit

21 Beschlüsse und ihre Mehrheiten

24 Geschäftsordnungsbeschlüsse: Worauf kommt es an?

26 Gut präsentieren: pro & contra Powerpoint

28 Software I:

Einlasskontrolle per Barcode-Scan

30 Software II:

Hilfe bei Vor- und Nachbereitung

GEBÄUDE & TECHNIK

32 Brand- und Wasserschäden I:

Erste Hilfe

34 Brand- und Wasserschäden II:

richtig sanieren

RECHT & STEUERN

36 Aktuelle Urteile rund um die WEG

40 Mietpreisbremse:

Was bringt das MietNovG?

44 Datenbankgrundbuch:

Einsicht, Sinn und Nutzen

VERWALTUNG & FINANZEN

46 Datenschutz: Das ist zu beachten.

49 Mindestlohn: Bürokratie und Haftung

52 Versicherung: Vertrauen ist gut, Versicherung besser.

54 Baum fällt! Kontrollen bieten Sicherheit.

56 Fortbildung:

für die Energiewende gewappnet

57 Objektkontrolle: einfach mobil

58 Die Mailflut bändigen:

Das können Kundenportale.

DDIV AKTUELL

60 Baden-Württemberg, Berlin-Brandenburg

61 Bayern, Hessen

62 Rheinland-Pfalz/Saarland

62 Partner des DDIV

63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite

Ehepartner
raus! Ein AG-
Urteil versetzt in
Erstaunen.



Timur Kandaz, Vermarktungssteuerung
Telekom Zentrum Wohnungswirtschaft

„WIR ÜBERNEHMEN DIE VERANTWORTUNG UND SIE KÖNNEN GANZ EINFACH UMSCHALTEN“

Kabelfernsehen vom Testsieger: Mit der Deutschen Telekom als Partner funktioniert der Wechsel für Sie und Ihre Mieter schnell und unkompliziert.

- Persönliche Ansprechpartner begleiten Sie
- Ein erfahrenes Team von Technikexperten und geschulten Servicekräften
- Rund um die Uhr für Sie und Ihre Mieter erreichbar

Ihr Partner, überall vor Ort:

wohnungswirtschaft@telekom.de

www.telekom.de/wohnungswirtschaft



**WIR MACHEN
WECHSELN
EINFACH!**



ERLEBEN, WAS VERBINDET.



NACHGEFRAGT



André Höhne
Leiter
WEG-Service
SüdWest

GAGFAH
GROUP

Der Blick über den Tellerrand

Die Eigentümerversammlung – Schwerpunktthema dieses Hefts – beschäftigt alle Verwalter. Grund genug, mal nachzufragen, welche Erfahrungen Kollegen damit haben.

Interview: Andrea Körner

Es ist keine Frage der Größe eines Verwaltungsunternehmens oder der Zahl der betreuten Wohneinheiten. Eigentümerversammlungen sind für alle ein Muss. Wir haben bei einem der führenden börsennotierten Wohnungsunternehmen in Deutschland nach den Erfahrungen bei Planung und Durchführung gefragt: der GAGFAH GROUP, die bundesweit rund 144 000 Mietwohnungen und weitere 35 000 Wohnungen für Dritte verwaltet. Im Konzern wurden im vergangenen Jahr bundesweit 425 reguläre und zusätzlich

ca. 40 außerordentliche Versammlungen abgehalten. Abhängig von der Größe der Gemeinschaft nahmen daran in der Regel zwischen 50 und 70 Prozent der Wohnungseigentümer persönlich oder durch Vollmacht teil, so André Höhne, Leiter WEG-Service SüdWest bei der GAGFAH GROUP, den wir zum Thema befragten.

Herr Höhne, was sind Ihrer Meinung nach die besten Eckdaten für eine Eigentümerversammlung?

Am wichtigsten ist der Veranstaltungsort. Es sollte immer ein Raum in der Nähe der Gemeinschaft gewählt werden. Der Termin sollte möglichst in der ersten Jah-

reshälfte vor den Sommerferien liegen. Eine Eigentümergemeinschaft besteht aus unterschiedlichen Personen: Arbeitnehmern, Rentnern oder Selbständigen. Alle haben unterschiedliche zeitliche Freiräume oder sind beruflich eingebunden. Für uns hat sich der Versammlungsbeginn um 18:00 Uhr als praktikabelster Termin durchgesetzt. Grundsätzlich sollte eine Eigentümerversammlung so geplant sein, dass sie nicht länger als drei Stunden dauert.

Wie viel Zeit nimmt die Vorbereitung einer Eigentümerversammlung in Ihrem Unternehmen in Anspruch?

Die Vorbereitungszeit lässt sich nicht in Stunden angeben. Die Vorbereitung ist ein laufender Prozess und beginnt bereits mit dem Ende der letzten Versammlung. Das gesamte Jahr über werden Angebote eingeholt, Beiratssitzung abgehalten oder auch die Abrechnung erstellt. All dies geschieht schon mit Blick auf die nächste Versammlung und dient deren Vorbereitung.

Wie sorgen Sie für reibungslose Abläufe bei der Terminsetzung, Einberufung und dem Versand der Einladungen?

Die meisten Gemeinschaften sind es gewohnt, dass ihre Versammlung in einem bestimmten Zeitraum bzw. Monat und an einem bestimmten Ort stattfindet. Hier von sollte man nicht abweichen. So erspart man sich Fragen, warum sie so spät oder so früh im Jahr anberaumt wird. Die Einladung sollte zwei bis drei Wochen vor der Versammlung bei den Eigentümern sein.

... und bei der Gestaltung und Einhaltung der Tagesordnung?

Die Beschlusspunkte sollten klar formuliert sein. Ferner sind die zu erwartenden Kosten einzelner Beschlüsse schon in der Tagesordnung zu benennen. Bei umfangreichen Maßnahmen ist es sinnvoll, einen Begleittext, Preisspiegel oder auch Bilder mit zu versenden. Die Eigentümer können sich so schon im Vorfeld der Versammlung über den Beschluss Gedanken machen. Natürlich wird die Tagesordnung eingehalten, da diese in der Regel auch vor der Versammlung mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt wurde.

... und schließlich bei Protokoll und Beschlussammlung?

Das Protokoll zur Versammlung wird am Versammlungsabend erstellt und von den Beiräten unterschrieben. Es ist ein reines Beschlussprotokoll in dem die Beschlüsse so formuliert werden, dass auch nicht anwesende Eigentümer diese nachvollziehen können. Der Versand an alle Eigentümer erfolgt zwei bis drei Tage nach der Versammlung. Zeitgleich wird die Beschlussammlung aktualisiert.

Welcher technischen bzw. digitalen Hilfsmittel bedienen Sie sich?

In einigen Versammlungen werden Laptops und Drucker eingesetzt, um Versammlungsprotokolle direkt auszudrucken. Auch Beamer kommen bei Bedarf zum Einsatz, um Preisspiegel oder Planungskonzepte zu zeigen.

Wie häufig sind nach Ihrer Erfahrung Wiederholungsversammlungen notwendig?

Eine Wiederholungsversammlung auf Grund fehlender Beschlusskompetenz ist äußerst selten. Die Häufigkeit liegt nach unserer Erfahrung bei unter 1 Prozent.

Berechnen Sie dafür eine Zusatzvergütung? Und inwieweit wirkt dies ggf. disziplinierend auf die Teilnehmer?

Je nach Vertrag kann hierdurch eine Zusatzgebühr entstehen. Bei Gemeinschaften, in denen schon einmal eine Wiederholungsversammlung notwendig war, weisen wir in der Einladung noch einmal explizit darauf hin, dass die Eigentümer bei Abwesenheit eine Vollmacht erteilen sollten. Zudem unterstützen uns die Verwaltungsbeiräte in solchen Situationen sehr gut und bieten Eigentümern an, sie am Abend der Versammlung per Vollmacht zu vertreten.

Bei welcher Art von Beschlüssen kommt es am häufigsten zu langwierigen Diskussionen, und wie gehen Sie damit um?

Beschlüsse über notwendige Instandsetzungen werden meist schnell entschieden. Häufig entstehen Diskussionen bei

gestalterischen Fragen oder Beschlüssen, die Neuanschaffungen beinhalten. Auch Dinge, die nicht von allen Eigentümern im gleichen Maß genutzt werden, führen zu Diskussionen. So ist der Austausch einer Aufzugsteuerung meistens unproblematischer als die Erneuerung von Spielgeräten.

Wie sollte man Ihrer Meinung nach mit unsachlichen Einwüfen verfahren – wie schlichten Sie Uneinigkeit und Streit, lösen Konflikte?

Jeder Eigentümer hat das Recht, seine Meinung zu äußern. Der Verwalter sollte nicht den Fehler machen, Aussagen zu bewerten. Wir als Verwalter sind lediglich Moderator und geben vielleicht eine Empfehlung ab. Die richtige Moderation ist wichtig. Wenn ein Beschluss ausgiebig diskutiert wurde, akzeptieren die meisten Eigentümer auch den am Ende einer Diskussion gefassten Beschluss – auch wenn dieser nicht die eigene Meinung wiedergibt.

Innerhalb welchen Zeitraums und in welcher Form sollte Ihrer Meinung nach den Teilnehmern das Protokoll der Versammlung vorliegen? Wie verfahren Sie dabei?

Das Protokoll sollte in der Regel zwei bis drei Tage nach der Versammlung an alle Eigentümer verschickt werden. Keinesfalls sollte der Versand länger als 14 Tage auf sich warten lassen.



Mindestlohn: DDIV fordert Überarbeitung

Arbeitsministerin Nahles kündigt Prüfung an.

Das seit Beginn des Jahres geltende Mindestlohngesetz stößt auf Kritik. Insbesondere die Dokumentationspflicht würde Unternehmen und staatliche Stellen mit enormem Bürokratie- und Verwaltungsaufwand belasten. Im Rahmen ihrer Europakonferenz forderte die CDU/CSU-Fraktion daher eine umgehende Überprüfung und Nachbesserung. Gegenüber Bundesarbeitsministerin Andrea Nahles und dem Deutschen Bundestag hat sich

auch der DDIV für die Überarbeitung des Mindestlohngesetzes ausgesprochen. Die Ministerin hält den bürokratischen Aufwand der Aufzeichnungspflicht zwar für überschaubar, kündigte jedoch eine zeitnahe Überprüfung an. Bis zum Sommer soll in Zusammenarbeit mit Arbeitgebern, Gewerkschaften bestimmter Branchen und Vertretern von Verbänden eine Evaluierung vorliegen. Einzelheiten, wie bis zu einer möglichen Änderung des Gesetzes damit umzugehen ist, sind ab Seite 49 nachzulesen.

DDIV lehnt Schlichtungsstellen ab

Geringer Anwendungsbereich im WEG, Unklarheit bei Verfahrenskosten

Das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) arbeitet aktuell an einem Gesetzentwurf zur Umsetzung einer EU-Richtlinie (RL 2013/11/EU) über die alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten (VSBG). So sollen verbindliche Mindeststandards bei der alternativen Streitbeilegung geschaffen und außergerichtliche Einigungen im Sinne des Verbrauchers gefördert werden. Der DDIV spricht sich gegen die Errichtung einer solchen Schlichtungsstelle für die Immobilienverwalterbranche aus. Die Richtlinie ist bis zum 9. Juli 2015 in deutsches Recht umzusetzen.

Wohnungseigentumsrecht erschwert alternative Streitschlichtung

Die Möglichkeit zur außergerichtlichen Streitschlichtung als Alternative zur Anrufung der Gerichte begrüßt der DDIV grundsätzlich, sieht allerdings in der Verwalterwirtschaft keinen Handlungsbedarf, da der Anwendungsbereich der Richtlinie minimal ist. Die Rechtsnatur der Streitigkeiten in der Eigentumsverwaltung und das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) stellen besondere Anforderungen an eine außergerichtliche Einigung. Danach ist eine Schlichtungs-

vereinbarung nur möglich, die in der Teilungserklärung bzw. in der Gemeinschaftsordnung vorab vereinbart oder per einstimmigen Beschluss festgelegt werden muss. Dies ist derzeit jedoch in weit über 90 Prozent der Gemeinschaftsordnungen nicht der Fall. Da es sich zudem bei einem Großteil der Rechtsstreitigkeiten innerhalb des Wohnungseigentumsrechts um Beschlussanfechtungen handelt, kommt zur Klärung nur die ordentliche Gerichtsbarkeit in Frage. Schließlich gelten anfechtbare Beschlüsse so lange, bis sie durch ein rechtskräftiges Gerichtsurteil für ungültig erklärt werden. Alternative Schlichtungsstellen haben an dieser Stelle keine Handlungsermächtigung.

Streitschlichtungsstrukturen in Wohnungswirtschaft etabliert

Mit dem Deutschen Ständigen Schiedsgericht für Wohneigentum e.V. verfügt die Wohnungswirtschaft bereits seit mehr als zehn Jahren über eine Instanz zur außergerichtlichen Streitschlichtung, auch in Verbraucherfragen. Als Gründungsmitglied hat der DDIV dem Wunsch nach außergerichtlichen Streitbeilegungsverfahren innerhalb der



Wohnungswirtschaft damit ausreichend Rechnung getragen.

Verfahrenskosten unklar

Generell bemängelt der DDIV, dass künftige Schlichtungsverfahren für den Verbraucher kostenfrei sein sollen. Dies fördert sicherlich die Akzeptanz der Schlichtungsverfahren, kann aber auch in der Folge missbraucht werden und zu einer Vielzahl unnötiger Verfahren führen. Der DDIV spricht sich daher für eine transparente Regelung der Finanzierung von Schlichtungsstellen aus, die nicht einseitig zu Lasten der Unternehmen gehen darf.

Zu den vorgenannten Punkten hat der DDIV eine ausführliche Stellungnahme gegenüber dem BMJV abgegeben und seinen Standpunkt in zahlreichen politischen Gesprächen dargelegt.

Keine **Smart Meter-Pflicht** für Haushalte

BMWi legt Eckpunkte vor.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) hat die Eckpunkte für das Verordnungspaket „Intelligente Netze“ veröffentlicht. Es wird in Umsetzung des Koalitionsvertrages verbindliche Vorgaben für den künftigen Einsatz Intelligenter Messsysteme (Smart Meter) enthalten. Sie können zwei wichtige Funktionen im Stromsystem übernehmen: erstens als Baustein für die weitere Marktintegration erneuerbarer Energien, zweitens können sie auch für den Verbraucher einen zusätzlichen Nutzen bieten, indem sie den Energieverbrauch (nicht nur für Strom, sondern auch spartenübergreifend) visualisieren und so zu einer Anpassung des Verbrauchsverhaltens motivieren. Auf Basis einer Kosten-Nutzen-Analyse des BMWi sollen Intelligente Messsysteme nur dort verpflichtend eingebaut werden, wo sie zu Kosteneinsparungen führen. Größere Verbraucher übernehmen die Vorreiterrolle beim Einsatz moderner Mess- und

Steuerungstechnik. Erzeugerseitig soll an der Schwelle von 7 kW installierter Leistung festgehalten werden. Haushalte, die weniger als 6 000 kWh Strom im Jahr verbrauchen, sind von dieser Einbaupflicht ausgenommen. Für sie ist langfristig ein kostengünstiger elektronischer Stromzähler mit Funktionen zur Verbrauchsveranschaulichung vorgesehen. Zur Finanzierung werde keine neue Umlage geschaffen, sondern Einbau und Betrieb von Geräten würden – wie bisher – über Entgelte für Messung und Messstellenbetrieb finanziert. Das Kabinett soll vor der Sommerpause darüber beschließen.



„Ihr Plus bei KALO: Kostenlose Übernahme des Meldeverfahrens nach § 32 MessEG – dafür sorgen wir persönlich.“*

Fred Baumann, Mitglied der Geschäftsleitung und verantwortlich für den Bereich Dienstleistungen bei KALO

KALO
einfach persönlicher.

Mit KALO die Meldepflicht für neue oder erneuerte Messgeräte richtig umsetzen:

- **Kein Aufwand:**
Automatische Meldung für Kunden mit Miet- oder Garantiewartungsvertrag.
- **Kein Risiko:**
Keine Gefahr eines Bußgeldes bei ausbleibender oder nicht fristgerechter Meldung.
- **Wirtschaftlich:**
Es entstehen Ihnen keine Kosten für den KALO Meldeservice*.

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 – 23775 - 9000
info@kalo.de · www.kalo.de

* Dieser kostenfreie Service bezieht sich auf alle KALO-Mietzähler sowie auf gekaufte Zähler mit Garantiewartungsvertrag

DDIV im wohnwirtschaftlichen Rat

Bundesregierung erkennt Stellenwert der Verwalter an.

Der DDIV wurde in den wohnwirtschaftlichen Rat der Bundesregierung aufgenommen. Er wird damit aktiv in das neugegründete Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) integriert – als einziger Verband für die Immobilienverwalter. Vorausgegangen waren Gespräche mit dem BMUB und dem BMWi sowie eine deutliche Unterstützung innerhalb der BID. Dies ist ein großer Erfolg und bietet Gelegenheit, das Image und die Bedeutung des Verwalters zu stärken. Aufgabe des Bündnisses ist es, Bund, Länder und Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Gewerkschaften sowie Vertreter der Nachfrageseite und weitere gesellschaftlich relevante Akteure zusammenzuführen, um die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt

zu bewältigen. Gemeinsam sollen die Voraussetzungen für mehr Investitionen vorzugsweise im bezahlbaren Marktsegment verbessert werden. Dazu werden die Bündnispartner unter dem Vorsitz des BMUB bis Frühjahr 2016 Maßnahmenvorschläge zur Stärkung der Investitionen in den Wohnungsbau, zur Senkung der Baukosten, zum altersgerechten Umbau in Quartieren und zum sozialen und klimafreundlichen Wohnen erarbeiten. Der wohnwirtschaftliche Rat berät regelmäßig über die aktuelle Entwicklung auf den Wohnungsmärkten und spricht Empfehlungen zur Arbeit des Bündnisses aus. Oberstes Gremium des Bündnisses ist das Spitzengespräch, das unter Leitung von Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks zweimal jährlich stattfinden wird. Alle Arbeitsgruppen haben ihre Tätigkeit ab Januar 2015 aufgenommen. Erste Zwischenberichte sollen ab Mitte des Jahres vorliegen.

Mietbremse später als geplant

Am Bestellerprinzip scheiden sich die Geister

Entgegen früheren Annahmen werden die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip voraussichtlich erst im Februar im Bundestag verabschiedet. Ursprünglich sollte das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung“ bereits Mitte Januar verabschiedet werden.

Grund für die Verzögerung ist die Auseinandersetzung um die Frage, wie ein Suchauftrag durch einen Mieter zu werten ist. Wann gibt es dabei einen Provisionsanspruch, und wann nicht? Im Kern geht es darum, ob der Provisionsanspruch des Maklers auch dann noch besteht, wenn eine einmal angebotene Wohnung keinem weiteren Interessenten mehr offeriert werden kann, ohne die Provision aufs Spiel zu setzen. Der Bundesrat tagte in diesem Jahr erstmalig Anfang Februar. Die Länderkammer kommt am 6. März wieder zusammen. Da Bundesrat und Bundestag noch Nachbesserungsbedarf sehen, wird es eng mit dem Zeitplan. Justizminister Heiko Maas will am Bestellerprinzip nicht rütteln und stellte das baldige Inkrafttreten in Aussicht. Doch auch wenn eine Entscheidung in absehbarer Zeit fällt, ist es zunächst Sache der Bundesländer, die im Gesetz genannten Wohnungsmangellagen auszuweisen und entsprechende Maßnahmenpläne zu erstellen, bevor die Mietpreisbremse auf kommunaler Ebene greift.

Strengere Kontrollen für Aufzuganlagen

Für viele Betreiber hat die neue Betriebssicherheitsverordnung Folgen.

Für Hauseigentümer, Wohnungsgesellschaften und andere Aufzugbetreiber gelten ab Juni 2015 verschärfte Vorschriften. Die von Bundesrat und Bundestag beschlossene Neufassung der Betriebssicherheits-Verordnung regelt den Betrieb von Aufzügen in Deutschland. Die wichtigsten Änderungen: Aufzüge werden strenger kontrolliert. Technisch veraltete Anlagen müssen den Betriebsbedingungen angepasst und ein Notfallplan erstellt werden. Ebenso müssen Betreiber moderne Notrufsysteme nachrüsten. Die Neufassung der Betriebssicherheits-Verordnung betrifft laut Dachverband der Technischen Überwachungsvereine (VdTÜV) schätzungsweise mehr als 630 000 deutsche Aufzüge.



Foto: © KieferPix / Shutterstock.com

4. DDIV-Wintertagung im Montafon

Neuer Besucherrekord mit mehr als 100 Teilnehmern

Was 2012 im österreichischen Wagrain mit knapp 70 Personen begründet wurde, hat sich mittlerweile zu einer Veranstaltung mit mehr als 100 Teilnehmern entwickelt. Genauso viele waren nämlich diesmal nach Gaschurn/Montafon angereist, um im Sporthotel Silvretta Montafon Anfang Februar die 4. Wintertagung zu erleben. Und sie alle wollen auch 2016 wieder dabei sein. Das spricht für das Format, das über fachliche Dauerbrenner wie „Eigentümerversammlung“ oder „Sondervergütung“ hinaus auch immer wieder neue Themenaspekte bietet. So in diesem Jahr mit den Beiträgen rund um die Elektromobilität in Eigentümer-

gemeinschaften, das Zeitmanagement oder die professionelle Führung von Mitarbeitern. Kraft tanken konnten die Teilnehmer vor der Versammlungssaison nicht nur bei Referaten und Diskussionen, sondern auch auf der Piste oder beim Rahmenprogramm. Ob Abfahrt-Ski, Langlauf oder Snowboard, ob Schneeschuhwanderung, Fackellauf, Weinprobe oder Brauereibesichtigung – für alle war in diesen Tagen etwas dabei. Traditionell schon zeigte die Hüttengaudi am letzten Abend, wie wichtig das Netzwerken auf anderen Ebenen sein kann und wie aus Geschäftspart-



Am Tag konzentriert bei der Arbeit

nern oder gar Wettbewerbern Freunde werden.

Ein großer Dank gilt den **DDIV-Partnern Brunata, EKB, goldgas, ISTA, Immobilien-scout24, MVV Energie und telecolumbus**, die die Wintertagung nicht nur durch ihre finanzielle Unterstützung möglich machten, sondern auch mit fachkundigen Beiträgen und auch immer wieder wertvollen Tipps und Hilfestellungen für die Herausforderungen der täglichen Praxis u. a. im Rahmen der Podiumsdiskussion.

Abends vergnügt beim Fackellauf



Abschließend
ausgelassen zur
Hüttengaudi

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER



Viele unserer Spezialisten
sind selbst Mieter.
Wir wissen also, was Mieter
glücklich macht.

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

34. ESWiD Fachgespräch Mietrechtstage

22. bis 24.4.15, Berchtesgaden

Die Auswirkungen gesellschaftlicher Änderungen auf das Mietrecht stehen im Fokus der diesjährigen Vorträge und Workshops, zu denen der Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis einlädt. Als Referenten werden sich namhafte Juristen und Wohnungswirtschaftler den theoretischen und praktischen Fragen des Mietrechts widmen und mit den Teilnehmern diskutieren. Im Vordergrund steht der wechselseitige Austausch von theoretischem Wissen und praktischer Erfahrung. Der Teilnehmerkreis setzt sich daher auch aus Immobilienverwaltern – Firmeninhabern, Führungskräften und Sachbearbeitern – Fachjuristen und weiteren Interessierten zusammen. Es bleibt immer ausreichend Zeit zur Diskussion, die oft zu neuen Erkenntnissen führen, weil hier Rechtstheorie und praktische Anforderungen unmittelbar aufeinandertreffen. Die Seminare zum Mietrecht dienen damit nicht nur der Weiterbildung und Wissensvermittlung, sondern sie geben Anregungen zur Weiterentwicklung des Mietrechts und der Rechtsprechung. Anmeldeformulare stehen online zum Download bereit: www.eswid-deutschland.de/DE/3033/berchtesgaden_infos.htm

16. Berliner Energietage

27. bis 29. April 2015, Ludwig
Ehrhard Haus

Die Leitveranstaltung für Energieeffizienz gilt als der bundesdeutsche Treffpunkt für das jährliche Update zu politischen, wirtschaftlichen und technischen Entwicklungen. 50 Fachveranstaltungen mit rund 300 Referenten richten sich an Entscheider aus Politik, Verwaltung und Verbänden sowie an Experten der Wohnungswirtschaft. Erstmals ist auch der DDIV als Gestalter des Rahmenprogramms präsent. Am Montag, dem 27.4.15, berichten Experten aus dem DDIV Netzwerk über Erfahrungen aus der Praxis zum Thema „Die Energiewende in Wohnungseigentümergeinschaften – Hemmnisse & Chancen“.

Von 14:00 – 17:00 Uhr gibt es Fachvorträge sowie eine Podiumsdiskussion zum Thema. Moderation: Martin Kaßler.

Weitere Informationen:

www.berliner-energietage.de

Save the Date: 23. Deutscher Verwaltertag

Schon jetzt hochkarätiges im Programm
für den 17./18. September 2015

Auch in diesem Jahr trifft sich die Branche wieder im Berliner Estrel Hotel – und darf schon jetzt einem beeindruckenden Programmablauf entgegensehen. Als Redner stehen bereits Politprominenz wie Dr. Gregor Gysi und PSts Ulrich Kelber, MdB, auf der Agenda. Aus der Praxis für die Praxis ist auch das Motto des Festabends, wenn auch mit einem Augenzwinkern. Denn kein Geringerer als Hausmeister Krause, aka Tom Gerhard, wird über seine Erfahrungen in deutschen Mietshäusern berichten: Ordnung muss sein!

Immobilienverwalter des Jahres – jetzt bewerben!

Kundenbindung und Neukundengewinnung sind Königsdisziplinen im Verwaltergeschäft. Für siegreiche Instrumente und Strategien gibt es auch in diesem Jahr das „Olympische Gold der Branche“. Ebenso für die NachwuchsStars, die besten Azubis ihres Jahrgangs. Die werden allerdings diesmal allein aus den Reihen der DDIV-Mitgliedsbetriebe erkoren. Haben Sie das Zeug dazu? Dann sollten Sie sich bewerben. Alle Informationen unter: www.immobilienerverwalter-des-jahres.de



DDIV*aktuell*

Beileger

DDIV^{aktuell} Leserumfrage

AVR Agentur für Werbung &
Produktion GmbH
Redaktion DDIV^{aktuell}
Weltenburger Str. 4
81677 München

Fax: +49 89 4705364
E-Mail: redaktion@ddivaktuell.de

Liebe Leserinnen und Leser,

das Magazin des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) erscheint nun bereits im dritten Jahr. Häufig bekommen wir Rückmeldungen von unserer Leserschaft – zu gelungenen Beiträgen wie auch zu offenen Fragen. Mit dieser umfassenden Befragung möchten wir sicherstellen, Ihnen zukünftig noch gezielter die richtigen Informationen und Fachbeiträge zukommen zu lassen. Wir möchten Sie daher darum bitten, sich ein paar Minuten Zeit zu nehmen für die Beantwortung der folgenden Fragen und uns den ausgefüllten Bogen bis zum **15.04.2015** zurückzuschicken.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

1. INHALT

Welche redaktionellen Themen sind Ihnen besonders wichtig?

(mehrere Antworten möglich)

Immobilienverwaltung:

- ☐ WEG-Verwaltung (Eigentumswohnungen)
- ☐ Mietwohnungen
- ☐ Gewerbeimmobilien
- ☐ sonstige: _____

Politik & Aktuelles:

- ☐ Immobilienwirtschaftlich relevante Ereignisse
- ☐ Rechtliche Neuerungen
- ☐ Politisches Engagement des DDIV
- ☐ Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
- ☐ Veranstaltungshinweise
- ☐ statistische Erhebungen
- ☐ sonstige: _____

Gebäude & Technik:

- ☐ Sanierung
- ☐ Instandhaltung
- ☐ Haustechnik
- ☐ Baumaßnahmen
- ☐ innovative Technik und Dienstleistungen
- ☐ gesetzliche Neuerungen und Verordnungen
- ☐ sonstige: _____

Recht & Steuern

- ☐ Gerichtsurteile und Kommentare
- ☐ WEG-Recht
- ☐ Mietrecht
- ☐ Steuerrecht
- ☐ Arbeitsrecht
- ☐ Rechtsfragen der Immobilienverwaltung
- ☐ sonstige: _____

Verwaltung & Finanzen

- ☐ Unternehmensführung und Organisation
- ☐ Personalmanagement
- ☐ Aus- und Fortbildung
- ☐ branchenspezifische IT- und Software-Lösungen
- ☐ Marketing
- ☐ Versicherungen
- ☐ Sanierungsförderung
- ☐ sonstige: _____

Inwieweit deckt sich das Themenspektrum des Magazins mit Ihren beruflichen Interessen?

- ☐ voll und ganz
- ☐ zu einem großen Teil
- ☐ eher weniger, weil folgende Aspekte zu wenig berücksichtigt werden:

2. NUTZUNG

Wie intensiv beschäftigen Sie sich mit DDIV_{aktuell}?

- ☐ Ich lese das Magazin von vorn bis hinten durch
- ☐ Wenn mich das Titelthema anspricht, suche ich gezielt nach Beiträgen
- ☐ Ich orientiere mich am Inhaltsverzeichnis und suche nach Beiträgen, die mich gerade interessieren
- ☐ Ich blättere das Heft durch und lese einzelne Beiträge

Bewerten Sie die Rubriken nach ihrer

Wichtigkeit für Sie:

(1 = weniger wichtig, 6 = sehr wichtig)

Politik & Aktuelles

- | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Titelthema (Schwerpunktthema)

- | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Gebäude & Technik

- | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Recht & Steuern

- | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Verwaltung & Finanzen

- | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Wie viel Zeit nehmen Sie sich etwa pro Ausgabe?

- ☐ bis zu 10 Minuten
- ☐ bis zu 30 Minuten
- ☐ bis zu einer Stunde und mehr

Von wie vielen Personen wird das Heft in Ihrem Unternehmen durchschnittlich gelesen?

- ☐ 1–2 Personen
- ☐ 3–5 Personen
- ☐ mehr als 5 Personen

Archivieren Sie DDIV_{aktuell} und nehmen ältere Hefte wieder zur Hand, um etwas nachzuschlagen?

- ☐ ja
- ☐ nein
- ☐ manchmal

3. ABONNEMENT

Wie beziehen Sie DDIV_{aktuell}?

- ☐ im Rahmen meiner Mitgliedschaft in einem Landesverband, w elchem?

- ☐ als Abonnent

- ☐ sonstiges: _____

Wie viele Ausgaben der DDIV_{aktuell} beziehen Sie in Ihrem Unternehmen?

- ☐ Einzel-Abo
- ☐ Mehrfach-Abo: _____ Exemplare pro Ausgabe

4. IHR UNTERNEHMEN

In welchem Bereich sind Sie überwiegend tätig?

- ☐ Immobilienverwaltung
- ☐ Immobilienvermittlung
- ☐ Facility Management
- ☐ Asset Management
- ☐ sonstige: _____

Seit wann sind Sie in der Immobilienwirtschaft tätig?

- ☐ unter einem Jahr
- ☐ ein bis drei Jahre
- ☐ drei bis fünf Jahre
- ☐ fünf bis zehn Jahre
- ☐ mehr als zehn Jahre

Wie ist Ihr beruflicher Status?

- ☐ selbstständiger Unternehmer
- ☐ Mitarbeiter /Angestellter
- ☐ sonstiges: _____

Wie viele Einheiten verwaltete Ihr Unternehmen 2014?

Senden Sie die Rückantwort bis zum 15.04.2015 an:
 AVR Agentur für Werbung & Produktion GmbH •
 Redaktion DDIV_{aktuell} • Weltenburger Str. 4 • 81677
 München, oder per Fax an: Fax +49 89 4705364 oder
 per E-Mail an: redaktion@ddivaktuell.de

Die Eigentümer-versammlung

Alle Jahre wieder ist der Verwalter gefordert: von A wie Abrechnung bis Z wie Zwist.

DDIV ZUM THEMA

Stolpersteine geschickt umgehen,
auf **Überraschungen** gefasst sein.

Die jährliche Eigentümerversammlung dient in erster Linie dem Austausch von Informationen zwischen Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaft sowie der Herbeiführung von Beschlüssen. Auch wenn die Versammlung mit größter Sorgfalt vorbereitet wurde, können hinter jeder Versammlungstür neue, auch unliebsame Überraschungen stecken. Während nicht wenige Eigentümer in der Zusammenkunft pure Zeitverschwendung sehen und lieber fern bleiben, nutzen andere sie zu Protest und Aufstand. Mitten drin: der Verwalter, der gesetzlich zur Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung verpflichtet ist und in diesem Rahmen seiner Auskunfts- und Informationspflicht nachkommen muss.

Auch wenn es in der Natur der Sache liegt, dass jede Eigentümergeinschaft verschieden ist und deshalb auch jede Versammlung individuell vorzubereiten ist, schleichen sich mitunter Gewohnheiten ein – leider oft Quellen für Fehler. Selbst routinierte Verwalter können über solche Stolpersteine stürzen. Werden wichtige Formalien vergessen oder Fristen nicht beachtet, kann dies eklatante Folgen für in der Versammlung gefasste Beschlüsse haben.

Auf den folgenden Seiten geben wir Ihnen einen neuen Abgleich, rufen die wichtigsten Formalien und Fristen in Erinnerung und weisen auf potenzielle Fehlerquellen hin. So sind Sie vor Überraschungen zwar nicht gefeit, aber immerhin bestens darauf vorbereitet.

10 TIPPS

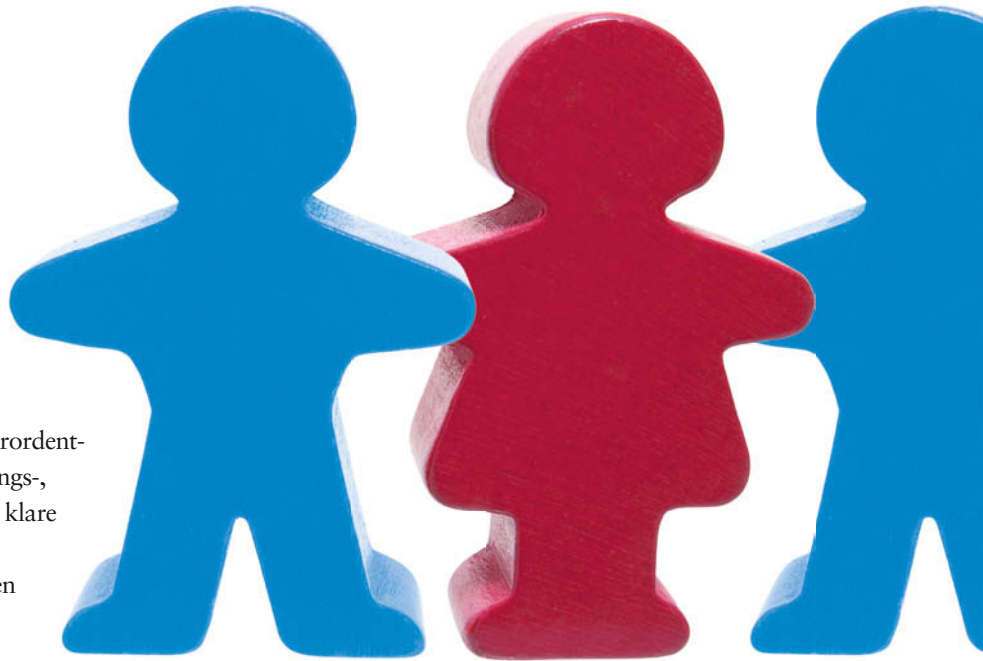
zur Eigentümerversammlung

Wer Sie beherzigt, macht ganz einfach weniger Fehler.

Von Steffen Haase

1 DER VERTRAG

Der erste Fehler ist schon bei Abschluss des Verwaltervertrages möglich. Vergütet werden dem Verwalter nur Eigentümerversammlungen, die er nicht schuldhaft zu vertreten hat oder die 1 × jährliche ordentliche. Doch was ist eine außerordentliche Eigentümerversammlung? Die Wiederholungs-, Fortsetzungsversammlung auch? Verwenden Sie klare Begriffe im Verwaltervertrag. Jede weitere Versammlung verursacht Aufwendungen und Kosten und ist daher gesondert zu vergüten.



2 DIE EINLADUNG

Auch bei der Einladung werden oftmals Fehler gemacht. Klassiker Nr. 1 ist, dass zugleich auch zu einer Zweitversammlung, etwas später am gleichen Tag, bei gleichem Ort und mit gleicher Tagesordnung geladen wird. Das Gesetz gibt dieses Vorgehen nicht her, eine Beschlusskompetenz besteht nicht. Es muss vereinbart worden sein, d. h. ich brauche eine Ermächtigung aus Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung. Liegt diese nicht vor, kann ich auch nicht zugleich zur Zweitversammlung laden.

DIE TAGESORDNUNG

Gestalten Sie die Tagesordnung logisch strukturiert und abwechslungsreich. Oftmals lassen sich Themenkomplexe gut zusammenfassen und daher auch mit einer gewissen Schnelligkeit abarbeiten. Streut man die Themenkomplexe quer durch die Versammlung, so muss man sich immer wieder neu ins Thema einfinden. Abwechslungsreich wird eine Versammlung durch den Einbau informativer Tagesordnungspunkte für den Verwalter. Zeigen Sie Kompetenz durch Vermittlung von Fachwissen.

4

DIE TEILNEHMER

Öffentlichkeitsalarm! Teilnahmemeberechtigt sind alle im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. Doch häufig kommen mehr Teilnehmer. Die im Grundbuch eingetragene Ehefrau bringt ihren Mann (Rechtsanwalt) mit. Dieser stellt nun Öffentlichkeit dar. Die Eigentümerversammlung ist aber vor fremden Einflüssen zu schützen. Wir lassen den Ehemann nun draußen. Dort wird er gleich die Klageschrift formulieren ...

LÖSUNG: Zu Beginn der Versammlung die Frage der Teilnahme Dritter über einen Geschäftsordnungsbeschluss regeln (siehe dazu auch Peter Hesse ab Seite 24).

5 DIE UNTERNEHMENSPRÄSENTATION

Bedenken Sie, die Eigentümerversammlung ist auch ein Marketingtool. Wie oft hat der Eigentümer Kontakt zu seinem Verwalter? Selten. Aber auf der Eigentümerversammlung besteht direkter Kundentakt. Von daher achten Sie bitte sehr auf Ihre Präsentation, Darstellung. Nehmen Sie auch etwas Werbematerial mit, z. B. Schreibblock, Kugelschreiber oder Ihre Firmenmappe mit Logo-Eindruck. Vielleicht bieten Sie auch Dienstleistungen an, die für die einzelnen Eigentümer interessant sind: Sondereigentumsverwaltung etc.

DIE MEHRHEITEN

Prüfen Sie ebenfalls im Vorfeld genau, welcher Beschluss welche Mehrheit benötigt. Dies ist für die Beschlussverkündung maßgeblich (siehe dazu auch Dr. Jan-Hendrik Schmidt, ab Seite 21). Bei einer doppelt qualifizierten Mehrheit müssen Sie im Vorfeld genau prüfen, wie viele Köpfe und damit welche Eigentümerstruktur im Grundbuch gegeben ist. Nur so können Sie das Erfordernis $\frac{3}{4}$ aller Eigentümer überprüfen.

6

DIE BESCHLÜSSE

Formulieren Sie die Beschlüsse im Vorfeld der Eigentümerversammlung aus. Wir wollen möglichst rechtssicher arbeiten. Gut durchdachte Beschlüsse, die im Vorfeld mit einem Kollegen oder einem Rechtsanwalt besprochen worden sind, sind weniger fehleranfällig. Am Abend, in der Hektik der Versammlung formulierte Beschlüsse sind oftmals nicht durchdacht und bringen daher Gefahren mit.

8 DIE ABSTIMMUNG

Und wie stimmen wir nun ab? Nach Köpfen, Einheiten oder Miteigentumsanteilen? Ohne Regelung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nach dem gesetzlichen Prinzip, also pro Kopf. Beinhaltet die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine Regelung, erfolgt die Abstimmung nach Einheiten oder Miteigentumsanteilen. Aber auch dies ist im Vorfeld der Versammlung zu überprüfen und am besten gleich für die Zukunft zu dokumentieren.

9

DIE BESCHLUSS-VERKÜNDUNG

Das Beschlussergebnis muss in der Versammlung vom Versammlungsleiter verkündet werden. Verkünden Sie bitte das genaue Abstimmergebnis und auch, ob der Beschlussantrag angenommen oder nicht angenommen ist. Erst durch die Verkündung kommt der Beschluss zustande!

DAS PROTOKOLL

Die Kundenerwartung ist das schnelle Protokoll. Ob mit Laptop und Drucker oder als vorformulierter Lückentext – tragen Sie dafür Sorge, dass das Protokoll gleich am Abend der Eigentümerversammlung unterschrieben wird. Das erspart sehr viel Zeit im Nachgang der Versammlung und kann gleich und damit schnell versandt werden, per Post oder E-Mail.

Beschlüsse 2015 –

Was auf keiner Tagesordnung fehlen sollte

Worüber Sie bei der nächsten Eigentümerversammlung informieren sollten.

Gesetzliche Änderungen im Überblick, die im kommenden Jahr Auswirkungen für Eigentümer und Verwalter haben können.

Von Dr. Birgit Maria Lachenmaier

Zur ersten Eigentümerversammlung im neuen Jahr gehören der Bericht der Verwaltung, der Beschluss über die Abrechnung des Vorjahres und natürlich immer der Wirtschaftsplan für das kommende Jahr. Wichtig ist aber auch, über anstehende Entscheidungen und Vorgehensweisen zu informieren. Das setzt das Wissen um gesetzliche Neuerungen voraus, um die im nächsten Schritt ggf. erforderlichen Beschlüsse herbeiführen zu können.

Darüber sollten Verwalter ihre WEG / Eigentümer informieren:

■ **Mess- und Eichgesetz**

Seit dem 1.1.2015 gilt, dass neue oder erneuerte Messgeräte innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme bei der zuständigen Messbehörde oder zentral über www.eichamt.de gemeldet werden müssen. Messgeräte, die im Eigentum der WEG/der Wohnungseigentümer stehen, müssen von diesen gemeldet werden. Eine Übertragung der Meldepflicht kann vertraglich festgelegt werden. Hier ist ggf. eine Beschlussfassung erforderlich.

■ **Bundesmeldegesetz**

Wohnungsgeber sind ab dem 1.11.2015 verpflichtet, neuen Mietern eine Vermieterbescheinigung auszustellen oder an die zuständige Meldebehörde zu übermitteln. Diese Bescheinigung kann auch durch den Verwalter als Vertreter ausgestellt werden.

■ **Mindestlohngesetz**

Arbeitgeber müssen für geringfügig Beschäftigte, Minijobber und Beschäftigte aus den in § 2a Schwarzarbeiterbekämpfungsgesetz aufgeführten Wirtschaftsbereichen die wöchentlichen Arbeitszeiten aufzeichnen. Es wurde eine Generalunternehmerhaftung eingeführt, die für Verwalter ein erhöhtes Haftungsrisiko bedeuten kann. Klären Sie die Hausgemeinschaft darüber auf und besprechen Sie den bürokratischen Mehraufwand, der ggf. auf Sie zukommt.

■ **Rauchmelderpflicht**

In vielen Ländern ist die gesetzliche Rauchmelderpflicht bereits in Kraft getreten. Wohnungen müssen damit zum 1.1.2015 mit Rauchmeldern ausgestattet sein. Für Neubauten gilt teilweise eine andere Übergangsfrist.

■ **Entwurf Mietrechtsnovellierungsgesetz**

Die Mietpreisbremse ist noch nicht umgesetzt. Aber eine Kappungsgrenze für Neuvermietungen gilt längst als sicher. Ebenfalls als sicher gilt die Einführung des Bestellerprinzips.

■ **Widerrufsrechte beim Mietvertrag**

Handelt es sich bei der Vermietung einer Wohnung um ein Haustürgeschäft (zum Beispiel bei Vermietung ohne vorherige Besichtigung) zwischen Verbraucher und Unternehmer, steht dem Mieter ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu. Über diese Konsequenzen sollte der Eigentümer Bescheid wissen.

■ **Energieeinsparverordnung (EnEV)**

Gas- und Ölheizungen, die älter als 30 Jahre sind, müssen bis spätestens 2015 ausgetauscht werden. Heizkessel, die vor dem 1.1.1985 eingebaut oder aufgestellt wurden, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden. Die neue EnEV 2014 fordert außerdem zwingend Angaben zum Energieausweis in kommerziellen Immobilienanzeigen.

■ **Ökodesignrichtlinie (ErP)**

Um die Umweltverträglichkeit und Energieeffizienz von energiebetriebenen Produkten zu verbessern, gelten nun verbindliche Mindestanforderungen für die Produktgestaltung. Diese müssen durch die CE-Kennzeichnung nachgewiesen werden. Informieren Sie Eigentümer darüber und achten Sie bei Neuanschaffungen stets auf das EU-Energielabel.

Weitere Aspekte finden Sie auch in DDIVaktuell 1/15, Seite 50 ff.

Einladen per Mausklick

Es wäre so schön einfach, aber inwieweit ist die Einladung zur Eigentümerversammlung auf elektronischem Wege zulässig?



Die Einberufung zur Eigentümerversammlung ist an verschiedene Formalien gebunden. Mängel bei der Ladung können darüber hinaus zu erheblichen Konsequenzen führen. Werden aufgrund von Formfehlern bei der Einladung in der nachfolgenden Versammlung Beschlüsse gefasst, die bei ordnungsgemäßer Ladung nicht oder nicht so gefasst worden wären, könnten diese nicht nur angefochten, sondern auch aufgehoben werden. Da die Ursächlichkeit des Mangels für die Beschlussfassung vermutet wird, wird der Beschluss nur dann nicht für ungültig erklärt, wenn mit Sicherheit – nicht nur mit hoher Wahrscheinlichkeit – feststeht, dass der Beschluss auch bei ordnungsgemäßer Beschlussfassung genauso gefasst worden wäre (BGH ZMR 2009,698).

Schon deshalb ist es wichtig, die zu beachtenden Formalien bei der Einberufung zu kennen. Dies gilt umso mehr, als die moderne Technik Verwaltern wie Eigentümern viel Zeit sparen kann, wenn die Einladung auf elektronischem Weg zulässig ist.

Der Schlüssel ist die Teilungserklärung.

Zunächst sollte die Teilungserklärung auf eventuelle Formalien zur Einberufung der Eigentümerversammlung

überprüft werden. Ist hier eine schriftliche Ladung der Eigentümer vorgesehen, kommt eine Einladung per E-Mail, E-Postbrief oder Fax nicht in Betracht, da § 126 BGB für die Schriftform eine Originalunterschrift vorsieht. Eine dennoch elektronisch versandte Ladung wäre gemäß § 125 S. 1 BGB formnichtig, eventuell in einer Versammlung gefasste Beschlüsse somit anfechtbar und würden aufgrund der oben dargestellten Rechtsprechung aufgehoben.

Ergibt sich aus der Teilungserklärung keine eigene Regelung oder verweist sie nur auf das Gesetz, sieht § 24 Abs. 3 WEG die Textform vor. Hierfür muss die Erklärung gemäß § 126 b BGB in einer lesbaren, aber unterschriftslosen Urkunde oder in anderer zur dauerhaften Wiedergabe von Schriftzeichen geeigneten Form abgegeben werden. Zudem müssen die Person des Erklärenden und der Abschluss der Erklärung durch eine (nicht unbedingt eigenhändig geleistete) Unterschrift erkennbar sein. Generell zulässig ist demnach die Einberufung per Post, (Computer-)Fax, E-Mail, E-Postbrief oder SMS. Erfüllt die Einberufung nicht

Werden Formalien bei der Einberufung einer Eigentümerversammlung missachtet, können Beschlüsselfassungen anfechtbar sein.



Der Autor

KLAUS EICHHORN

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist in Essen tätig.

www.ra-klaus-eichhorn.de

SO FORMULIEREN SIE RECHTSSICHER:

1. Anschreiben und formularmäßige Einwilligung

An Erna Eigentümer

Sehr geehrte Frau Eigentümer,
auf diesem Weg möchte ich Sie informieren, dass nach § 10 der Teilungserklärung der WEG Kurze Straße 5–10, Musterstadt, vom 07.10.2008 (Notar Dr. Müller UR Nr. 223/08) die Eigentümer binnen einer Ladungsfrist von 2 Wochen zur Eigentümerversammlung einzuladen sind. Eine besondere Form der Einladung ist in der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehen, sodass eine Einberufung per Textform (§ 24 Abs. 3 WEG) versandt werden kann. Hierfür muss die Ladung auf dem Bildschirm lesbar sein, sodass sie auch per E-Mail oder Fax versandt werden kann, wenn die Eigentümer als Empfänger sich damit einverstanden erklärt haben.

Um diese Einwilligung möchte ich Sie mit der beigefügten Erklärung bitten, um so unsere Verwaltungstätigkeit, aber auch die erforderliche Korrespondenz innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu vereinfachen. Weiter möchte ich Sie bitten, mir nach Erhalt der Einberufung bzw. rechtserheblichen Erklärung per Fax oder Mail diesen Empfang durch kommentarlose Rücksendung per Fax oder Mail zu bestätigen. Aus diesem Grunde bitte ich darum, das Formular auszufüllen, zu unterschreiben und im Original an mich zurückzusenden.

Mit freundlichen Grüßen
Volker Verwalter

Einwilligung:

Herrn Volker Verwalter

Sehr geehrter Herr Verwalter,
hiermit übermittle ich Ihnen nachfolgende Daten und erkläre mich damit einverstanden, dass Sie meine unten genannte E-Mail-Adresse bzw. Faxnummer zum Versand der Einladung zur Eigentümerversammlung bzw. von rechtserheblichen Erklärungen an mich/uns verwenden:

Name: _____

E-Mail-Adresse: _____

Faxnummer: _____

Im Fall der Einberufung der Versammlung per E-Mail oder Fax erkläre ich mich bereit, dem Verwalter bis zum Ablauf des nächsten Kalendertags eine Empfangsbestätigung per Mail bzw. Fax zu übersenden. In beiden Fällen genügt die kommentarlose Rücksendung der eingegangenen E-Mail bzw. des Faxes. Für den Fall, dass der Verwalter kein Bestätigungsfax/keine Bestätigungs-Mail erhält, erfolgt zusätzlich eine Einberufung wie bisher auf dem Postweg.

Diese Erklärung kann ich jederzeit widerrufen, sodass ich danach die Einberufung wieder per Post erhalte. Ebenso erhalte ich die Einberufung per Post, wenn ich eine neue E-Mail-Adresse oder Faxnummer

habe, ohne auf Grund dieser neuen Daten mein Einverständnis mit der Übersendung der Einberufung oder anderer rechtserheblichen Erklärungen an diese neue E-Mail-Adresse oder Faxnummer erklärt zu haben.

Mit freundlichen Grüßen
Erna Eigentümer

2. Antrag auf Beschlussfassung

TOP XX: Einberufung künftiger Wohnungseigentümerversammlungen per Telefax/E-Mail

Nach § 10 der Teilungserklärung der WEG Kurze Straße 5–10, Musterstadt, vom 07.10.2008 (Notar Dr. Müller UR Nr. 223/08) sind die Eigentümer binnen einer Ladungsfrist von 2 Wochen zur Eigentümerversammlung einzuladen. Eine besondere Form der Einladung ist nicht vorgesehen, sodass eine Einberufung per Textform (§ 24 Abs. 3 WEG) ausreicht. Da es insofern ausreicht, dass die Ladung auf dem Bildschirm lesbar ist, kann sie auch per E-Mail oder Fax versandt werden, wenn die Eigentümer als Empfänger sich damit einverstanden erklärt haben.

Mit der Einladung zu dieser Eigentümerversammlung wurde den Wohnungseigentümern ein Formular übersandt, mit denen diese ihr Einverständnis zur Einberufung künftiger Eigentümerversammlungen per Telefax bzw. E-Mail unter Angabe der Telefax-Nummer bzw. der E-Mail-Adresse erklären können.

Folgende Miteigentümer haben hiervon Gebrauch gemacht:
[Auflistung]

Die genannten Wohnungseigentümer erklären ihr Einverständnis mit der Einberufung künftiger Eigentümerversammlungen per Telefax bzw. E-Mail.

Der Verwalter macht darauf aufmerksam, dass es zur Wahrung der Einberufungsfrist erforderlich ist, dass den Wohnungseigentümern die Einladung tatsächlich zugegangen ist. Die genannten Wohnungseigentümer erklären sich daher bereit, im Fall der Einberufung per E-Mail dem Verwalter bis zum Ablauf des nächsten Kalendertags eine Empfangsbestätigung per Mail oder Fax zu übersenden. Es genügt die kommentarlose Rücksendung der eingegangenen E-Mail/des eingegangenen Telefaxes. Für den Fall, dass der Verwalter kein Bestätigungsfax/keine Bestätigungs-Mail erhält, erfolgt eine zusätzliche Einberufung wie bisher auf dem Postweg.

Die Einladung der übrigen Wohnungseigentümer erfolgt wie bisher auf dem Postweg. Ebenso werden Eigentümer per Post eingeladen, die ihre Erklärung widerrufen haben oder noch keine bzw. aufgrund einer neuen E-Mail-Adresse oder Faxnummer keine neue Erklärung abgegeben haben.

Quelle: teilweise entnommen aus: http://www.haufe.de/immobilien/verwalterpraxis/reibungslose-eigentuemerversammlung_idesk_PI9865_HI2861854.html

die in § 126 b BGB aufgestellten Voraussetzungen, wäre auch hier von einer Formnichtigkeit (§ 125 S. 1 BGB) und einer Aufhebung der gefassten Beschlüsse in einem Anfechtungsverfahren auszugehen.

Eigentümer müssen einverstanden sein.

Selbst wenn die vorgenannten Formalien bei der Einberufung beachtet werden, sind weitere Voraussetzungen zu berücksichtigen. So muss ein Eigentümer nicht ohne weiteres mit einer Einberufung per Mail, Fax oder SMS rechnen. Auch wenn seine Mail-Adresse, Fax- oder Handy-Nummer zufällig bekannt sind, muss er nicht damit rechnen, dass ihm auf diesem Weg rechtserhebliche Erklärungen zugesandt werden. Ob dies anders einzuschätzen ist, wenn der Empfänger einen E-Post-Briefkasten eingerichtet hat, kann dahinstehen, da Sie als Verwalter immer den sichersten Weg wählen sollten. Der Zugang beim Empfänger kann deshalb nur dann angenommen werden, wenn dieser sein Einverständnis mit dem Empfang von rechtserheblichen Erklärungen durch Bekanntgabe seiner elektronischen Kontaktdaten erteilt hat¹. Nur dann kann man als Verwalter davon ausgehen, dass es sich bei den Empfangsgeräten elektronischer Post um Einrichtungen des Wohnungseigentümers handelt, die dieser für den Empfang von rechtserheblichen

Erklärungen bereithält². Um die Zeitersparnis nutzen zu können, sollte man Eigentümer per Formschreiben um Mitteilung der jeweiligen Daten bitten und ihr Einverständnis mit dem Versand der Einberufung oder anderer erheblicher Erklärungen auf elektronischem Weg einholen. Liegen die entsprechenden Erklärungen vor, kann man den Versand per Mail oder Fax auch noch per Beschluss organisatorisch regeln.

Dennoch: Vorlaufzeiten beachten!

Da die Einhaltung der Ladungsfrist von ebenso großer Bedeutung ist wie die Erfüllung der Formvorschriften, sollte bei der Einberufung – selbst wenn sie per Fax oder Mail erfolgt – hinreichend Vorlaufzeit einkalkuliert werden. Lässt sich der Zugang der elektronischen Einberufung mangels einer Empfangsbestätigung des Eigentümers nicht nachweisen, sollte vorsorglich noch eine Einladung per Post hinterhergeschickt werden. Hierfür sollte eine Postlaufzeit von drei Tagen einkalkuliert werden. Selbst bei der Zustellung der Einberufung per Einwurf in den Briefkasten des Eigentümers durch einen Boten, die grundsätzlich die sicherste Zustellungsform darstellt, müssen Sie Besonderheiten beachten.

¹ Palandt-Ellenberger, BGB-Kommentar. § 126 b Rdn. 3, 130 Rdn. 7a

² MK-Einsele § 130 Rdn. 18

Selbst bei Einhaltung aller Formalien ist die ausdrückliche Zustimmung der Eigentümer zum elektronischen Empfang der Einladung unerlässlich.

PRAXISTIPP

Zustellung regeln

Soweit Einladungen per Boten durch Einwurf in die Briefkästen zugestellt werden, ist darauf zu achten, dass der Zugang erst erfolgt, sobald nach der Verkehrsanschauung mit der nächsten Entnahme aus dem Briefkasten zu rechnen ist. Der während der Nacht eingeworfene Brief geht daher erst am nächsten Morgen bzw. mit Wiederbeginn der Geschäftszeiten zu. Zur Vermeidung von Streitigkeiten sollten Einladungsschreiben per Boten so rechtzeitig in die Briefkästen eingeworfen werden, dass die Frist auch dann noch gewahrt ist, wenn die Briefe erst an dem darauffolgenden Tag als zugestellt gelten.



**Weniger E-Mails, weniger Rückfragen,
weniger Anrufe, Mitarbeiter entlasten!**

Und dennoch mehr Service und Qualität für Ihre Kunden.

Jetzt informieren und intelligenter verwalten: **www.etg24.de**

etg24
intelligenter verwalten

Geschlossene Gesellschaft? – Ja, aber ...!

Für Eigentümerversammlungen gilt der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit. Der ist allerdings ungeschrieben. Daher stellt sich die Frage, ob er ausnahmslos auch im Wohnungseigentumsrecht gelten muss.



Der Autor

DR. WOLF-DIETRICH DECKERT

**Der auf ziviles Bau- und Wohnungseigentumsrecht spezialisierte Rechtsanwalt ist Teil der Deckert | Janssen Rechtsanwälte in Bürogemeinschaft, Starnberg, und u. a. Herausgeber des Loseblattwerks „Die Eigentumswohnung“ 1982 ff. (Haufe-Lexware GmbH & Co. KG/Freiburg).
www.deckertjanssen.de**

Bisher so gut wie unbestritten, soll der Nichtöffentlichkeitsgrundsatz auch für und in Wohnungseigentümerversammlungen gelten, selbst wenn das Gesetz zu dieser Formfrage jedenfalls unmittelbar schweigt. Begründet wird die herrschende Meinung übereinstimmend ganz allgemein zum einen damit, sachfremde Einflüsse von den Eigentümern fernzuhalten, einen ungestörten Versammlungsablauf und insbesondere ordnungsgemäße Beschlussfassungen sicherzustellen sowie einer möglichen Verbreitung interner Gemeinschaftsangelegenheiten nach außen vorzubeugen. Zum andern sollen auch die Schutzinteressen der einzelnen Eigentümer an unbeeinflusster und un-

befangener Meinungsbildung und Stimmrechtsausübung die strikte Beachtung dieses Grundsatzes gebieten. Zu fragen ist allerdings, ob dieses übergeordnete Gebot auch im Wohnungseigentumsrecht stets ausnahmslos gelten muss, bzw. ob und wie sich eine etwaige Verletzung oder Missachtung dieses Grundsatzes auf die formelle Gültigkeit gefasster Beschlüsse auswirken könnte oder sogar müsste.

Die Pflicht des Versammlungsleiters vor Eintritt in die Tagesordnung

Zunächst sollte jeder Versammlungsleiter respektive Verwalter noch vor endgültiger Beschlussfähigkeitsfeststellung und Eröffnung der Versammlung über die von ihm organisierte Einlasskontrolle eigentlich Kenntnis erlangt haben, ob sich berechtigter- oder unberechtigterweise Fremdperso-

nen im Versammlungsraum befinden. Ist dies der Fall, hat er tunlichst die Anwesenden unverzüglich hiervon zu unterrichten. Unterlassene Aufklärung kann ihn ggf. in eine Haftungssituation bringen. Anstöße und Rügen können ihm überdies auch aus dem Eigentümerkreis zugetragen werden. Ob ohne entsprechende Information ein Schweigen der Gemeinschaft als willentlich-schlüssige, generelle Zustimmung bzw. als endgültiger Rügeverzicht gewertet werden kann, ist sicher zu verneinen. Ohne Kenntnis kann es keinerlei positive oder negative Willensunterstellung auf Eigentümerseite geben.

Geschäftsordnungsbeschlussfassung nach erfolgter Interessenabwägung im Einzelfall

In der Praxis üblich war und ist es bisher, im Falle einer bekannt gewordenen und ggf. strittig diskutierten Teilnahmeberechtigung einer Fremdperson spontan mehrheitliche Geschäftsordnungsbeschlussfassung herbeizuführen, ob nun die „geoutete“ Person verbleiben, evtl. auch mitdiskutieren und ggf. sogar abstimmen könne oder aber unverzüglich den Raum verlassen müsse. Vor einer solchen Abstimmung sollte Beschlussfähigkeit festgestellt sein und die Versammlungsleitung auch allgemein darauf hinweisen, dass ein solcher Geschäftsordnungsbeschluss

zwar nicht eigenständig und isoliert erfolgreich angefochten werden könne, da er sich mit Ende der Versammlung ohnehin von selbst erledige, dass aber die Anfechtung anderer, nachfolgender Sachbeschlüsse zumindest zusätzlich auch mit einem evtl. für fehlerhaft gehaltenen Geschäftsordnungsbeschluss und eigener Rechtsbeeinträchtigung begründet werden könnte.

Im Vorfeld solcher Abstimmungen zur Geschäftsordnung sollte aus meiner Sicht im jeweiligen Einzelfall eine wechselseitige Interessenabwägung zur Frage der Teilnahmeberechtigung erfolgen. Einerseits kann es um vielleicht berechnete Interessen eines Eigentümers gehen, mit einer Begleitperson zu erscheinen. Demgegenüber könnten Interessen wieder anderer Eigentümer Beachtung finden, die sich gerade durch einen solchen Fremdbegleiter gestört fühlen. Letztlich können auch Interessen der Gesamtgemeinschaft im Vordergrund stehen, etwa bei Einladung von Sonderfachleuten zum Zwecke allgemeiner technischer oder rechtlicher Beratungen in Gemeinschaftsangelegenheiten. Auch Verhaltensprognosen bestimmter Gastteilnehmer können und sollten die Eigentümerentscheidung mitbeeinflussen. Ordnungsgemäß rechtsgeschäftlich bevollmächtigte Stimmrechtsvertreter, auch unter Berücksichtigung

Im Zweifel kann m. E. nach wie vor die **Gemeinschaft** über den Verbleib „fremder“ Anwesender entscheiden.

>

A couple is sitting on a light-colored rug in front of a fireplace with a fire. They are looking at a large, light blue note with a red checkmark icon in the top left corner. The note contains a checklist:

- Alle Mieter schützen
- Alle Auflagen erfüllen
- Keine Wohnung betreten

Below the checklist, the text reads: **Mit Sicherheit mehr Effizienz.**

Techem Funk-Rauchwarnmelder mit Ferninspektion.

Rauchwarnmelder sind in den meisten Bundesländern Pflicht. Daher unterstützen wir die Wohnungswirtschaft bei Planung, Einbau und Instandhaltung, damit Sie rechtlich immer auf der sicheren Seite sind. Und das Beste ist: Dank Ferninspektion und Techem Rauchwarnmelderservice muss die Wohnung zur Überprüfung nicht mehr betreten werden. So minimieren Sie den Aufwand für Ihre Verwaltung. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**



**Dolmetscher
sowie aus
Alters- oder
Krankheits-
gründen
erforderliche
Begleiter soll-
ten geduldet
werden.**

etwa in der Gemeinschaftsordnung vereinbarter Einschränkungen, sind ohnehin keine „Fremden“, über die zustimmend oder ablehnend entschieden werden könnte und müsste. Auch das Erscheinen gesetzlicher Eigentümervertreter kann nicht zur Diskussion gestellt und beanstandet werden. Anders verhält es sich bei eigentümerseitig mitgebrachten Begleitern bzw. Beratern. Nach BGH-Rechtsprechung ist hier von Teilnahmeberechtigung ausnahmsweise dann auszugehen, wenn solche Begleitungen oder beratende Personen aus Alters- bzw. Krankheitsgründen des Eigentümers und der besonderen Bedeutung und Schwierigkeit konkret anstehender Entscheidungsthemen angezeigt und vertretbar erscheinen. Es geht hier um sog. Erklärungsboten. Auch ausländische Wohnungseigentümer können ohne Frage Dolmetscher mit in die Versammlung nehmen. Die Anwesenheit naher Verwandter oder Lebenspartner mit einem Eigentümer sollte m. E. ebenfalls im Regelfall von den anderen Eigentümern respektiert werden, solange sich diese erwartungsgemäß störungsfrei verhalten. Auch auf Gemeinschafts- bzw. Verwalterwunsch hin eingeladene und meist nur themenbezogen und befristet anwesende Sonderfachleute dürften zur Berichterstattung und allgemein zur Beantwortung von Fragen in Gemeinschaftsangelegenheiten ebenso wie etwa Handwerker, Hausmeister usw. im Regelfall nicht das grundsätzliche Nichtöffentlichkeitsgebot sprengen.

Anfechtungsbegründung und Kausalitätserwägungen

Wird in der Folge bei einer Sachbeschluss-Anfechtung von einem Antrag stellenden Eigentümer allein und ohne weitere Begründung die Verletzung des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes behauptet und vorgetragen, kann dies m. E. nicht zum Erfolg und zur Ungültigkeitsbestätigung angefochtener Beschlüsse führen. Dies gilt insbesondere dann, wenn aus Sicht des Gerichts aufgrund der jeweiligen Beschlussmehrheiten davon auszugehen wäre, dass auch bei Vermeidung des behaupteten Formfehlers ähnlich klare Mehrheiten zustande gekommen wären, also andere, evtl. materiellrechtliche Beschlussmängel nicht zugleich mit im Streit standen. Zumindest bisher entsprechen Prüfungen dieser Kausalitätsfragen absolut vorherrschender Meinung bei so gut wie allen ausschließlich und vielleicht sogar zu Recht behaupteten formal-rechtlichen Beschlussfehlern. Sie wären im Übrigen auch im Anschluss ohne weiteres, wenn auch in neuerlicher Versammlung mit entsprechendem Zeit- und Kostenaufwand, korrigierbar.

Eine andere Betrachtungsweise durch das Amtsgericht München

Mit Urteil vom 19.12.2013 (ZMR 5/2014, 406, derzeit in der Berufungsinstanz beim Landgericht München I

unter Az. 36 S 2567/14 anhängig) hat das Amtsgericht München auf Anfechtung einer Eigentümerin hin – für mich überraschend – alle mit großer Mehrheit gefassten Beschlüsse einer Gemeinschaft für ungültig erklärt. Begründung: Der berechtigte Vertreter der Eigentümerin hatte in der Versammlung insbesondere die kurzzeitige Teilnahme eines vom Verwalter geladenen Sachverständigen und eines Rechtsanwalts zur allgemeinen Berichterstattung und Fragenbeantwortung in gemeinschaftlicher Sanierungsangelegenheit sowie auch die Anwesenheit zweier zuhörender, die Eigentümer begleitenden Ehepartner rechtzeitig gerügt. Die Gemeinschaft hatte daraufhin mit großer Mehrheit über Geschäftsordnungsbeschluss die Teilnahmeberechtigung dieser Fremdpersonen bestätigt. Die Anfechtungsrüge beschränkte sich weitgehend allein auf die Missachtung des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes. Das Amtsgericht verneinte eine Beschlusskompetenz für diesen Geschäftsordnungsbeschluss, der bei Verletzung einer „Muss-Vorschrift“ auch keinerlei Heilungswirkung erzeugen könne. Auch Kausalitätsüberlegungen seien vorliegend nicht anwendbar, wenn seitens der beklagten Eigentümer nur pauschal auf gleiche Abstimmungsergebnisse ohne den behaupteten Verstoß verwiesen wurde. Im Übrigen könne es bei einem so schweren Grundsatzverstoß einer Versammlung auch gar nicht auf Kausalität ankommen. Vielmehr sei auch im Wohnungseigentumsrecht die im Aktienrecht zum Schutz von Minderheitenaktionären vom BGH bestätigte sog. Relevanztheorie anzuwenden, ein solcher Verstoß also stets ein relevantes Argument für die Beschlussungültigkeiten.

Diese sehr formalistisch strenge Entscheidung habe ich in ZMR 5/2014, 337 bereits kritisch zur Diskussion gestellt. Die Berufung gegen das AG-Urteil wurde allerdings aktuell vom LG München I mit Urteilsverkündung vom 29.1.15 mündlich zurückgewiesen (Begründung liegt noch nicht vor). Ehepartner von Wohnungseigentümern dürfen offensichtlich bei erfolgter Rüge aus dem Eigentümerkreis nicht an Eigentümerversammlungen teilnehmen. Hinsichtlich der Kausalitätsfragen gibt es wohl keine Umkehr der Darlegungs- und Beweislast, auch nicht nur sekundäre Lasten eines Anfechtungsklägers. Die organisatorischen Konsequenzen für Verwalter dürften nach dieser Entscheidung ganz erheblich sein.

Im Wohnungseigentumsrecht gilt nach herrschender Meinung wie bisher die Kausalitätstheorie.



Abgrenzungsfragen

Welcher Beschluss braucht welche Mehrheit? Doppelt qualifizierte Mehrheit, gesetzliche und vereinbarte Öffnungsklauseln, Sonderbelastungsbeschlüsse – ein Überblick

Bevor über Beschlussanträge abgestimmt wird, sollte Verwaltern und Eigentümern klar sein, welche Mehrheit erforderlich ist, um einen positiven Beschluss verkünden zu können. Dies ist nicht immer einfach. Speziell Beschlüsse über bauliche Maßnahmen bergen Abgrenzungsprobleme. Auch die doppelt qualifizierte Mehrheit (§§ 16 Abs. 4, § 22 Abs. 2 WEG) stellt Verwalter vor größere Herausforderungen. Mit gesetzlichen und vereinbarten Öffnungsklauseln muss er ebenso sicher umgehen können wie mit „Sonderbelastungsbeschlüssen“ und schriftlichen Beschlüssen nach § 23 Abs. 3 WEG.

Unproblematisch: die einfache Mehrheit

Mehrheitserfordernisse ergeben sich aus dem Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung. Unproblematisch sind Fälle, in denen die einfache Mehrheit ausreicht, um einen Beschlussantrag anzunehmen. Z. B. Beschlüsse über Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Sonderumlage (§ 28 WEG), Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung (§ 12 Abs. 4 WEG), Gebrauchsregelung (§ 15 Abs. 2 WEG), Änderung des Kostenverteilerschlüssels für Betriebs- und Verwaltungskosten (§ 16 Abs. 3 WEG), Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mit gesetzlichen Regelbeispielen (§ 21 Abs. 3 und 5 WEG), modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG), Legitimation außergerichtlicher oder gerichtlicher Rechtsverfolgung durch Eigentümer oder Verband (§ 27 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG), Bevollmächtigung einzelner Wohnungseigentümer zur Vertretung des Verbandes bei Fehlen oder Verhinderung des Verwalters (§ 27 Abs. 3 Satz 3 WEG), Bestellung oder Abberufung von Verwalter und Verwaltungsbeirat (§ 26 Abs. 1 und § 29 Abs. 1 WEG), Regelung des Hausgeld- und Zahlungsmanagements, der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand (§ 21 Abs. 7 WEG). Zusätzlich sind Geschäftsordnungsbeschlüsse zu nennen, für die ebenfalls die einfache Stimmenmehrheit genügt.



Die doppelt qualifizierte Mehrheit

In den Fällen des § 16 Abs. 4 und des § 22 Abs. 2 WEG genügt das Erreichen einer einfachen Stimmenmehrheit nicht, um die Annahme des Beschlussantrages verkünden zu dürfen. Es ist eine doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich, d. h. 75 Prozent der stimmberechtigten Eigentümer nach Köpfen (selbst wenn laut Gemeinschaftsordnung nach Miteigentumsanteilen oder Einheiten ausgezählt wird), die zugleich mehr als 50 Prozent der Miteigentumsanteile auf sich vereinigen. Bei § 16 Abs. 4 WEG geht es nicht (im Gegensatz zu § 16 Abs. 3 WEG) um die Änderung des Kostenverteilerschlüssels, sondern um die einmalige Durchbrechung des unverändert fortbestehenden Kostenverteilerschlüssels. Der stattdessen gewählte Schlüssel muss gebrauchsbezogen sein. Andernfalls wäre er >



Der Autor

DR. JAN-HENDRIK SCHMIDT

**Der Partner der Hamburger Sozietät
W · I · R Breiholdt Nierhaus Schmidt
ist Mitglied im Geschäftsführenden
Ausschuss der ARGE Mietrecht
und Immobilien im Deutschen
Anwaltverein (DAV).**

Öffnungsklauseln: Nach der typischen Formulierung kommt es auf alle Eigentümer an, nicht nur auf die in der Versammlung anwesenden.

Belastungsverbot: Grundsätzlich unterliegt es nicht der Mehrheitsmacht, über die Arbeitskraft der Eigentümer zu verfügen.

rechtswidrig und auf rechtzeitige Anfechtungsklage hin vom Gericht für ungültig zu erklären. § 22 Abs. 2 WEG regelt die Modernisierung und die Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik. Hier ist neben dem Erreichen der doppelt qualifizierten Stimmenmehrheit auf das Vorliegen der weiteren im Gesetzestext genannten Voraussetzungen zu achten. Wird die doppelt qualifizierte Mehrheit nicht erreicht, muss der Verwalter verkünden, dass der Beschlussantrag abgelehnt ist.

Beschluss-Mehrheiten bei baulichen Maßnahmen

Bauliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum können dem Verwalter zu schaffen machen, wenn er vor der Abstimmung beurteilen muss, welche Mehrheit nötig ist. Noch recht einfach zu handhaben sind Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung. Besteht ein Instandsetzungsbedarf, darf mit einfacher Stimmenmehrheit abgestimmt werden (§ 21 Abs. 3 und Abs. 5 Nr. 2 WEG). Die modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG) unterliegt ebenfalls nur dem einfachen Mehrheitserfordernis. Geht es hingegen um eine Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik, wird die Grenze zu § 22 Abs. 2 WEG überschritten mit dem dort geltenden doppelt qualifizierten Mehrheitserfordernis (s. o.). Ist § 22 Abs. 2 WEG nicht einschlägig, könnte es sich um eine „klassische“ bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG handeln. Diese Vorschrift hat ein ganz untypisches Mehrheitserfordernis, weil es nicht fix, sondern flexibel ist und davon abhängt, welche Eigentümer durch die fragliche Baumaßnahme in einer Weise beeinträchtigt werden, die über das gesetzlich zulässige Maß hinaus geht (siehe dazu § 22 Abs. 1 und § 14 Nr. 1 WEG). Hier kann es für den Verwalter sinnvoll sein, die Eigentümer auf die Abgrenzungsschwierigkeiten hinzuweisen und evtl. sogar alternativ oder nach mehreren Varianten abstimmen zu lassen, um im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung die verschiedenen Abstimmungsergebnisse in tatsächlicher Hinsicht festgestellt und dokumentiert zu haben. Nicht alle Fälle sind in der Rechtsprechung gelöst. Ein praxisrelevantes, rechtlich umstrittenes und nach wie vor nicht gelöstes Beispiel ist die Ersetzung alter abgängiger Balkone durch größere Ständerbalkone, die bei Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems vor die Fassade gestellt werden. Hier kommen Maßnahmen nach § 22 Abs. 1 bis 3 WEG zusammen und es greifen unterschiedliche Mehrheitserfordernisse.

Vereinbarte Öffnungsklauseln

Verwalter müssen die Gemeinschaftsordnung stets darauf hin überprüfen, ob in ihr Öffnungsklauseln ver-

einbart sind. Nicht selten sind Vereinbarungen getroffen, die es den Eigentümern gestatten, Regelungen des Gemeinschaftsrechts (z. B. Kostenverteilungsschlüssel) durch einfachen oder – meistens – qualifizierten Mehrheitsbeschluss abzuändern, obwohl es sich an sich um eine vereinbarungsbedürftige Angelegenheit handelt. Oft heißt es, dass Änderungen mit 2/3- oder 3/4-Mehrheit beschlossen werden dürfen, wobei es nach der typischen Formulierung und Lesart solcher Öffnungsklauseln auf alle Eigentümer ankommt, also nicht nur die in der Versammlung anwesenden oder vertretenen. Gibt es vereinbarte Öffnungsklauseln, muss der Verwalter in den Fällen des § 16 Abs. 3 WEG und § 22 Abs. 2 WEG beachten, dass die doppelt qualifizierten Mehrheitserfordernisse „Vorfahrt“ vor der Gemeinschaftsordnung haben. Soll heißen: Ist das gesetzliche Quorum erreicht, das in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte hingegen nicht, dann gilt das Gesetz (siehe dazu § 16 Abs. 5 und § 22 Abs. 2 Satz 2 WEG).

Beschlüsse im Bereich des Belastungsverbots

Eine weitere Fallgruppe bildet die Beschlussfassung im Bereich des Belastungsverbots. Typisches Beispiel sind die Fälle der tätigen Mithilfe (z. B. Treppenhausreinigung, Wegereinigung, Streudienst, Gartenarbeit). Grundsätzlich unterliegt es nicht der Mehrheitsmacht, über die Arbeitskraft der Eigentümer zu verfügen. Leistungspflichten können nicht konstitutiv beschlossen werden. Allerdings sind gleichwohl gefasste Mehrheitsbeschlüsse nicht so gleich mangels Beschlusskompetenz nichtig, sondern vielmehr schwebend unwirksam. Wenn nämlich der belastete Eigentümer zustimmt (auch



nachträglich möglich), dann endet der Schwebezustand und der Beschluss wird wirksam und für den zustimmenden Eigentümer rechtsverbindlich. Einzelheiten hierzu finden Sie im DDIVnewsletter vom 8.1.2015. Wie in jeder Ausgabe kommentiert der Verfasser dort eine aktuelle Entscheidung zum WEG.

Erfordernis einstimmiger Beschlüsse

Die Abstimmung über Beschlussanträge im schriftlichen Beschlussverfahren (Umlaufverfahren) setzt nach § 23 Abs. 3 WEG stets die Einstimmigkeit aller Eigentümer voraus, also auch dort, wo in einer Eigentümerversammlung die einfache oder qualifizierte Stimmenmehrheit genügt. Es müssen alle Eigentümer dem Antrag zustimmen, damit der Verwalter, der das Beschlussverfahren in Gang gesetzt hat, allen Eigentümern die Annahme des Beschlussantrages mitteilen darf. Hintergrund des Einstimmigkeitszwanges ist, dass die Eigentümerversammlung und somit das demokratische Forum zum Meinungsaustausch fehlt. Der Minderheitenschutz erfordert es, dass nur bei schriftlicher Zustimmung sämtlicher Eigentümer der Beschlussantrag als angenommen verkündet werden darf. Indiziert der Verwalter eine schriftliche Abstimmung, sollte er im Dienste der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit eine Erklärungsfrist setzen und darauf hinweisen, dass ein positiver Beschluss nur zu Stande kommen kann, wenn alle Eigentümer dem Beschlussantrag schriftlich zustimmen.

Im **schriftlichen**
Umlaufverfahren
ist **Einstimmigkeit**
gefordert.



Eigentümer- versammlung

- wir machen's ganz einfach.

*Sparen Sie Zeit und Nerven!
:-D*

» **Effiziente Vorbereitung**

aus den Versammlungsdaten für Ihre Einladung entsteht direkt ein fertig vorbereitetes Sitzungsprotokoll



» **Optimale Durchführung**

live in der Versammlung das Abstimmungsergebnis feststellen und digital oder per Ausdruck die Unterschriften einholen



» **Perfekte Nachbereitung**

Versand des Protokolls an alle Eigentümer und automatische Übernahme der Beschlüsse in die Beschlussammlung



Immoware24 - Die professionelle
Online-Immobilienverwaltungssoftware
für Windows, Mac OS X und iOS.



 **IMMOWARE24**
Immobilien einfach online verwalten.

weitere Informationen unter www.immoware24.de und 0345 / 44 53 98 - 40

Der Geschäftsordnungsbeschluss

Das Wohnungseigentumsgesetz macht keine Vorgaben zur Durchführung der Eigentümerversammlung. Dies obliegt dem Verwalter. Über Geschäftsordnungsbeschlüsse können die Eigentümer jedoch Einfluss nehmen.

Eine Ankündigung in der Tagesordnung ist nicht erforderlich. Die Antragstellung erfolgt vor oder während der Versammlung.

Professionelle WEG-Verwaltung beinhaltet regelmäßige Eigentümerversammlungen, deren Ablauf und Durchführung der Verwalter festlegt. Die Wohnungseigentümer haben es jedoch in der Hand, den Ablauf der Eigentümerversammlung zu beeinflussen. Ein wichtiges Hilfsmittel hierfür sind Geschäftsordnungsbeschlüsse. Enthält die Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung keine Regelungen, sind die Wohnungseigentümer befugt, sich durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss eine Geschäftsordnung zu geben.

Gegenstand von Geschäftsordnungsbeschlüssen

Geschäftsordnungsbeschlüsse sind Beschlüsse, die den Ablauf der Eigentümerversammlung regeln. Der Beschluss kann eine bestimmte Angelegenheit in einer konkreten Eigentümerversammlung, aber auch Regelungen für die Zukunft betreffen.

Typische Regelungsangelegenheiten sind:

- die Abstimmung über den Versammlungsvorsitz, soweit dieser offen ist oder durch einen anderen als den Verwalter erfolgen soll;
- die Neubestimmung der Reihenfolge der Tagesordnungspunkte;
- die Regelung des Rederechts und/oder Beschränkung der Redezeit;
- Zulassung von Gästen und Vertretern;
- Vertagung und/oder Absetzung von Tagesordnungspunkten.

Im Gegensatz dazu sind folgende Regelungen durch Geschäftsordnungsbeschlüsse nicht zulässig:

- Ergänzung der Tagesordnung, da die ergän-

zende Beschlussfassung nicht ordnungsgemäß angekündigt wurde und sachgemäße Vorbereitung auf die Diskussion nicht möglich war;

- Unrechtmäßiger Ausschluss eines Vertreters von der Abstimmung;
- Zulassung einer nicht teilnahmeberechtigten Person an der Versammlung.

Der Unterschied zu „normalen“ Beschlüssen

Im Gegensatz zu „normalen“ Mehrheitsbeschlüssen braucht ein Beschluss zur Geschäftsordnung in der Tagesordnung nicht angekündigt zu werden. Regelmäßig ergibt sich das Bedürfnis, über einen bestimmten Aspekt zu beschließen, aus einer aktuellen Notwendigkeit während der konkreten Eigentümerversammlung. Jeder Wohnungseigentümer ist daher berechtigt, vor oder auch noch in der Eigentümerversammlung konkrete Anträge zur Geschäftsordnung zu stellen, über die dann per Abstimmung zu entscheiden ist. Die Genehmigung des Geschäftsordnungsbeschlusses erfolgt durch einfache Mehrheit der anwesenden und/oder vertretenen Wohnungseigentümer nach geltendem Stimmrecht (z. B. Miteigentumsanteile).

Anfechtung von Geschäftsordnungsbeschlüssen

Grundsätzlich unterliegen Geschäftsordnungsbeschlüsse nicht der isolierten Anfechtung, da sich Geschäftsordnungsbeschlüsse wegen ihres Inhalts regelmäßig mit dem Ende der Eigentümerversammlung, für die sie gefasst wurden, erledigen. Da sie mit Beendigung der Eigentümerversammlung gegenstandslos werden, fehlt für eine Anfechtungsklage das notwendige Rechtsschutzbedürfnis. Wegen der Erledigungswirkung



Der Autor
PETER HESSE

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist in der auf Wohnungsimmobiliensrecht spezialisierten Kanzlei KHP Hesse und Partner Rechtsanwälte, Potsdam, tätig.
www.khp-rechtsanwaelte.de

müssen Geschäftsordnungsbeschlüsse auch nicht in die Beschluss-Sammlung eingetragen werden.

Ausnahmsweise kommt eine Anfechtung in Betracht, wenn der Geschäftsordnungsbeschluss auch zukünftig Wirkung entfaltet. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn die Eigentümerversammlung beschließt, einen vom Wohnungseigentümer benannten Stellvertreter sowohl in der konkreten Eigentümerversammlung als auch in Zukunft nicht zuzulassen. Des Weiteren kann auch der Beschluss über eine „Redeordnung“ für die Zukunft wirken. Schließlich ist ein Geschäftsordnungsbeschluss anfechtbar, wenn es sich um eine für die Wohnungseigentümergemeinschaft grundsätzliche Frage handelt, die voraussichtlich auch künftig auftreten wird und daher einer gerichtlichen Überprüfung zugänglich ist. In diesen Fällen sind Geschäftsordnungsbeschlüsse wegen der Anfechtbarkeit und wegen der zukünftigen Wirkung in die Beschlussammlung aufzunehmen.

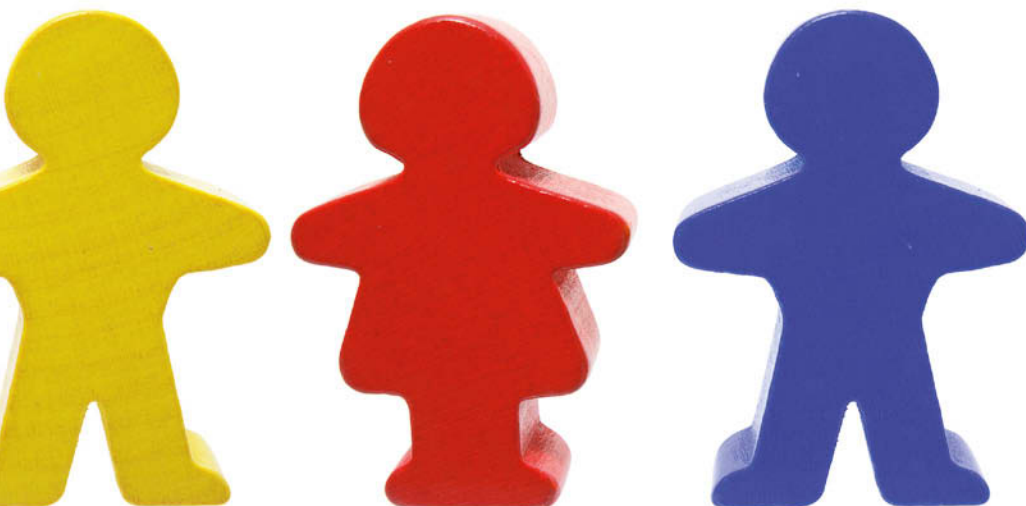
Ansonsten sind alle aufgrund einer fehlerhaften Beschlussfassung zur Geschäftsordnung gefassten Beschlüsse mit der Begründung anfechtbar, diese seien wegen eines fehlerhaften Geschäftsordnungsbeschlusses nicht rechtmäßig zustande gekommen. Für die Begründetheit der Anfechtung ist dann der Nachweis zu führen, dass die Beschlussfassung ohne den Geschäftsordnungsbeschluss aller Voraussetzungen nach anders verlaufen wäre.

Konkrete Geschäftsordnungsbeschlüsse

Ein Beschluss zur Redezeit kann in größeren Eigentümergemeinschaften sinnvoll sein. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass alle Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung ihren Standpunkt ausreichend darlegen können. Eine Begrenzung auf 5 bis 7 Minuten je Wohnungseigentümer wird als zulässige Beschränkung anzusehen sein.

Praktisch bedeutsam sind Geschäftsordnungsbeschlüsse, die die Teilnahme von Gästen bzw. Nichteigentümern ermöglichen sollen, z. B. bei komplizierten rechtlichen Fragestellungen ein Rechtsanwalt oder bei baulichen Maßnahmen ein Architekt bzw. Ingenieur. Die Anwesenheit „gemeinschaftsfremder“ Personen sollte immer von einem Geschäftsordnungsbeschluss gedeckt sein sowie sich auf den in Rede stehenden Tagesordnungspunkt beschränken.

In Extremfällen kann per Geschäftsordnungsbeschluss ein Wohnungseigentümer von der Versammlung ausgeschlossen werden, z. B. wenn der Wohnungseigentümer wiederholt massiv stört und ein ordnungsgemäßer Versammlungsablauf auf andere Weise nicht gewährleistet werden kann. Dabei ist eine vorherige Abmahnung nebst Androhung des Ausschlusses unabdingbar. Dem ausgeschlossenen Wohnungseigentümer muss die Möglichkeit eingeräumt werden, vor Verlassen der Versammlung einen anderen Wohnungseigentümer für die Vertretung in der Eigentümerversammlung zu bevollmächtigen.



IHR PREMIUM- DIENSTLEISTER

im Bereich:



Wasserschadensanierung



Brandschadensanierung



Schimmelschadensanierung

**Als wäre es
nie geschehen!**

Rainbow International Deutschland
Tel. 07361 9777-0
schaden@rainbow-international.de

www.rainbow-international.de

Wie viel **Präsentation** muss sein?

„Schluss mit dem Powerpoint-Massaker!“
titelte Spiegel-Online* zu einem Interview mit dem
Kommunikationstrainer Gerriet Danz, der dabei manch
lieb gewonnene Gewohnheit beim Einsatz von
Powerpoint-Präsentationen kritisch betrachtet.

Von Gewohnheiten gekennzeichnet ist auch die jährliche Eigentümerversammlung – für Wohnungseigentümer und Verwalter: Routine-Tagesordnungspunkte, Abrechnung, Wirtschaftsplan, Hausordnung, Verschiedenes. Spannend ist möglicherweise nur noch die Frage, wer sich heute mit wem wie lange worüber streitet. Und wer überhaupt noch zur Versammlung kommt.

Wer spricht da noch von Präsentation? Womöglich verbunden mit zusätzlichem Aufwand für Vorbereitung, Organisation und Beschaffung der Technik, Infrastruktur und so weiter – für den Verwalter, ohnehin geplagt durch immer neue Anforderungen und Aufgaben, aber

auch für die Eigentümer, die heute für alles Mögliche noch mehr bezahlen müssen als gestern schon. Andererseits: Die Eigentümerversammlung ist die zentrale Veranstaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft. Es geht regelmäßig um richtig viel Geld. Dabei sollten richtige Entscheidungen getroffen werden. Demokratisch. Es hilft, wenn alle Eigentümer den Sachverhalt verstanden haben. Und Entscheidungen mittragen – den Eigentümern und dem Verwalter. Und beim Verstehen hilft Visualisierung, Transparenz, helfen Beispiele.



Der Autor
GOTTFRIED BOCK

Der Geschäftsführer der Hausverwaltung Bock GmbH, Metzingen, ist Vorstandsmitglied des VDIV Baden-Württemberg und DDIV Immobilienverwalter des Jahres 2013.

Also doch Präsentation? Doch Powerpoint?

Welcher Eigentümer, welcher Verwalter kennt das nicht? Die Diskussion schweift ab. Der rote Faden geht verloren. „Bei welchem Tagesordnungspunkt sind wir gerade?“ Wenn für jeden deutlich sicht- und lesbar (!) der aktuelle Tagesordnungspunkt an die Wand gestrahlt wird, kann eine Geste des Versammlungsleiters reichen, um zurück zum Thema zu finden. Ganz abgesehen davon, dass die Erläuterung komplexer Sachverhalte durch grafische Darstellung wesentlich vereinfacht werden kann. Situationen können anschaulich gemacht, Sachverhalte erläutert, Fakten belegt, Zusammenhänge gezeigt und professioneller dargestellt werden – anhand einer Präsentation vielfach leichter verständlich, schneller erklärt. Und nicht zuletzt: Ein Verwalter präsentiert nicht nur die Fakten, sondern vor allem auch seine Arbeit und sich selbst. Es wäre doch schade, wenn ein Verwalter das ganze Jahr gute Arbeit leistet – und am Ende erfährt niemand davon!

Klar ist allerdings auch: Vom Verwalter wird damit eine ganze Menge mehr verlangt als „nur“ das Abhalten einer Eigentümerversammlung:

War es bisher schon schwer genug, ein geeignetes Lokal für die Eigentümerversammlung zu finden, kommen nun weitere Anforderungen hinzu: Raumgröße, mögliche Sitzordnung, Stromversorgung, Aufstellung des Beamer sind nur einige Punkte, die passen müssen. Enthält die Präsentation ein Video, wird womöglich noch angemessener Ton benötigt. Ein Notebook muss vorhanden, vor Ort sein und bedient werden. Dabei ist sicher zu stellen, dass die Installation Notebook/Beamer funktioniert – die Verkabelung niemand zu Fall bringt.

Ein geeigneter und auch funktionierender Beamer wird nur selten bereitgestellt. Diese Geräte sind zwar nicht unerschwinglich; die Notwendigkeit, die Betriebsbereitschaft der Technik vor Ort her- und sicher zu stellen führt aber dazu, dass der Verwalter im Zweifel eine Stunde früher los muss – und nach Ende der Veranstaltung entsprechend später nach Hause kommen wird.

Zusätzlich zur eigentlichen Vorbereitung der Versammlung muss eine Präsentation vorbereitet werden. Dabei mag man die handwerkliche Fertigkeit zur Erstellung einer Powerpoint-Präsentation bei einem Verwalter voraussetzen – Garant für eine gute Präsentation ist das noch lange nicht.

Also doch lieber ohne und pur?

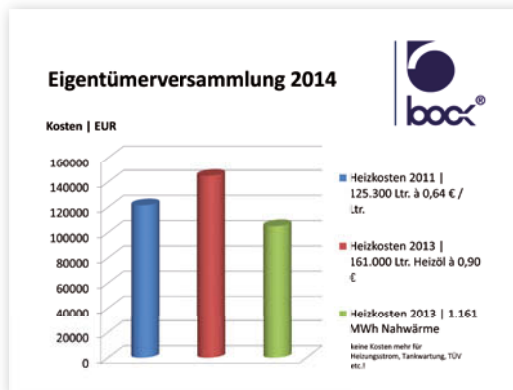
Keineswegs. Es gibt Eigentümerversammlungen, deren Tagesordnung würde eine Beamer-Präsentation zum Witz werden lassen. Die Rhetorik des Verwalters und Professionalität des Ablaufs sind hier Präsentation genug. Und manchmal auch der dann gebotene zügige Ablauf der Veranstaltung.

Häufig sind die Themen einer Eigentümerversammlung aber komplexer und anspruchsvoller. Dann unterscheidet sich der Versammlungsprofi vom Amateur durch professionelle Vorbereitung und Präsentation der Sachverhalte, Alternativen und Möglichkeiten. Powerpoint ist dann eine gute Möglichkeit. Auch wenn der damit verbundene Aufwand nicht unerheblich ist. Die gute Präsentation wird auch von der Kundschaft des Verwalters erkannt. Immer mehr Eigentümer sehen dabei nicht nur den Aufwand, den sich „ihr“ Verwalter macht, sondern wissen diesen auch zu schätzen. Vernünftige Kunden sind darüber hinaus auch bereit, diesen Aufwand zu honorieren.

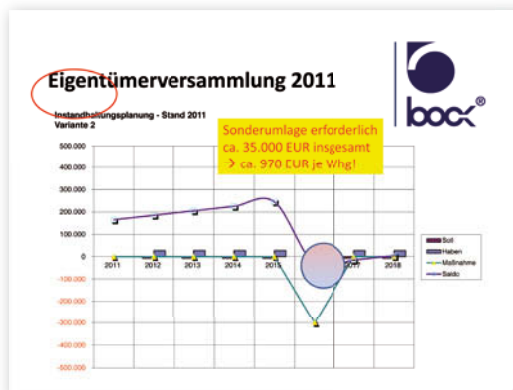
*Spiegel Online, 2.4.2014: www.spiegel.de/karriere/berufsleben/powerpoint-experte-gibt-tipps-fuer-bessere-praesentationen-a-961789.html. Stand 16.1.2015



Der Bericht des Verwalters wird durch Fotos deutlich informativer.



Manche Frage zu Abrechnung und Rücklagen-Entwicklung erübrigt sich, wenn die Fakten visualisiert werden.

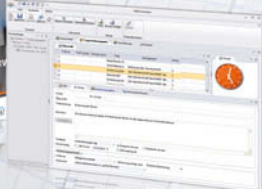


Die Erläuterung komplexer Sachverhalte kann durch grafische Darstellung wesentlich vereinfacht werden.

Eine gut gemachte Eigentümerversammlung kann statt langweiliger Routine ein spannender Vortrag sein.



DOMUS
gemeinsam
Zukunft
gestalten



DOMUS Software AG
Softwarelösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Eigentümerversammlungen

planen und durchführen. Beschlüsse selektieren, ergänzen und bereitstellen. WEG Conventus – das kostenlose Add-on für DOMUS 4000

Infos unter: www.domus-software.de/weg-conventus



Einfach **scannen**

Barcode-Scanner sind in Supermärkten alltäglich. Auch in der Eigentümerversammlung kommen sie zum Einsatz – vom Einlass bis zur Abstimmung.

Der von der Software erstellte Barcode auf der Einladung dient als Nachweis der Anwesenheit.



Eigentümerversammlungen mit Barcode? Gerade im Frühjahr, wenn das Arbeitspensum mit den anstehenden Versammlungen steigt, erweisen sie sich als effizient und zeitsparend.

Eine professionelle Software unterstützt den Verwalter bei der Planung, Durchführung und Nachbereitung von Versammlungen. Der Barcode und die Vollmachten auf den Stimmzetteln vereinfachen die Arbeit und reduzieren Fehlerquellen. Die UTS innovative Softwaresysteme GmbH arbeitet seit 25 Jahren an der permanenten Verbesserung ihrer Software-Produkte für Verwalter. Insbesondere die Organisation und Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlungen wurde



Die Autorin
SUSANNE LIÉLY-SOBANIA
**Geschäftsführerin der UTS innovative
Softwaresysteme GmbH**

weiterentwickelt, so dass sie sich an den konkreten Anforderungen des Verwalteralltags orientiert. Zu Anfang des Jahres ist der kritische Faktor die Zeit.

Automatisierte Vorbereitung

Schon im Laufe des Jahres und lange vor der Eigentümerversammlung können in einer Tagesordnungsvorlage Stichpunkte für das nächste Eigentübertreffen festgehalten werden. Für den Einladungsversand müssen die Punkte lediglich in eine Reihenfolge gebracht und ausformuliert werden. Die Zuordnung von Anschriften zu den benötigten Unterlagen erfolgt automatisch. „Die kontinuierliche Erfassung sowie die Zuordnung von Einladungen und Dokumenten entlastet uns bei den Vorbereitungen sehr. Eine zeitaufwendige manuelle Sortierung ist nicht mehr erforderlich“, so Frau Angelika Karadeniz von der Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH, die Eigentümergemeinschaften betreut.

Einlasskontrolle mit Barcodes: schnell und strukturiert

Auch die Vor-Ort-Organisation wird maßgeblich vereinfacht. Der von der Software erstellte Barcode auf

 EIGENTÜMER Muster, Max TOP 2 der Versammlung vom 10.04.2015 288,7100 von 1.000,0000 MEA Genehmigung der Jahres- bzw. E... ☐ JA	 EIGENTÜMER Muster, Max TOP 2 der Versammlung vom 10.04.2015 288,7100 von 1.000,0000 MEA Genehmigung der Jahres- bzw. E... ☐ NEIN	 EIGENTÜMER Muster, Max TOP 2 der Versammlung vom 10.04.2015 288,7100 von 1.000,0000 MEA Genehmigung der Jahres- bzw. E... ☐ ENTH.
--	--	---

Auf dem Stimmzettel sind Eigentüternamen, Miteigentumsanteile und Abstimmungsmöglichkeiten bereits im Barcode erfasst.



**ANWESENHEITSNACHWEIS
FÜR DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG AM 10.04.2015**

Bitte bringen Sie diesen Nachweis **unbedingt** zur Versammlung mit und geben diesen beim Versammlungsleiter ab.

OBJEKT Musterplatz 1, 10785 Musterstadt 01000/0020101 288,7100 MEA

EIGENTÜMER Max Muster

Mit Abgabe dieses Nachweises bestätige ich, an der o.g. Eigentümerversammlung persönlich teilzunehmen bzw. vertreten zu sein.

VOLLMACHT

☐ Ich/Wir bevollmächtige/n Herrn/Frau _____ mich/uns in der Eigentümerversammlung am **10.04.2015** zu vertreten und mein/unser Stimmrecht auszuüben. Untervollmacht darf erteilt werden. Im Falle der Vertretung durch den Verwalter ist dieser von den Bestimmungen des § 181 BGB befreit.

* Bei Bedarf bitte ankreuzen und ausfüllen.

Ort | Datum _____ Unterschriften **aller** Eigentümer _____

Auch Vertretungsvollmachten werden automatisch erstellt.

der Einladung dient als Nachweis der Anwesenheit und ermöglicht eine zügige Einlasskontrolle. „Die Einlasskontrolle läuft mittels eines Barcode-Scanners sehr schnell und strukturiert ab. Die Ausgabe der Stimmzettel mit den Barcodes zur Abstimmung erfolgt bei uns erst vor Ort. Die gesamten Daten werden dann automatisch an die Software übertragen, und man erhält einen direkten Überblick zur Beschlussfähigkeit“, so Angelika Karadeniz weiter.

Kein umständliches Auszählen und Auswerten mehr!

Ein weiterer Vorteil der Stimmzettel: Eigentüternamen, Miteigentumsanteile und Abstimmungsmöglichkeiten sind bereits im Barcode erfasst. Damit vereinfacht sich die Stimmauszählung während der Versammlung. Wie an der Supermarktkasse werden die Barcodes mit einem Lesegerät gescannt. Jeder Eigentümer hat je eine Karte, mit der er für Ja,

Eine **effiziente, sichere und fehlerfreie Versammlungsleitung** ist im Sinne jedes Verwalters.

Nein oder Enthaltung stimmen kann. „Durchschnittlich sind ca. 100 bis 150 Eigentümer vor Ort, und die Barcodes machen die Abstimmung im wahrsten Sinne überschaubar. Überdies ist eine Nachzählung der Stimmen nicht mehr nötig“, so Angelika Karadeniz. Die

Volltextrecherche ermöglicht es darüber hinaus, während der Versammlung bei Rückfragen der Teilnehmer in Sekundenschnelle die betreffenden Beschlüsse zu finden. Bereits während der Abstimmung können die Stimmergebnisse eingepflegt und im Nachgang im Protokoll festgehalten werden. Das Protokoll kann am Ende der Versammlung von den Beiratsmitgliedern unterschrieben und im Anschluss als Serienbrief ausgedruckt und versandt werden. Mehrere Arbeitsschritte werden auf diese Weise gebündelt.

Bei der Nachbereitung im Büro kann der Verwalter die getroffenen Beschlüsse im Software-Bereich „Facility-Management“ mit Aktivitäten und To-Dos versehen. In der Vorgangsbearbeitung wird er beispielsweise festlegen, dass er für eine besondere Dachsanierung verschiedene Angebote einholt, Wiedervorlagen anfertigt oder eine auslaufende Gewährleistung überprüft. Sind seine Tätigkeiten in der Software hinterlegt, geht keine Arbeitsanweisung verloren. Der Verwalter ist jederzeit auf Knopfdruck in der Lage, den Status der Aktivitäten und Aufgaben abzufragen.

Das Know-how der digitalen Beschlussammlung mit Barcode-Unterstützung liegt allerdings nicht nur in der digitalen Erfassung und Auswertung der Daten, sondern in der schnellen, automatischen Erstellung der Einladungen und Protokolle sowie in der sicheren und fehlerfreien Leitung der Eigentümerversammlungen.

Gefasste Beschlüsse können zur Nachbereitung in der Software mit Aktivitäten- und To-do-Listen versehen werden.



Eigentümerversammlung? Kinderspiel!

Aufwendig, zeitraubend, nervtötend und unübersichtlich war gestern. Web-basierte Software-Modelle machen heute die Planung, Durchführung und Nachbereitung der jährlichen Mammutaufgabe denkbar leicht.

Alle Jahre wieder: die Eigentümerversammlung! Und mit ihr die Abrechnung und Darlegung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im zurückliegenden Abrechnungszeitraum, gemäß oder abweichend vom Wirtschafts- und Rücklagenzuführungsplan. Übersichtlich und transparent für die Eigentümer, und dann kommen ja auch noch die neuen

Pläne dazu und die Beschlussfassungen darüber sowie über kommende wichtige Vorhaben der Gemeinschaft. Das will gut vorbereitet sein – und kostet nicht selten mehrere Tage Arbeit wie auch so einige Nerven.



Der Autor
CHRISTOPH KLEIN
Geschäftsführer Immoware24
www.immoware24.de

Weniger Aufwand, mehr Transparenz

Bisher, denn heute muss das nicht mehr so sein. Bei der Vor- und Nachbereitung von Eigentümerversammlungen

wie auch bei der Durchführung kommt vielen Verwaltungsunternehmen innovative Technologie in Form Web-basierter Software zu Hilfe, mit der selbst die Pflege der Beschlussammlung zum reinsten Kinderspiel wird. Der zeitliche Aufwand sinkt, und alle Informationen, relevanten Daten und Ergebnisse sind im Detail jederzeit abrufbar.

Werden bereits in der Planungsphase alle für die Eigentümerversammlung relevanten Daten wie

- Zeit und Ort
- Tagesordnung
- Beschlussanträge
- Vollmachten und Stimmzettel

mit der Software erfasst, lassen sie sich mühelos in ein Formular für die Einladung übernehmen und mit Hilfe der gespeicherten Adressdaten für jeden Eigentümer versandfertig ausdrucken.

In der mit der Einladung versandten Tagesordnung sind Beschlussanträge so bereits formuliert und die Teilnehmer an der Versammlung bestens über geplante Abstimmungen informiert. Das beugt so genannten „Zitterbeschlüssen“ vor und stärkt die Position des Verwalters.

Versammlungsleitung mit mobilem Endgerät

Auch bei der Leitung und Durchführung der Eigentümerversammlung haben Protokollblock und Stift heute ausgedient. Zeitgemäß ist es, alle relevanten Informationen von Beginn der Versammlung an mit Tablet, Notebook oder PC zu erfassen.

Dazu zählen

- Anwesenheit und vorliegende Vollmachten
- Feststellung der fristgemäßen Einladung
- Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Protokoll der Wortmeldungen, Pro- und Contra-Argumente
- Erfassung der Abstimmungsergebnisse und Beschlüsse.

Abstimmungsergebnisse auf Knopfdruck

Wurden Abstimmungsregel und -prinzip zuvor in der Software korrekt ausgewählt, ermittelt sie nach Eingabe der jeweiligen Stimmenanzahl bzw. der ausschlaggebenden Miteigentumsanteile für Ja, Nein oder Enthaltung das Beschlussergebnis automatisch. So gehören das umständliche Addieren der Miteigentumsanteile und die Berechnung der prozentualen Verteilung per Taschenrechner der Vergangenheit an.

Nach dem Abschied gleich zum Abschluss

Bereits zum Ende der Versammlung liegt das Protokoll vollständig vor – fertig zur Unterschrift, die die Beiratsmitglieder mit Hilfe einer App direkt auf dem Tablet leisten können oder auf einem vorgelegten Ausdruck. So wird auch für Verwalter die Nachbereitung mühelos: Alle besprochenen und entscheidenden Details sind vollständig gespeichert, so dass sich schon am Folgetag das Protokoll zusammen mit dem ebenfalls in der Software hinterlegten Musteranschreiben über die integrierte Versandliste an alle Eigentümer verschicken lässt. Und damit ist auch die Mühsal mit handschriftlichen Notizen ganz einfach Schnee von gestern. Alle protokollierten Beschlüsse werden automatisch in die Beschlussammlung der Software übernommen.

Auf diese Weise ist die Beschlussammlung immer auf dem aktuellen Stand und beispielsweise auch für Kaufinteressenten jederzeit einsehbar. Weitere Informationen und Zusätze wie z. B. Anmerkungen einer gerichtlich festgestellten Rechtskraft lassen sich ggf. immer ergänzen. Verwaltung wird so ganz einfach effizienter und wirkt beeindruckend kompetent.

Immoware24 GmbH, Willy-Brandt-Str. 85, 06110 Halle

Herbert Hauser
Willy-Brandt-Str.85
06110 Halle

Halle, 10.12.2014

Einladung zur Eigentümerversammlung am 27.02.2015 der WEG WEG-Immoware

Sehr geehrter Herr Herbert Hauser,

zur diesjährigen ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung der WEG WEG-Immoware laden wir hiermit ein.

Datum: 27.02.2015

Zeit: 19:00

Ort: Konferenzsaal Hotel Excelsior, Am Markt 10, 06108 Halle

Tagesordnung:

1. Eröffnung u. Feststellen der Beschlussfähigkeit
2. Beschluss zur HGA incl. RLA 2014
3. Beschluss zum WP 2015 und Plan RL 2015
4. Beschluss des Kinderspielplatzes
5. Beschluss zur Sanierung der Fassade

Die Einladung: Ein Formular führt alle Daten zusammen.

Tagesordnungspunkte und Beschlussanträge
WEG-Immoware / Willy-Brandt-Str.85, 06110 Halle

TOP 1: Eröffnung u. Feststellen der Beschlussfähigkeit

TOP 2: Beschluss zur HGA incl. RLA 2014
Inhalt: Die Hausgeld- und Rücklageabrechnung 2014 wurde im Vorfeld durch die Mitglieder des Verwaltungsbeirates geprüft und für korrekt befunden. Die WEG beschließt die Abrechnung und die daraus resultierenden Abrechnungsspitzen 2014. Der Verwalter wird für den Zeitraum 01.01.2014-31.12.2014 entlastet. Die Abrechnungsspitzen werden zu Beginn des Folgemonats fällig gestellt. Eventuell ausgewiesener Zahlungsrückstand gegenüber dem Wirtschaftsplan 2014 ist kein Beschlussgegenstand, da die Zahlungspflicht bereits in der zuvorgehenden ETV mit Beschluss des WP 2014 begründet wurde.

TOP 3: Beschluss zum WP 2015 und Plan RL 2015
Inhalt: Die WEG beschließt den WP 2015 mit einer Kostensteigerung von 5 % gegenüber der HG-Abrechnung 2014. Die RL-Zuführung für 2015 wird in gleicher Höhe des Vorjahres beschlossen. Die aus den Plänen resultierenden monatlichen Zahlungen Hausgeld und RL-Zuführung gelten ab Beginn des Folgemonats.

TOP 4: Beschluss des Kinderspielplatzes
Inhalt: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Errichtung eines Kinderspielplatzes auf dem Grundstück. Die Kosten werden vom Unternehmen des Eigentümers Herbert Hauser gesponsert. Die Wartung und Instandhaltung wird zukünftig aus Geldern der Rücklage bezahlt.

Alles komplett: Tagesordnung und formulierte Beschlussanträge

TOP 2 Beschluss zur HGA incl. RLA 2014

Beschlussantrag: Die WEG beschließt die Hausgeld- und Rücklageabrechnung 2014 und die daraus resultierenden Abrechnungsspitzen 2014. Die Abrechnungsspitzen werden zum 03. Werktag des Folgemonats (05.11.2014) fällig gestellt. Eventuell ausgewiesener Zahlungsrückstand gegenüber dem Wirtschaftsplan 2014 ist kein Beschlussgegenstand, da die Zahlungspflicht bereits in der vorangegangenen Eigentümerversammlung mit Beschluss des WP 2014 begründet wurde.

weitere Textergänzungen: Frau Müller erläuterte den Eigentümern, dass die Energie GmbH als Brennstoffversorger den günstigsten Tarif der Region anbot.
Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates empfehlen den ET, die HGA und RLA für 2014 anzunehmen und den Verwalter zu entlasten.

Beschluss:

Abstimmung: offen **Prinzip:** Wertprinzip **Beschlussregel:** einfache Mehrheit

abgegebene MEA	ja	nein	enthalten	Ergebnis
759,958	561,380	198,578	150,392	73,87 % der abgegebenen MEA stimmen ja.

Der Beschluss wurde angenommen. (festgestellt am 05.02.2015)

Perfekt protokolliert: Tagesordnungspunkt mit relevanten Teilnehmerbeiträgen, Beschlussfassung und Abstimmungsergebnis.

Nr.	Status	Beschluss	Art der Beschlussfassung	Abstimmungsergebnis	Gerichtsdaten/ Bemerkungen	erstellt von/ erstellt am
42	positiv	Beschluss zur HGA incl. RLA 2014 Die WEG beschließt die Hausgeld- und Rücklageabrechnung 2014 und die daraus resultierenden Abrechnungsspitzen 2014. Die Abrechnungsspitzen werden zum 03. Werktag des Folgemonats (05.11.2014) fällig gestellt. Eventuell ausgewiesener Zahlungsrückstand gegenüber dem Wirtschaftsplan 2014 ist kein Beschlussgegenstand, da die Zahlungspflicht bereits in der vorangegangenen Eigentümerversammlung mit Beschluss des WP 2014 begründet wurde. Der Beschluss wurde angenommen. (festgestellt am 05.02.2015)	ordentliche ETV 05.02.2015 19:00 - 05.02.2015 21:00 TOP 2 Konferenzsaal Hotel Excelsior	Wertprinzip einfache Mehrheit 561,380 ja / 198,578 nein / 150,392 enthalten		Verwalter 05.02.2015

Rechtssicher und übersichtlich: der Eintrag in der Beschluss-Sammlung

Ein Schaden ist Schaden genug!

Nicht zuletzt um Folgeschäden zu vermeiden, ist bei Brand- und Wasserschäden schnelles Handeln gefragt. Tipps für Sofortmaßnahmen und zur Begrenzung von Folgeschäden.

Plötzlich ist es passiert. Feuer, Wasser oder Naturereignisse richten Schäden an Gebäuden an. Für Immobilienverwalter wirft ein Schadenereignis viele Fragen auf. Melde ich den Schaden der Versicherung? Wenn ja, was ist bei der Schadenmeldung zu beachten? Und welche Maßnahmen sind zur Schadenminderung zu ergreifen? Die Hauptperson in jedem Schadenfall ist natürlich der Betroffene. Bis im Sanierungsprozess jedoch der letzte Pinselstrich getan ist, sind noch viele andere Menschen in die Abwicklung involviert. Sie alle haben unterschiedliche Bedürfnisse, die im Blick zu behalten sind:

- Betroffene
- Hausverwalter
- Eigentümer/Vermieter
- Bewohner/Mieter
- Versicherung



Die Autorin
KARIN MOCK-KIEL
Key-Account-Managerin
BELFOR Deutschland
www.belfor.de

Konzepte speziell für die Immobilienwirtschaft sollten hier alle relevanten Anforderungen umfassend abdecken und partnerschaftliche Unterstützung bieten, die

auch die Befindlichkeiten von Mietern und Eigentümern berücksichtigt. Ein individuell abgestimmtes Sanierungskonzept umfasst auch einen transparenten Zeit- und Kosten-

Sofortmaßnahmen nach Brandschäden

- Klären Sie mit der Feuerwehr oder Polizei, ob eine Rückkehr in den betroffenen Bereich möglich ist.
- Leiten Sie verbliebene Rauchgase ins Freie ab (Öffnen von Fenstern, Außentüren, RWA-Anlagen).
- Nicht betroffene Bereiche gegen Verschleppung von Ruß schützen (Abschottung; feuchte Lappen/Fußmatten in Übergangsbereichen auslegen)
- Halten Sie sich nur so lange wie nötig in betroffenen Räumen auf.
- Zustand dokumentieren: den Schaden so ausführlich wie möglich ggf. mit Protokoll und Fotos/Video.
- Nehmen Sie außer den wichtigsten Dokumenten und Wertsachen nur die nötigsten Kleidungsstücke mit.
- Sichern Sie die Schadenstelle gegen unbefugtes Betreten.
- Informieren Sie Ihren Versicherer, wenn Sie eine Gebäude- und/oder Hausratversicherung abgeschlossen haben und besprechen Sie mit ihm die weitere Vorgehensweise.

Sofortmaßnahmen nach Wasserschäden

- Verbleibendes Mobiliar hochstellen und mit Holzklötzen o. ä. aufbocken bzw. aus dem Schadenbereich entfernen.
- Entfernen Sie nasse Einrichtungsgegenstände, Stoffe/Vorhänge, Teppiche u. a.
- Nehmen Sie Wasser möglichst sofort vom Fußboden und von Bodenbelägen auf.
- Gezieltes Bergen und Aussortieren der wichtigsten Dokumente und Akten.
- Betroffene Dokumente/Akten nicht trennen oder zerlegen, sondern feucht halten.
- Zustand dokumentieren: den Schaden so ausführlich wie möglich ggf. mit Protokoll und Fotos/Video.
- Informieren Sie Ihren Versicherer, wenn Sie eine Gebäude- und/oder Hausratversicherung abgeschlossen haben und besprechen Sie mit ihm die weitere Vorgehensweise.

Das Ergebnis.



Shrink Wrapping: Wie eine zweite Haut legt sich die Schrumpffolie über das beschädigte Dach und schützt vor Folgeschäden.

plan sowie effizientes Schadenmanagement für Hausverwalter aus einer Hand – von den Sofortmaßnahmen über die Kommunikation mit Versicherungen und Sachverständigen bis hin zur Wiederherstellung. Damit Immobilien weiter bewohnt bzw. schnell wieder bewohnbar werden und kein Verlust von Mieteinnahmen droht.

Sofortmaßnahmen zur Prävention von Folgeschäden

Brand-, Wasser- oder Umweltschäden sind an sich schon schlimm genug. Um Folgeschäden zu vermeiden, sollten umgehend die nötigen Sofortmaßnahmen eingeleitet werden. Diese beginnen mit „A“ wie Anlagen und Geräte abschalten über „D“ wie Dokumente und Einrichtung bergen, inventarisieren und sanieren bis hin zu „Z“ wie Zutritt Unbefugter verhindern. Auch bei Naturereignissen wie Starkregen, Hagel und Sturm gelten diese Grundsätze.

Sollten nach einem Brand- oder Wasserschaden Gebäudeteile wie z. B. das Dach oder Außenwände betroffen sein, muss

schnell gehandelt werden, um die Gebäudesubstanz zu sichern. Hier kommen häufig konventionelle Planen, Dachlatten sowie Hammer und Nagel zum Einsatz – mit bekannten Unzulänglichkeiten: Windstöße zerren an der Konstruktion und Böen können unter die Plane fahren, sie aus der Befestigung reißen. Shrink Wrapping bietet hier als innovatives Verfahren Vorteile: Die stabile, 300 µ starke und schwer entflammable Folie kann um Ecken und Kanten gelegt werden. Die Rollenware in Breiten bis zu 8 m lässt sich bei sehr großen Flächen am Schadenort nahezu unendlich breit miteinander verbinden. So entsteht ein Witterungsschutz, der herkömmlichen Planen hinsichtlich Belastbarkeit und Haltbarkeit weit überlegen ist. Mit einer Heißpistole wird die Folie „geschrumpft“, das heißt, sie passt sich der Kontur an, verliert ihre Falten und wird sozusagen zur „zweiten Haut“ – auch für offene Gebäudehüllen. Sowohl Dach als auch Außenwand gilt es nach Brand- oder Unwetterschäden im Rahmen von Erstmaßnahmen zu verschließen, um Folgeschäden zu vermeiden. Nicht

jede Sanierung kann kurzfristig starten. Manchmal fehlen Gebäudepläne, Sanierungsvorstellungen sind unterschiedlich, Sonderbaustoffe haben längere Lieferzeiten oder Fachgewerke sind komplett ausgebucht. Wenn bis zum Sanierungsstart mehr Zeit benötigt wird, ist Shrink Wrapping die perfekte Maßnahme.

Auch Schadenprävention ist wichtig.

Damit ein Schaden nicht noch mehr Schaden anrichten kann, sollten das Augenmerk allerdings nicht nur auf der Beseitigung der Schadenfolgen liegen, sondern auch auf gezielter Prävention. Neben den üblichen Leistungen bei Wasserschäden wie Leckage-Ortung und Trocknung sollte nach der Ursache des Schadens sowie nach weiteren Stellen im Gebäude, die ebenfalls betroffen sein könnten, gesucht werden. Werden solche gefunden, bildet ein Schaden-Sanierungskonzept die Entscheidungsgrundlage, die auf der nächsten WEG-Versammlung vorgelegt werden kann – bei Bedarf unter Hinzuziehung eines externen Sachverständigen. Vorsorglich sollten hier neben der Feuchtemessung auch Maßnahmen wie Bauthermografie, Langzeit-Klimamessung und baulicher Brandschutz vorgenommen werden.

In Teilzeit zum anerkannten Abschluss!

gtw Weiterbildung

Geprüfte/r
Immobilienfachwirt/in
(gtw) und (IHK)
Vorbereitung zur IHK Prüfung
10 Wochenendseminare

Geprüfte/r
Immobilienverwalter/in
(EBZ|gtw|DDIV)
6 Wochenendseminare
DDIV-anerkannt
8 Monate

Starten Sie jetzt!

Informationen: www.gtw-weiterbildung.de

gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

Termine, Anmeldung und Beratung unter
Tel: 089/ 57 88 79 und www.gtw-weiterbildung.de



Tendenz steigend

Rund 1,5 Mio. Leitungswasserschäden werden den Versicherern in Deutschland jährlich gemeldet. Auch Brände nehmen zu – und in der Folge Schäden durch Löschwasser. Worauf kommt es bei der Sanierung an?

So unterschiedlich wie die Schadenursachen sind die notwendigen Sanierungsmaßnahmen, vor deren Beginn zunächst die Schadenursache unbedingt zu beseitigen ist. Im Fall einer Leckage setzen erfahrene Fachunternehmen ein geeignetes System zur schnellen Ortung ein. Zudem müssen betroffene Bauteile im Zuge einer erfolgreichen Schadensanierung mit entsprechenden Verfahren technisch getrocknet werden. Wie, das hängt von Art und Umfang des Schadens ab. Es kann auch nötig sein, mehrere Verfahren zu kombinieren. Unter Umständen

ist auch eine Schimmelpilzsanierung erforderlich, insbesondere bei schleichendem langfristigen Schadenverlauf. Dazu werden betroffene Bauteile speziell gereinigt bzw. entfernt. Je nach vereinbarter Versicherungsleistung und der individuellen Auftragserteilung dient die Sanierung der Wiederherstellung des Zustands vor dem Schadeneintritt.

Brandgefahr durch neue Technologien steigt

Brandschäden, verursacht vor allem durch neue Technologien wie z. B. Photovoltaik, nehmen zu. Abhängig vom Brandverlauf und den in Brand geratenen Ausgangsmaterialien entsteht eine Vielzahl unterschiedlichster Brandfolgeprodukte. Viele dieser Produkte sind umweltgefährdend, korrosiv wirkend und zum Teil toxisch. Meistens sind sie an Rußpartikel gebunden, die sich auf Oberflächen wie Wänden oder Inventar niederschlagen.

Nach einem Brand gilt es, aufzuräumen, die Brandstelle zu sichern und das Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie das Inventar durch schadenmindernde Sofortmaßnahmen

vor weiteren schädigenden Einflüssen zu schützen. Versicherungstechnisch betrachtet sind Schäden, die beispielsweise durch Regenwassereintrich infolge eines durch einen Brand zerstörten Dachstuhl entstehen, keine unmittelbaren Schäden des Brandereignisses. Eine Notbedachung hätte das Eindringen von Wasser und somit die Ausweitung des Schadens verhindert. Ziel einer Brandschadensanierung ist es, den Zustand vor dem Ereignis wiederherzustellen. Im ersten Schritt werden die Schadstoffkonzentrationen auf einen nach VdS 2357 (GDV-Richtlinien zur Brandschadensanierung) unkritischen Wert gesenkt. Dies geschieht in der Regel durch Reinigung der verschmutzten Oberflächen. Das Inventar wird, sofern wirtschaftlich sinnvoll, gereinigt und einer Geruchsneutralisierung unterzogen. Die Gebäudeschäden werden durch koordinierte Gewerke behoben. In jedem Fall sollten Brandschaden-, Wasserschaden- und Schimmelsanierungen unbedingt von Fachunternehmen, die über erforderliches Fachwissen, aktuelle technische Verfahren und die entsprechenden Nachweise verfügen, durchgeführt werden.



Der Autor
JENS LANGE
Leitung Vertrieb svt
Brandsanierung GmbH
www.svt.de

Know-how gefragt: Jeder **Schaden** erfordert
speziell geeignete Maßnahmen.

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“



DDIV aktuell –
Das Fachmagazin für den
Immobilienverwalter **im Abo**

■ **Acht Ausgaben pro**
Jahr bequem frei Haus

■ **Für nur 54 Euro im Jahr**
jede Ausgabe sichern

☐ **Ja, ich möchte ein Abonnement mit acht Ausgaben pro Jahr für 54,– Euro**
(inkl. Versand, MwSt).¹ Auslandskonditionen auf Anfrage.

Mehrfachabo (nur in Verbindung mit Einzelabo)

Ab sofort können Sie **weitere Exemplare** von **DDIV aktuell** zu **Sonderkonditionen im Abonnement** erwerben und so auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben **zeitnah** und **aktuell** das wichtigste aus der Branche zu lesen.

☐ **Ja, ich möchte ZUSÄTZLICH noch _____ Abonnements¹**

☐ **Ab dem zweiten Abonnement bis zum 9. Abonnement:**
jährlich 39,– € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

☐ **Ab dem 10. Abonnement:**
jährlich 32,– € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

Firma

Anrede, Titel

Name, Vorname

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

DDIV Landesverband

Bequem und bargeldlos durch Bankeinzug bezahlen

BIC

IBAN

Gleich Coupon ausfüllen und absenden an:

AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH

Weltenburger Straße 4 • 81677 München

Fax: 089 - 470 53 64 • E-Mail: ddivaktuell@avr-verlag.de

Geldinstitut

Datum | Unterschrift

¹ Ich erhalte **DDIV aktuell** im Abonnement für jährlich 49,–, 39,– oder 32,– Euro je nach Bestellung (inkl. Versand, MwSt). Die erste Lieferung erfolgt ab der darauffolgenden Ausgabe, ausgehend vom Eingangsdatum der Bestellung (Eingang der Bestellung bis spätestens zwei Wochen vor Erscheinungstermin). Wenn ich das **DDIV aktuell**-Abo nicht spätestens sechs Wochen vor Ablauf der Bezugszeit künde (Datum des Zugangs), verlängert sich das Abo um ein weiteres Jahr (bei Vorauszahlung zum Ende des verrechneten Bezugszeitraumes). Die Abbestellung ist schriftlich an die AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH zu richten. Die Bestellung kann binnen zwei Wochen ohne Angabe von Gründen schriftlich widerrufen werden.



Das offizielle Organ des
Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

www.ddivaktuell.de

Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Diesmal befassten sich die Gerichte mit der Verantwortlichkeit des Verwalters für die Umsetzung behördlich verordneter Brandschutzmaßnahmen, der Anfechtung einer Beschlussfassung zum Einbau funkbasierter Heizkostenverteiler und mit der Frage, ob ein Verwalter pflichtverletzend handelt, wenn er einen Anwalt beauftragt, dessen Honorar den vereinbarten Rahmen absehbar überschreitet.

Verantwortlichkeit des Verwalters für den Brandschutz

Was war passiert: Auf Bitte mehrerer Wohnungseigentümer hatte im April 2013 eine örtliche Überprüfung der Wohnanlage, bestehend aus zwei Mehrfamilienwohnhäusern, stattgefunden. Aufgrund dieser Überprüfung richtete die Bauaufsichtsbehörde einen Bescheid an den Verwalter der WEG und gab ihm unter Zwangsgeldandrohung auf, einen zweiten Rettungsweg für alle Wohnungen des WEG-Gebäudes zu schaffen, sowie

kurzfristig bis zur Fertigstellung des dauerhaften zweiten Rettungsweges benutzbare Nottreppenräume durch einen Gerüstaufbau zu schaffen. Da die Behörde im jederzeit möglichen Brandfall erhebliche Gefahr für Leib und Leben sah, ordnete sie die sofortige Vollziehbarkeit ihres Bescheides an. Der Verwalter erhob dagegen Widerspruch und begehrte im einstweiligen Rechtsschutz die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruches.

stellung des zweiten Rettungsweges in die Pflicht nehmen, weil diese Maßnahme den Rahmen der eigenständigen Befugnisse des Verwalters aus § 27 WEG überschreitet. Anders beurteilt das OVG jedoch die Anordnung, als Eilmaßnahme zur Überbrückung des Zeitraums bis zur endgültigen Schaffung eines zweiten Rettungsweges Nottreppenräume zu errichten. Diese Notmaßnahme soll sowohl als „laufende Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung“ gem. § 27 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG als auch als „Notmaßnahme“ nach § 27 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 4 WEG in den eigenständigen Verantwortungsbereich des Verwalters fallen, sodass dieser von der Behörde polizeirechtlich in die Pflicht genommen werden kann.

Dokumentation: OVG Saarlouis, Beschluss vom 03.09.2014 – 2 B 319/14, ZWE 2014, 468



Dr. Susanne Schießer



Claudia Ottlo

Die Autorinnen

DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“.

CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“ schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.
www.sibeth.com

Die Meinung des Gerichts: Das Gericht differenzierte bei seiner Entscheidung zwischen der Anordnung, einen dauerhaften zweiten Rettungsweg für alle Wohnungen zu schaffen und der Anordnung, als Sofortmaßnahme kurzfristig Nottreppenräume durch einen Gerüstbau herzustellen. Nach Ansicht des OVG kann die Behörde den Verwalter nicht für die dauerhafte Her-

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Diese Entscheidung bekräftigt die neuere Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte, wonach der Verwalter dann von einer Behörde als Störer in Anspruch genommen werden kann, wenn vom Gemeinschaftseigentum eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht und diese Gefahr durch eine Maßnahme beseitigt werden kann, die der Verwalter wegen seiner gesetzlichen Kompetenzen ohne Beschluss der WEG ausführen kann. Dabei wird durch die Verwaltungsgerichte sowohl die Befugnis des Verwalters für „laufende Maßnahmen“ als auch für „Notmaßnahmen“ weit ausgelegt. Sofern ein Verwalter auf dieser Basis durch eine Behörde in Anspruch genommen wird, sollte er umgehend eine WEG-Versammlung einberufen, um eine Entscheidung der Wohnungseigentümer herbeizuführen.

Einbau funkbasierter Heizkostenverteiler

Was war passiert: In einer Wohnungseigentümergeinschaft wurde mehrheitlich beschlossen, die bisherigen Heizkostenverteiler durch funkbasierte Heizkostenverteiler zu ersetzen. Der Verwalter wurde zudem beauftragt, ein bereits ausgewähltes Unternehmen mit der Ausstattung der Wohnungen mit Heizkostenverteilern auf Funkbasis zu beauftragen. Diesen Beschluss focht ein Wohnungseigentümer im Klagewege an. Zur Begründung führte der Kläger aus, der Beschluss verstoße sowohl gegen den Schutz seiner Privatsphäre als auch gegen die grundgesetzlich gewährleistete Garantie der Unverletzlichkeit seines Eigentums. Der Kläger äußerte Befürchtungen, dass durch solche Funksysteme sowohl seine Anwesenheit als auch sein Verhalten in der Eigentumswohnung dokumentiert werden könne.

Die Meinung des Gerichts: Das Landgericht gab in 2. Instanz der Klage statt und erklärte den Eigentümerbeschluss über den Einbau von Funkheizkostenverteilern für ungültig. Nach den Ausführungen des Gerichts entspricht der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft schon deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da er den Vorgaben von § 28 Abs. 1 Satz 2 BDSG nicht gerecht wird. Gemäß dieser Vorschrift sind bei der Erhebung personenbezogener Daten die Zwecke, für die die Daten verarbeitet oder genutzt werden sollen, konkret festzulegen. Das Gericht führt aus, dass es sich bei den Verbrauchsdaten, die durch die funkbasierten

Heizkostenverteiler erfasst werden, um personenbezogene Daten handelt, weil diese sowohl Rückschlüsse auf das Heizverhalten der Wohnungseigentümer, als auch über die Zeiträume ihrer An- und Abwesenheit sowie die Nutzung bestimmter Räume ermöglichen. Das Gericht wies darauf hin, dass sich anhand der Verbrauchsdaten sogar Nutzungsprofile, bezogen auf einzelne Wohnungseigentümer, erstellen ließen. Deshalb müsse bereits im Rahmen der Beschlussfassung sichergestellt sein, dass die Verbrauchsdaten lediglich für die Erstellung der Heizkostenabrechnung, und auch dort nur im Rahmen des Erforderlichen, erfasst und verarbeitet werden könnten. Da der angefochtene Beschluss der Wohnungseigentümer keinerlei Angaben dazu enthielt, in welchem Umfang und für welche Zwecke die Verbrauchsdaten erhoben, gespeichert, übermittelt und verarbeitet werden sollten, entspricht er nach Ausführungen des Gerichts nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

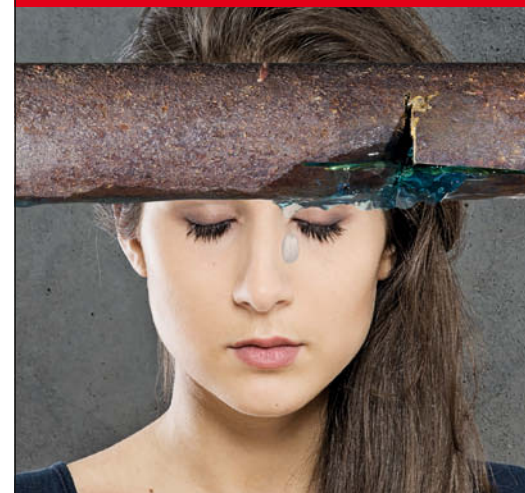
Sofern in einer WEG der Einbau von Funkheizkostenverteilern beschlossen werden soll, ist besondere Vorsicht bei der Beschlussfassung geboten. Unter Beachtung des Prinzips der Datensparsamkeit aus dem Bundesdatenschutzgesetz müssen die Wohnungseigentümer selbst entscheiden und beschließen, welche Daten erhoben und verarbeitet werden und in welchem Umfang das geschieht. Auch die Zwecke, für die die Daten verarbeitet oder genutzt werden sollen, sind konkret festzulegen. Sollte ein Einbau von funkbasierten Heizkostenverteilern in einer WEG bereits geschehen sein, ist es ratsam, einen entsprechenden Beschluss unverzüglich nachzuholen.



Die Eigentümer müssten dem Verwalter bei der Beschlussfassung exakte Vorgaben zur Datenerhebung und -verarbeitung machen.

Dokumentation: LG Dortmund, Urteil vom 28.10.2014 – 9 S 1/14 = BeckRS 2014, 23654.

Nicht ganz dicht?



Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungnetz:

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Schadensanalyse
- Schadensanierung

TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

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



Pflichtverletzung des Verwalters durch Rechtsanwaltsbeauftragung ohne Kostendeckelung

Was war passiert: Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft hatte in einer ordentlichen Versammlung einen Beschluss gefasst, wonach die WEG-Verwaltung zur Beauftragung eines Fachanwaltes in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat ermächtigt wurde. Der Beschluss sah vor, dass die Kosten für den Rechtsanwalt von den Wohnungseigentümern getragen und maximal 1.000 Euro betragen dürften. Die WEG-Verwaltung beauftragte daraufhin einen Rechtsanwalt und schloss mit diesem eine Vergütungsvereinbarung, die einen Stundensatz von 300 Euro beinhaltete, ab. Die Rechtsanwaltskanzlei stellte der Wohnungseigentümergeinschaft auf Grundlage dieser Vergütungsvereinbarung eine Rechnung in Höhe von 6.735,40 Euro. Zwischenzeitlich fand ein Verwalterwechsel statt. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss im Jahr darauf, die Vorverwalterin, die den Rechtsanwalt ohne Kostendeckelung beauftragt hatte, auf Schadenersatz in Höhe von 6.000 Euro zu verklagen. Die Wohnungseigentümergeinschaft vertritt dabei die Auffassung, dass die Verwaltung durch die Vereinbarung dieser Vergütungsvereinbarung im Namen der WEG mit einem Stundensatz von 300 Euro gegen ihre Verpflichtung, den Beschluss der

Wohnungseigentümer durchzuführen, verstoßen habe.

Die Meinung des Gerichts: Das Gericht sah die Klage als begründet an und verurteilte die frühere Hausverwaltung zur Zahlung von 5.735,40 Euro. Das Gericht ist der Auffassung, dass die ehemalige Hausverwaltung dadurch gegen ihre Verpflichtung gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG verstoßen hat, dass sie im Namen der WEG eine Vergütungsvereinbarung mit einem Stundensatz in Höhe von 300 Euro geschlossen hatte, ohne die Kosten nach oben zu deckeln. Der WEG-Beschluss, aufgrund dessen die Beauftragung des Rechtsanwalts stattgefunden hatte, sah ausdrücklich vor, dass die Kosten für den Rechtsanwalt maximal 1.000 Euro betragen dürften. Das Gericht betont, dass es beim

Abschluss der Honorarvereinbarung durch die Verwaltung bereits erkennbar gewesen sei, dass bei einem Stundenlohn in Höhe von 300 Euro der Kostenrahmen voraussichtlich gesprengt werden würde. Aufgrund der sehr komplexen Materie, die der Rechtsanwaltsbeauftragung zugrunde lag, sei bereits bei Beauftragung absehbar gewesen, dass die von der Kostendeckung umfassten drei Stunden für die Bearbeitung des Mandates nicht ausreichen würden. Die Verwaltung hätte daher nach Ansicht des Gerichts vor Abschluss der streitigen Honorarvereinbarung eine weitere Eigentümerversammlung einberufen müssen.

Dokumentation: AG München, Urteil vom 11.04.2014 – 481 C 31813/13 WEG, ZWE 2014, 290.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Ist in einem Beschluss der WEG über die Beauftragung eines Rechtsanwalts ausdrücklich eine Kostendeckelung beschlossen worden, so darf der Verwalter davon nicht ohne weiteres abweichen. Wenn unter Berücksichtigung von Stundensatz und voraussichtlichem Umfang des zu bearbeitenden Sachverhalts bereits absehbar ist, dass der vorgegebene Kostenrahmen nicht eingehalten werden kann, sollte sich der Verwalter durch die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung und einen erneuten Beschluss über die Kosten der Rechtsanwaltsbeauftragung absichern.

IMMOBILIEN VERWALTER DES JAHRES 2015

Thema

Erfolgreiche Kundenbindung und Neukundengewinnung –
wie aus Eigentümern Fans werden

Bewerbungsunterlagen an

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin

Infos und Online-Bewerbung

www.immobilienverwalter-des-jahres.de

Jetzt bewerben!
Bis zum 24. Juli 2015

www.ddiv.de



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Nüchtern betrachtet ernüchternd

Die Begrenzung der Wiedervermietungsrente durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz – eine Darstellung des aktuellen Gesetzesentwurfs.

Es wird damit gerechnet, dass die sog. Mietpreisbremse in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten wird. Legt man den Regierungsentwurf (Stand 26.9.2014) zum Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) zugrunde, erwartet uns folgende Zukunft:

Die zulässige Miete

Nach der Kernaussage des § 556 d BGB-E darf in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, welches von der jeweiligen Landesregierung auch als ein solches bestimmt ist, die Wiedervermietungsrente die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Immerhin sieht der Entwurf zeitliche Grenzen vor: Derartige Verordnungen dürfen nur einmal für höchstens fünf Jahre und zwar bis spätestens zum 31.12.2020 in Kraft gesetzt



Die Autorin
RUTH BREIHOLDT

**Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht, Kanzlei W•I•R Breiholdt
Nierhaus Schmidt, Hamburg
www.wir-breiholdt.de**



werden, so dass spätestens am 31.12.2025 die Mietpreisbremse ihr Ende finden würde. In den Verordnungen sollen die Landesregierungen die Maßnahmen aufführen, die sie ergreifen werden, um den Wohnungsmarkt in dem jeweiligen Gebiet zu entspannen.

Der angespannte Wohnungsmarkt

Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt dann vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Regelung kennt das Mietrecht bereits im Zusammenhang mit der Sperrfristenverordnung (§ 577 a Abs. 2 S. 1 BGB) und bei der Herabsetzung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent gemäß § 558 Abs. 3 S. 2 BGB. Anders als dort gibt § 556 d Abs. 2 S. 3 BGB-E den Landesregierungen vier Indikatoren vor, bei deren (alternativem oder kumulativem) Vorliegen im Einzelfall ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt festzustellen ist, ohne dass diese Indikatoren zwingend sind. Einer der Indikatoren ist beispielsweise der Umstand, dass in dem Gebiet die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt (§ 556 d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BGB-E). Nach § 556 g BGB-E ist die Vereinbarung über die Miete insoweit unwirksam, wie sie über die Grenze von 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete hinausgeht; bis zu dieser Grenze bleibt die Vereinbarung über die Miete wirksam. Diese Beschränkung gilt nach § 556 e Abs. 1 BGB-E in den Fällen nicht, in denen die zuletzt geschuldete Miete (Vormiete) höher ist als die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent. Bei diesen Konstellationen darf eine Miete in Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete bleiben einerseits (berechtigte) Mietminderungen,



Der Begriff „umfassende Modernisierung“ ist noch zu definieren.

andererseits aber auch solche Mieterhöhungen unberücksichtigt, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses vereinbart wurden. Letzteres dient dem Schutz vor Umgehungsgeschäften durch kollusives Zusammenwirken des Vermieters mit dem Vormieter zu Lasten des neuen Mieters.

Die Ausnahmen

Völlig ausgenommen von der Mietpreisbremse sind die Erst-, aber auch die Folgevermietungen von Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden, ebenso wie die erste Vermietung einer umfassend modernisierten Wohnung (§ 556 f BGB-E). Der juristische Zündstoff dieser Vorschrift liegt bei der „umfassenden Modernisierung“, ein Begriff, den das Gesetz bislang nicht kennt. In der Entwurfsbegründung wird vorgeschlagen, die Abgrenzung, was noch eine einfache und was schon eine umfassende Modernisierung ist, kostenorientiert vorzunehmen. Hier wird auf die Vorschrift des § 16 Abs. 1 Nr. 4 des Wohnraumförderungsgesetzes verwiesen. Kurz gesagt würde dies bedeuten, dass eine umfassende Modernisierung zu bejahen ist, wenn die entstandenen Kosten ungefähr 1/3 der Kosten eines Neubaus erreichen.

>

Die Ideale Lösung für:
professionelle Immobilien-
verwaltungen mit dem
Fokus auf Miet-, WEG-,
Gewerbe- und Sondereigen-
tumsverwaltung



Mit PowerHaus haben Sie Ihren Wohnungs- und Immobilien- bestand im Griff. Versprochen.

Die Softwarelösung PowerHaus ist auf die speziellen Anforderungen professioneller Immobilienverwaltungen zugeschnitten und wartet mit einem umfangreichen Anwendungsspektrum auf:

- > flexibel durch **modularen Aufbau**: an individuelle Bedürfnisse und Budgets anpassbar. Sie zahlen nur, was Sie wirklich nutzen!
- > **GoB-zertifizierte** Buchführung
- > **zahlreiche Schnittstellen**, z. B. DATEV, Aareal Account u.v.m.
- > **maximales Anwendungsspektrum**: Objektbetreuung, CRM-Funktionalitäten mit TAPI-Schnittstelle und Vorgangsarchiv u. v. m.

Gern beraten wir Sie persönlich:

Tel.: 0800 79 56 724 (kostenlos)

E-Mail: realestate@haufe.de

www.haufe.de/powerhaus

HAUFE.

Für **Rückforderungsansprüche** bedarf es der **qualifizierten** **Rüge** durch den **Mieter**.

Ist eine Wohnung also umfassend modernisiert, kann der Vermieter bei der ersten Vermietung dieser Wohnung, ebenso wie bei allen Vermietungen von Wohnungen, die erst nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden, die Miete im Rahmen der bisherigen Grenzen (z. B. Wucher, § 5 WiStG) frei vereinbaren. Bei den Folgevermietungen der umfassend modernisierten Wohnung ist der Vermieter dann an das MietNovG gebunden, kann aber die bisherige erste Miete gemäß § 556 e Abs. 1 BGB-E auch mit dem neuen Mieter wirksam vereinbaren (zulässige Vormiete).

Auch einfache Modernisierungen von Wohnungen, die der Vermieter innerhalb der letzten drei Jahre vor Beginn des neuen Mietverhältnisses durchgeführt hat, können nach § 556 e Abs. 2 BGB-E bei der Ermittlung der zulässigen Wiedervermietungsrente Berücksichtigung finden. Zugrunde zu legen ist hier die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung im unmodernisierten Zustand zuzüglich 10 Prozent. Der so ermittelten Miete ist dann der Betrag zuzuschlagen, der sich als Modernisierungsmieterhöhung nach den Vorgaben des § 559 Abs. 1 bis 3 und § 559 a Abs. 1 bis 4 BGB ergäbe.

Bei Staffelmieten ist vorgesehen, dass für jede Staffel gesondert zu prüfen ist, ob sie den Vorgaben des Gesetzes entspricht, während für die Indexmiete diese Prüfung nur einmal, nämlich bei der Ausgangsmiete durchgeführt werden muss.

Die Folgen bei Überzahlungen

Was passiert, wenn die Mietvertragsparteien eine Miete vereinbaren, die den vorstehenden Vorgaben nicht entspricht, sondern zu hoch ist?

Solange der Mieter die Miete zahlt und sich nicht rührt, ist aus Vermietersicht alles in Ordnung. Auch wenn die Miete teilweise, nämlich insoweit wie sie über die zulässige Miete hinausgeht, ohne Rechtsgrund gezahlt ist, weil es insoweit an einer wirksamen Vereinbarung fehlt, kann der Mieter diese Beträge vom Vermieter nicht zurück verlangen. Nach § 556 g Abs. 2, Abs. 4 BGB-E muss der Mieter einen Verstoß gegen die neuen Vorschriften in Textform rügen und dabei diejenigen Tatsachen benennen, auf denen die Beanstandung beruht. Erst wenn dem Vermieter ein solche Rüge zugegangen ist, kann der Mieter Rückzahlungsansprüche durchsetzen, aber auch nur bezüglich solcher Mieten, die nach dem Zugang seiner Rüge fällig geworden sind. Da eine derartige sog. qualifizierte Rüge dem deutschen Mietrecht bislang fremd ist, werden sich Probleme bei der Frage ergeben, wie differenziert die Ausführungen des Mieters sein müssen.

Zu Gunsten des Mieters sieht § 556 e Abs. 3 BGB-E einen Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter bezüglich solcher



Tatsachen vor, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgebend sind und über die der Vermieter unschwer Auskunft geben kann (beispielsweise das Baualter des Gebäudes). Ausgenommen hiervon sind solche Tatsachen, die allgemein zugänglich sind (beispielsweise die Werte des Mietenspiegels). Insoweit muss der Mieter eigeninitiativ werden.

Wichtig ist, dass die sog. qualifizierte Rüge nur für das Rückforderungsverlangen des Mieters Voraussetzung ist. Kommt der Mieter für sich zum Ergebnis, dass die zulässige Miete unterhalb der vereinbarten Miete liegt, und zahlt einfach den geringeren Betrag, so ist dies zulässig, soweit die niedrigere Miete tatsächlich die höchst zulässige ist. Die zulässige Wiedervermietungsrente wird dann auch bei Zahlungsverzugsrückstellungen und Räumungsklagen virulent.

Die gute Nachricht zum Schluss:

Solange das MietNovG und auf dessen Grundlage eine entsprechende Rechtsverordnung der Landesregierung für das Gebiet, in dem eine zu vermietende Wohnung liegt, nicht in Kraft getreten sind, solange sind die Mietvertragsparteien nicht durch die aufgezeigten (evtl. zukünftigen) Regelungen bei der Wiedervermietung beschränkt.

Zur Einsicht berechtigt?

Die aktuelle Rechtslage: Wie steht es um das Einsichtsrecht des WEG-Verwalters ins Datenbankgrundbuch, und warum es sinnvoll ist, es zu nutzen.

Wohnungseigentum stellt nach ganz überwiegender Auffassung echtes Immobiliareigentum dar, das neben den sachenrechtlichen Regelungen (insbesondere des WEG und des BGB) auch verfahrensrechtlich den Bestimmungen über die Grundbuchführung unterliegt (insbesondere der GBO). Zu letzteren gehören auch die gesetzlichen Vorgaben zur Einsichtnahme in das Grundbuch und die Grundakten mit dem zugehörigen Urkunden- und Schriftverkehr.

Anders als bei einigen europäischen Nachbarn (z. B. Österreich und Schweden) hat der deutsche Gesetzgeber das Grundbuch und die Grundakten seit jeher nicht einer allgemeinen Einsicht für jedermann geöffnet. Vielmehr hat ein Interessent dem Grundbuchgericht sein „berechtigtes Interesse“ für eine Einsichtnahme „darzulegen“. Dies gilt grundsätzlich auch für Grundbücher, die bereits in elektronischer Form geführt werden. Angesichts der unbestimmten Rechtsbegriffe hat sich in diesem Bereich eine reichhaltige Rechtsprechung entwickelt.

Die Stellung des Verwalters

Insbesondere nach dem Inkrafttreten der WEG-Novelle im Jahre 2007 mit der gesetzlichen Adaption des rechtsfähigen Verbandes und der damit einhergehenden Aufgabenerweiterung stellt sich zunehmend auch für den WEG-Verwalter die Frage nach einem Einsichtsrecht in das Grundbuch. Die Neuregelungen lassen den WEG-Verwalter nämlich nicht mehr allein als Vertreter der einzelnen Wohnungseigentümer erscheinen. Vielmehr ordnet der Gesetzgeber ihm jetzt eine – für die jeweilige Gemeinschaft durchaus rechtsgeschäftlich erweiterbare – Vertretungsmacht zu, die jedenfalls kraft Gesetzes die Passivvertretung des rechtsfähigen Verbandes umfasst.

Derzeit noch kein Anspruch auf Teilnahme am automatisierten Abruf

Die geänderte Rechtsstellung des WEG-Verwalters hat jedoch bisher in der einschlägigen Rechtsprechung zu keiner Änderung beim Einsichtsrecht geführt. So wird mitunter unverändert lediglich eine



selektive – auf bestimmte Merkmale beschränkte – Einsicht in das Grundbuch und die zugehörigen Unterlagen gewährt. Auch eine nach dem derzeitigen Stand technisch durchaus denkbare Einbindung in das sog. eingeschränkte Abrufverfahren scheitert an den bisher gesetzlich eng gezogenen Teilnahmemöglichkeiten. Die unternehmerische Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter allein begründet jedenfalls nach derzeitiger Rechtslage noch keinen Anspruch auf Genehmigung zur Teilnahme am eingeschränkten automatisierten Grundbuchabrufverfahren. >



Der Autor

PROF. WOLFGANG SCHNEIDER

Der Inhaber der Professur für Bürgerliches Recht mit dem Schwerpunkt Liegenschaftsrecht lehrt im Fachbereich Rechtspflege der Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin.

Die Notwendigkeit der Grundbucheinsicht

Dabei ist die Einsichtnahme in das Grundbuch für einen verantwortungsvoll handelnden und an den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung orientierten WEG-Verwalter unerlässlich. Nur durch eine Grundbucheinsicht lassen sich nämlich rechtlich gesicherte Erkenntnisse erlangen. Ein Rückgriff auf die Datenbestände anderer Behörden (etwa der Katasterämter) kann allenfalls rechtlich unverbindliche Informationen verschaffen, die ihrerseits wiederum – unter Berücksichtigung von Übertragungsfehlern und zeitlichen Verzögerungen – aus den allein maßgeblichen Grundbucheinträgen abgeleitet worden sind.

Der durch eine Grundbucheinsicht erzielbare Informationsgewinn ist vielschichtig und beschränkt sich nicht auf die folgenden exemplarischen Punkte (in Anlehnung an ZWE 2014, 349):

- Die Grundbuchblattnummern spiegeln den Umfang der Gesamtanlage wider. Neben der Anzahl der zu verwaltenden Einheiten kann die Angabe der Buchungsstellen ein mögliches – und sicheres – Kriterium zur Beschreibung der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr darstellen.
- Die Lagebeschreibungen der Wohnungen lassen i. d. R. erkennen, ob es sich ggf. um eine Mehrhausanlage oder um mehrere selbstständig zu verwaltende Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft handelt. Hieraus lassen sich Rückschlüsse sowohl über den Umfang der Verwaltungstätigkeit, aber auch über das eventuelle Vorhandensein von Untergemeinschaften ziehen, was ggf. anhand der in den Grundakten befindlichen Gemeinschaftsordnung zu überprüfen wäre. So ist z. B. die Bestellung eines WEG-Verwalters für eine Untergemeinschaft nichtig. Oftmals existieren für solche Untergemeinschaften neben separierten Beschlusskompetenzen und Kostentragungsregelungen auch Sonderregelungen über gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte mit entsprechender Kostentragungsverpflichtung für die jeweiligen Eigentümer einzelner Wohnhäuser (sog. Gruppensondernutzungsrechte).
- Die Eintragungen lassen eine evtl. rechtliche Verbindung zusammengelegter Einheiten erkennen. Dies kann wiederum Auswirkungen beim gesetzlichen Stimmrecht haben (Kopfprinzip).

- Die Aufteilung und auch eine evtl. spätere Verschiebung der Miteigentumsanteile ergibt sich für jede Einheit aus dem Bestandsverzeichnis. Solche nachträglichen Verschiebungen finden insbesondere bei der Bildung von Mehrhausanlagen mit überdimensionierten Miteigentumsanteilen statt. Die Kenntnis der aktuellen Anteile ist weiterhin relevant für die Erstellung einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung und ggf. für das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung bei einem vereinbarten Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen (Wertprinzip).
- Aus dem Bestandsverzeichnis sind die für die Anlage allein verbindlichen Rechtsgrundlagen ermittelbar. Dazu gehört zum einen die zutreffende Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung, aber auch die dort wiederum in Bezug genommenen allein verbindlichen Aufteilungspläne. Die z. B. einem notariellen Wohnungsverkaufvertrag als Anlage beigefügte Fassung der Teilungserklärung ist ohne Bedeutung; dies gilt auch für dort enthaltene Nutzungsangaben.
- Etwaige Veräußerungsbeschränkungen gem. § 12 WEG sind hier verlautbart. Dies gilt insbesondere auch für die in der Praxis üblicherweise vereinbarten Ausnahmetatbestände von einem Zustimmungserfordernis und eine evtl. bereits in einzelnen Grundbüchern durchgeführte Löschung.
- Die Zuordnung von Sondernutzungsrechten mit ggf. abweichender Kostentragungspflicht ergibt sich aus dem Bestandsverzeichnis.
- Aus der I. Abteilung eines Wohnungsgrundbuchs lassen sich die notwendigen Angaben zur Eigentümerstellung gewinnen. Diese Informationen werden zwingend für die Erstellung einer ordnungsgemäßen Eigentümerliste benötigt. Auch eine Obliegenheit der Wohnungseigentümer zur Mitteilung eines etwaigen Eigentumswechsels an den WEG-Verwalter ändert an dieser Verpflichtung nichts.
- Die Kenntnis des richtigen Eigentümers (und bei Personenmehrheiten sämtlicher Eigentümer!) ist unerlässlich, wenn es um die ordnungsgemäße Ladung zur Eigentümerversammlung, die Feststellung der Teilnahmeberechtigung an der Eigentümerversammlung und an einer Abstimmung geht.
- Auch für die zutreffende Ermittlung der Lasten- und Kostentragung anlässlich eines Eigentümerwechsels – insbesondere im Versteigerungsfall – werden diese Angaben benötigt.
- Verfügungsbeschränkungen, die sich auf das Eigentum beziehen, sind aus der II. Abteilung des Grundbuchs erkennbar. Dies können z. B. angeordnete Insolvenz- oder Zwangsverwaltungsverfahren, aber auch Testamentsvollstreckungen oder Nachlassverwaltungen sein. In den genannten Fällen sind dann – mit Besonderheiten für



Die **Pläne** der **Koalition** stimmen **hoffnungsfroh**.

Zwangsverwaltungen – die allein verwaltungsbefugten Personen zur Eigentümerversammlung zu laden. Entsprechende Konsequenzen ergeben sich für das Stimmrecht.

- Im Anlaufstadium einer Wohnungseigentümergeinschaft lassen die in der II. Abteilung eingetragenen Erwerbsvormerkungen erkennen, ob ggf. anstelle des teilenden Eigentümers ein sog Ersterwerber zur Wohnungseigentümerversammlung zu laden ist.
- Eingetragene Dienstbarkeiten verlautbaren z. B. Berechtigungen Dritter an dem zu verwaltenden, in Wohnungseigentumsrechte aufgeteilten Grundstück.
- Eingetragene Reallasten können z. B. die Verpflichtung des aufgeteilten Grundstücks zur Lieferung von Heizenergie zugunsten eines Nachbargrundstücks absichern.
- Sofern Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in ein Wohnungseigentum zur Diskussion stehen, ermöglicht die Kenntnis der Belastungssituation eine Beurteilung der Erfolgsaussichten.
- Die Kündigung eines Feuerversicherungsvertrages oder eines verbundenen Gebäudeversicherungsvertrages inkl. Feuerversicherung bedarf unter bestimmten Voraussetzungen ggf. der Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger, die ihre Ansprüche bei der Versicherung angemeldet haben.

ANMERKUNG DER REDAKTION

Der DDIV konnte in der letzten Legislaturperiode erreichen, dass beim Gesetzgebungsverfahren zur Einführung des Datenbankgrundbuches sowohl der Bundesrat als auch der Deutsche Bundestag je einen Prüfauftrag an die Bundesregierung stellten. Diese sahen vor, zu untersuchen, ob eine automatisierte Einsichtnahme des Verwalters am Datenbankgrundbuch möglich wäre. Im Gesetzgebungsverfahren selbst räumten die Bundesländer ein, dass eine technische Umsetzung gegeben ist. Danach ist es auch möglich, nur einzelne Abteilungen des automatisierten Grundbuches freizuschalten und dies auch dergestalt zu begrenzen, dass eine Einsichtnahme nur dort für den Verwalter möglich ist, wo eine Bestellung vorliegt.

Der DDIV hatte sich dann bei den Koalitionsverhandlungen 2013 dafür stark gemacht, dass eine Umsetzung angestrebt wird (siehe auch DDIVaktuell 5/13).

Die Einführung des Datenbankgrundbuchs

Nach der Konzeption des Gesetzgebers sollen Grundbuchinhalte zukünftig strukturiert und logisch verknüpft werden, so dass sie in einer Datenbank gespeichert werden können. Durch eine solche strukturierte Datenhaltung soll eine wesentlich effizientere Einbindung des Grundbuchs in den elektronischen Rechtsverkehr ermöglicht werden.

Das entsprechende Gesetz vom 1.10.2013 hat an dem vorstehend beschriebenen Dilemma der WEG-Verwalter jedoch zunächst einmal nichts geändert. Der WEG-Verwalter könnte sich die angestrebten Vorteile der neuen Grundbuchführung nur dann zunutze machen, wenn er auch zur Teilnahme am automatisierten Abrufverfahren berechtigt ist. Die hierzu notwendigen Rechtsänderungen können nach Auffassung des Rechtsausschusses im Deutschen Bundestag allerdings erst greifen, wenn der Abruf durch technische Vorkehrungen zum einen auf bestimmte Inhalte eines Grundbuchblatts und zum anderen auf einzelne Grundbuchblätter beschränkt werden kann. Außerdem muss die Kontrolle der Rechtmäßigkeit der Abrufe durch die aufsichtsführende Stelle gewährleistet sein.

Hoffnungsfroh stimmt nun allerdings, dass sich die Regierungsparteien im Koalitionsvertrag darauf verständigt haben, „bei der Einführung des Datenbankgrundbuchs (...) die Einsichtnahme des Verwalters am elektronischen Verfahren (zu) regeln“.

Nachfolger gesucht?

Sie möchten die Betreuung Ihrer Kundinnen und Kunden auch künftig in erfahrene und vertrauenswürdige Hände geben?



Ingo Hackforth
Geschäftsführer



Hans-Georg Kranz
Geschäftsführer

STRABAG Residential Property Services betreut seit 20 Jahren rund 24.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Auftrag von Wohnungseigentümergeinschaften und Investoren. Mit mehr als 150 betreuten Wohnungseigentümergeinschaften gehören wir zu den Marktführern für WEG-Verwaltung in Berlin. Wir sind deutschlandweit an der Übernahme von Verwaltungsunternehmen interessiert.

STRABAG Residential
Property Services GmbH
Heerstraße 24, 14052 Berlin
Tel. +49 30 200508-300
nachfolger@strabag-rps.de

STRABAG
TEAMS WORK.



Datenschutz

in der Immobilienverwaltung

Infolge der zunehmenden Durchdringung der Wirtschaft mit Informationstechnologien gewinnt auch das Thema Datenschutz eine immer größere Bedeutung – für Mitarbeiter, Eigentümer, Mieter, Interessenten und Dienstleister.



Der Autor

DIPL.-KFM. LARS-HOLGER KRAUSE

Der Auditor für Informationssicherheit Management-Systeme (TüVIT) ist externer Datenschutzbeauftragter (udis), bestellter Datenschutzbeauftragter des DDIV und Mitglied des Vorstandes der TERCENUM AG.

Die Beachtung der Informationssicherheit sowie eine gut implementierte Datenschutzorganisation schützen die Werte von Unternehmen der Immobilienverwaltung und erfüllen zugleich gesetzliche Vorgaben. Datenschutz schafft Vertrauen und ist von Kunden ein viel beachtetes Qualitätsmerkmal.

Datenschutz ist der Schutz der Menschen vor missbräuchlicher Verwendung personenbezogener Daten (unberechtigte Speicherung, fremde unberechtigte Kenntnisnahme/Nutzung und unsauberer Umgang). Entwickelt wurde der Datenschutz aus dem im Grundgesetz veranker-

ten Recht auf Selbstbestimmung und dem Schutz der Menschenwürde. Daraus hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 1983 mit dem Volkszählungsurteil das Recht auf informationelle Selbstbestimmung geschaffen, heute ein Grundpfeiler des Datenschutzes. Für die Wirtschaft verankert ist der Datenschutz im Bundesdatenschutzgesetz (BDSG), mit Konkretisierungen in verschiedenen Spezialgesetzen, wie z. B. dem Telekommunikationsgesetz (TKG).

Verboten ist, was nicht erlaubt wurde

Das BDSG ist ein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt. Konkret: Die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten ist nur zulässig, wenn das BDSG oder eine

andere Rechtsvorschrift dies erlauben bzw. wenn der Betroffene seine Einwilligung erteilt. Datenschutz ist immer dann zu beachten, wenn es um personenbezogene Daten geht, d. h. Einzelangaben einer bestimmten oder bestimmbarer natürlichen Person erhoben, verarbeitet oder genutzt werden sollen. Eine Ausnahme bildet der ausschließlich persönliche bzw. familiäre Bereich. Folgende personenbezogene Daten sind in der Immobilienverwaltung gebräuchlich:

- Mitarbeiterdaten/Interessentendaten (z. B. Adresse, Sozialdaten, Arbeitszeiten, Ausbildungen, Arbeitszeugnisse und Fähigkeiten)
- Mieterdaten (z. B. Adresse, Kommunikationsdaten, Bonität und Religionszugehörigkeit)
- Eigentümerdaten (z. B. Adresse, Kontodaten)
- Lieferanten- bzw. Dienstleisterdaten (z. B. Adresse, Kommunikationsdaten)

In der Immobilienverwaltung werden auch sogenannte besondere Arten personenbezogener Daten verarbeitet, für die deutlich strengere Regeln gelten. Als besonders schützenswert angesehen werden nach § 3 Abs. 9 BDSG:

- Gesundheitsdaten (relevant z. B. bei behindertengerechtem Wohnen)
- religiöse Überzeugung (z. B. Konfessionsangabe in der Gehaltsabrechnung)
- ethnische Herkunft (z. B. Staatsangehörigkeit in Reisedokumenten)
- sexuelle Orientierung
- Gewerkschaftszugehörigkeit
- politische Meinung

Die Verpflichtung zum Schutz der Daten

Wenn ein Unternehmen personenbezogene Daten erhebt, verarbeitet oder nutzt, dann ist es u. a. verpflichtet, durch sogenann-

te technische organisatorische Maßnahmen für den Schutz der Daten zu sorgen. Das BDSG hat hier viele Überschneidungen mit der IT-Sicherheit, die für den Fortbestand jedes modernen Unternehmens originär wichtig ist. Durch die Umsetzung der vom BDSG geforderten Maßnahmen wird vielfach die Informationssicherheit verbessert. Dies sorgt für optimierte betriebliche Abläufe und erhöht die Widerstandskraft gegenüber Bedrohungen von außen, was den Fortbestand des Geschäftsbetriebs sichert. Gefordert wird durch das BDSG die Führung eines Verzeichnisses, in dem die einzelnen Prozesse der Verarbeitung personenbezogener Daten und deren Schutz dargestellt werden. Darüber hinaus gibt es die Verpflichtung, Verträge über die Datenverarbeitung im Auftrag (ADV-Vertrag) abzuschließen. Für die Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten im Auftrag durch andere Stellen ist gemäß § 11 BDSG weiterhin der Auftraggeber für die Einhaltung der datenschutzrechtlichen >



Partner für
Immobilienverwalter
und -vermieter

**Zahlen ändern sich.
Werte bleiben.**

Seit über 60 Jahren steht der Name der Unternehmensgruppe MINOL bei Verwaltern und Vermietern für Zuverlässigkeit, Transparenz, Flexibilität und Pünktlichkeit in Sachen Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Heute ist MINOL auch Ihr zuverlässiger Partner für Rauchwarnmelder und die Legionellenprüfung.

minol.de

 **Minol**
Alles, was zählt.

Vorgaben verantwortlich. Der Auftraggeber bleibt „Eigentümer“ der Daten und der Auftragnehmer ist nur auf Weisung des Auftraggebers tätig. Die Auftragsdatenverarbeiter sind regelmäßig zu überprüfen und das Ergebnis dieser Überprüfung ist zu dokumentieren. Beispiele, für die solche Verträge abgeschlossen werden müssen, sind die externe Finanzbuchhaltung (ohne Steuerberater), Auslagerung des Betriebs von E-Mail-Postfächern oder der Datendienste von Websites, die Entsorgung von Datenträgern und die Adressverarbeitung zu Werbezwecken. Auch die Verwendung von Software zur Immobilienverwaltung, die in der Cloud, d. h. nur beim jeweiligen Anbieter betrieben wird, bringt in der Regel die Verpflichtung zum Abschluss eines ADV-Vertrag mit sich. Die Mitarbeiter eines Unternehmens sind auf das Datengeheimnis nach dem BDSG zu verpflichten.

Wer darf wem Auskunft erteilen?

Unternehmen haben nach § 34 BDSG die Verpflichtung, jedem Betroffenen Auskunft über zu seiner Person gespeicherte Daten, über die Herkunft dieser Daten sowie über die Empfänger dieser Daten zu erteilen. Falls der Betroffene es wünscht, sind die Datensätze zu berichtigen, zu sperren oder zu löschen. Bei großen Wohnungseigentümergeinschaften tritt häufig die Frage nach der Herausgabe der Information über die weiteren Mit-eigentümer auf. Gegen die Herausgabe der Information ist nichts einzuwenden, solange sich die Daten auf die Namen und die jeweilige Anschrift beschränken. Nicht nur der Betroffene kann Anfragen an Immobilienverwalter stellen. So werden täglich Anfragen bzw. Auskunftersuchen von öffentlichen und privaten Stellen an Immobilienverwalter gerichtet. Typische Anfragen öffentlicher Stellen kommen von Strafverfolgungsbehörden (Polizei, Steuerfahndung), Stadtverwaltungen/

Bezirksämtern, Gerichten und Zollämtern. Private Stellen sind Energieversorger oder Inkassounternehmen. Diese Anfragen sind zu prüfen, um eine ungerechtfertigte Übermittlung von personenbezogenen Daten auszuschließen. Mündliche bzw. fernmündliche Anfragen dürfen nicht beantwortet werden. Die anfragende Stelle hat ein Schriftstück zu übersenden, in dem der Anfragende genau spezifiziert, die betreffende Person konkretisiert, der Grund für die geforderte Information und die Rechtsgrundlage genannt wird. Falls Informationen zur Beantwortung der Anfrage fehlen, sollten diese ohne Preisgabe weiterer Informationen über die betreffende Person schriftlich nachgefordert werden. Die Mitarbeiter eines Unternehmens sind für das Thema Datenschutz zu sensibilisieren und zu schulen.

Ordnungswidrigkeiten, für die hohe Strafen drohen

Die Nichteinhaltung des Datenschutzes kann als Ordnungswidrigkeit mit Geldbußen i. H. v. bis zu 300.000 Euro pro Fall belegt werden. Schwerwiegende Fälle können auch zu einer möglichen Gewinnabschöpfung, Straftaten sogar zu Freiheitsstrafen von bis zu zwei Jahren führen. Der damit einhergehende Imageverlust bedeutet noch größeren Schaden. Zu beachten ist daher auch die „Informationspflicht bei unrechtmäßiger Kenntniserlangung von Daten“. Sie gilt für den bei Immobilienverwaltungen denkbaren Fall, dass personenbezogene Daten zu Bank- oder Kreditkartenkonten abhanden kommen. Nach § 42a BDSG ist ein möglicher Missbrauch den Betroffenen und der zuständigen Aufsichtsbehörde anzuzeigen.

Die Bestellung des Datenschutzbeauftragten

Jedes Unternehmen, das personenbezogene Daten verarbeitet, ist unabhängig



von seiner Größe oder Zahl der Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet. Werden personenbezogene Daten von mehr als neun Personen verarbeitet, so ist ein Datenschutzbeauftragter zu bestellen, der Geschäftsführung und Mitarbeiter in allen datenschutzrechtlichen Fragen berät. Er unterliegt der Verschwiegenheitspflicht und wirkt auf die Einhaltung des Datenschutzrechts ein. Diese Funktion kann ein Mitarbeiter des Unternehmens übernehmen, der über die notwendige Fachkunde verfügen, dem genügend Zeit für die Erfüllung seiner Aufgaben eingeräumt werden und der in der Ausübung seiner Tätigkeit unabhängig sein muss. Für viele Unternehmen ist dies zu kostenintensiv und birgt zudem Konfliktpotential. Daher besteht die Möglichkeit, externe Datenschutzbeauftragte zu bestellen. So entfällt der bei eigenen Mitarbeitern übliche erweiterte Kündigungsschutz, und gegen mögliche Schäden besteht eine Versicherung. Auch Interessenkonflikte im Unternehmen werden vermieden, und der externe Berater bringt sein interdisziplinäres, unternehmenübergreifendes Know-how mit ein, wobei die Kosten für Aus- und Weiterbildung zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen entfallen und die für externe Leistungen transparent und kalkulierbar sind.

Datenschutz ist eine **Pflichtaufgabe für Unternehmen**, für die es aber auch **externe Lösungen** gibt.



Das Mindestlohngesetz

Es bringt neue Haftungsrisiken und neue bürokratische Pflichten mit sich – aber für wen?

Von Dr. Birgit Maria Lachenmaier

Seit Einführung des MiLoG am 1. Januar 2015 gilt für alle Arbeitnehmer flächendeckend der Mindestlohn von 8,50 Euro brutto pro Arbeitszeitstunde. Das Gesetz sieht eine verschuldensunabhängige Haftung vor. Das bedeutet für Verwalter und Wohnungseigentümer erhöhte Aufmerksamkeit. Gewerbliche Verwalter sind nun nicht mehr nur grundsätzlich für ihre eigenen Angestellten verantwortlich, sondern auch für die Arbeitnehmer der von ihnen eingeschalteten Werkunternehmer oder Dienstleister. Durch sorgfältige Auswahl des Auftragnehmers und die Vereinbarung einer Freistellungsklausel lässt sich das Haftungsrisiko jedoch deutlich verringern.

Während viele Unternehmen darüber klagen, dass Praktikanten nicht mehr finanzierbar seien, ist es bei Wohnungsverwaltern vor allem der bürokratische Aufwand, der auf Kritik stößt. Das Gesetz sieht für alle Geringverdienenden (Minijobber und kurzfristig Beschäftigte) und Beschäftigten, die unter § 2a Schw ArbG (u. a. Arbeitnehmer aus dem Gebäudereinigungsgewerbe) fallen, eine sog. Dokumentationspflicht vor. Was den kontrollierenden Behörden die Überprüfung der Gesetzes Einhaltung erleichtert, bedeutet für Verwalter erheblich mehr bürokratischen Aufwand. Sie müssen zwingend wöchentliche Arbeitszeitznachweise einfordern (§ 17 Abs. 2 Satz 1 MiLoG).

Mindestlohn für alle

Die gesetzlichen Vorgaben nach dem Mindestlohngesetz (MiLoG) verpflichten

alle Arbeitgeber zur Zahlung des Mindestlohns. Anspruchsberechtigt sind alle Arbeitnehmer. Darunter fallen auch Praktikanten, die länger als drei Monate in einem Unternehmen tätig sind, und geringfügig Beschäftigte (Minijobber und kurzzeitig Angestellte). Abreden, die diese Mindestlohnvorgabe unterschreiten, sind unwirksam und bußgeldbewehrt.

Wenn Wohnungseigentümer, WEG und Verwalter Arbeitnehmer beschäftigen, gelten sie als Arbeitgeber im Sinne des MiLoG und müssen diesen den Mindestlohn zahlen. Abweichende Regelungen gelten während einer Übergangsfrist bis Ende 2016 nur per Tarifvertrag. Das heißt, auch Minijobber erhalten zwingend mindestens 8,50 Euro pro Stunde. Ausgenommen sind lediglich Langzeitarbeitslose in den ersten >



beauftragten. Anders als noch im Entwurf der Bundesregierung zum MiLoG ist es nun nicht mehr möglich, sich dieser Haftung durch den Nachweis fehlender positiver Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis von dem Verstoß seines Nachunternehmers gegen die Mindestlohnpflicht zu entziehen. Für betroffene Arbeitnehmer folgt daraus,

dass sie nicht mehr erst ihren eigenen Arbeitgeber auf den gesetzlichen Mindestlohn verklagen müssen, sondern sich mit ihrem Anspruch direkt an das beauftragende Unternehmen (hier die Hausverwaltung) wenden können. Dieser Anspruch umfasst den Nettobetrag, also den Betrag, der nach Abzug der Steuern und der Beiträge zur Sozialversicherung und Arbeitsförderungen (oder entsprechende Aufwendungen zur sozialen Sicherung) ausbezahlt ist.

Die Generalunternehmerhaftung soll insbesondere die Umgehung der Mindestlohnvorgabe in Auftragsketten verhindern. Auftraggeber in diesem Sinne können nur Unternehmer sein, die sich zur Erfüllung ihrer eigenen vertraglich übernommenen Dienstleistungs- oder Werkvertragspflichten eines Dritten bedienen. Nicht gewerbliche Verwalter, private Wohnungseigentümer oder eine WEG, die sich nicht nur aus Unternehmern zusammensetzt, sind damit nicht von der Auftraggeberhaftung betroffen.

Unter welchen Voraussetzungen der Verwalter/die WEG der Auftraggeberhaftung

unterliegt, ist je nach Fallgruppe unterschiedlich zu beurteilen:

Verwalter

Sofern der Verwalter eigenes Personal beschäftigt (z. B. eine Reinigungskraft eines Reinigungsunternehmens für seine Büroräume), gilt unstreitig, dass der Verwalter zur Einhaltung des Mindestlohns verpflichtet ist. Hält er die Vorgaben nicht ein, so begeht er eine nach § 21 Abs. I Nr. 9, Abs. II MiLoG mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro sanktionierte Ordnungswidrigkeit.

Sofern der WEG-Verwalter zur Erfüllung seiner eigenen, sich originär aus dem Verwaltervertrag ergebenden Pflichten (z. B. Betriebskostenabrechnung) einer anderen Person bedient, gilt dasselbe.

Setzt der Verwalter einen WEG-Beschluss um und beauftragt dafür ein Unternehmen, ist noch nicht eindeutig geklärt, ob ihn die Auftraggeberhaftung treffen kann (z. B. beauftragt er ein Gärtnerunternehmen mit der Pflege des Gemeinschaftsgartens, dessen Gärtner lediglich 6,50 Euro/h erhält).

Für den gewerblich tätigen Verwalter gilt nach Auffassung des DDiV, dass er sich in dieser Fallkonstellation nicht eines Dritten zur Erfüllung eigener vertraglich übernommener Pflichten bedient. Schließlich ist die Pflicht des Verwalters lediglich darin zu sehen, den Auftrag zu erteilen (nicht aber, um am Beispiel zu bleiben, sich um die Pflege des Gemeinschaftsgartens selbst zu kümmern). Das führt dazu, dass der Verwalter nicht als Auftraggeber im Sinne des § 13 MiLoG anzusehen und damit auch nicht verantwortlich nach §§ 13 MiLoG, 14 AEntG ist, wenn der Arbeitnehmer des Beauftragten (im Beispiel der Gärtner) nicht den Mindestlohn bezahlt.

Da es noch keine gefestigte Rechtsprechung zu dieser Auslegung gibt, empfiehlt

sechs Monaten, ehrenamtlich Tätige, Jugendliche unter 18 Jahre ohne abgeschlossene Berufsausbildung oder Praktikanten, die ein Pflichtpraktikum ableisten.

Der Lohn ist zum vereinbarten Termin, spätestens aber am letzten Bankarbeitstag des auf die erbrachte Arbeitsleistung folgenden Monats zu bezahlen. Vorsicht ist geboten, denn bei Nichteinhaltung der Vorschriften droht ein Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000 Euro.

Haftungsfragen

Mit dem Ziel, alle Auftraggeber bei der Auswahl ihres Auftragnehmers zu noch höherer Sorgfalt und gewissenhafter Vertragsausgestaltung zu zwingen, wurde die Möglichkeit zum vertraglichen Haftungsausschluss gestrichen. Kurzfristig wurde auf Beschlussempfehlung des Ausschusses für Arbeit und Soziales (Plenarprotokoll 18/46) eine Generalunternehmerhaftung eingeführt (§ 13 MiLoG i.V.m. § 14 AEntG). Über die Pflicht des Arbeitgebers, den Mindestlohn an seine eigenen Arbeitnehmer zu zahlen, hinaus, verweist das Gesetz nun auf § 14 Arbeitnehmerentsendegesetz (AEntG). Infolgedessen gilt eine zusätzliche spezielle Haftung für Unternehmer (=Auftraggeber), die einen anderen Unternehmer (Auftragnehmer) mit der Erbringung von Werk- oder Dienstleistungen

Unterbezahlte Arbeitnehmer können **direkt** gegen das beauftragende Unternehmen **klagen**.

Aufzeichnungspflicht: Arbeitszeiten

können auch **formlos dokumentiert** werden.

der DDIV die Vereinbarung einer sog. Freistellungsklausel zur Reduzierung des Haftungsrisikos. Aus der Freistellungsklausel können Verwalter ggf. gegen ihre Auftragnehmer vorgehen und den Betrag (Nettobetrag, s.o.) ersetzt verlangen, den sie wiederum an den Auftragsausführenden zahlen mussten.

Formulierungsvorschlag für eine Freistellungsklausel:

„Der Auftragnehmer verpflichtet sich, alle Schäden auszugleichen, die der Auftraggeber aufgrund der Inanspruchnahme aus der Auftraggeberhaftung erleidet.“

Die Eigentümergemeinschaft

Die WEG ist in der Regel Verbraucher im Sinne des § 13 BGB (außer sie setzt sich allein aus Unternehmern i. S. v. § 14 BGB zusammen). Daher scheidet in der Regel die Haftung der WEG nach § 13 MiLoG aus. Stellt die WEG direkt jemanden ein, ist sie natürlich unabhängig von der fehlenden Generalunternehmerhaftung zur Zahlung des Mindestlohns verpflichtet

Schließt ein Verwalter für die WEG einen Arbeitsvertrag ab, der den Mindestlohn nicht einhält, bzw. führt der Verwalter ein solches Vertragsverhältnis fort, so ist die WEG zur Nachzahlung verpflichtet.

Verträge sollten daher umgehend an die gesetzlichen Vorgaben angepasst werden. Denn:

Der Verwalter wird bei der Durchführung von Verträgen als Organ nach § 31 BGB für die Eigentümergemeinschaft tätig. Die WEG muss sich das Verhalten des Verwalters bei der Auswahl oder bei Abschluss des Vertrages mit dem Unternehmer hat die WEG hingegen nicht nach § 278 BGB einzustehen (OLG Düsseldorf ZMR 1999, 423, Knop/Bonifacio in Timme, WEG Kommentar, 2. Auflage 2014, § 28 Rn. 441).

Die Aufzeichnungspflicht

Durch die Einführung einer branchenunabhängigen Aufzeichnungspflicht wird der Pflichtenkreis für alle Arbeitgeber erweitert. Hat der Arbeitgeber geringfügig Beschäftigte (nach § 8 SGB IV, z. B. Minijobber) und/oder Beschäftigte aus den in § 2a des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes genannten Wirtschaftsbereichen/Wirtschaftszweigen unter Vertrag, muss er entsprechend Anfang, Ende und Dauer die wöchentliche Arbeitszeit aufzeichnen. Diese Pflicht trifft sowohl Verwalter von Wohneigentum als auch WEG, wenn diese Arbeitgeber sind. Ausgenommen sind nur Beschäftigte im Privathaushalt.

Die Aufzeichnungen über die Arbeitszeiten müssen maximal bis zu zwei Jahre aufbewahrt werden, mindestens aber für die Dauer des Vertragsverhältnisses. Sind diese

Daten bereits aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen aufgezeichnet, reicht dies aus und es ist keine weitere Aufzeichnung erforderlich. Sofern z. B. bereits Wochenpläne zu Einsatzzeiten und -orten bestehen, die Beginn und Ende der Arbeitszeit dokumentieren, kann die Aufzeichnung nach dem MiLoG auf dieser Grundlage erfolgen.

Es gibt keine Vorgaben zur Form der Aufzeichnung. Auch handschriftliche Notizen oder elektronisch übermittelte Daten erfüllen die gesetzlichen Vorgaben. Die „Stundenzettel“ müssen nicht unterschrieben werden. Der Verwalter bzw. die WEG kann die Aufzeichnungspflicht dem Arbeitnehmer übertragen. Zu beachten ist, dass die WEG/die Verwalter alleinige Verantwortliche für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Aufzeichnung sind. Diese müssen bis zum siebten auf den Tag der Arbeitsleistung folgenden Tag vorliegen. Nur auf Verlangen der Prüfbehörde ist das Bereithalten am Ort der Beschäftigung erforderlich, § 17 Abs. 2 Satz 2 MiLoG.

Wer die Aufzeichnungen nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erstellt oder diese nicht zwei Jahre lang aufbewahrt, begeht eine Ordnungswidrigkeit (§ 21 Abs. 1 Nr. 7 und 8 MiLoG), die mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro geahndet werden kann.

Verwalter können die für sie am wenigsten aufwändige Form der Aufzeichnung wählen. Der Arbeitnehmer kann seine Arbeitszeiten regelmäßig in einer (vorformulierten) Tabelle eintragen und am Ende der Woche dem Arbeitgeber übermitteln oder sich diese per Mail zusenden lassen. Alternativ stellt der DDIV seinen Mitgliedern auch ein kostenfreies Formular zur Verfügung.

Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei: Isabella Gnirß, Mediaberatung
Tel.: +49 89 419694-32, ignirss@avr-verlag.de

Verwalterausbildungen:

Staatlich geprüfte Fernlehrgänge
und/oder
Immobilien-Berufsfachstudium
nach dem Rahmenstoffplan der IHK
Infos: www.immobiliengestaltung.de

Schutz vor Veruntreuung – Haben Sie schon mal dem Falschen vertraut?

Immer öfter wird über teils spektakuläre Fälle von Betrug, Untreue und Unterschlagung berichtet. Jährliche Schäden in Milliardenhöhe sind keine Seltenheit – oft verursacht durch Mitarbeiter aus den eigenen Reihen oder beauftragter Unternehmen.

Viele Unternehmer sind sich sicher: „Wir kennen unsere Mitarbeiter schon viele Jahre – bei uns kann so etwas nicht passieren!“. Manchmal erweist sich dies als Trugschluss, der die gesamte Existenz des Unternehmens bedrohen kann. Gerade die hohen Geldsummen auf den WEG-Konten können dazu verleiten, „in die Kasse zu greifen“.

Beispiele aus der Praxis machen dies deutlich: Verwalter S. stellte eine neue Auszubildende M. ein. Sie bestand ihre Prüfung mit herausragender Abschlussnote und erhielt vom Verwalter S. einen unbefristeten Anstellungsvertrag. Nicht nur das Fachwissen der Mitarbeiterin M., sondern auch das Vertrauen zwischen Chef und Angestellter wuchs über die Jahre hinweg stetig. Die Angestellte M. wurde Geschäftsführerin und erhielt umfangreiche Vollmachten. Im Rahmen der Auszahlung eines Guthabens aus einer Abrechnung fiel Verwalter S. auf, dass das für die Wohnungseigentümergemeinschaft geführte Konto nicht mehr gedeckt war. Dies nahm er zum Anlass, die Abrechnungen der vergangenen Jahre genauer zu

überprüfen, und stellte dabei fest, dass diverse Überweisungen auf das Firmenkonto eines ortsansässigen Handwerkers getätigt wurden. Dies geschah ohne erkennbaren Grund, denn dazugehörige Rechnungen konnte der Verwalter nicht finden. Die Überprüfung weiterer WEG-Konten führte zu dem Ergebnis, dass insgesamt mehr als 200.000 Euro unrechtmäßig an die Handwerksfirma überwiesen wur-



Die Autorin
KRISTINA KRÖNCKE

**ist bei PANTAENIUS zuständig für
Angebote und Ausschreibungen
und betreut bei dem spezialisierten
Versicherungsmakler bundesweit
die Rahmenverträge für
Immobilienverbände.
www.pantaenius.eu/immo**

den. Im Nachgang gab Frau M. zu, dass sie die Gelder gemeinsam vorsätzlich veruntreut hätten.

Nicht nur der „klassische Vertrauensschaden“ kann die Existenz von Unternehmen gefährden. Es lauern weitere Gefahren, mit denen man als Unternehmer nicht unbedingt rechnet, bzw. die nach dem „Prinzip Hoffnung“ ausgeblendet werden: „Mir wird schon nichts passieren, auch wenn die Nachrichten sich häufen“.

Getäuscht und betrogen – das Geld ist weg.

Manchmal sind es auch Dritte, die den Schaden anrichten, wie dieses Beispiel aus der Praxis zeigt: Hausverwaltung E. arbeitet seit vielen Jahren mit der Malerei M. zusammen. Im Juni wird die Malerfirma per E-Mail beauftragt, die Fassade eines Verwaltungsobjektes zu streichen. Die Korrespondenz zwischen den beiden Firmen läuft weiterhin unkompliziert per E-Mail. Nachdem die Arbeit abgeschlossen wurde, erhält Hausverwalter E. als E-Mail-Anhang die Rechnung über die zuvor vereinbarten 6.000 EUR. In der Nachricht wird auf eine neue Bankverbindung hingewiesen, die Änderung mit zu hohen Überweisungskosten der alten Bank begründet. Hausverwalter E. hinterfragt diese Mitteilung nicht – warum auch? Er kennt den Malerbetrieb ja seit vielen Jahren. Deshalb überweist E. den fälligen Gesamtbetrag noch am selben Tag. Zwei Wochen später erhält er eine Zahlungserinnerung für genau diese Rechnung. Hausverwalter E. leitet die seinerzeit per E-Mail erhaltene Rechnung an Maler M. weiter und stellt fest, dass die E-Mail Adresse nicht wie gewohnt maler@maler.de sondern maler@malerr.de lautete. Schnell wird klar: Hier waren Betrüger am Werk – und gelangten mit geschickter Täuschung in den Besitz des Geldes!

Keine Seltenheit mehr: der Hackerangriff!

Auch hierzu ein Beispiel aus der Praxis: Immobilienverwalter Z. erhält nach dem Wochenende einen Anruf seines Telefonan-

Nicht nur der „klassische Vertrauensschaden“ kann die Unternehmens-Existenz bedrohen.

bieters. Dieser informiert über ungewöhnlich viele getätigte Telefonate ins Ausland. Verwalter Z. kann sich diese Anrufe nicht erklären, die Telefonanlage wird daher sofort von ihm gesperrt. Dies geschieht gerade noch rechtzeitig, bevor die Rechnung ins Unermessliche steigt. Schon jetzt wurden mehr als 15.000 Euro Telefonkosten verursacht. Wie ist das möglich? Erschreckend einfach: Cyberkriminelle haben sich in die Telefonanlage der Hausverwaltung gehackt und eine Rufumleitung ins Ausland eingerichtet. Eingehende Anrufe wurden so an eine kostenpflichtige Servicenummer ins Ausland weitergeleitet. Da am Wochenende grundsätzlich wenig Anrufe bei der Hausverwaltung auflaufen, haben die Kriminellen selbst zum Telefonhörer gegriffen und immer wieder die Rufnummer gewählt. Die Täter sicherten sich ihren Anteil und ergaunerten somit über 10.000 Euro.

So schützen Sie Ihre Existenz

Angesichts der beschriebenen realen Fälle ist für Verwalter der Abschluss einer Vertrauensschaden-Versicherung nicht nur existenziell enorm wichtig, sondern auch ein nicht zu unterschätzender Pluspunkt bei der Akquisition neuer Wohnungseigentümergeinschaften. Insbesondere wegen der häufigen Berichterstattung in den Medien über solche Vorfälle bitten immer mehr Eigentümer mittlerweile explizit um den Nachweis einer Vertrauensschaden-Versicherung. Im Fokus steht unter anderem die Frage: „Ist der Inhaber selbst auch mitversichert?“. Daher spielen Versicherungslösungen über Immobilienverbände eine immer wichtigere Rolle. Sie schließen im Gegensatz zu Einzelpolicen von Unternehmen auch Schäden ein, die durch den oder die Inhaber des Verwaltungsunternehmens selbst verursacht werden.

Worauf sollte man als Verwalter achten bei der Wahl der „richtigen“ Vertrauensschaden-Versicherung? Neben einer ausreichend hohen Versicherungssumme sollte im Schadenfall möglichst keine Selbstbeteiligung anfallen. Dies gilt auch für die Einschlüsse von



Gut, wenn die **Versicherung** auch **Schäden** durch den **Unternehmer selbst mit einschließt.**

Schäden durch Hackerangriff, Verrat von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen durch Vertrauenspersonen sowie für Schäden durch Dritte (Raub, Diebstahl, Betrug). Zu empfehlen ist auch, dass der Vertrag keine sogenannten Obliegenheiten bezüglich der Datensicherung bzw. der Erstellung von Protokollen vorsieht. Dies kann die Regulierung eines Schadens durch Cyberkriminelle anderenfalls unnötig verkomplizieren bzw. zu einer Ablehnung durch den Versicherer führen. Vorteilhaft sind zudem Policen, bei denen das „Entdeckungsprinzip“ vereinbart ist (Entdeckungstag = Schadenstag) und eine unbegrenzte Rückwärtsversicherung gilt. Denn wer weiß – vielleicht ist der Schaden längst eingetreten, es ist nur noch nicht aufgefallen...

GUT ZU WISSEN!

Die Mitgliedschaft in fast allen DDIV Landesverbänden bringt automatisch eine Vertrauensschaden-Versicherung mit sich. So sind die meisten Verwaltungsunternehmen im DDIV ganz einfach gegen Schadenfälle wie die beschriebenen geschützt.

Dr. Adams Consulting

Haus- und Wohnungsverwaltungsunternehmen gesucht

für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten.
Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

- Alters- / Nachfolgeregelungen für Haus- und Wohnungsverwalter
- Vermittlung von Hausverwaltungs- und Wohnungsverwaltungsbeständen
- Finanzierung von Unternehmenskäufen und Bestandskäufen
- Unternehmensbewertungen und Gutachten.

Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG
www.dr-s-adams.com
Tel. + 49 (0) 6196 400 108

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

Bevor die Eiche fällt

Regelmäßige Baumkontrollen geben Eigentümern Sicherheit.

Stürme treten seit einigen Jahren auch in gemäßigten Lagen immer häufiger auf und ihre Stärke nimmt zu. Damit steigt auch die Gefahr, die von Bäumen ausgeht. Denn jeder heftige Sturm reißt die Wurzelbereiche an, und schon beim nächsten stürmischen Unwetter hebt der Wind möglicherweise den Baum aus. Die Bilder von zertrümmerten Autos und beschädigten Häusern kennen wir alle.

Der Gesetzgeber hat sich dazu eindeutig positioniert: Jeder Grundstückseigentümer trägt die Verkehrssicherungspflicht für seine Bäume und ist nach § 823 ff. Abs. 1 BGB schadenersatzpflichtig, sollte er keine ausreichenden Kontroll- und Vorsorgemaßnahmen getroffen haben. Eine regelmäßige Baumkontrolle durch den zertifizierten Fachmann sichert den Eigentümer in Bezug auf seine Verkehrssicherungspflicht ab.



Der Autor

MARTIN KEMPER

Der Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege ist Experte für Garten- und Grünpflege beim Immobilien Service Deutschland.
www.isd-service.de

Was ist Bestandteil einer Baumkontrolle?

Eine Baumkontrolle ist eine Sichtprüfung von Bäumen im Sinne der Verkehrssicherungspflicht, jedoch keine eingehende Prüfung des Baumes. In der Regel wird zweimal pro Jahr kontrolliert, einmal im belaubten, einmal im unbelaubten Zustand. Die Häufigkeit hängt außerdem vom



Zustand des Baumes (Alter, Gesundheit etc.), vom Standort sowie von der Verkehrssituation vor Ort ab. Die Baumkontrolle wird immer vom Boden aus vorgenommen. Als Hilfsmittel kommen Fernglas, Hammer, Sonde und Schaber zum Einsatz.

Grundlage jeder Baumkontrolle ist das Baumkataster. Hier wird jeder begutachtete Baum mit einer Nummer in den Grundstücksplan eingetragen. Die Nummer findet sich später im Protokoll zur Baumkontrolle wieder. Jeder nummerierte Baum kann außerdem mit einer entsprechenden Plakette gekennzeichnet werden.

Wer kann eine Baumkontrolle vornehmen?

Eine Baumkontrolle, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht und damit dem Eigentümer Sicherheit im Hinblick auf die Erfüllung seiner Pflichten bietet, kann nur von einem zertifizierten Baumkontrolleur oder einem Fachmann mit vergleichbarer Ausbildung vor-

genommen werden. Gärtner, Gärtnermeister, Techniker oder Ingenieure ohne diese Zusatz- ausbildung sind dafür nicht qualifiziert! Eigentümer können sich auf der Suche nach einem zertifizierten Baumkontrolleur an ihren Dienstleistungspartner in der Garten-/Grün- pflege wenden.

So läuft die Baumkontrolle ab

Bei der Erstaufnahme wird der Baum in die Karte eingetragen und eine erste Sichtprüfung vorgenommen. Bei den späteren Kontrollen im Regelintervall erfolgt eine optische Begutachtung des Baumzustandes. Jede Kontrolle wird in einem Protokoll ausführlich zur Rückversiche- rung des Eigentümers dokumentiert.

Weist der begutachtete Baum ein Schadbild auf, so können entsprechende Pflegemaßnahmen veranlasst werden, z. B. ein Kronenpflegeschnitt, Totholzentfernung, Kroneneinkürzung usw. Be- steht Unsicherheit in der Diagnose des Baumzu- standes und kann der Umfang der Schädigung nicht genau bestimmt werden, so werden wei- tere Überprüfungen etwa mittels eines Resis- tographen (Widerstandsbohrung) oder mittels

Die **zuverlässige Baumkontrolle** ist Sache eines **Fachmanns** – und **befreit Eigentümer** aus der **Haftung für Sturmschäden**.

eines Schalltomographen vorgenommen, um eingehendere Erkenntnis zu erlangen.

Wird ein Baum als „nicht sicher“ bewertet, so legt der Baumkontrolleur fest, welche weiterführen- den Maßnahmen in welchem Zeitraum erfolgen müssen: Dies können engere Kontrollintervalle sein, im schlimmsten Fall kann er jedoch auch die sofortige Fällung veranlassen, sollten erhebliche Sicherheitsbedenken bestehen.

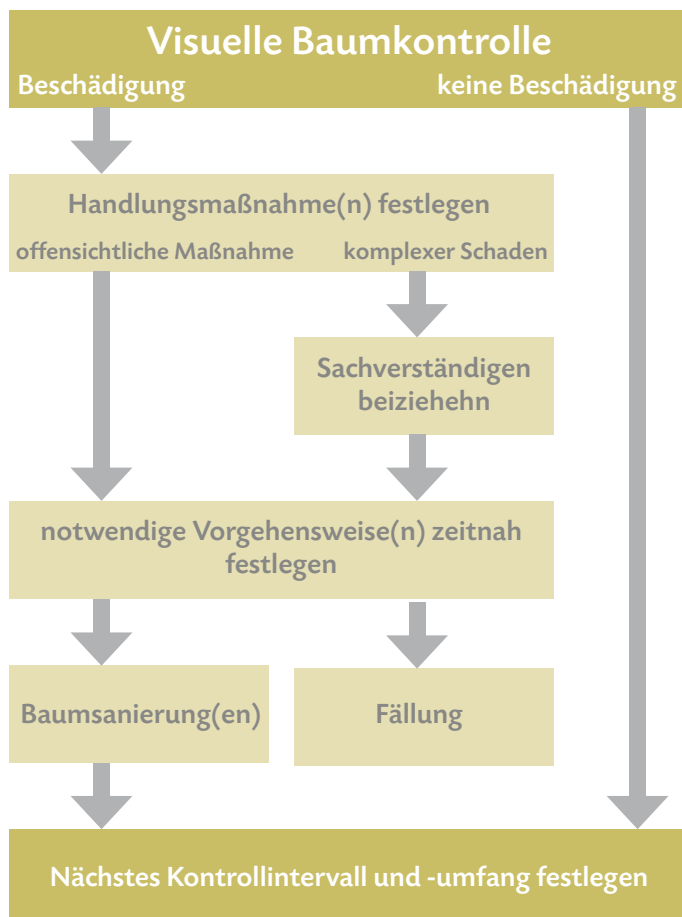
Eine regelmäßige Baumkontrolle bietet Sicherheit

Mit einer regelmäßigen Kontrolle der Bäume auf seinem Grundstück, insbesondere in (un-) mittelbarer Nähe zu Straßen, Geh- wegen und/oder Gebäuden kommt der Eigentümer seiner Verkehrssiche- rungspflicht nach und kann im Falle eines Sturmschadens nicht haftbar ge- macht werden bzw. eine entsprechen- de Versicherung in Anspruch nehmen. Hat der Eigentümer darüber hinaus einen Dienstleistungspartner mit der Verkehrssicherung beauftragt, so ob- liegt diesem auch die Verantwortung für die regelmäßigen Kontrollen und nachfolgende Verkehrssicherungsmaß- nahmen.

Die Kosten für die Beauftragung eines Dienstleisters können im Übrigen auf Mieter und Nutzer der Immobilie um- gelegt werden.

Nicht vernachlässigen!

„Sieht doch gut aus!“ Diese laienhaf- te Betrachtung genügt nicht, um sich als Eigentümer vor den Folgen eines umgestürzten Baumes zu schützen. Sicherheit in Bezug auf den Zustand eines Baumes bietet tatsächlich nur die Baumkontrolle durch den Experten.



Die Energiewende managen

Die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung verlangen auch Immobilienverwaltern einiges ab – neue Fortbildungsangebote machen fit für den Einsatz als „Manager der Energiewende“.

Zu den neuen und zukünftigen Anforderungen gehört es, innovative und komplexe Technologie zu begreifen, Kunden diesbezüglich gut zu beraten, zu überzeugen und die Innovationen in den Bestand einzuführen. Gleichzeitig sorgen gesetzliche Änderungen im Miet- und WEG-Recht dafür, dass bestehendes Fachwissen regelmäßig aufgefrischt und erweitert werden muss. Diese steigenden Anforderungen sollten auch von den Weiterbildungsangeboten für Immobilienverwalter abgebildet werden.

Enormes brachliegendes Sanierungspotenzial

Nach Informationen aus dem Zensus 2011 gibt es bundesweit ca. 1,8 Millionen Wohnungseigentümergeinschaften mit mehr als 9 Millionen Wohnungen. Das entspricht ca. 23 Prozent aller Wohneinheiten in Deutschland. „Allein die im Spitzenverband der hauptberuflichen Immobilienverwalter (DDIV) organisierten 1 800 Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 3,5 Millionen.



Die Autorin

MARGARETHE DANISCH

**Pressereferentin EBZ – Europäisches
Bildungszentrum der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**
www.e-b-z.de

Wohneinheiten“, erklärt Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV.

Die Sanierungsquote ist bei den von Immobilienverwaltungen betreuten Wohneinheiten vergleichsweise niedrig, wie eine aktuelle Studie von DDIV und KfW (2014) ergab. Nur 52 Prozent der knapp 300 Hausverwaltungen, die an der Befragung teilnahmen, führten im zurückliegenden Jahr energetische Sanierungen durch. Die Sanierungsquote der befragten Hausverwaltungen, bezogen auf Wohneinheiten, lag bei unter 0,8 Prozent und damit deutlich unter der für eine erfolgreiche Energiewende vorgesehenen Quote von 2 Prozent. Diese Zahlen zeigen auf, wie groß das Sanierungs- und Modernisierungspotenzial bei Eigentümergemeinschaften ist, und machen deutlich, welche enorm wichtige Aufgabe Immobilienverwalter in Hinblick auf die Erreichung von Klimaschutzzielen und altersgerecht ausgestattete Wohnungsbestände haben.

Neue Aufgaben erfordern neues Wissen.

Bei der Klimawende sollen innovative und komplexe Technologien ineinandergreifen; Blockheizkraft-Werke mit Photovoltaikanlagen und Smart-Home-Technologie zusammenspielen. Parallel dazu steigen die Kundenansprüche an den Verwalter. Kunden erwarten, dass er ein guter Berater ist und ihnen schwierige Sachverhalte verständlich erklärt.



Unter solchen Bedingungen ist es wichtig, das Fachwissen immer auf dem neuesten Stand zu halten. Immobilienverwalter müssen fähig sein, eine Analyse des Sanierungsbedarfs zu erstellen, Vorschläge, Konzepte und Modernisierungspläne zu entwickeln und die Eigentümer von möglichen Sanierungsmaßnahmen zu überzeugen. Kaufmännische und rechtliche Grundlagen, aber auch technisches Know-how sind dafür von Nöten. Bildungseinrichtungen wie das EBZ – Kaderschmieder der Verwalter – richten ihre Lehrpläne mit vielfältigen Angeboten zu diesem Themenkomplex darauf aus. Von Zusammenhängen der Gebäudetechnik über Kommunikationstechniken zur fachlich versierten Gesprächsführung mit Sanierungsfachleuten, Eigentümern und Kunden – mit Fortbildungsangeboten wie z. B. dem Fernlehrgang „Technik für Immobilienkaufleute“ können auch Immobilienverwalter ihr Wissen auf diesem Gebiet vertiefen und ausbauen.

Einfach mobil!

Speziell auf die Immobilienverwaltung auslegte Apps erleichtern die Kontrolle und Bestandserfassung von Objekten.

Die Bestandserfassung, ihre Dokumentation und die Fortschreibung sind sehr zeit- und kostenintensiv, in der Regel auch nur mit viel Fachpersonal durchführbar. „Bestandserfassung“ umfasst hierbei sowohl die Gebäude selbst als auch die detaillierte Dokumentation der Wohnungen, die Erstellung von Baumkatastern und Außenflächen-Übersichten sowie digitaler Grundrisse und gegebenenfalls die grafische Darstellung von Informationen in Übersichtskarten.

Wohnungswirtschaftliche Informationssysteme und Mobilität sind heute nicht mehr voneinander zu trennen. Die sehr diversifizierten Aufgaben der Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien und die dafür notwendige Mobilität erfordern den Zugriff auf alle Informationen, die aktuell relevant sind und auch die ortsunabhängige Bearbeitung der Daten.

Mobile Services steigern nicht nur die Produktivität, sie definieren heute auch einen absoluten Qualitätsstandard in der Immobilienverwaltung. Bei einfacher Handhabung müssen sie optimale Aussagen zu Kosten, Laufzeiten und Ansprechpartnern treffen können und zudem in die Building Intelligence oder Business Information (BI) integriert sein.

Gerade die Integration in die Unternehmens-IT bietet die entscheidenden Vorteile:

- Bereits vordefinierte Prozesse lassen sich ohne Zusatzaufwand nutzen. Dadurch entstehen konsistente Datensätze, die jedem Mitarbeiter überall und jederzeit zur Verfügung stehen.

- Weil Mehrfach-Erfassungen entfallen und Prozesse vor Ort automatisiert und standardisiert werden, wird das Arbeiten effizienter und weniger zeitintensiv.
- Durch die Vernetzung mit mobilen Systemen können Nutzer vor Ort auf aktuelle Informationen zugreifen was zu einer optimierten Kundenbetreuung führt.
- Die Übertragung und Speicherung aller Daten verläuft reibungslos und sicher.

Die Gebäudeerfassung mit geeigneten Mobile Apps liefert grundlegende Informationen zu Bestand, Ausstattung, Bauzustand und den erforderlichen Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten eines Portfolios. Je nach Zielsetzung kann sie auch individuell auf die Bedürfnisse des jeweiligen Kunden oder die Anforderungen des Objekts ausgerichtet

werden. Datentiefe und Umfang der Erfassung können dabei variabel gestaltet sein.

Welche Investitionsmaßnahmen stehen an, und wann müssen sie umgesetzt werden? Welche Kosten sind damit verbunden? Gibt es Alternativen? Wie sehen die technischen Anlagen aus, und in welchem Zustand sind sie? Die ganzheitliche Bestandserfassung von Immobilienobjekten muss den Anspruch erfüllen, alle relevanten Informationen über den Gebäudebestand sinnvoll und transparent zu dokumentieren, um eine objektive Sichtweise für eine realistische Auswertung zu gewährleisten. Der Aufwand für die Erfassung und die Analyse der Daten müssen dabei überschaubar bleiben.

Der Autor

STEFAN NIENHAGEN

Geschäftsführer der wowiconsult GmbH

www.wowiconsult.eu



Mobile Services:
alle relevanten
Daten auch unterwegs
einfach erfassen
und fortschreiben.



Einzeln harmlos, im Schwarm eine Plage

E-Mails, was wären wir ohne sie? Praktisch, schnell und kostenlos. Aber wie geht man damit um, wenn es einfach zu viele werden?

Kennen Sie das auch? Gerade noch waren alle E-Mails bearbeitet, schon ist das Postfach wieder voll! Auch mit for-



Der Autor
BERNHARD PREIßER
**Geschäftsführer der Preißer
Hausverwaltung GmbH, Nürtingen.**
www.preisser.de

schen Erinnerungsmails, wann denn mit der Bearbeitung gerechnet werden kann. Der Energieausweis wird erneut angefordert, obwohl er allen Eigentümern bereits per Post zugesandt wurde. Der Makler, der Unterlagen für einen Eigentümer braucht. Nachfragen zu Vorgängen wie Reparaturen, Sanierungen oder Terminen und nicht zuletzt nach dem Stand der Jahresabrechnung.

Leider können wir uns nicht aussuchen, wer uns eine E-Mail schreibt. Wir können Spam-Filter einrichten, aber wir haben keine wirkliche Kontrolle über unseren Posteingang. Jeder kann Ihnen eine E-Mail schicken, blitzschnell und ohne Kosten. Nicht für jeden Vorgang im Verwalteralltag ist das allerdings die optimale Lösung. Dennoch gehört eine hohe E-Mail-Quote in der Kundenkommunikation einfach dazu. Mindestens 79 Prozent aller Verwaltungskunden sollten eine Mail-Adresse

haben, denn dies entspricht dem Durchschnitt der Bundesbürger, die online sind (ARD/ZDF-Onlinestudie 2014). Wichtige Informationen stehen so schnell und mit geringem Aufwand zur Verfügung. Eine E-Mail-Flut gilt es aber zu vermeiden.

Kundenportale läuten die Kommunikationswende ein

Die Mail ist an sich eine Brückentechnologie, und es ist höchste Zeit für eine Kommunikationswende. Vermutlich wird es die eine allumfassende Lösung nie geben, aber mit einem Kundenportal lässt sich zumindest ein Teil des E-Mail-Aufkommens absorbieren.

So lässt sich auch die 24-Stunden-Verfügbarkeit realisieren – online, auf der Unternehmens-Homepage. Technisch ist dies beispielsweise mit etg24 problemlos und in sehr kurzer Zeit möglich. Damit

wird aus Ihrer Homepage eine Kommunikationsplattform, auf der Dokumente, Unterlagen und hilfreiche Informationen in nahezu unbegrenztem Umfang in einem geschützten Bereich zur Verfügung stehen – rund um die Uhr verfügbar und im Bedarfsfall für Kunden abrufbar. Zudem können auch weitergehende Fragen über eine FAQ-Zusammenstellung (FAQ = Englisch für häufig gestellte Fragen) beantwortet und Anfragen von Kunden über standardisierte Service-Formulare abgearbeitet werden. Pflichtfelder, die ausgefüllt werden müssen, weil sonst das Formular nicht abgeschickt werden kann, stellen hier sicher, dass alle relevanten Informationen ohne Rückfrage auf Anhieb enthalten sind. So lassen sich Anfragen sehr viel effizienter bearbeiten.

Der Trend zur Selbstbedienung

Je mehr Informationen online zur Verfügung stehen und je attraktiver ein Kommunikationsportal wirkt, desto weniger

Weniger E-Mails, **mehr zufriedene Kunden:** **Online-Portale** weisen den Weg.

Einzelkontakte wird es geben. Dabei sollte die Kommunikationsplattform unbedingt auch für die Nutzung auf Tablets und Smartphones optimiert sein. Ein Großteil Ihrer Kunden ist bereits mit solchen Geräten online. Warum sonst kommen E-Mails zu jeder erdenklichen Zeit? Statt des stationären PCs im Arbeitszimmer, der erst nach dem Startvorgang bereit war zum Schreiben, sind mobile Geräte praktisch jederzeit sendebereit – z. B. für die fotografische Dokumentation des Hausordnungsverstoßes an den Verwalter.

Standardisierte Prozesse steigern die Effizienz

Durch die Ergänzung bzw. Erweiterung der Verwalter-Homepage um eine Infor-

mations- und Kommunikationsplattform werden Prozesse standardisiert, kanalisiert und automatisiert. Dies folgt dem Trend zur Selbstbedienung und hat viele Vorteile für Kunden. Sie können auf Dokumente immer zugreifen, unabhängig von Büro- oder Telefonzeiten. Gewünschte Informationen sind bedarfsgerecht abrufbar, ohne Unmengen von Post bzw. E-Mails. Für Verwaltungsunternehmen wiederum ist dies mit deutlichen Einsparungen von Zeit und Kosten verbunden. Weniger E-Mails und evtl. auch reduzierte Geschäfts- und Telefonzeiten setzen Personalkapazitäten für andere wichtige Aufgaben frei, die Service-Qualität und Kundenzufriedenheit erhöhen können – ein wichtiger Schritt für die Kundenbindung.

SIND SIE RECHTSSICHER UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des DDIV für einen rechtssicheren und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter www.ddiv.de oder per E-Mail an bestellung@ddiv.de zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet www.ddiv.de.

Muster-Verwalterverträge (Stand April 2014)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



WEG-Verwaltung

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



Mietverwaltung

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



SE-Verwaltung

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

DDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 2011

Musterabrechnung für Wohnungseigentümergemeinschaften
€ 15 (zzgl. MwSt.)



Kompendium Energetische Sanierung

2., überarbeitete Auflage,
Februar 2014
kostenfrei



VDIV Baden-Württemberg

9. Premium-Workshop, 12. – 14. März 2015

Aktuell, informativ und praxisnah, so wird Fachwissen von namhaften Referenten im Verwalterdialog vermittelt. Dazu lädt der VDIV BW ins Stuttgarter SI-Erlebnis-Centrum ein. Das hochkarätige Programm steht bereits: Als Vortragende werden die Rechtsanwältinnen Rüdiger Fritsch zu Haftungsrisiken und Vermeidungsstrategien für Verwalter, sowie Ottmar H. Wernicke zur höchststrichterlichen Mietrechtsprechung erwartet. Zudem wird Prof. Dr. Martin Häublein sich der Organisation von Abstimmungen in Eigentümerversammlungen widmen. Den Fragen an die Landespolitik zu Perspektiven

für Eigentümergemeinschaften stellt sich Johannes Stober, MdL, als wohnungs- und energiepolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion Baden-Württemberg. Auch Kommunikationstrainer und Coach René Borbonus wird mit seinem Impulsvortrag über Achtung, Anerkennung und Respekt interessante Denkanstöße geben. Schon traditionell sind auch in diesem Jahr wieder am ersten und dritten Tag der Veranstaltung Verwaltungsbeiratsschulungen, zu denen Mitgliedsunternehmen des VDIV BW ihre Beiräte kostenlos anmelden können. Als Themen stehen hier Medien- und Energieversorgung, Betriebskosten, Finanzierung,



Versicherung und Gebäudeschäden auf der Agenda. Die begleitende Fachausstellung sowie ein attraktives Begleitprogramm fördern den Dialog der insgesamt zu erwartenden rund 1000 Teilnehmer. Die Einladung mit Programmablauf und Anmeldeformular erhalten Sie unter: www.vdiv.de/971



16. Verwalterseminar am Gardasee, 31.8. – 2.9.2015

Das diesjährige Gardasee-Seminar des VDIV BW findet vom **31. August bis 2. September** im Hotel Al Fiore in Peschiera del Garda statt. Rund 100 Immobilienverwalter und Vertreter der Wohnungswirtschaft werden dazu erwartet. Als Referenten stehen bereits Verbandsjustiziar

Stephan Volpp, Steffen Haase, Astrid Schultheis und Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch fest im Programm, das zusammen mit den Anmeldeformularen im März versandt wird. Vorabinformationen können im Voraus per E-Mail bei der Geschäftsstelle des VDIV Baden-Württemberg angefordert werden: rivic@vdiv.de

VDIV Berlin-Brandenburg

Berlin-Brandenburg wird **fünftstärkster Landesverband**

Der VDIV Berlin-Brandenburg konnte auf dem kürzlich durchgeführten Winter-Workshop acht neue ordentliche Mitglieder und mit der Firma IBA-Gas GmbH einen neuen Premiumpartner begrüßen. Damit hat sich die Zahl der im Berlin-Brandenburger Landesverband organisierten Mitgliedsunternehmen auf insgesamt 73 erhöht. Hinzu kommen zehn Premiumpartner und Fördermitglieder. Diese erfreulichen Zahlen, die den VDIV Berlin-Brandenburg nunmehr zum fünftstärksten Landesverband im DDIV machen, sind das Ergebnis einer langfris-

tigen Strategie des Vorstandes, die sich, so dessen Vorsitzende Sylvia Pruß, vor allem an der fachlichen Weiterbildung der Mitglieder orientiert. Da derzeit mit 75 Prozent der Mitglieder vor allem Berliner Verwaltungsunternehmen in den Landesverband integriert sind, soll der Schwerpunkt der weiteren Mitgliederakquisition in den

nächsten Jahren verstärkt auf das Land Brandenburg gelegt werden.



Roswitha Pihan-Schmitt (links) und Sylvia Pruß (rechts) heißen „die Neuen“ im Landesverband Berlin-Brandenburg beim Winter-Workshop willkommen.

Nürnberger Immobilienforum: geballte Kompetenz in der Meistersingerhalle

Am 30. und 31. Januar war es wieder soweit: Der VDIV Bayern hatte zum Nürnberger Immobilienforum eingeladen. Über 200 Besucher, 12 Aussteller und kompetente Fachreferenten fanden sich an diesen zwei Tagen in der Meistersingerhalle ein.

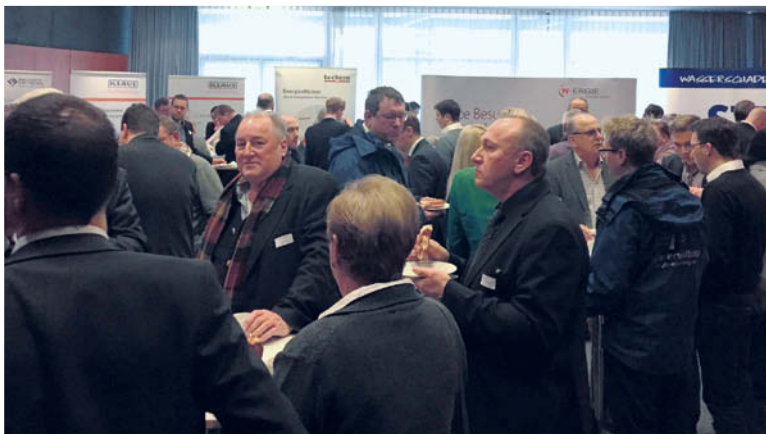
Widerrufsrecht, Bestellerprinzip und Mietpreisbremse, Brandschutz und Bestands-

schutz, Energieeffizienz durch Heizsysteme und die aktuelle Rechtsprechung wurden von verschiedenen Referenten thematisiert. Auch die Problematik der Aufzeichnungs- und Dokumentationspflicht beim Mindestlohn wurde diskutiert und an die Politik appelliert, vom Bürokratie- und Kontrollwahn Abstand zu nehmen, nicht gegen das Volk zu regieren. Highlight war die muntere Podiumsdiskussion rund

um Energiewende/Energetische Sanierung – ein Thema für Eigentumswohnanlagen? Der Vorsitzende von Haus und Grund Nürnberg, Rechtsanwalt Gerhard Frieser, Josef Schraufstetter, Vorsitzender der Hausbank München, Harald Liebel, Leiter Energielösungen der N-ERGIE AG und Robert Heinloth, Geschäftsführer der Heinloth Immobilienverwaltung GmbH nahmen an der Diskussion teil. Die Moderation des lebhaften Quartetts übernahm Verbandsjustiziar Marco J. Schwarz.

Besonders erfrischend wirkte Robert Heinloth, dessen Praxisbezug sowohl die Sichtweise der Eigentümer als auch des Verwalters gut auf den Punkt brachte: Sanierung – ja, aber nur, wenn es sein muss. Energetische Sanierung – schon gar nicht; sie ist zwar politisch gewollt, aber praxisfern. So das niederschmetternde Urteil der Runde. Mit großem Interesse aufgenommen wurden auch die Finanzierungsmöglichkeiten für Wohnungseigentumsanlagen und Aspekte aus dem Mietrecht!

Teilnehmer, Fachaussteller und auch die Vertreter des VDIV Bayern zeigten sich sehr zufrieden mit der munteren und kurzweiligen Veranstaltung und ihrem hohen Informationsgehalt!



Gut besucht: das Nürnberger Immobilienforum mit Vorträgen und Fachausstellung.

Willkommen im Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.!

Der Landesverband begrüßt neue Mitglieder:

- Sticherling & Sticherling Immobilien GmbH & Co. KG, Fulda, www.sticherling-immobilien.de
- Deutsch & Familie Hausverwaltung, Offenbach
- Breitfeld Hausverwaltungen GmbH, Mainz, www.hausverwaltung-rhein-main.com
- Hausverwaltung Hans Drescher, Frankfurt am Main

Als neuen Premium-Kooperationspartner:

- Techem Energy Services GmbH, Eschborn, www.techem.de

Als neuen Kooperationspartner:

- Bosch Thermotechnik GmbH Buderus, Mainz, www.buderus.de

12. Verwalterforum am 13.03.2015 in Bad Homburg

Der VdIV Hessen e.V. lädt bereits zum 12. Mal nach Bad Homburg in das Kongresszentrum ein. Neben interessanten Vorträgen zu brandaktuellen und praxisrelevanten Themen sowie zum WEG- und Mietrecht von kompetenten Referenten wird die Veranstaltung von einer Fachausstellung rund um die Immobilienwirtschaft begleitet.

Nutzen Sie die Chance, sich an diesem Tag umfassend zu informieren und den Kontakt unter Kollegen aufzufrischen! Programm und Anmeldung unter www.hausverwalter.de

Die Veranstaltungstermine 2015

Mit einem umfassenden Angebot an Workshops und Foren startet der VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland ins Jahr. Alle Veran-

staltungen, weitere Informationen, Einladungen und Anmeldeformulare zum Download finden sich auf der Website des Landesverbands: www.vdiv-rps.de

Termin	Veranstaltung	Ort
17.03.15	Workshop: Besonderheiten bei der Übernahme einer Erstverwaltung	Ludwigshafen
25.03.15	Verwalterforum: WEG- und Mietrecht	Saarbrücken
17.04.15	Stammtisch	
19.05.15	Workshop: Verwalteralltag – Optimierung muss sein	Ludwigshafen
02.06.15	Workshop: Die Baumaßnahme in der WEG – Was der Verwalter von der Beschlussfassung bis zur Abnahme beachten muss	Ludwigshafen
07.07.15	Workshop: Konfliktmanagement – Erfolgreiche Strategien im Umgang mit Eigentümern und Mietern	Ludwigshafen
17.07.15	Stammtisch	

Termin	Veranstaltung	Ort
08.09.15	Workshop: Aktuelle WEG-Rechtsprechung	Trier
16. – 18.09.15	Verwaltertag	Berlin
06.10.15	Workshop: Crash-Kurs Mietrecht	Ludwigshafen
07.10.15	Verwalterforum: WEG- und Mietrecht	Trier
10.11.15	Workshop: Immobilienverwaltung von A wie Abberufung bis Z wie Zwangsverwaltung	Trier
11.11.15	Verwalterforum: Aktuelles WEG-Recht	Frankenthal
11.11.15	Mitgliederversammlung	Frankenthal
20.11.15	Stammtisch	
24.11.15	Workshop: Aktuelle Probleme bei der Abgrenzung von Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum	Saarbrücken

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

Mieterbonitätsauskunft von arvato Financial Solutions – Jetzt schnell und einfach wechseln

Die Einholung einer Mieterbonitätsauskunft gehört heutzutage zur professionellen Vermietung einer Wohnung dazu. Als langjähriger Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen hochwertige Mieterbonitätsauskünfte auf Basis unseres umfangreichen Datenbestandes von über 40 Mio. Bonitätsmerkmalen und damit effektiven Schutz vor Zahlungsausfällen. Wechseln Sie jetzt schnell und einfach zum DDIV-Premium-Partner arvato Financial Solutions. Um Ihnen den Wechsel so einfach wie möglich zu machen, bieten wir Ihnen einen unkomplizierten und schnellen Ablauf:

Schritt 1: Online registrieren – Erfassen Sie Ihre Firmen- und Kontaktdaten online unter www.arvato-mieterauskunft.de und senden Sie uns das vorausgefüllte

Registrierungsformular unterschrieben und abgestempelt.

Schritt 2: Freischalten des Accounts – Wir schalten Ihren Account innerhalb von 24 Stunden frei und informieren Sie unverzüglich per E-Mail.

Schritt 3: Bonitätsauskunft einholen – Loggen Sie sich mit Ihren selbst gewählten Zugangsdaten im Portal ein. Danach wird Ihnen die benötigte Bonitätsauskunft sofort online als PDF-Dokument angezeigt.

Überzeugen Sie sich selbst, wie einfach ein Anbieterwechsel funktionieren kann, und registrieren Sie sich noch heute unter www.arvato-mieterauskunft.de


» FINANCIAL SOLUTIONS



1

Registrieren



2

Freischalten des Accounts



3

Auskunft erhalten

Günstige Konditionen für DDIV-Verbandsmitglieder

Als Premium-Partner des DDIV bieten wir Verbandsmitgliedern Mieterbonitätsauskünfte zu besonders günstigen Konditionen an: Sie zahlen lediglich 3,00 Euro pro Auskunft – ohne Grundgebühren, Mindestumsätze oder sonstige Zusatzkosten. Sie können die Leistungen bequem per monatlicher Rechnung bezahlen und die Kosten bei Bedarf Ihrem Auftraggeber weiterreichen.

mieterauskunft



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
Geschäftsführender Vorstand: 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
Geschäftsführender Vorstand:
Dr. Joachim Näke
Stv. Vorsitzender: Lutz Klee

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:	Gottfried Bock, Ruth Breiholdt, Margarethe Danisch, Dr. Wolf-Dietrich Deckert, Klaus Eichhorn, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Peter Hesse, Martin Kemper, Christoph Klein, Andrea Kröncke, Lars-Holger Krause, Kristina Kröncke, Dr. Birgit Maria Lachenmaier, Jens Lange, Susanne Liély-Sobania, Karin Mock-Kiel, Stefan Nienhagen, Claudia Ottlo, Bernhard Preißer, Dr. Susanne Schießler, Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Prof. Wolfgang Schneider
Anzeigenleitung:	Isabella Gnirß Tel.: +49 89 419694-32 ignirss@avr-verlag.de
Art Direction:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Vorbeck
Grafik:	Marius Kauer, Simone Popp
Assistenz der Kreation:	Anna Spinnen-Riemath, Lea Thielemann
Composing:	Udo Karohl, Stefan Samabor
Titelbild:	© HomeStudio / 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 € 54,- (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.



Steffen Haase
Chefredakteur

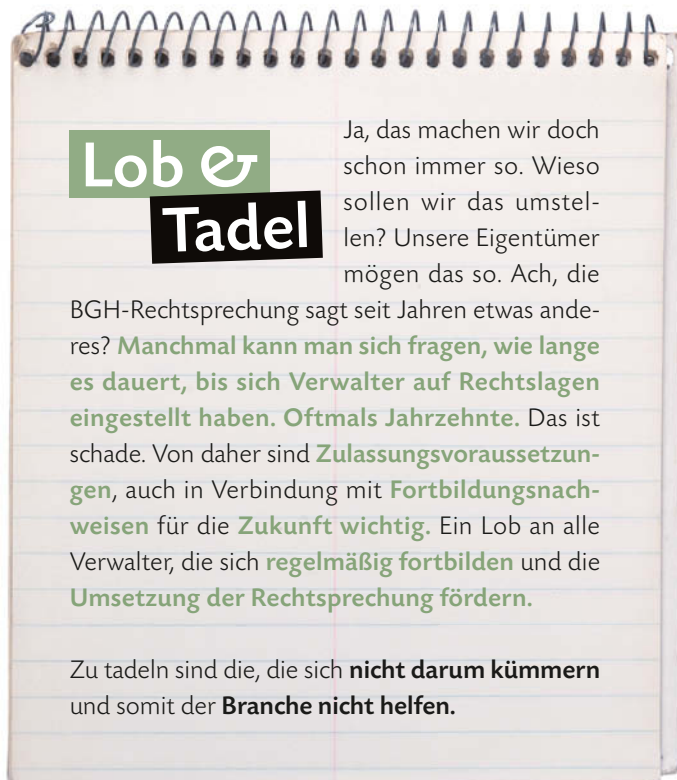
WIR LIEBEN FEEDBACK

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

DDIVaktuell 3/15

erscheint am 23. April mit dem Titel **Energie** und vielen weiteren Themen:

- Heizungstechnik
- Wärmedämmung
- E-Mobilität
- Energieeinkauf
- Abwasserrohrsaniierung



Buchbesprechung

■ Schwierige Mietverhältnisse – Schutz vor Querulanten, Mietnomaden und Messies von Alexander Blankenstein

Dieses Buch schützt Sie vor Fehlern. Es zeigt, was Sie tun können, damit Sie nicht auf insolvente Mieter, Querulanten oder Messies hereinfliegen. Es gibt Tipps für die Mietersuche und die Vertragsgestaltung. Das Buch hilft, wenn es zu Problemen mit den Mietern kommt: Es zeigt Wege, um ein positives Verhältnis aufzubauen und die neuen rechtlichen Möglichkeiten nach der Mietrechtsreform zu nutzen – inkl. Online-Arbeitshilfen, Musterbriefen und -verträgen. Dazu gehören aktuelle Mietrechtsänderungen zum Thema Mietnomaden, Vorsichtsmaßnahmen für Vermieter, Beispiele aus der Rechtsprechung zu Problemfällen und als letztes Mittel Gerichtsverfahren und Zwangsvollstreckung sowie die Handlungsmöglichkeiten bei insolventen Mietern.

Alexander Blankenstein:
Schwierige Mietverhältnisse
– Schutz vor Querulanten,
Mietnomaden und Messies
• Haufe 2014 • 391 Seiten
broschiert • ISBN: 978-3-
648-05046-0 • 34,95 Euro



ZAHLE DES MONATS:

Fast **2/3 der Verwalter** erwarten in diesem Jahr **Umsatzsteigerungen bei der WEG-Verwaltung** (63,2 Prozent); **23 Prozent** gehen von einem **gleichbleibenden Umsatz** aus. Das gaben die befragten Verwalter beim Branchenbarometer 2014 an. WEG-Verwaltung ist damit der am **stärksten wachsende Bereich**. Bei den anderen Bereichen (SE-/Miethaus-/Gewerbeverwaltungen) sind die Erwartungen zurückhaltender. Hier gehen bis zu **37 Prozent von gleichbleibenden Umsätzen an**.

NICHT VERGESSEN!

Bitte nehmen Sie Teil an unserer **Leserumfrage**.
Sie liegt diesem Heft bei, oder online unter:
www.ddiv.de
Vielen Dank für Ihre Unterstützung.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner



DDIV Bildungspartner



DDIV Vorsorgepartner



DDIV Kooperations-Partner





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

EIGENTÜMER VERTRAUEN AUF SIE. VERTRAUEN SIE UNS!

DDIV – die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland
Bei uns stehen allein Sie und Ihre Interessen im Mittelpunkt!
Werden Sie jetzt Mitglied im Berufsverband für Haus- und Immobilien-
verwalter und sichern Sie sich zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

www.ddiv.de