

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 07 | 15

8,- €

83480

DDIV aktuell



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

Allem aufgeschlossen?

Wie man Eigentümer umfassend informiert, ihre Entscheidungen fördert und für ihre Immobilie das Beste herausholt.



■ Impressionen

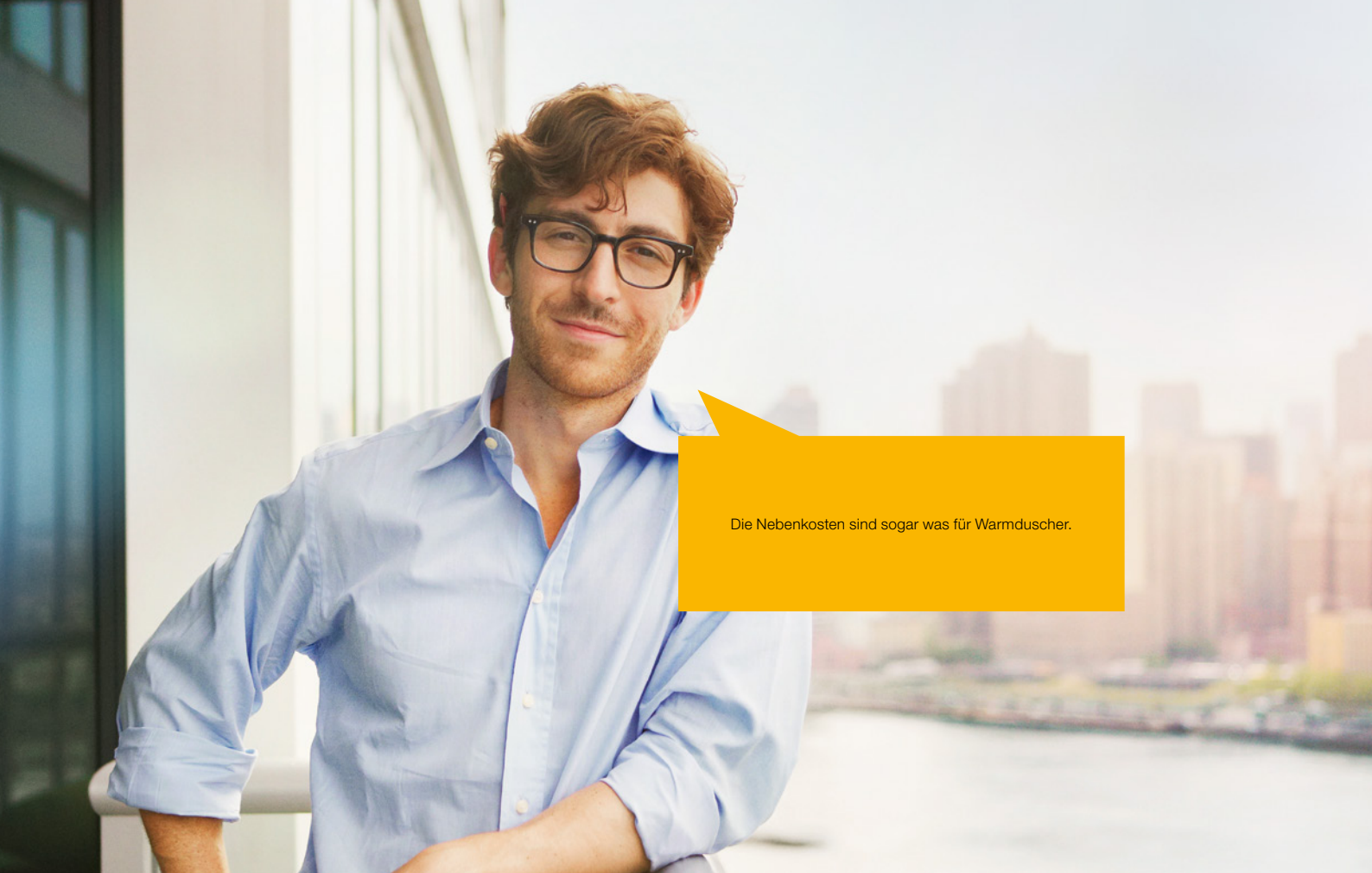
Das war der
23. Verwaltertag

■ Optionen

Gerichtsurteile
mit Folgen

■ Chancen

Mehr Effizienz und
Umsatz erzielen



Die Nebenkosten sind sogar was für Warmduscher.

Was wichtig ist, gehört nicht ins Kleingedruckte.

Wechseln Sie zum starken Energiepartner für die Immobilienwirtschaft.

goldgas hat sich als VNG-Mitglied und zuverlässiger Energiedienstleister für über 1.000 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft etabliert. Unser Service bedeutet faire Preise, klare Angebote und transparente Rahmenverträge. Langfristige Preisgarantien und die Möglichkeit eines einzigen Abrechnungstermins sind nur zwei unserer Vorteile für Sie. Überzeugen Sie sich jetzt und wechseln unter www.goldgas.de/businesskunden

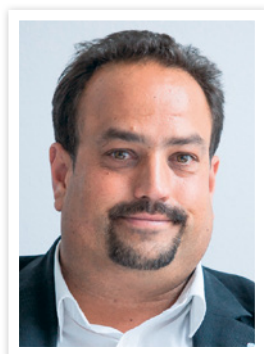


Premiumpartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

 **goldgas**

VNGGRUPPE

Was Kommunikation heute ausmacht, und wie wir sie erlernen.



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

freuen wir uns auf den Herbst. Er wurde für die Verwalter mit einem tollen Verwaltertag in Berlin eingeläutet. Ein volles und interessantes Programm war geboten. Zufriedene Teilnehmer, geforderte Referenten und viel neues Wissen und Ideen. Ein Mix, der jedes Jahr mehr Teilnehmer anzieht – ein sonniger Herbstbeginn!

Ein schönes Wort ist „Kommunikationsstress“. Mail und Twitter sind wunderbar, der technische Fortschritt ist ein Segen. Aber wir haben noch nicht gelernt, damit umzugehen. Wir sind heute zwar jederzeit erreichbar, immer und überall dabei – allerdings zu gehetzt, um jemals wirklich anzukommen, aber der Kunde ist immer noch unzufrieden. Und wir werden es auch. **Wie halten Sie es mit E-Mail und Internet am Wochenende?** Je genauer unser Verhältnis zum Smartphone erforscht wird, desto deutlicher werden nicht nur die **gesundheitlichen Risiken der ständigen Erreichbarkeit**, sondern auch unsere **wachsende Abhängigkeit**. Wenn man sich selbst reflektiert, wird man sich die eigene Abhängigkeit eingestehen müssen – der man sich nur hier und da widersetzt. „Stellen Sie sich vor, Sie haben Ihr Smartphone zu Hause liegen lassen“, hieß es voriges Jahr in einer Umfrage unter 2 000 Haushalten in den USA: „Würden Sie umkehren?“ Immerhin jeder Dritte kreuzte an: „Ja – egal, wie lange es dauert.“

Jeder zweite Amerikaner unter 30 findet es völlig in Ordnung, während eines Essens in Gesellschaft Textnachrichten zu verschicken und zu empfangen, das ergab eine weitere umfassende Studie. Ich finde es grausig. Bei den über 30-Jährigen hielten mehr als 90 Prozent ein solches Verhalten für unhöflich und störend. Zu dieser Gruppe gehöre ich auch.

Warum das Smartphone für uns so unwiderstehlich geworden ist, offenbart eine Untersuchung,

für die 700 Amerikaner wochenlang genauestens Protokoll über ihren Tagesablauf führten. Dabei zeigte sich, dass sie ausgerechnet **dem schwächsten Impuls am häufigsten folgen**. Denn im Vergleich zu den Wünschen nach regelmäßigem Schlaf, nach Trinken, Essen und menschlicher Nähe stuften die Befragten ihr Bedürfnis nach „Mediennutzung“ zwar als sehr viel geringer ein, gaben diesem jedoch mit Abstand am häufigsten nach. Als mögliche Gründe nannten die Autoren der Studie unter anderem: **„allgegenwärtige Verfügbarkeit“ und „geringer Aufwand“**. Fazit: Aufs Smartphone starren wollen wir eigentlich gar nicht so dringend – tun’s aber dauernd.

Und schon bald können wir nicht mehr anders. Die Macht dieser neuen Gewohnheit offenbaren die Zahlen, die ein Bonner Forscherteam durch eine Smartphone-App namens Menthal ermittelt hat. Dieses Programm, das bereits Hunderttausende installiert haben, um Aufschluss über ihren persönlichen Smartphone-Konsum zu erlangen, lässt tief blicken: Diesen Daten zufolge nutzen die Menschen ihr Smartphone drei Stunden täglich und nehmen es im Schnitt alle 15 Minuten zur Hand, mal für ein paar Sekunden, meistens länger. Und dieses Verhalten wird wohl auch den Verwalteralltag bestimmen – darauf müssen wir uns in der Zukunft immer mehr einstellen.

Aber den gesunden Umgang damit zu lernen, heißt auch runterfahren. **Mailverkehr am Wochenende stoppen und erst am Montag wieder loslegen**. Und was machen wir stattdessen? Genießen sie den Herbst! Ich finde, er eignet sich besonders gut zum Lesen, Tee trinken und Wandern. Seien Sie bei sich und Ihrer Familie.

In diesem Sinne
Ihr

Steffen Haase

In dieser Ausgabe finden Sie das Programm und die Einladung zur 5. DDIV-Wintertagung. Die Plätze sind begehrt. Melden Sie sich rechtzeitig an.

Inhalt



Bieten für Mieten: Das Bestellerprinzip ruft Start-ups auf den Plan.



Ein BGH-Urteil mit Folgen: die Verbrauchereigenschaft der WEG



Schöne digitale Welt: Schaltzentrale Online-Portal

POLITIK & AKTUELLES

4 Aktuelle Meldungen

7 Veranstaltungen

10 Das war der 23. Deutsche Verwaltertag

14 Verwalter des Jahres: die Preisträger

TITELTHEMA

15 Eigentümer

16 10 Tipps, wie man sich als Verwalter richtig präsentiert.

18 Verwaltervergütung: damit Leistung sich lohnt

22 Gute Zusammenarbeit: der Verwaltungsbeirat

26 Kommunikation digital: schneller, besser, effizienter

28 Bestellerprinzip: Veränderung als Chance

30 Neue Wege: Wohnraumvermittlung online

32 Werterhalt: Wie man Eigentümer überzeugt.

GEBÄUDE & TECHNIK

33 Schimmelrisiken erkennen und vorbeugen

34 Medienlieferverträge: Die WEG ist Verbraucher

37 Gebührenfrei: das BGH-Urteil zur GEMA

RECHT & STEUERN

38 Aktuelle Urteile rund um die WEG

42 Zitterbeschlüsse: Was ist entscheidend?

VERWALTUNG & FINANZEN

48 Gesprächsführung: Missverständnisse vermeiden

50 Neue Perspektiven: Angebote für Senioren

52 Online-Tools: So helfen sie der Verwaltung.

54 Praxisbericht: per App verwalten

Beschlüsse zu Baumaßnahmen im Gemeinschaftseigentum: ein Kommentar zur Rechtslage

42

DDIV AKTUELL

55 Berlin-Brandenburg

56 Hessen

57 Baden-Württemberg

58 Nordrhein-Westfalen

59 Rheinland-Pfalz/Saarland

60 Bayern, Mitteldeutschland, Sachsen-Anhalt

61 Die Mitgliederverbände des DDV

61 Impressum

63 Die Partner des DDIV

64 Die letzte Seite





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

Mit Haufe PowerHaus haben Sie Ihren Wohnungs- und Immobilienbestand im Griff. Versprochen.

Die Softwarelösung Haufe 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!
- > umfangreiche **CRM-Funktionalitäten** mit integriertem Kontakt- und Vorgangsmanagement, TAPI-Schnittstelle und Vorgangsarchiv
- > **GoB-zertifizierte** Buchführung
- > **zahlreiche Schnittstellen**, z. B. DATEV, SAP, Aareal Account u. v. m.

Gern beraten wir Sie persönlich:

Tel.: 0800 79 56 724 (kostenlos)

E-Mail: realestate@haufe.de

www.haufe.de/powerhaus

HAUFE.

Wohnungswirtschaftlicher Dialog in Gera

Politik, Wirtschaft und Wohnungswesen diskutieren „Zukunft Wohnen“ in Mitteldeutschland.

Auf Initiative des DDIV, des VDIV Mitteldeutschland, des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.) und von Volkmар Vogel (MdB), Baukoordinator in der Arbeitsgruppe Umwelt und Bau der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, kamen rund 100 Teilnehmer zum Wohnungswirtschaftlichen Dialog nach Gera. In den Räumlichkeiten der Sparkasse Gera-Greiz erörterten Thüringer Landtagsabgeordnete und Regierungsvertreter gemeinsam mit ihnen, wie Wohnungswirtschaft und Politik langfristig bezahlbares, attraktives und energieeffizientes Wohnen sichern können. Kurz: Wie geht Zukunft Wohnen in Mitteldeutschland? Dies insbesondere in Hinblick auf sich ändernde Anforderungen durch Energiewende, demografischen Wandel und den Zustrom von Flüchtlingen.

vtw-Direktorin Constanze Victor kritisierte in diesem Zusammenhang aktuelle Debatten um Mietpreisbegrenzungen angesichts der in Thüringen ohnehin wirtschaftlich kaum mehr vertretbaren Durchschnittsmieten und des zunehmenden Leerstands auf Grund sinkender Bevölkerungszahlen, wies aber auch auf den wachsenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und Betreuungsangeboten hin.

Als Herausforderung für die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft wurde auch die Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge thematisiert. Langfristige Konzepte seien gefordert, die durch die Reaktivierung leerstehender Wohnungen nicht erfüllt wer-

den könnten. Investitionen, Haftungsfragen, baurechtliche Vorgaben, Brandschutz und Energieeffizienz bei der baulichen „Ertüchtigung“ stünden in keinem Verhältnis zur Nutzungsdauer. Hier sei die Unterstützung von Bund und Ländern gefordert. Im Sinne erfolgreicher Integration sei die Unterbringung in bestehenden Hausgemeinschaften anzustreben und Asylsuchenden hinreichende Informationen an die Hand zu geben.

Zentrales Thema Energiewende

Nach der Modernisierungswelle in Folge der Wende steht nun nahezu flächendeckend bereits der nächste Sanierungszyklus an. Angesichts der durch Engpässe bei Wohnraum in Ballungsgebieten und kostentreibende politische und energetische Anforderungen gekennzeichneten Gegebenheiten stellte MdB Volkmар Vogel die Frage: Wie viel Regulierung braucht der Markt? Er vertrat die These, dass Verschärfungen beispielsweise der EnEV eher hinderlich seien, um vorhandene Potenziale des Wohnungsmarktes zu erschließen. Praktikable Lösungsansätze seien hier u. a. vom Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und der Baukostensenkungskommission zu erwarten.

Wie sich der Wärmemarkt zusammensetzt, verdeutlichte Matthias Sommer von Goldgas. Er stellte transparent die Gesamtkosten verschiedener Energieträger vor und zeigte Beispiele zur Energieeinsparung auf.



Die Teilnehmer der Podiumsdiskussion (v.l.): Martin Kaßler, Volkmар Vogel, Constanze Victor, Dr. Axel Viehweger, Dr. Joachim Näke, Dr. Claus D. Worschech

DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler stellte die Bedeutung der Eigentümergemeinschaften in Mitteldeutschland heraus und forderte, sie bei der Verteilung von Fördergeldern und Zuschüssen stärker zu berücksichtigen, um der noch immer stark zurückliegenden Sanierungsquote neue Impulse zu geben. Künftige Vorhaben für Gesetze und Normen müssten eine verpflichtende Folgeabschätzung für die Kosten von Wohnraum beinhalten, die eigenständige Kompetenz des Bundes für die Vergabe von Wohnraumfördermitteln wieder eingeführt werden. Die KfW als Unterstützer der Veranstaltung, veranschaulichte eindrucksvoll, wie energetische und altersgerechte Modernisierungen auch in WEG finanziert werden können und welche Zuschüsse es seitens der KfW gibt.

Podiumsdiskussion praktischer Lösungsansätze

Praktische Lösungsansätze standen im Fokus der Podiumsdiskussion und am Ende die Einigkeit der Gesprächspartner darüber, den Zustrom an Flüchtlingen als Chance zu sehen, um Stadtentwicklung und -umbau noch einmal neu zu überdenken – mit langfristiger Perspektive: Was, wenn sich die aktuell angespannte Lage wieder normalisiert? Für die hastig geschaffenen Unterkünfte sind dann neue Nutzungskonzepte gefragt. Und auch darüber wird in künftigen Treffen diskutiert.

Neuregelung der Immobilienfinanzierung

Gesetzentwurf soll Verbraucherschutz erhöhen.

Die Vergabe von Immobilienkrediten soll umfassend neuregelt werden. Das sieht ein Gesetzentwurf der Bundesregierung (18/5922) vor, mit dem – wie im Koalitionsvertrag vorgesehen – ein „hohes Verbraucherschutzniveau“ geschaffen und vor allem die EU-Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge umgesetzt werden soll. Die Richtlinie führt zu Änderungen im gesamten Prozess der Immobilienkreditvergabe – von der Werbung über die Kreditwürdigkeitsprüfung bis zu den Beratungsleistungen. Gelten sollen die Vorschriften sowohl für Darlehensgeber als auch für Vermittler. Der Entwurf sieht vor, dass bereits zur Erstellung der vorvertraglichen Informationen die Kreditwürdigkeit des Darlehensinteressenten zu prüfen ist. Diese Prüfpflicht soll ferner nicht nur aufsichtsrechtlich, sondern auch zivilrechtlich sanktionierbar ausgestaltet werden, um Verbraucher, die bei Immobilienkrediten langfristige Verpflichtungen eingehen, hinreichend zu schützen. Ist die Kreditwürdigkeit nicht gegeben, sollen Vertragsabschlüsse künftig verboten sein. Ein weitgehendes Verbot ist für Koppelungsgeschäfte vorgesehen, sofern sie nicht ausnahmsweise im Interesse der Verbraucher liegen. Zudem sollen Vorgaben für die Beratung zur Darlehensvergabe rechtlich normiert und die Berechnung des effektiven Jahreszinses einheitlich geregelt werden. Die Umsetzung der Richtlinie in deutsches Recht wird nach Darstellung des Entwurfs zu umfänglichen Änderungen insbesondere im Bürgerlichen Gesetzbuch führen. Auch wird der Bereich erweitert, für den die neuen Regelungen gelten. Erfasst werden nicht mehr nur grundpfandrechtlich besicherte Darlehen zu den hierfür üblichen Konditionen, sondern sämtliche grundpfandrechtlich oder durch eine Reallast besicherten Darlehen, die auf den Erwerb einer Immobilie, eines Rechts an einer Immobilie oder eines vergleichbaren Rechts gerichtet sind, auch ohne Besicherung durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast.

Verbände-Allianz für Berufszugang

Eigentümer und Mieter unterstützen DDIV-Forderungen

Der Referentenentwurf zu Berufszulassungen für gewerbliche Makler und Immobilienverwalter stößt auf breite Zustimmung. Wie der DDIV befürworten auch der Deutsche Mieterbund und der Eigentümerverband Haus & Grund die Umsetzung des Koalitionsvertrages und die Erhöhung des Verbraucherschutzes vor allem in der Wohnungsverwaltung, fordern allerdings Nachbesserungen. In einem gemeinsamen Schreiben an die Bundesminister Hendricks, Gabriel und Maas forderten die Interessenvertreter, auch Verwalter von Mietimmobilien und Sondereigentum mit aufzunehmen. Zum klassischen Tätigkeitsprofil des Immobilienverwalters gehört auch die Verwaltung von vermieteten Objekten mit vergleichbar hoher Verantwortung. Rund 280 000 Verfahren entfallen jedes Jahr auf Mietsachen, mehr als 23 Prozent aller Zivilprozesse in Deutschland. Ein Grund mehr, den Berufszugang auch für Mietverwalter an verlässliche Bedingungen zu knüpfen und ein Nichteinhalten entsprechend zu ahnden.

QUALITY[®]
made by **AAREAL**



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

Neue Spitze

Wechsel im DDIV-Verbandsrat

Sylvia Pruß ist neue Vorsitzende des DDIV-Verbandsrates. Die Vorsitzende des Landesverbandes Berlin-Brandenburg hat den Staffelnab von Walter Plank übernommen, der den Vorsitz über viele Jahre inne hatte. Die Immobilienverwalterin aus Strausberg war zuvor stellvertretende Vorsitzende. Zum neuen Stellvertreter gewählt wurde Rechtsanwalt Wolfgang Mattern aus Kiel, der zugleich geschäftsführender Vorstand des Landesverbandes Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern ist. Der Verbandsrat besteht aus je einem Vertreter der DDIV-Landesverbände und ist Berater und Bindeglied zwischen dem DDIV und den Landesverbänden.



Neuer Vorsitz:
Sylvia Pruß



Stellvertretender Vorsitz: Wolfgang Mattern

Digitalisierung der Energiewende

DDIV kritisiert BMWi-Entwurf.

Intelligente Messsysteme zur Visualisierung des Energieverbrauchs und die digitale Vernetzung sollen eine effizientere Nutzung von Energie und maßgeschneiderte Tarife für Verbraucher ermöglichen. Um Smart Meter Gateways als sichere Kommunikationsplattformen für ein intelligentes Netz zu nutzen, müssen insbesondere Sicherheitsaspekte klar geregelt werden. Mit dem nun als Referentenentwurf vorliegenden Gesetz will das BMWi die gesetzlichen Rahmenbedingungen dafür schaffen und den Einsatz intelligenter Messsysteme sicher und kosteneffizient vorantreiben. Bis zum 9. Oktober konnten Verbände und Länder dazu Stellung nehmen. In einigen Punkten tangiert der Referentenentwurf die Interessen der Wohnungswirtschaft. U. a. bindet die Bündelung über ein Smart Meter Gateway Bereiche mit ein, die über Elektrizität und Erdgas hinausgehen. Die Erfassung von Heizwärme z. B. über das sog. „Sub-Metering“ erfordert eine technische Anpassung und ist mit erheblichem Aufwand und hohen Mehrkosten für Verbraucher verbunden.

Kritisch anzusehen ist auch das in § 6 Abs. 2 des Referentenentwurfs eingeführte Sonderkündigungsrecht, das die entschädigungslose Kündigung bestehender Verträge zubilligt, deren Laufzeit mindestens zur Hälfte überschritten ist. Das Recht des einzelnen Mieters, vom Eigentümer alle zwei Jahre das Vorlegen zweier Bündelungsangebote für den spartenübergreifenden Messstellenbetrieb der Liegenschaft verlangen zu können, bedeutet für den Verwalter einen erheblichen bürokratischen Mehraufwand, der nicht zuletzt aufgrund der hohen Initialkosten kaum angemessen sein dürfte. Zu berücksichtigen ist jedoch auf der anderen Seite, dass der Einsatz intelligenter Messsysteme erst ab einem Energieverbrauch von mehr als 6 000 Kilowattstunden zwingend ist.

KWK-Gesetzesnovelle beschlossen

Zuschüsse für Mieterstrom-Anlagen sinken.

Das Bundeskabinett hat am 23.9.15 die Novellierung des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (KWKG) verabschiedet. Der Kabinettsentwurf sieht vor, kleinere KWK-Anlagen bis 100 kW Leistung nicht mehr wie bisher zu bezuschussen. Betroffen sind davon viele Betreiber von Blockheizkraftwerken, die sogenannten Mieterstrom erzeugen. Zukünftig erhalten sie für Strom, der nicht in ein Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird, 4 Cent pro Kilowattstunde für den Leistungsanteil von bis zu 50 kW und 3 Cent für den Leistungsanteil von 50 bis 100 kW. Auch die Dauer der Förderung für neue Anlagen wird angepasst werden: Derzeit liegt sie bei zehn Jahren. Künftig wird sie für Anlagen mit bis zu 50 kW Leistung auf 45 000 Vollbenutzungsstunden begrenzt, was etwa fünf Jahren entspricht. Anlagen mit mehr als 50 kW Leistung bekommen den Zuschlag für 30 000 Vollbenutzungsstunden. Wer dagegen KWK-Strom einem Netz der allgemeinen Versorgung zuführt, erhält je nach Höhe des Leistungsanteils zwischen 3,1 und 8 Cent.

Rauchmelderpflicht

Saarland: Nachrüstung im Bestand

Nun hat Saarland den Einbau von Rauchwarnmeldern auch in Bestandswohnungen gesetzlich vorgeschrieben. Eigentümer haben bis zum 31.12.16 Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure mit den Geräten auszustatten. Eine entsprechende Änderung der Landesbauordnung wurde Anfang September verkündet. In Neubauten sind Rauchwarnmelder im Saarland bereits seit längerer Zeit Pflicht.

Neues Effizienzlabel

Einführung auch für ältere Heizkessel geplant

Der Bundesrat hat am 25.9.2015 einen Gesetzentwurf der Bundesregierung beraten, der ein Effizienzlabel für ältere Heizkessel einführen soll. In seiner Stellungnahme bittet er, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob auch Mieter über die Effizienz der Heizungsanlagen unterrichtet werden sollten. Dies könne gegebenenfalls Einfluss auf die Motivation der Eigentümer zum Austausch ineffizienter Anlagen haben. Diese Stellungnahme der Länder geht nun an die Bundesregierung zurück, die hierzu eine Gegenäußerung verfasst.

Der Gesetzentwurf schafft die Grundlage für die Einführung des nationalen Effizienzlabels für ältere Heizungsanlagen (Heizkessel). Das Etikett orientiert sich an den von vielen Elektro- und Haushaltsgeräten bekannten Aufklebern mit Angaben zu Energieeffizienzklassen von A bis G. Es soll die Verbraucher über den Effizienzstatus des alten Heizgerätes informieren und hierdurch die Motivation zum Austausch ineffizienter Heizgeräte erhöhen. Nach Darstellung der Bundesregierung würden derzeit über 70 Prozent der Altgeräte nur die Effizienzklassen C, D oder E erreichen, neue könnten hingegen die Effizienzklasse A oder – mit Kraft-Wärme-Kopplung bzw. erneuerbaren Energien – sogar A+++ erlangen.

Den Wohnungsneubau beschleunigen

Experten fordern Baukostensenkung.

Experten haben am 23.9.15 im Umweltausschuss Maßnahmen zur beschleunigten Umsetzung von Bauvorhaben und ein größeres Engagement des Bundes, insbesondere beim sozialen Wohnungsbau, gefordert. Für Studenten und einkommensschwache Haushalte sei der Mangel an preiswerten Wohnungen ein großes Problem, so die vier Sachverständigen in der öffentlichen Sitzung unter Leitung von Bärbel Höhn (Bündnis 90/Die Grünen). Auch das Gelingen der Integration von dauerhaft in Deutschland bleibenden Flüchtlinge erhöhe die Dringlichkeit, schnell und preiswert neuen Wohnraum zu schaffen.

41. ESWiD Fachgespräch Wohnungseigentumsrecht

28. bis 30. Oktober, Fischen

Der Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e.V. (ESWiD) lädt zum alljährlichen Fachgespräch. In diesem Jahr stehen die Fassung formell fehlerhafter Beschlüsse in der Eigentümerversammlung und die Haftungskonsequenzen für den Verwalter im Fokus. Viele renommierte Referenten und WEG-Experten geben Antworten auf rechtliche Fragestellungen der WEG-Verwaltung. Begleitet wird das traditionelle Forum von einer großen, von der DDIVservice GmbH organisierten Fachaussstellung.

Das umfangreiche Veranstaltungsmagazin ist bereits erschienen und online einsehbar:

www.ddiv-service.de/fischen.

Anmeldung: www.esw-deutschland.de

Verwaltertag zum 25. UTS Jubiläum 6. November, Köln

Die UTS innovative Softwaresysteme GmbH feiert in diesem Jahr ihr 25-jähriges Bestehen. Pünktlich dazu hat die UTS neue Räumlichkeiten in der Kölner Innenstadt, direkt am Neumarkt, bezogen und lädt ihre Kunden zum Verwaltertag am neuen Firmensitz ein.

Es erwarten sie abwechslungsreiche und praxisnahe Vorträge hochkarätiger Referenten. So wird unter anderem Dr. Georg Jennißen, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, aktuelle Fragestellungen diskutieren. Ganz im Sinne der Philosophie „innovation meets experience“ wird der enge Austausch mit den UTS Mitarbeitern im Fokus stehen, um die Software KARTHAGO auch in Zukunft nutzungsorientiert weiterzuentwickeln.

Information und Anmeldung unter www.uts.de

IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2015



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

1. PLATZ

**immoTEC CASA
GmbH & Co. KG, Bielefeld**

Mit einer klaren Strategie bei Kundenbindung und Neukundengewinnung hat das Unternehmen überzeugt. Gekoppelt mit innovativen Maßnahmen und zeitgemäßen Instrumentarien macht der diesjährige Preisträger seine Eigentümer zu begeisterten Fans.

2. PLATZ

**APROPOS Service
GmbH & Co. KG, Dirmstein**

Die Motivation hinter der komplexen Kundenbindungsstrategie des zweitplatzierten Verwaltungsunternehmens: Verstehen führt zu Verständnis und damit zur besseren Verständigung. Die Folge: Langfristig zufriedene Eigentümer!

3. PLATZ

**Mönig Immobilienmanagement
GmbH, Böblingen**

Belastbare Netze knüpfen. Das ist das Erfolgsgeheimnis der drittplatzierten Immobilienverwaltung. Der kontinuierliche Kontakt und das offene Gespräch machen das Unternehmen zum Sparringspartner für den Wohnungseigentümer.

Der DDIV gratuliert den Preisträgern.

Erfolgreiche Kundenbindung und Neukundengewinnung – wie aus Eigentümern Fans werden! Das war das Motto der diesjährigen Ausschreibung zum Immobilienverwalter des Jahres. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter als Spitzenverband der Branche freut sich, die diesjährigen Preisträger verkünden zu dürfen: www.ddiv.de

Die Auszeichnung wird gefördert von



Praxisnah, vielfältig, aktuell

Der 23. Deutsche Verwaltertag schreibt seine Geschichte als wichtigster Branchenkongress konsequent fort: rund 500 Teilnehmer, ein facettenreiches Vortragsprogramm und Themen, die Verwalter bewegen.

Von Andrea Körner

Thematisch ist der Verwalterberuf ja ohnehin ein weites Feld. Selten aber ist ein derzeit so großes Spektrum der aktuellen, politisch aufgeworfenen oder zumindest diskutierten Fragestellungen. Entsprechend gab es reichlich Gesprächsbedarf beim 23. Deutschen Verwaltertag im Berliner Estrel Hotel, viele Meinungen und lebhaft Diskussionen: Energiewende, notwendige Modernisierungsmaßnahmen, Wohnraumangel, der Zustrom von Flüchtlingen, Mietprelsbremse – und nicht zuletzt die kommenden Berufszulassungsregelungen für gewerbliche Verwalter. Die angeschlossene Fachmesse, die in diesem Jahr einen Ausstellerrekord verzeichnete, bot als Treffpunkt für den Meinungsaustausch unter Kollegen und mit den Anbietern von für die Branche relevanten Produkten und Dienstleistungen hinreichend Gelegenheit für anregende Gespräche.

Ein Neuanfang für die Verwalterbranche

Den begrüßte DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler in seiner Eröffnungsrede und warnte die Regierung zugleich davor, eine Chance zu verspielen, wenn nicht auch Mietverwalter gleich in die Schaffung eines einheitlichen Berufsbildes mit einbezogen würden. Die Unterscheidung verschiedener Verwaltungsarten führten doch lediglich zu mehr bürokratischem Aufwand, der letztlich auch die Umsetzung der Energiewende im Gebäudereich hemme. Als Berufsverband unterstütze der DDIV die Branche bei Themen wie energetischer Sanierung und altersgerechtem Umbau, so Heckeler, und wies auf die in diesem Jahr bereits erzielten politischen Erfolge hin. Die weitere Öffnung der Vor-Ort-Energieberatung für Wohnungseigentümergeinschaften und die Vereinfachung der Beantragung



Insbesondere die Fachausstellung bot Raum für fachlich fundierte Gespräche.



Wolfgang D. Heckeler, Steffen Haase und Martin Kaßler im Gespräch mit Dirk Labusch, Chefredakteur Immobilienwirtschaft





Martin Kaßler und Dr. Gregor Gysi



Informationen aus erster Hand: vom Dachverband und den Ausstellern.



Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler und PSts Ulrich Kelber

von KfW-Zuschüssen für sie kamen nicht zuletzt auf Betreiben des Dachverbands zustande.

Die Politik ist weiterhin gefordert

Anreize, so der Präsident, müsste es aber auch für Verwalter geben, die beim Anstoß und der Durchführung von notwendigen Sanierungsprozessen eine zentrale Rolle einnehmen. KfW und BAFA müssten sie daher für ihren Aufwand vergüten.

Flexiblere Lösungen forderte Heckeler auch für die unmittelbar anstehenden Herausforderungen der Immobilienbranche: Bezahlbarer Wohnraum sei notwendiger denn je, angesichts der ins

Land strömenden Asylanten. Ihre Integration in die Gesellschaft erfordere neue Handlungsspielräume, um den Wohnungsbau voranzutreiben. Die vorläufige Aussetzung der EnEV 2014 und die Fortsetzung des KfW-Effizienzhaus 70 als Standard für Neubauten seien hier probate Mittel. Auch die Anhebung der steuerlichen Abschreibungssätze im Wohnungsneubau von zwei auf drei, in Ballungsräumen vier Prozent, regte er an, eine kostenneutrale Neuregelung der Grundsteuer, die Verdoppelung der für die soziale Wohnraumförderung zweckgebundenen Mittel und die Bereitstellung kommunaler Flächen als Bauland. Nur eine Woche später ist dies auf bundespolitischer Ebene schon im Gespräch. Es scheint, Wolfgang D. Heckeler wurde gehört.

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

Eröffnung
Wolfgang D. Heckeler,
Präsident des Dachverbandes
Deutscher Immobilienverwalter e.V.

23.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
2015



Klare Worte an die Politik: Wolfgang D. Heckeler in seiner Eröffnungsrede

Was auf die Branche zukommt:
Steffen Haase



Dr. Gregor Bastly

ZWEI TAGE VOLLES PROGRAMM

Es ging um rechtliche Aspekte des Verwalterberufs, aber auch um technische Fragestellungen, perspektivische und wirtschaftliche Entwicklungen der Branche und des Immobiliensektors. 13

Fachvorträge von Juristen, Wissenschaftlern, Bundespolitikern und natürlich auch von Praktikern aus der Immobilienverwaltung beleuchteten unterschiedlichste Aspekte und komplexe Zweifelsfälle der Verwaltertätigkeit.

Durchweg gut gefülltes Auditorium

Ebenso wie die Vorträge waren auch die zusätzlichen vier Fachforen, in denen die Teilnehmer konkrete Sachverhalte mit den Referenten auseinandersetzen, gut besucht und geprägt von teils launigen, teils lebhaften Einwüfen und Fragen der Zuhörerschaft. Konstruktives Miteinander statt trockener Monologe. Was auch diesen Jahreskongress auszeichnete, wird so manchem Besucher nachhaltig in Erinnerung bleiben.



PSts Ulrich Kelber



KfW-Direktor
Werner Genter



RA Stephan Volpp



Prof. Dr. Wolfgang
Schneider



Thomas Hannemann



Prof. Dr.-Ing. Viktor
Grinewitschus



Dr.-Ing. Klaus-
Dieter Clausnitzer



Prof. Dr. Florian Jacoby



Dr. David Greiner



Astrid Schultheis



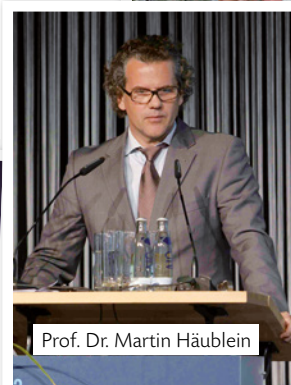
Prof. Dr.
Arnold
Lehmann-
Richter



Dr. Gregor Gysi



RA Dr. Michael Casser



Prof. Dr. Martin Häublein



Erst die Arbeit, dann das Vergnügen

Der Festabend im Estrel Convention Center ist traditionell das Highlight des Deutschen Verwaltertages – mit Galadinner, spektakulärer Bühnenshow und der mit Spannung erwarteten Preisverleihung.

Krönender Abschluss der ersten Tagungseinheit: festlich gedeckte Tische, soweit das Auge reicht, ein erlesenes Menü, dessen Speisenfolge sich appetitlich durch die Soiree zieht, und zwischen den Gängen ein funkensprühendes Bühnenprogramm. Die temperamentvolle Show der „Stars in Concert“ stimmte schon mal darauf ein, im Anschluss auch selbst noch das Tanzbein zu schwingen. Und das wurde natürlich auch getan – bis in die frühen Morgenstunden. Aber der Reihe nach. Denn der Festabend, durch den Moderatorin Manuela Stamm führte, ist schließlich auch eine Preisverleihung, und die Gewinner des Jahres wurden ebenfalls gut portioniert zwischen den Gängen des Menüs „serviert“.



Prof. Dr. Friedemann Stornel (2.v.R.) mit Martin Kaßler, Laudator Stefan Beberweil (Tele Columbus) und Wolfgang D. Heckeler

ImmoStar 2015

Die Auszeichnung für sein Lebenswerk erhielt Prof. Dr. Friedemann Stornel. Der renommierte Mietrechtsexperte war Vorsitzender Richter der Zivilkammer 16 und zudem akademisch lehrend tätig, zunächst an der Universität Hamburg, später als Honorarprofessor in Leipzig. Darüber hinaus referiert er bis heute auf allen nennenswerten Veranstaltungen zum Mietrecht, hat mit dem Band „Mietrecht“, der mittlerweile in 4. Auflage vorliegt, ein Standardwerk geschaffen und die Rechtsprechung über Jahrzehnte nachhaltig geprägt. Mit der Auszeichnung würdigt der DDIV Stornels Verdienste als „Mietrechts-Papst“ und seinen Einfluss auch auf die deutsche Verwalterbranche.

NICHT VERPASSEN

Aareon Forum 2015
25.11. – 26.11.2015
in Hannover

www.aareon-forum.de



Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

WE MANAGE IT FOR YOU



Große Bühne für die Verwalter des Jahres: Moderatorin Manuela Stamm, Andreas Göppel (Kalometa, Urbana), Dietmar Kubitsch (ImmoTEC CASA GmbH), Wolfgang D. Heckeler, Sören Klement, (ImmoTEC CASA GmbH), Laudator Stephan Rohloff, Markus Herrmann (APROPOS Service GmbH), Eugen Mönig (Mönig Immobilienverwaltung GmbH), Martin Kaßler

Verwalter des Jahres

Das sind sie, die Besten der Branche. Der DDIV hatte in diesem Jahr dazu aufgerufen, sich unter dem Motto „Erfolgreiche Kundenbindung und Neukundengewinnung – wie aus Eigentümern Fans werden“ um die begehrte Auszeichnung zu bewerben. Alle bundesdeutschen Immobilienverwaltungen waren dazu eingeladen, sich mit innovativen Ideen und Angeboten der Jury zu stellen.

1. Platz

Immobilienverwaltung des Jahres 2015 ist die immoTEC CASA GmbH & Co. KG. Das Bielefelder Unternehmen hat mit dem Ziel strategischer Optimierungen die Wünsche und Belange der Eigentümer stärker in den Fokus gerückt. Neue Organisationsstrukturen bieten nun mehr Präsenz, Kommunikationsbereitschaft und besseren Informationsfluss. Konsequente Kundenorientierung und zeitgemäße Instrumentarien vermitteln Glaubwürdigkeit. Überzeugend: Kundenähe macht Eigentümer zu Fans.

2. Platz

APROPOS Service GmbH & Co. KG aus Dirmstein. Das Unternehmen stellt Eigentümern auf seiner Homepage und über Social Media hilfreiche Informationen und Dokumente zur Verfügung: Erklärende Videos, Downloads, Abrechnungen. So haben Kunden jederzeit Zugriff auf alle relevanten Daten. Eine gute Basis für gegenseitiges Verständnis.

3. Platz

Mönig Immobilienverwaltung GmbH, Böblingen. Mit kostenlosen Informationsveranstaltungen, Expertenvorträgen und der Teilnahme an Immobilienmessen und Netzwerktreffen zeigt das Unternehmen Präsenz. So knüpft man Kontakte zu den Akteuren der Branche und füllt sie nachhaltig mit Leben. Die Eigentümer profitieren davon.

Nachwuchsstar 2015



Beste ihres Jahres: Sarah Betz mit Martin Kaßler, Wolfgang D. Heckeler und Ronald Bosch (smmove)

Die 24-jährige Sarah Betz hat ihre Ausbildung Anfang des Jahres mit sehr gutem Erfolg abgeschlossen. Dabei überzeugte sie nicht nur durch ihre hervorragenden Arbeitsleistungen, sondern auch durch ihre Persönlichkeit. Das Team der Hamburger A.S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs- GmbH, in der sie lernte, hat ihr herausragendes Engagement, ihre Lern- und Hilfsbereitschaft, nicht zuletzt aber auch ihre Freundlichkeit überzeugt. Als NachwuchsStar strebt sie nun das Bachelor-Studium der Immobilienwirtschaft an der HAWK Holzminden an.

DDIV*aktuell*

Beileger



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

5. DDIV WINTERTAGUNG ZELL AM SEE

24. - 29. Januar 2016

Das Alpenhaus Kaprun ★★★★★

5. DDIV-WINTERTAGUNG 2016

ZELL AM SEE

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Verwalter,

wir nehmen Sie mit auf ein Seminar- und Wintererlebnis der besonderen Art. Bereits zum 5. Mal bietet die DDIV-Wintertagung einen einzigartigen Rahmen zur beruflichen Weiterbildung. Zweimal täglich schulen wir Sie in praxisnahen Vorträgen zu aktuellen Themen und neuesten Entwicklungen der Branche. Auf der Agenda stehen neben dem Verwaltungsbeirat die jährliche Eigentümerversammlung und aktuelle Entscheidungen zur Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum. Darüber hinaus werden Fragen zu Mängelrechten und zur Zustimmung des Verwalters bei Veräußerungen beantwortet. Schließlich stellen wir Ihnen neue Herangehensweisen zur Mitarbeiterführung und zum Zeitmanagement vor. Sichern Sie sich einen Wissensvorsprung und erweitern Sie Ihr persönliches Netzwerk.

Weiterbildung in Österreichs vielfältigster Region

Zur Fortbildung empfängt uns das Alpenhaus Kaprun im Salzburger Land. Umgeben von drei Skigebieten ist das Hotel damit auch perfekter Ausgangspunkt für Skitouren und Wanderungen zwischen den Seminaren. Das moderne 4-Sterne-Haus im alpinen Flair verwöhnt Sie mit regionaler und internationaler Küche auf höchstem Niveau. Ausgiebig erholen und entspannen können Sie im 2014 komplett renovierten Wellnessbereich mit großer Pool- und Saunalandschaft.

Erleben Sie mit uns gemeinsam die Kombination aus anspruchsvollem Seminarprogramm, renommierten Referenten und einem abwechslungsreichen Freizeitprogramm.

Wir freuen uns auf Sie!



Ihr Wolfgang D. Heckeler
Präsident



Ihr Martin Kaßler
Geschäftsführer

Frühzeitig anmelden!

Ihre Anmeldungen nehmen wir bis zum 5. Dezember 2015 entgegen. Bitte beachten Sie, dass nur ein begrenztes Teilnehmerkontingent zur Verfügung steht und dieses in den Vorjahren bereits deutlich vor Ablauf der Anmeldefrist ausgebucht war. Melden Sie sich daher möglichst frühzeitig an! Die Anmeldungen werden nach der Reihenfolge des Eingangs berücksichtigt. Programmänderungen sind vorbehalten.

SONNTAG, 24. JANUAR 2016

Individuelle Anreise nach Kaprun/Zell am See.

18.00 Uhr

Empfang durch den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter

Die 5. Wintertagung des DDIV beginnt um 18.00 Uhr mit einer informellen Zusammenkunft an der Hotelbar.

Sie haben die Gelegenheit, die anderen Teilnehmer kennenzulernen und erste Kontakte zu knüpfen. In gemütlicher Atmosphäre werden Sie von Präsident Wolfgang D. Heckeler und Geschäftsführer Martin Kaßler empfangen und über den Ablauf der nächsten Tage informiert.

MONTAG, 25. JANUAR 2016

9.00 Uhr

Verwalter und Verwaltungsbeirat: 10 Regeln zur Vermeidung von Rechtsstreit

Prof. Dr. Martin Häublein, Professor an der Universität Innsbruck

Im Vortrag geht es um Fragen, vor denen der Verwalter immer wieder steht, wenn der Verwaltungsbeirat ins Spiel kommt.

Bereits die Wahl der Beiratsmitglieder kann zum Problem werden, wenn der Versammlungsleiter nicht weiß, ob das Stimmrecht der Kandidaten ausgeschlossen ist. Und was gilt bei der Entlastung des Verwaltungsbeirats - wie weit reicht der Stimmrechtsausschluss hier?

Fehler werden oft auch dort gemacht, wo der Beirat als Vertreter der übrigen Wohnungseigentümer agiert, z.B. beim Abschluss des Verwaltervertrages oder bei der Delegation von Befugnissen im Rahmen von Baumaßnahmen. Oder: Was ist, wenn sich die Beiratsmitglieder weigern, das Versammlungsprotokoll zu unterzeichnen? Prof. Häublein klärt auf und beantwortet Ihre Fragen rund um den Verwaltungsbeirat.

17.00 Uhr

Irren ist menschlich!? Fehler bei der Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum und ihre Folgen

Prof. Dr. Martin Häublein, Professor an der Universität Innsbruck

Aktuelle Entscheidungen zur Abgrenzung der Eigentumssphären stehen hier im Mittelpunkt. So groß die Bedeutung dieser Grenzziehung ist, so oft werden Fehler gemacht.

Doch was tun, wenn die Teilungserklärung fehlerhaft formuliert wurde? Welche Haftungsrisiken drohen dem Verwalter? Diese und andere Fragen werden im Vortrag aufgeworfen und umfassend beantwortet.

PROGRAMM

24. - 29. JANUAR 2016

DIENSTAG, 26. JANUAR 2016

9.00 Uhr

Update Eigentümerversammlung

Steffen Haase, Geschäftsführer Haase & Partner GmbH, Nürnberg/Augsburg
Die jährliche Eigentümerversammlung wird für Verwalter oft zur Gewohnheit, dient sie in erster Linie dem Austausch von Informationen und der Herbeiführung von Beschlüssen. Doch gerade bei routinierten Abläufen schleichen sich Fehler unbemerkt ein. Damit Sie ohne Probleme durch den nächsten Versammlungsmarathon kommen, weisen wir Sie auf mögliche Stolpersteine hin und informieren Sie über die aktuelle Rechtsprechung.

Steffen Haase stellt allerdings nicht nur die rechtliche Seite dar, sondern beleuchtet auch die Vorteile als Marketinginstrument: Denn die Versammlung kann effektiv zur Bestandskundenpflege und Neukundenakquise genutzt werden. Wie genau, das vermittelt Ihnen der erfahrene Verwalter anhand praktischer Beispiele.

17.00 Uhr

Podiumsdiskussion: Dienstleistung Immobilienverwaltung – Anforderungen und Hilfen der Partner

Moderation: Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV, Berlin

Ein belastbares Netzwerk zu Dienstleistern und Partnern ist Basis für die Tätigkeit als Immobilienverwalter. Diskutieren Sie gemeinsam mit ausgewählten Partnern des DDIV die Bedürfnisse und Anforderungen einer erfolgreichen Zusammenarbeit.

MITTWOCH, 27. JANUAR 2016

9.00 Uhr

Wahrnehmung der Mängelrechte und Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Verwalter bei neu errichteten Anlagen

Prof. Dr. Stefan Hügel, Notar der Kanzlei Froeb und Hügel, Weimar
Regelmäßig sind nach der Neuerrichtung einer Eigentumswohnung anlage Mängel am Bauwerk vorhanden. Welche Stellung besitzt der Verwalter bei der Wahrnehmung der Mängelrechte gegenüber dem Bauträger? Ist er sogar verpflichtet, solche Rechte im Namen der Wohnungseigentümer oder der WEG geltend zu machen? Ist er möglicherweise auch zur Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt oder gar verpflichtet? Ein in der Praxis zurzeit höchst umstrittener Fragenkreis mit erheblichen rechtlichen Auswirkungen.

17.00 Uhr

Aktuelle Fragen zur Veräußerungszustimmung des Verwalters gem. § 12 WEG

Prof. Dr. Stefan Hügel, Notar der Kanzlei Froeb und Hügel, Weimar
In vielen Gemeinschaftsordnungen ist vorgesehen, dass die Veräußerung einer Wohnungseinheit der Zustimmung durch den Verwalter bedarf. In der Praxis entstehen dadurch immer wieder Fragen und Probleme im Rahmen der Zustimmungserteilung.

Welche Pflichten treffen hierbei den Verwalter, welche formellen Anforderungen hat er zu erfüllen und wer trägt die hierdurch entstehenden Kosten? Besondere Berücksichtigung findet die aktuelle Rechtsprechung zu diesem Problemkreis.

DONNERSTAG, 28. JANUAR 2016

9.00 Uhr

Was haben Talente mit Führung zu tun?

Ute Engelmann, Ute Engelmann Beratung Training Coaching, Hamburg
Oft wissen Führungskräfte nicht, wo die Talente und Stärken ihrer Mitarbeiter liegen. Und diese wiederum haben keine Ahnung, was sie besonders gut können.

Eine Studie belegt: Die effektivsten Führungskräfte investieren immer in Stärken und verstehen die Bedürfnisse ihrer Mitarbeiter. Im interaktiven Vortrag erfahren Sie, warum das wichtig ist und wie Sie es als Führungskraft schaffen, dass man Ihnen folgt.

17.00 Uhr

Wie bezwinde ich Zeitfresser im Arbeitsalltag?

Ute Engelmann, Ute Engelmann Beratung Training Coaching, Hamburg
Wie bezwinde ich die Zeitfresser im Arbeitsalltag? Das Internet wimmelt von Angeboten und Seminaren zum Zeitmanagement, in denen man lernen kann, seine Zeit effektiver zu nutzen. Dieser Blick auf die eigene Arbeit verleitet dazu, eher an den Symptomen zu arbeiten, statt an den Ursachen. Werfen Sie mit der Referentin einen kritischen Blick auf Ihr „Zeitmanagement“, lernen Sie Tricks und Tipps für den Arbeitsalltag und erfahren Sie, wie Sie das Gelernte auch gleich im täglichen Tun umsetzen können.

FREITAG, 29. JANUAR 2016

Individuelle Heimreise oder eigenständiger, verlängerter Aufenthalt.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Wir danken unseren Partnern für
die freundliche Unterstützung:



Tagungs-Hotel:

Das Alpenhaus Kaprun
Schlossstraße 2
A-5710 Kaprun/Zell am See

Telefon: +43 6547 7647
Telefax: +43 6547 7680
willkommen@alpenhaus-kaprun.at
www.alpenhaus-kaprun.at

Ansprechpartner:

Die DDIVservice GmbH im Auftrag des
Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter
DDIVservice GmbH
Dorotheenstraße 35
D-10117 Berlin

Telefon: +49 30 3009679 0
Telefax: +49 30 3009679 22
info@ddiv.de
www.ddiv.de

ANMELDUNG

5. DDIV-WINTERTAGUNG

Bitte füllen Sie die Anmeldung vollständig aus und senden Sie diese an:

Fax: 030 - 300 96 79 22 | E-Mail: info@ddiv.de



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Hiermit melde ich zur 5. DDIV-Wintertagung vom 24.- 29. Januar 2016 im Alpenhaus Kaprun/Zell am See, folgende Personen verbindlich an:

Teilnehmer 1

Teilnehmer 2

Teilnehmer 3

Zimmerauswahl (Preis pro Person):

☐ Einzelzimmer

910,- Euro für Mitglieder der DDIV Landesverbände
1.010,- Euro für Nichtmitglieder
1.820,- Euro für Dienstleister

☐ Doppelzimmer zur Einzelnutzung

960,- Euro für Mitglieder der DDIV Landesverbände
1.060,- Euro für Nichtmitglieder
1.920,- Euro für Dienstleister

☐ Doppelzimmer (ab 2 Personen)

760,- Euro für Mitglieder der DDIV Landesverbände
860,- Euro für Nichtmitglieder
1.520,- Euro für Dienstleister

☐ Suite (ab 2 Personen)

835,- Euro für Mitglieder der DDIV Landesverbände
935,- Euro für Nichtmitglieder
1.670,- Euro für Dienstleister

☐ Verlängerung des Aufenthaltes (auf eigene Kosten)

von _____ bis _____

Skikurs/Skipass

☐ Skikurs für Anfänger / Anzahl: ____

170,- Euro pro Person

☐ 4-Tage-Skipass (vor Ort zu bezahlen) / Anzahl: ____

176,- Euro pro Person

Freizeitprogramm (im Preis enthalten):

Mo **Stadtrundgang Zell am See**

Mo **Yogakurs**

Di **Langlauf** ☐ Anfänger ☐ Fortgeschritten

Di **Hüttenabend**

Mi **Nationalparkzentrum Mittersill**

Mi **Fackelwanderung am Abend** ☐ zeitgleich

Mi **Whiskey- und Zigarrenabend** ¹ ☐ zeitgleich

Do **Wanderung Baumzipfelweg**

Do **Burgabend**

☐ Teilnehmer 1 ☐ Teilnehmer 2 ☐ Teilnehmer 3

☐ Teilnehmer 1 ☐ Teilnehmer 2 ☐ Teilnehmer 3

☐ Teilnehmer 1 ☐ Teilnehmer 2 ☐ Teilnehmer 3

☐ Teilnehmer 1 ☐ Teilnehmer 2 ☐ Teilnehmer 3

☐ Teilnehmer 1 ☐ Teilnehmer 2 ☐ Teilnehmer 3

☐ Teilnehmer 1 ☐ Teilnehmer 2 ☐ Teilnehmer 3

☐ Teilnehmer 1 ☐ Teilnehmer 2 ☐ Teilnehmer 3

☐ Teilnehmer 1 ☐ Teilnehmer 2 ☐ Teilnehmer 3

☐ Teilnehmer 1 ☐ Teilnehmer 2 ☐ Teilnehmer 3

¹ Selbstzahler vor Ort

*Mit meiner Unterschrift melde ich mich verbindlich an und erkläre mich einverstanden, dass die von mir oben angegebenen Daten an Partnerunternehmen des DDIV zum Zwecke der Kontaktaufnahme per Post oder E-Mail weitergegeben bzw. von diesen gespeichert und genutzt werden dürfen. ☐ Hier ankreuzen, falls die Einwilligung nicht erteilt wird.

Teilnahmebedingungen: Alle Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Bei einem Rücktritt bis 30 Tage vor Reisebeginn behalten wir uns vor, Stornogebühren in Höhe von 30 Prozent des Reisepreises zu erheben. Ab 29 Tage vor Reisebeginn ist die Teilnahmegebühr in voller Höhe zu entrichten. Die DDIVservice GmbH wurde mit der Organisation und Durchführung der Wintertagung beauftragt. Da die Teilnehmerzahl begrenzt ist, werden die Anmeldungen nach der Reihenfolge des Eingangs berücksichtigt. Sollten zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung keine Plätze mehr verfügbar sein, erhalten Sie eine Nachricht von uns. Anmeldeschluss: 5. Dezember 2015.

DDIVservice GmbH | Dorotheenstraße 35 | 10117 Berlin | 030 - 3009679 0 | info@ddiv-service.de | www.ddiv-service.de

FREIZEITPROGRAMM

DDIV-WINTERTAGUNG 2016

Informationen für Skifahrer:

Zusätzlich zum Freizeitprogramm stehen für Skifahrer täglich ab 11 Uhr Tourguides für unterschiedliche Leistungsniveaus zur Verfügung. Sie zeigen Ihnen die schönsten Pisten und begleiten Sie über die Hänge und Abfahrten der Schmitenhöhe und des Kitzsteinhorns.

MONTAG, 25. JANUAR 2016

11.00 Uhr

Stadtrundgang Zell am See

Begeben Sie sich mit unserer Stadtführerin auf einen Rundgang durch das malerische Zell am See. Im Anschluss an die Tour haben Sie die Gelegenheit zur eigenständigen Erkundung. In bezaubernder Landschaft gelegen, bietet der Kurort neben kulinarischen Feinheiten auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

15.00 Uhr

Yogakurs

Sie suchen Entspannung für Körper und Geist? Lassen Sie sich von unserer erfahrenen Yogatrainerin in die Kunst der indischen Gesundheitslehre einführen. Der Kurs findet im Wellnessbereich des Hotels vor dem Nachmittagseminar statt. Da die Teilnehmerzahl auf 15 Personen begrenzt ist, empfiehlt sich eine frühzeitige Anmeldung.

DIENSTAG, 26. JANUAR 2016

11.00 Uhr

Langlauf tour

Der Dienstag steht auch beim Freizeitprogramm im Zeichen des Wintersports. Auf Langlauf-Skiern brechen wir zu einer ausgiebigen Tour durch die Kapruner Berglandschaft auf. Anfänger erhalten eine umfangreiche Einweisung und professionelle Begleitung. Die fortgeschrittenen Langläufer werden von der abwechslungsreichen Route durch die schneebedeckten Weiten begeistert sein.

19.30 Uhr

Hüttenabend

Den Dienstag lassen wir gemeinsam bei einem mittlerweile traditionellen, urigen Hüttenabend auf der Alm Huggenberg ausklingen. Es erwarten Sie neben herzhaften Köstlichkeiten und einem gemütlichen Ambiente, ein heiteres Beisammensein.

Hinweis:

Aus rechtlichen Gründen weisen wir darauf hin, dass Änderungen einzelner Leistungen gestattet sind, soweit sie nicht erheblich sind. Bei Rücktritt von der Reise sind wir berechtigt, unseren Ausfallschaden in Rechnung zu stellen. Der vermittelte Skipass und Skikurs sind Fremdleistungen, für deren Durchführung wir nicht haften. Außerdem haften wir nicht für Schäden im Rahmen der angegebenen Freizeitaktivitäten.

MITTWOCH, 27. JANUAR 2016

11.00 Uhr

Nationalparkzentrum Mittersill

Erleben Sie im Nationalparkzentrum Mittersill die Alpen als Naturraum. Gewässer, Wald, Almlandschaft und Tiere – all das, was die Region seit Jahrhunderten prägt, ist hier hautnah und anschaulich zu erfahren.

21.00 Uhr

Fackelwanderung / Whiskey- und Zigarrenabend

Mit ortskundiger Unterstützung begeben wir uns nach dem Abendessen auf eine Fackelwanderung. Warm eingepackt und mit leuchtenden Fackeln ausgerüstet geht es gemeinsam durch die abendliche Winterwelt.

Wer einen gemütlichen Ausklang des Tages bevorzugt, wird in der Cigar Lounge des Hotels zu einer Whiskey- und Zigarrenverkostung in stilvollem Ambiente herzlich willkommen geheißen.



DONNERSTAG, 28. JANUAR 2016

11.00 Uhr

Wanderung Baumzipfelweg

Der höchstgelegene Gipfelwanderweg Europas, der ein Kilometer lange Baumzipfelweg, bietet nicht nur ein überragendes Gebirgs Panorama, sondern mit der sogenannten Golden Gate Brücke auch noch eine architektonische Attraktion. Mit Pferdeschlitten werden Sie zum Ausgangspunkt der Wanderung gebracht, an deren Ende eine urige Hütte auf Sie wartet.

19.30 Uhr

Burgabend

Zum krönenden Abschluss der Wintertagung findet auf der Burg Kaprun ein Burgabend statt. Wir genießen die traditionellen Ritterspiele und lassen uns zurück ins Mittelalter versetzen.

Über weitere Details informieren wir Sie vor Ort.

Eigentümer

Große Erwartungen und viele Unbekannte gibt es im Beziehungsgeflecht Verwalter und Eigentümer. Dennoch: eine Gleichung, die aufgehen kann.

DDIV ZUM THEMA

Gemeinsam an einem Strang ziehen

Der Trend zum Wohnungseigentum hält an. Gerade in Ballungsgebieten und Großstädten zieht es junge Menschen, Familien und langjährige Mieter zunehmend in die eigenen vier Wände. Oft sind sie jedoch unerfahren und wissen nicht, welche Anforderungen sie als Teil einer Eigentümergemeinschaft erfüllen müssen. Aber auch langjährige Wohnungsbesitzer sind sich nicht immer darüber im Klaren, welche Rechte und Pflichten sie haben. Welche Aufgaben übernimmt beispielsweise der Verwaltungsbeirat? Und was darf der einzelne Eigentümer von seinem Verwalter erwarten? Oft vermitteln rührige Verwalter hier noch das Kleine Einmaleins des Wohnungseigentums. Was kann, darf oder muss der Eigentümer vom Verwalter erwarten? Anregungen, wie Eigentümer, Gemeinschaft und Verwalter gemeinsam an einem Strang ziehen, gibt der Themenschwerpunkt „Eigentümer“.





10 TIPPS, mit denen Sie sich bestens präsentieren

Die Außenwirkung eines Unternehmens hängt von wesentlichen Faktoren ab, die in der Wahrnehmung der Kunden zusammenspielen – und auch über den Erfolg entscheiden. Neudeutsch heißt das Corporate Identity.

Von Andrea Körner

DAS SELBSTVERSTÄNDNIS

Was tut mein Unternehmen, und warum sollen sich Kunden für mich entscheiden? Diese Frage sollten sich auch Immobilienverwaltungen immer wieder stellen. Es geht dabei darum, sich regelmäßig vor Augen zu führen, was das eigene Unternehmen eigentlich auszeichnet: Dienstleistung, Service, Kompetenz, Kundenorientierung, Mitarbeiterführung, Kommunikation nach innen und außen, die Zusammenarbeit mit Dritten werden davon beeinflusst. Es lohnt sich, eine eigene Philosophie zu formulieren und sie auch im Unternehmen zu verbreiten.

3 DAS AUFTRETEN

Kleider machen Leute! Sicherlich eine Phrase, dennoch ist etwas dran, das man beherzigen sollte: Ein gepflegter Auftritt ist unerlässlich. Aber: Es gehört Fingerspitzengefühl dazu. Auch hier ist Seriosität oberstes Gebot. Ein Treffen mit Kunden ist ein Geschäftstermin, keine Galaveranstaltung. Ein dem Anlass angemessenes Äußeres bringt Kunden Ihre Wertschätzung entgegen – und erlaubt nicht zuletzt Rückschlüsse auf Ihre Unternehmenskultur.

1 DAS ERSCHEINUNGSBILD

Was Kunden, vor allem die, die es erst noch werden wollen, von einem Unternehmen wahrnehmen, ist zunächst das optische Erscheinungsbild von Anzeigen, Website, Visitenkarten, Briefbögen etc. Es sollte durchgängig und einheitlich sein, damit es sich einprägt und dem Unternehmen leicht zuzuordnen ist. Wichtig sind hier der Firmenname und das Logo, ein Schriftzug oder eine Bildmarke. Sie sollten – wie ein Absender – überall gut sichtbar sein, auf allen Drucksachen, im Internet, im Mailverkehr. Bei der Gestaltung mit Schriften und Farbe ist weniger oft mehr: Klarheit prägt sich besser ein und hat auf lange Sicht mehr Bestand. Zu professionellem Grafikdesign ist zu raten.

DIE MITARBEITER

Es kann ja nicht alles Chefsache sein! Die Mitarbeiter repräsentieren im Kontakt mit den Kunden das Unternehmen – und tragen so auch wesentlich zu seinem Erscheinungsbild bei. Sie vertreten den Chef, und das am besten in seinem Sinne. Dazu gehört es aber auch, einen glaubwürdigen Gesamteindruck zu vermitteln: Für die Kunden ziehen alle an einem Strang, interne Unstimmigkeiten dringen nicht nach außen. Seriosität vermittelt den Kunden, bei einem Unternehmen gut aufgehoben zu sein.

DIE FACH-KOMPETENZ

Es ist keine Schande, nicht immer alles sofort zu wissen. Aber es geht darum, Sicherheit zu vermitteln. Manchmal empfiehlt es sich, im Zweifelsfall kund zu tun, dass man sich zu einer konkreten Frage zunächst informieren, die gewünschte Antwort dann nachreichen wird. Das sollte dann aber auch unaufgefordert geschehen.

8 DIE SOUVERÄNITÄT

Es zählt sich aus, eine klare Linie zu fahren, den Service-Gedanken als Dienstleister zu verinnerlichen, aber auch Grenzen zu setzen. Das gilt zum einen für Aufgaben, die man als Verwalter nicht übernehmen kann, darf oder will, zum anderen für Vergütungsfragen. Die Annahme, zusätzliche Leistungen würden grundsätzlich kostenlos erwartet, ist nicht unbedingt professionell. Eine klare Kommunikation der Vergütungssätze für Sonderaufgaben macht allen Beteiligten deutlich, dass hiermit eine Leistung abgefordert wird, die (auch für Kunden) ihren Wert hat und entsprechend honoriert werden muss. Womöglich wertet sie das sogar auf.

DIE DISKRETION

Eigentlich Ehrensache! Aber, mal ehrlich: Ein bisschen Tratsch findet jeder mal ganz unterhaltsam. Ins persönliche Gespräch eine Anekdote aus einer anderen Liegenschaft einfließen zu lassen, ist sicherlich nicht unehrenhaft. Aber Vorsicht: Wer so über andere spricht, tut das vielleicht auch über mich, wird das Gegenüber denken. Die Nennung von Namen sollte daher möglichst unterbleiben, und es ist auch nicht ratsam, innerhalb einer Eigentümergemeinschaft für Einzelne Partei zu ergreifen. Das Blatt kann sich wenden, also immer schön neutral, sachlich und loyal bleiben.

6 DIE ORGANISATION

Immer erreichbar sein und sofort reagieren, geht nicht. Schon gar nicht, wenn Telefone und Mail-Accounts heiß laufen. Aber Kunden wollen mit ihren Anliegen gehört werden. Diesen Wunsch sollte man erfüllen. Zumindest indem man Anfragen zeitnah als „empfangen“ bestätigt und in Aussicht stellt, dass man sich dazu in angemessener Frist äußern wird.

DIE TRANSPARENZ

Was Verwaltungen für ihre Kunden tun, ist oft nicht ganz ersichtlich. Es ist durchaus zu empfehlen, dies hin und wieder offen darzulegen, bestenfalls im persönlichen Gespräch, im Rahmen einer Eigentümerversammlung oder gegenüber dem Beirat. Auch über komplexe Vorgänge, sollte man die Eigentümer in Kenntnis setzen, ihnen auf diese Weise mitteilen: der Vorgang läuft, eine Problemlösung ist in Arbeit.

DIE INFORMATIONSPOLITIK

Sie trägt maßgeblich zur Transparenz bei. Es zeichnet ein Unternehmen aus, wenn es deutlich macht, Dinge aus Sicht ihrer Kunden zu sehen. Regelmäßige Informationen über die jeweilige Eigentümergemeinschaft betreffende Vorgänge, aber auch über Sachverhalte, die von allgemeinem Interesse sein könnten, geben den Eigentümern das Gefühl, partnerschaftlich eingebunden zu sein. So lassen sich zudem Überlegungen zu absehbar bevorstehenden Entscheidungen schon im Vorfeld in Gang setzen – und die Verwaltung zeigt kontinuierlich Präsenz, was die Kundenbindung festigt.





Leistung lohnt sich?!

Was tun Verwalter eigentlich alles, und wie werden sie bezahlt? Welche Sondervergütungen enthält ein Verwaltervertrag, und wie macht man alles richtig? Ein Kommentar.

W

EG-Verwalter in Deutschland verkaufen sich nach wie vor zu billig. Viele Verwalter kennen oder verstehen betriebswirtschaftliche Grundbegriffe nicht, die zum Führen eines Wirtschaftsunternehmens zwingend erforderlich sind. Sie kalkulieren ihre Grundleistungen deshalb zu gering und bewerten Sonderleistungen nicht oder nicht vollständig. Bedingt durch teilweise hohen Wettbewerbsdruck glauben sie, mit All-inclusive-Sorglospaketen dem Wettbewerb Kunden abnehmen zu können.



Der Autor

MICHAEL WINTZER

Geschäftsführer Bayerische Immobilien Management GmbH
www.bayerische-immobilien-management.de

Die Zahlen sprechen für sich

Im 3. DDIV-Branchenbarometer 2015 heißt es so schön, dass 69 Prozent aller Verwalter mit steigenden Umsätzen rechnen, etwas mehr als jeder zweite sogar mit einem Wachstum von deutlich über 5 Prozent. Auch sei der Geschäftsgewinn 2014 gegenüber 2013 bei immerhin knapp 70 Prozent der befragten Unternehmen gestiegen. Hört, hört!

Das 2. DDIV-Branchenbarometer 2014 stellte noch fest, dass die Verwaltervergütungen seit 2010 nur marginal gestiegen, die Vergütungssätze für Großanlagen mit mehr als 100 Einheiten gegenüber 2010 sogar um 7,4 Prozent gefallen sind. Und trotzdem waren die befragten Unternehmen optimistisch, was Gewinn und Umsatz angeht. Wie passt das zusammen?

Bereits seit 2003 steigen die Vergütungssätze praktisch nicht mehr. Laut BFW-Studie „Verwalterhonorare in Deutschland“ aus jenem Jahr erhielt man damals bereits für eine 100-Einheiten-WEG in

Westdeutschland im Mittel 14,59 Euro, also nur rund 4,4 Prozent weniger als 2014. Gestiegen sind allerdings die Personalkosten für WEG-Verwalter – in der Zeit von 2010 bis 2014 um immerhin 5,6 Prozent, für eine Sekretärin sogar um 10,3 Prozent (Vergütungsstudien Immobilienwirtschaft, PersonalMarkt mit Baumgartner & Partner).

Woraus resultiert dann der Zuwachs bei Umsatz und Gewinn? Wahrscheinlich aus dem Bauboom der letzten Jahre und den in der Folge entstehenden Neubau-WEG, die geeignete Verwalter suchten und suchen. Aber Umsatz ist eben nicht gleich Gewinn!

Personalkosten steigen, die Vergütungen kaum. Wie passt das zusammen?

Produktions- und Kostenfaktor „Mensch“

Unser wesentlichster „Produktionsfaktor“ ist unstreitig der Mensch, die WEG-Verwalter, Techniker, Back-Office-Mitarbeiter, Buchhalter. Sie sind die Kostentreiber in unseren Gewinn- und Verlustrechnungen. Ebenfalls unstreitig ist die Tatsache, dass ein

Mitarbeiter einer WEG-Verwaltung je nach Organisationsform des Unternehmens, der durchschnittlichen Objektgröße und regionaler Verteilung ohnehin eine immense Zahl von Einheiten verwaltet. Für signifikante Effizienzsteigerungen war unsere Branche allerdings nie bekannt. So muss entweder die bestehende Mannschaft (noch) mehr arbeiten, oder der Chef als „oberster Sachbearbeiter“ eine Schippe drauflegen, das neue Objekt selbst übernehmen und damit bei fast gleichbleibenden Kosten ein Objekt mehr verwalten. Dass allerdings hält ein Unternehmen nur temporär aus. Auf Dauer leidet die Qualität der Arbeit.

Die Tücken des Objekts

Was geschieht aber, wenn sich das viel versprechende Neubauobjekt als Bausünde entpuppt, Gewährleistungsmängel und Rechtsstreitigkeiten bis zum Abwinken mit sich bringt? Oder was, wenn das seit 30 Jahren „ach so brave“ Bestandsobjekt

nun in den Grundfesten saniert werden muss, Fassade, Dach und Haustechnik folgen Schlag auf Schlag?

Dann sind über das Tagesgeschäft hinaus plötzlich zusätzliche Ressourcen gefragt – und müssen bezahlt werden. Wenn der Verwaltervertrag dafür keine Regelung vorsieht, greift das Gesetz. Und das besagt ganz salopp: „Verwalter, mach’!“

Der falsch verstandene Service-Gedanke

Solche außerplanmäßigen Großprojekte können nicht kalkuliert werden und stellen ein erhebliches wirtschaftliches Risiko dar. Sanierungen können über mehrere Jahre laufen. Es sind Architekten, Bauinge-

nieure, Sachverständige zu beauftragen. Erstellen Sie die entsprechenden Verträge dazu etwa selbst, als „Service“ für Ihre Gemeinschaften? Gratuliere! Sie bewegen sich im Feld der erlaubten Rechtsberatung und haften wie ein qualifizierter Rechtsanwalt. Den hätte allerdings – eine entsprechende Beschlussfassung voraus-

gesetzt – natürlich die WEG bezahlen müssen. Und die Ausschreibungen? Machen Sie die, als „Zusatzservice“ und weil das Ihr Verkaufsargument bei der Akquise war, auch selbst? Nochmals herzlichen Glückwunsch! Sie sind als Architekt tätig und haften nach Werkvertragsrecht. Kleiner Trost: Ihnen steht damit die Mindestvergütung nach HOAI zu, da sie in Deutschland zwingendes Preis-

Überlastung mindert auf Dauer die Qualität der Arbeit in jedem Unternehmen.



wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

Sie planen den Neubau oder die Sanierung bzw. Modernisierung eines Mehrfamilienhauses – wir haben das Förderprogramm. Mit unseren Finanzierungsangeboten unterstützen wir Sie vor allem bei Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz. Sprechen Sie mit uns!

Telefon: 030 / 2125-2662
E-Mail: immobilien@ibb.de
www.ibb.de/wohnen_modernisieren

 **Investitionsbank
Berlin**
Leistung für Berlin.

recht ist. Wussten Sie nicht? Macht nichts, denn darauf werden Sie sich sowieso nicht berufen. Sie wollen ja Ihr Wort nicht brechen. Dumm nur, dass in beiden Fällen Ihre Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung üblicherweise für Schäden nicht aufkommt.

Es ist eine Mähr, an der natürlich jeder Wohnungseigentümer festhält, dass Instandhaltungsmaßnahmen keinen erheblichen Mehraufwand mit sich bringen. Fatal ist aber, wenn unsere Branche das auch noch regelmäßig im Wettbewerb bestätigt.

Jeder professionelle Immobilieninvestor ist heute bereit, einem Property Manager Zusatzvergütungen in Höhe der tatsächlich angefallenen Stunden oder in Anlehnung an § 8 Ziff. 3 der 2. Berechnungsverordnung (z. B. bis 128.000 Euro Bausumme 3,4 Prozent davon) zu bezahlen. Ist Ihre Leistung weniger wert, nur weil Sie keine angloamerikanische Berufsbezeichnung tragen?

Die Verfolgung von Gewährleistungsmängeln kann Sie über Jahre, sogar bis zu einem Jahrzehnt verfolgen: Begehungen mit Gutachtern, Beiräten, (endlose) Verhandlungen mit Bauträgern, Gerichtsverfahren und zudem die perfekte Organisation Ihres Büros in diesen Angelegenheiten. Sie leisten das alles ohne zusätzliche Vergütung – nur weil Sie dieses Objekt unbedingt noch haben wollten? Erfahrungswerte weisen einen Arbeitsaufwand von durchschnittlich 20 bis 50 Stunden pro Jahr und Neubauobjekt aus – für Neubauten, die anstandslos durch die fünfjährige Gewährleistung laufen. Bei einem Stundensatz von nur 50 Euro wären das pro Jahr immerhin 1.000 bis 2.500 Euro mehr in der Kasse.

Was im Tagesgeschäft tatsächlich untergeht

Auch im Tagesgeschäft schlummern viele Aufgaben, die sich nicht

konkret planen und somit in die Pauschalen einpreisen lassen. Die Durchführung außerordentlicher Versammlungen zum Beispiel: Je nach Größe der Anlage und Tagesordnung fallen dafür ein bis drei Manntage Arbeit an. Aufgerufen werden aber üblicherweise Sonderhonorare von 200 bis 500 Euro. Haben Sie schon einmal daran gedacht, den tatsächlichen Aufwand in Rechnung zu stellen? Er wird weit über der vereinbarten Pauschale liegen.

Mahnverfahren sind heute in der Regel automatisiert, deshalb ist eine Pauschale von 10 Euro pro Mahnung sicher angemessen. Sollte der Eigentümer dann jedoch nicht zahlen, und es kommt zum Rechtsstreit, kann sich das hinziehen ggf. bis zur Zwangsversteigerung. Der Aufwand ist nicht mehr kalkulierbar. Deshalb kommt hier, wie bei jedem anderen Rechtsstreit, z. B. einer Beschlussanfechtung, nur eine Abrechnung nach Aufwand zum vereinbarten Stundensatz in Frage.

Wer am Lastschriftverfahren nicht teilnimmt, verursacht in Ihrer Buchhaltung einen monatlich mess- und damit kalkulierbaren Mehraufwand, für den rund 3 Euro pro Buchung berechnet werden sollten.

Fachwissen unter Preis verkauft

Sie rechnen die Gehälter der bei der WEG angestellten Hausmeister selbst ab, erstellen die Meldungen für Lohnsteuer, Kranken- und Rentenversicherung? Sie verwalten die Urlaubskonten der Hausmeister, ermitteln die Umlagerstattungen im Falle von Krankheit und Mutterschutz? Sie begleiten

Betriebsprüfungen der Finanzämter oder Sozialversicherungsträger? Ein externer Steuerberater oder ein professioneller Lohnbuchhalter wird hierfür je Mitarbeiter monatlich zwischen 20 und 25 Euro in

Rechnung stellen, wobei der Aufwand für Betriebsprüfungen ggf. zusätzlich berechnet wird. Viel weniger sollten auch Sie nicht verlangen, dabei aber bedenken, dass diese Aufgaben erheblichen Sachverstand im deutschen Sozialversicherungs- und Steuerrecht voraussetzen, den man haben sollte, wenn man solche Leistungen anbietet.

Fachkräftemangel? Kein Wunder!

Beide Branchenbarometer sehen im Fachkräftemangel ein großes unternehmerisches Risiko. Ohne Frage sind die Aufgaben eines WEG-Verwalters sehr vielschichtig und komplex, erfordern ein großes Repertoire an persönlichen Fähigkeiten: Geschick in Kommunikation und Konfliktmanagement, das Beherrschen von Verhandlungs- und Präsentationstechniken sind unabdingbar, um den unterschiedlichsten Charakteren wertschätzend zu begegnen und ihre Interessenlagen in Einklang zu bringen. All das sind Fähigkeiten, die heute nicht nur in einer WEG-Verwaltung, sondern bei vielen Dienstleistungen der Immobilienbranche geschätzt werden. Große Property Manager zahlen Verwaltern heute ein rund 10 bis 15 Prozent höheres Gehalt. Mit diesen Unternehmen stehen wir im Wettbewerb um die besten Mitarbeiter. Geld ist nicht alles, aber unsere Mitarbeiter erwarten eine marktgerechte Bezahlung. Der Markt jedoch ist heute nicht mehr allein der Markt der WEG-Verwalter. Nur wenn wir die Preise gemäß einer realistischen Bewertung unserer erbrachten Leistung gestalten, werden wir in der Lage sein, Umsätze wie auch Gewinne so zu steigern, dass wir Gehälter zahlen können, die unsere Branche für junge Menschen wieder interessant macht.

Wer für
Leistungen
haftet, sollte
dafür auch
angemessen
bezahlt werden.

Warum
nur gelten im
Property
Management oft
ganz andere
Regeln?



Von: Gärtnerei Paul
An: E.ON
Betreff: Energielösungen für meinen Betrieb

Meine Kunden erwarten von mir erstklassige Produkte und eine engagierte Beratung. Bekomme ich das auch bei euch, E.ON?

Selbstverständlich, Herr Paul. Unsere Experten von der E.ON Geschäftskunden Betreuung kennen Ihre Anforderungen und kümmern sich um die optimale Energielösung für Ihr Unternehmen.

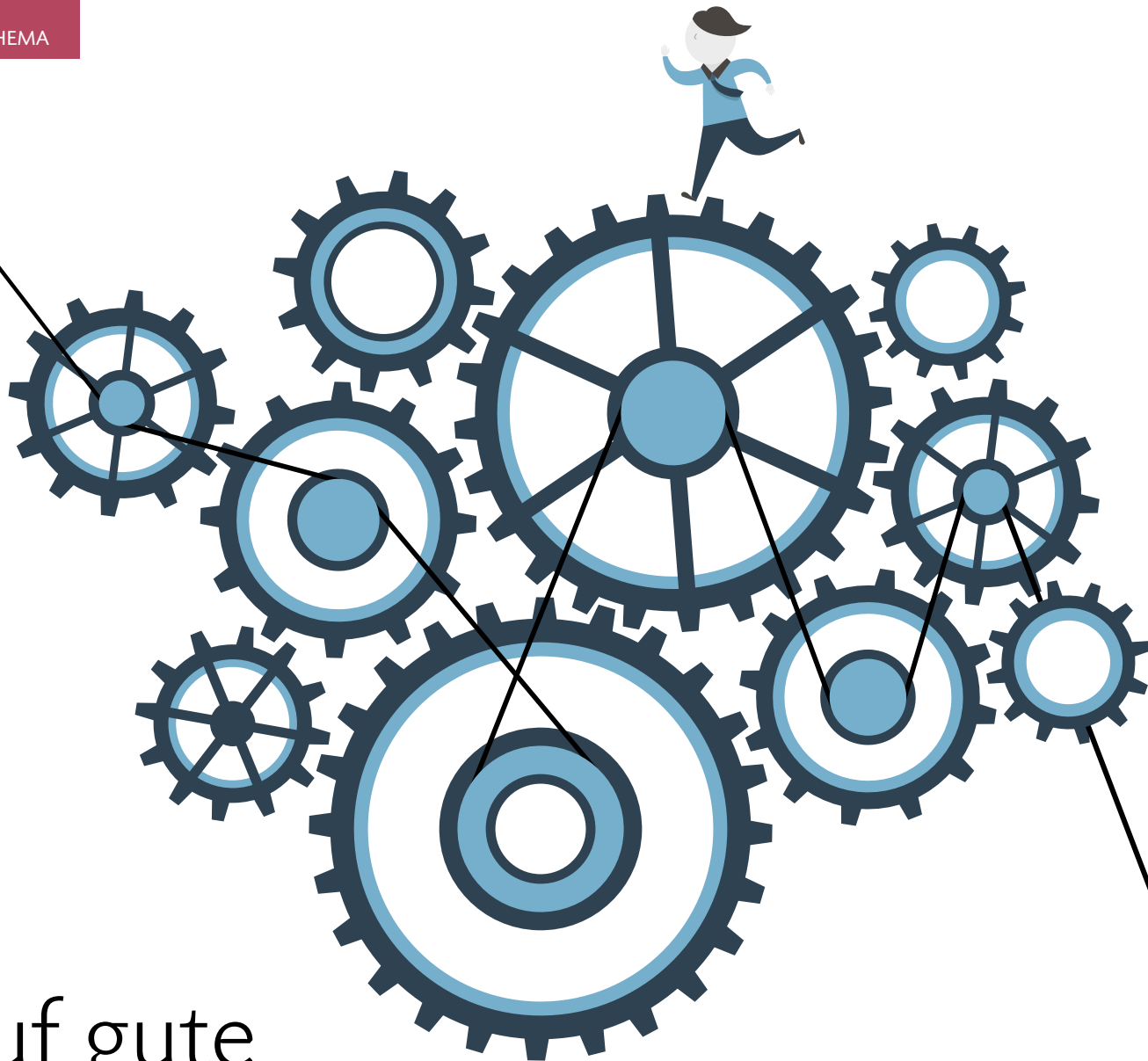
Neben Strom- und Gaslieferungen beraten wir Sie gerne auch zu anderen Themen wie Photovoltaik, EEG-Direktvermarktung und Kraft-Wärme-Kopplung.

Sprechen Sie uns an!

Mehr Informationen
finden Sie auf
www.eon.de/gk

Ihr Erfolg. Unsere Energie.

e-on



Auf gute Zusammenarbeit!

Der Verwaltungsbeirat: Wer ist das? Warum bekleidet er dieses Amt? Wie bewährt er sich in der Praxis? Und was kann man als Verwalter tun, damit's rund läuft? Ein Erfahrungsbericht.



Der Autor

J. BERND SCHNEIDER

**Der Geschäftsführer der Stadt-Art
Hausverwaltungsgesellschaft mbH ist
stellvertretender Vorstandsvorsitzen-
der des VDIV Berlin-Brandenburg**

Hand aufs Herz: Als in den Jahren nach Beendigung des zweiten Weltkrieges Wege gesucht wurden, den Wiederaufbau zu forcieren und das BGB dringend eine Ergänzung benötigte, um einzelne bzw. unterschiedliche Eigentumsbereiche rechtlich sauber darstellen zu können, hat doch in Wirklichkeit niemand über die nachhaltige Bedeutung des in § 29 verankerten Organs der Wohnungseigentümergeinschaft nachgedacht – oder doch? Wurde hier im Vereinsrecht „gewildert“? Ist das

Organ Verwaltungsbeirat dem Vorstand gleichzusetzen und der Verwalter dem Kassenwart ...? Keineswegs – er, der Beirat, soll unterstützen, prüfen und berichten. So steht es geschrieben.

Wer ist das eigentlich?

In der Praxis hat man es mit ganz unterschiedlichen Typen von Beiräten zu tun: Die, die sich „breitschlagen lassen“, das im Gesetz vorgesehene Amt zu bekleiden. Die, denen es wichtig ist, sich in die einzelnen Bearbeitungsprozesse unterjährig einzubinden. Und – eher selten, aber auch – die, die das menschlich nachvoll-

ziehbares Bedürfnis nach Anerkennung durch die Bekleidung eines Ehrenamtes für sich erfüllen.

Probleme und Konflikte sind in unserem Tagesgeschäft mit Verwaltungsbeiräten eher selten. Das liegt insbesondere wohl daran, dass es zumeist interessierte Zeitgenossen sind, die es auch zu würdigen wissen, wenn sich der Verwalter das erforderliche Maß an Zeit für sie nimmt.

Nach meiner Erfahrung ist der kooperative Beiratstypus, der auch Entscheidungen mit trägt, wenn sie nach menschlichem Ermessen sinnvoll erscheinen, die Regel.

Übt man sich in angemessener Kommunikation und erleichtert seinem Beirat das Handeln, so wird man in ihm meist einen Eigentümer in der

Gemeinschaft haben, der den übrigen Besuchern der jährlichen Versammlung vermittelt, dass dem engagierten Verwalter auch weiterhin das Vertrauen auszusprechen ist.

Ein hilfreicher Kommunikator?

Aus eigener Erfahrung sei an dieser Stelle jedem Verwalter geraten, den Beirat davon zu überzeugen, Entscheidungsprozesse

intern, unter den Mitgliedern, abzuschließen und nur über den Vorsitzenden mit dem Verwalter zu kommunizieren. Sehr abzuraten hingegen ist von ausufernden Gruppendiskussionen per E-Mail – seit dem Einzug der digitalen Post mit ihrem tückischen „cc“ eine unheilvolle Tendenz. Insbesondere dann, wenn – was vorkommen soll – sich Beiräte unter-

einander nicht ganz einig sind, wird dies sonst auf dem Rücken des Verwalters ausgetragen. Wer hier am Ende verliert, dürfte wohl jedem klar sein.

Stimmt die Chemie?

Durchforstet man das Internet nach Checklisten, wie sie auch der DDIV vorhält, um eine Antwort auf die Frage zu erhalten, wer der richtige Verwalter für die suchende Wohnanlage ist, so erkennt man, dass keine Checkliste der Welt abtasten kann, ob man zueinander passt.

Werde ich gefragt, wie man den richtigen Verwalter findet, so antworte ich stets: „Indem Sie (die Gemeinschaft/der Beirat) eine Liste mit Wünschen erstellen, die Sie vom Verwalter erfüllt sehen wollen.“ Nur der Verwalter, der hiervon die meisten Punkte erfüllen kann, wird harmonisch zur Gemeinschaft passen und eine breite Vertrauensbasis aufbauen können. Eine weitestgehend gleiche Qualifikation setze ich hierbei voraus.

Wer
**angemessen
informiert,
erleichtert** es
dem Beirat, zu
handeln.

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

Johannes Gutfleisch, Regionalleiter Süd und Rauchwarnmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich

KALO

einfach persönlicher.

Rauchwarnmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchwarnmelderservice schützt Sie:

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



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

Vertraut die Gemeinschaft ihrem Verwalter, erkennt sie ihn als professionellen Partner an ihrer Seite an, kann konstruktive Arbeit geleistet werden.

Immer schön sachlich bleiben

Streit kommt in den besten Familien vor. Es liegt in der Natur der Sache, dass nicht immer alle anfallenden Angelegenheiten von Harmonie geprägt sind. Ist nicht letzten Endes immer der „schnöde Mammon“ ein Hauptthema? Und bei Geld hört die Freundschaft bekanntermaßen ja auf. Der Verwalter, dem es nachhaltig gelingt, die Sachebene nie zu verlassen, und der es zudem vermag, die Dinge mit den Augen seiner Eigentümer/Beiräte zu betrachten, wird auch Konflikte und Probleme des täglichen Lebens bewältigen. Befindlichkeiten oder gekränkte Eitelkeiten muss der professionelle Verwalter erhaben entmachen.

Bei persönlichen Dissonanzen oder Konflikten zwischen Verwalter und Beirat, die die Sachebene verlassen haben, zieht in den meisten Fällen am Ende der Verwalter den Kürzeren. Manchmal gibt der Klügere nach. Sich hingegen intensiv mit „Angriffen“ eines Beirats auseinanderzusetzen, dessen Zielsetzung es ist, sich des Verwalters zu entledigen, kann schnell unwirtschaftlich werden – vom körperlich spürbaren Ärger und den persönlichen Folgen mal ganz abgesehen. Gut, dass solche Fälle eher selten sind.

Synergieeffekte nutzen

Viele gute Beispiele aus der Praxis zeigen, wie der Verwalter mit Beiräten konstruktive Prozesse für eine Wohnanlage einleiten und umsetzen kann. Nicht selten haben wir bei Renovierungsmaßnahmen in Treppenhäusern oder bei der Gestaltung von Garten- und Außenanlagen exzellente Erfahrungen mit dem Gremium Beirat gemacht. Insbesondere dann, wenn sich in der Gemeinschaft vorhandene, fachlich erfahrene Eigentümer dem

Beirat ergänzend zur Seite stellen, bis ein Projekt abgeschlossen ist.

Was Beiräte wissen ...

Sehr viele Eigentümer (auch spätere Beiräte) setzen sich mit dem Wohnungseigentumsrecht, mit Rechten und Pflichten, mit Beschlusskompetenzen und Abrechnungsfragen erst dann auseinander, wenn Sie das erste Mal damit in Berührung kommen. Nachvollziehbar ist das allein schon deshalb, weil der Erwerb der Wohnung zumeist lediglich das Problem „Wohnraum“ oder „Geldanlage“ lösen sollte. Das Wissen um komplexe Sachverhalte hält sich in Grenzen, was solange eher unproblematisch ist, wie der Verwalter als Profi an der Seite der Eigentümer anerkannt ist. Fatale Folgen jedoch hat es, wenn der Verwalter für Unkenntnis von Dingen verantwortlich gemacht wird. Leider ist dies oft an der Tagesordnung, insbesondere, wenn es um spezielle Wünsche einzelner Eigentümer geht. Ich denke hier an den unzureichenden Kellerverschlag, die Satellitenschüssel, die Markise etc. Spätestens hier wird der Verwalter zum Groß-Hindernis, weil er Beschlussmehrheiten und Abstimmungsmodalitäten zu beachten hat, um die gesetzlichen Vorschriften und die gemeinschaftlichen Regelungen einzuhalten.

... und welche Informationen sie schätzen.

Verwaltern sei geraten, ihre Beiräte (und interessierte Eigentümer) zu informieren und zu schulen. Unsere Beiräte erhalten vierteljährlich eine Beiratszeitschrift mit relevanten Themen wie Farbgestaltung, bauliche Veränderungen, Mehrheiten bei Beschlüssen, und die Erfahrung zeigt, dass sie gelesen wird. Der unschätzbare Vorteil einer Fachzeitschrift, die nicht aus der Feder des Verwalters selbst, sondern aus der einer unabhängigen kommerziellen Redaktion stammt, liegt darin, dass sie Beiräten unbewusst vermittelt, ihr Verwalter ist ein kompetenter Be-

rufsfachmann. Ein Beirat wiederum, der auf der Versammlung mit dem angelesenen Wissen glänzen kann, wirkt doppelt. Der VDIV Berlin-Brandenburg bietet – wie viele andere Landesverbände auch – ein jährliches Beiratsseminar an. Meine anfänglichen Bedenken, ob ich meine Beiräte wirklich mit anderen an einen Tisch bringen will, schwanden schnell. Letztlich brauchen wir uns mit unserer Arbeit nicht zu verstecken. Im Gegenteil: Ein Beirat erkennt auch das Engagement seines Verwalters in einem Berufsverband an.

Wer nicht fragt, bleibt dumm.

Wer fragt, bekommt Antworten. Nicht immer die gewollten. Dennoch sollten sich Verwalter alle zwei Jahre der Herausforderung stellen, eine Meinungsumfrage – zumindest unter seinen Multiplikatoren, den Beiräten – durchzuführen. Wertvolle Tendenzen werden so frühzeitig erkennbar und selektierbar, was für unternehmerische Entscheidungen unerlässlich ist.

Es lohnt
sich, **Beiräten**
das Wissen um
komplexe
Sachverhalte zu
vermitteln.

RESÜMEE

Der einzelne Wohnungseigentümer will in Ruhe wohnen. Er wird ein gutes Gefühl haben, wenn er einen Beirat hat, der zusammen mit dem Verwalter Engagement in Bezug auf seine Immobilien zeigt. Kooperation, Kommunikation und Gegenseitige Wertschätzung sind hier von großer Bedeutung und müssen gepflegt werden.

Informationen, die sich lohnen

Es gibt sie, die Angebote für Beiräte, die gern mehr wissen wollen, um ihr Ehrenamt gut auszufüllen – vom DDIV, den Landesverbänden, von vielen Verwaltungsunternehmen in Eigenregie, und nicht nur für Mitglieder.

Im Oktober, zeitgleich mit dieser Ausgabe der **DDIVaktuell**, erscheint die Sonderpublikation **DDIVaktuell Verwaltungsbeirat**. Es ist bereits die zweite Ausgabe. Die erste, mit der der Bedarf an speziell für Verwaltungsbeiräte kompakt zusammengefassten Informationen eigentlich erstmal ausgelotet werden sollte, musste schon kurz nach dem Erscheinen nachgedruckt werden und kam auf eine Gesamtauflage von 45 000. Die Nachfrage bei den Hausverwaltungen war groß, abgenommen wurden Mengen bis zu 1 500 Exemplare, die an die Beiräte der betreuten Eigentümergemeinschaften verteilt wurden. „Die Kompetenz des Beirats ist entscheidend für die Qualität der Zusammenarbeit,“ so die Erfahrung von Jürgen Burbach. Der Geschäftsführer der Augsburger City Hausverwaltungs-GmbH hat im letzten Jahr den Beiräten seiner Verwaltung das Magazin zusammen mit den Weihnachtsgrüßen zugeschickt. Auch Bernhard Bohne, Geschäftsführer der Herrschinger BIG Hausverwaltung GmbH, schätzt den Informationsbedarf bei den Beiräten hoch ein: „Früher haben wir selbst Seminare angeboten, dies wegen geringer Nachfrage allerdings wieder eingestellt.“ Fürs konstruktive und lösungsorientierte Zusammenwirken müssen aber Verwalter und Beirat qualifiziert sein, findet er, und überreichte seinen Beiräten zur Belegprüfung das Sonderheft von

DDIVaktuell, wer nicht dabei war, erhielt es per Post mit der Einladung zur nächsten Eigentümerversammlung oder direkt dort – mit „überwiegend sehr positiver“ Resonanz. Fazit: Der Bedarf an Informationen ist zwar hoch, aber bequem müssen sie wohl sein. In diesem Sinne bietet die jetzt druckfrische 2. Auflage allen Verwaltungsunternehmen Gelegenheit, ihren Beiräten sinnvolle Informationen komfortabel frei Haus zu liefern. Sie kann bestellt werden unter:

www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat

Gut besucht: die Beiratsseminare der Landesverbände

Auch wenn nach Erfahrungen der beiden Unternehmer Bernhard Bohne und Jürgen Burbach nur etwa 15 Prozent aller Beiräte Veranstaltungsangebote zur Fortbildung nutzen, haben die Beiratsseminare der Landesverbände unter dem Dach des DDIV großen Zulauf. Sie sind den jeweiligen Mitgliedsunternehmen vorbehalten, die ihre Beiräte dazu einladen und anmelden können. Die Teilnahme ist in der Regel kostenlos, anfallende Teilnahmegebühren, die eher einer Schutzgebühr entsprechen, werden den einladenden Unternehmen in Rechnung gestellt. Was die Teilnehmer bei den halb- bis ganztägigen Seminaren erwartet, ist „maßgeschneidertes“ Beiratswissen: Expertenvorträge zu Schwerpunktthemen, Gespräche mit kompetenten Fachleuten und üblicherweise auch eine Ausstellung relevanter Dienstleister, die Informationen aus erster Hand bieten. Nun sind die Termine der meisten Veranstaltungen in diesem Jahr schon verstrichen, die Planungen der Landesverbände fürs kommende Jahr noch nicht weit genug vorangeschritten, so dass sich bei Interesse ein Blick auf die Websites der Anbieter lohnt. Sie sind auf Seite 63 zu finden.

Diese Termine stehen schon jetzt

■ VDIV Baden-Württemberg

- 18. Februar 2016, Stuttgart
- 20. Februar 2016, Stuttgart
- 26. Juli 2016, Weingarten bei Ravensburg
- 25. Oktober 2016, Karlsruhe

■ VDIV Bayern

- 14. November 2015, München
- 27. Februar 2016, Kempten
- 12. November 2016, München
- 26. November 2016, Nürnberg

■ VDIV Berlin-Brandenburg

- 10. September 2016, Berlin

■ VDIV Sachsen-Anhalt

- 21. November 2015, Magdeburg

In Teilzeit zum
anerkannten Abschluss!
gtw - Weiterbildung
für die Immobilien-
wirtschaft

Tel: 089/ 57 88 79
Infos: www.gtw.de



Geprüfte/r

**Immobilien-
fachwirt/in (IHK)**

10 Wochenendseminare
Vorbereitung zur
IHK-Prüfung

Geprüfte/r

**Immobilienverwalter/in
(EBZ|gtw|DDIV)**

6 Wochenendseminare,
8 Monate, DDIV-anerkannt

Starten Sie jetzt!
www.gtw.de



Zeit für den Turbo?!

Wie schnell sind Sie in der Kommunikation mit Ihren Kunden? Noch auf der rechten Spur unterwegs? Dann starten Sie den Überholvorgang – einfach mit der geeigneten Infrastruktur.

Wundern Sie sich manchmal, warum Kunden Sie ständig mit Mails und Telefonanrufen nerven, in Häufung und Tempo, dass Sie kaum mithalten können? Dann wird es Zeit, die Kundenkommunikation zur Chefsache zu machen und den Turbo zuzuschalten. Die heutige Technik, insbesondere Online-Kundenportale, beschleunigt einfach und schnell die Kundenkommunikation. Nur mit einem hohen Online-Verwaltungsanteil lassen sich die Anforderungen und Bedürfnisse der Kunden jetzt und in Zukunft bewältigen. Die noch sehr verbreitete Verwaltung auf Papier kann auf lange Sicht weder hinreichenden Kundennutzen bieten, noch die gewünschte Rendite erzielen.

Der erste Schritt zur zeitgemäß erforderlichen Beschleunigung ist die Digitalisierung aller Informationen – und absolute Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Nutzung eines Kundenportals, über das

Inhalte dann blitzschnell sowohl im eigenen Unternehmen als auch den Kunden zur Verfügung stehen. Die folgenden Beispiele zeigen, in welchen Situationen sich dies ganz sicher bewährt.

Defekte Heizungsanlage – kurz vor den Feiertagen!

Weihnachten steht vor der Tür, und da kommt der irreparable Kesselbruch in der Heizungsanlage einer großen Wohnanlage natürlich „wie gerufen“. Der Komplettaustausch ist unabwendbar, schnelles Handeln angesagt. Es ist ja Winter. Der risikofreudige Verwalter würde vermutlich sofort den Austausch der Heizanlage in Auftrag geben, weil eine Eigentümerversammlung organisatorisch nicht zu bewältigen wäre, schon gar nicht so kurz vor den Feiertagen. Da der Ersatz der Heizanlage schon bei der letzten Versammlung kontrovers diskutiert wurde, könnte eine solche eigenmächtige Entscheidung unangenehme Folgen haben. Eine außerordentliche Eigentümerversammlung wäre der Königsweg. Der konservative Verwalter würde für gutes Geld eine Interimsheizanlage installieren lassen, bis er eine außerordentliche Versammlung auf die Beine gestellt hat.

Der pfiffige Verwalter aber ist per Online-Portal bereits auf der Überholspur. Da in diesem Objekt nahezu alle Eigentümer registriert und somit online erreichbar sind, sind sie schon am Folgetag über den Ausfall der Heizungsanlage und die Notwendigkeit einer außerordentlichen Versammlung informiert. Die Einladung erfolgt auf gleichem Weg in Textform für den nächsten Tag, 18:00 Uhr. Die Bereitstellung aller Informationen wie Angebote, Sanierungsmöglichkeiten, Empfehlungen von Fachleuten etc. erfolgt fortlaufend ebenfalls online, direkt nach Eingang bei der Verwaltung. Die letzte Aktualisierung des Angebots wird am Tag der Versammlung um 15:00 Uhr eingestellt. Nach positiver Beschlussfassung wird sofort die Sanierung in Auftrag gegeben. Zwei Tage später nimmt die neue Heizung den Betrieb auf, so dass die Bewohner wieder wohligh im Warmen sitzen, und Weih-



Der Autor
BERNHARD PREIßER

Der Geschäftsführer der etg24 GmbH und der Preißer Hausverwaltung GmbH war viele Jahre im Controlling und beratend im Prozessmanagement tätig.
www.etg24.de

nachten kann kommen. Protokoll und Beschlussammlung sind am Tag nach der Versammlung bereits für alle Eigentümer online abrufbar – und in der Folge des Ereignisses auch die bisherigen Offline-Eigentümer fürs Portal registriert.

Wann ist die Beschluss-Sammlung komplett?

Wann aktualisieren Sie sie? Oder besser wann sehen Ihre Eigentümer die aktualisierte Beschluss-Sammlung? Bei vielen Verwaltern vermutlich nie! Aber warum sie nicht gleich mit der Beschlussverkündung bereitstellen? Mit einem geeigneten Online-Portal ist das aufgrund der Bedienung über Smartphone und Tablet jederzeit möglich. So lässt sich noch während der Versammlung der Beschlusstext in der Beschluss-Sammlung aktualisieren und veröffentlichen. Selbst wenn das Protokoll noch nicht final oder noch nicht unterschrieben ist, haben alle Eigentümer sofort Zugriff auf die gefassten Beschlüsse, sofern sie über diese Möglichkeit des Zugriffs informiert sind. Und dann wird auch nie wieder ein Eigentümer ein Protokoll reklamieren.

Wann wird über Versammlungstermine informiert?

Wer den Termin einer anstehenden Eigentümerversammlung erst mit dem Postversand der Einladung bekannt gibt, muss sich über vorherige telefonische oder Nachfragen per E-Mail nicht wundern – zumal wenn der Termin von den aus den Vorjahren gewohnten deutlich abweicht. Der damit verbundene erhebliche Kommunikationsaufwand lässt sich mit einem Online-Portal deutlich ausbremsen. Die Veröffentlichung aller wichtigen Termine zum betreffenden Objekt hält Eigentümer stets auf dem Laufenden. Dazu gehören beispielsweise auch der Ablesetermin oder sogar der Eingang der Heizkostenabrechnung. Es gibt viele wichtige Informationen für Eigentümer, für die sich der Aufwand des Briefversands per Post irgendwie nicht lohnt. Per Online-Portal aber stehen sie unverzüglich und kostenfrei jedem Interessierten sofort zur Verfügung.

Dies sind nur einige von vielen Anwendungsbeispielen, mit denen Sie Ihr Unternehmen über ein auf die Immobilienverwaltung ausgelegtes Kundenportal auf die Überholspur bringen. Die starke und beschleunigte Verbreitung von Onlinediensten, Smartphones und Tablets ist aber erst der Anfang einer sich grundlegend verändernden Arbeitsweise in der Immobilienverwaltung. Überzeugte Nutzer sind der Antrieb für immer mehr und neue Funktionen, die von Eigentümern als Mehrwert und Zusatznutzen wahrgenommen werden. Mit einem einfachen, informativen und vor allem aktuellen Kundenportal, das auf dem Niveau erfolgreicher Online-Anwendungen bedienbar ist, werden Kunden Sie auf dem Weg zur digitalen Verwaltung gerne begleiten.

Online-Dienste
und **mobile**
Endgeräte verändern die Verwaltungstätigkeit
zunehmend.



**Auch mit
Funktechnologie**



„Ich geh rundum auf
Nummer sicher!“

**Weil Sicherheit
mehr als nur Technik braucht.**

Weitere Informationen unter
rauchwarnmelder-minol.de
oder **0711 94 91 1753**
[Mo.-Fr. 8:00 bis 20:00 Uhr]

 **Minol**
Alles, was zählt.

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG
70766 Leinfelden-Echterdingen • minol.de

Veränderung als Chance



Welche Herausforderungen bringt die Zeit nach dem Bestellerprinzip für den Maklerstand? Ein Kommentar und Ausblick.

Die Mietrechtsnovelle ist in Kraft, das Bestellerprinzip gültig. Was steht für den Berufsstand der Makler nun ganz oben auf der Agenda? Zunächst einmal natürlich die Aufgabe, einen Beitrag zu leisten, dass die Mietrechtsnovelle 2.0 so wenig vermietetfeindlich ausgestaltet wird wie möglich. Nach der die Eigentümer einseitig belastenden Mietpreisbremse und dem für alle Marktteilnehmer unsinnigen Bestellerprinzip darf es nicht zur Vollbremsung bei der nächsten Reform kommen, die das Justizministerium schon plant. Die beste Lösung wäre aus unserer Sicht, die Reform in der Schublade zu lassen.

Der Mietspiegel muss rechtssicher werden

Weiter begleiten wird uns das Thema der Mietspiegel, weil die Bedeutung dieses Instruments vom Gesetzgeber ja außer-



Der Autor

JÜRGEN MICHAEL SCHICK

**Der Geschäftsführer der Berliner
Michael Schick Immobilien GmbH &
Co. KG ist Präsident des IVD.
www.schick-immobilien.de**

ordentlich gestärkt wurde. Deswegen muss der Mietspiegel möglichst rasch rechtssicher werden. Wenn man berücksichtigt, dass Wohnen ein menschliches Grundbedürfnis ist, das der Gesetzgeber mitgestalten möchte, dann ist es schon überraschend, wie diese Ausgestaltung im Detail aussieht. Dem Mietspiegel kommt plötzlich eine immens wichtige Rolle zu, aber sein Zustandekommen wird nicht geregelt. Dass ein Haus ohne tragendes Fundament nicht lange steht, ist bekannt. Für den Mietspiegel gilt das auch. Als Beispiel möge der sogenannte „qualifizierte“ Mietspiegel in Berlin dienen, der große Probleme mit den Lagekriterien hat. Wir sind dafür, das Problem auf einfache Art zu lösen, indem wir auf die überall vorhandenen Bodenrichtwerte zurückgreifen, die sehr gut die verschiedenen Lagequalitäten wiedergeben. Aus ihnen lässt sich einfach ein Faktor ableiten, mit dem ein Mietzins multipliziert wird. Damit würden wir die Mietspiegel transparenter und aktueller machen. Politisch ausgekugelte Mieten würden so der Vergangenheit angehören. Zum Glück halten sie der richterlichen Überprüfung ohnehin nicht Stand. Aber es wäre sinnvoll, die richterliche Überprüfung in jedem Einzelfall überspringen zu können, wenn wir endlich klare Kriterien für die Anfertigung neuer verlässlicher Mietspiegel hätten.

Das Image der Makler verbessern

Eine weitere Baustelle ist das Image des Maklerberufs. Das ist nicht immer gut, was zuletzt wieder im Kontext der oftmals tendenziösen Berichterstattung zum Bestellerprinzip deutlich wurde. Die Medien zeichneten nicht selten ein kritisches

Bild des Maklers, der nur die Tür zur

Wohnung aufschließe und dafür Geld kassiere. Wir

können über diese un-

gerechte Berichterstat-

tung lamentieren. Viel

sinnvoller ist es aber,

wenn wir aktiv einen

Beitrag dazu leisten, das

Image zu ändern. Weil

wir genau wissen, dass der

Makler keineswegs über-

flüssig ist, sondern für

Vermieter und Mieter,

Verkäufer und Käufer

gleichermaßen von gro-

ßem Nutzen. Und weil

wir durchaus so selbst-

bewusst sind, zu sagen: Wir

sind unser Geld wert!

Die
Mietrechts-
novelle möglichst
wenig ver-
mieterfeindlich
ausgestalten.

Schon jetzt, kurz nach Inkrafttreten des Bestellerprinzips, registrieren wir, wie sich das öffentliche Meinungsbild ändert. So haben kürzlich in einer deutschlandweiten Umfrage des Portals Immowelt 83 Prozent der Wohnungssuchenden gesagt, sie möchten auch in Zukunft für die Leistungen des Maklers bezahlen. Eine Mehrheit der Befragten nannte explizit die guten Orts- und Marktkenntnisse der Experten, auf die sie nicht verzichten wollen, weil sie bei der Beurteilung von Wohnlagen und Preisen gerade in



einer fremden Stadt eine wichtige Orientierung bieten. Doch eben darauf müssen sie gegenwärtig verzichten – ob sie wollen oder nicht. Wohnungsvermittler haben in den vergangenen Wochen passgenaue Angebote für Vermieter entwickelt und arbeiten nunmehr – wie vom Gesetz gefordert – als mehr oder minder „einstige Interessenvertreter“ der Vermieter.

Zugleich müssen wir uns aber auch fragen, wie wir zum Zerrbild unseres Berufsstands beigetragen haben und ob wir Fehlverhalten in unseren Reihen in der Vergangenheit immer korrekt sanktioniert haben. Diese Frage geht ebenso an die Verbandsorganisationen wie an jeden Kollegen in der Branche. Denn natürlich gibt es wie in jeder Branche auch unter Maklern die berühmten schwarzen Schafe. Wenn Fehlverhalten offenkundig ist, geht es nicht an, dass wir die Augen verschließen. Für schwarze Schafe gibt es keine Solidarität.

Berufliche Qualitätsstandards stärken

Weiter stärken wollen wir unsere Qualitätsstandards. Diese Forderung ist nicht neu. Deswegen wäre der Eindruck, die Politik wolle dem Berufsstand nun endlich mit einem klaren Regelwerk Konturen geben, ja völlig falsch. Andersherum ist es richtig: Wir Makler fordern seit Jahrzehnten gesetzliche Vorgaben für den Berufsstand. Die Getriebenen sind also nicht wir, sondern die Politik! Diese Tatsache müssen wir aber in der öffentlichen Diskussion auch klar vermitteln. Drängen werden wir zudem darauf, dass die Vorschläge, die derzeit im Wirtschaftsministerium er-

arbeitet werden, schnell präzisiert und zum Teil verschärft werden. Denn schon jetzt ist klar, dass die dort debattierte Mindestqualifikation für Makler und Verwalter hinter unseren Mindestanforderungen zurückbleibt.

Bei der Diskussion um den Sach- und Fachkundenachweis gehen wir beim Immobilienverband IVD vom

Mindeststandard des Ausbildungsberufs Immobilienkaufmann/-kauffrau aus, um sich selbstständig machen zu können. Für die Makler bemühen wir uns um die Anerkennung der europaweit geltenden DIN-Norm 15733, die klar festschreibt, was Verbraucher von ihrem Immobiliendienstleister erwarten dürfen.

Energiesparwahn bremsen!

Unsere Positionen klar vertreten müssen wir auch in der Diskussion um immer neue Verschärfungen der Energie-Einsparverordnung. Wir haben ja mit jeder neuen Verschärfung einen abnehmenden ökologischen Effekt. Die größten Einsparungen haben wir längst erreicht. Die nächste Verordnung 2016 wird das Bauen dagegen wieder um sieben Prozent verteuern bei gleichzeitig nur noch geringen zusätzlichen energetischen Einsparungen. Diese Novelle sollte der Staat um drei Jahre nach hinten verschieben. Das allein reicht aber nicht, um zu mehr Neubau zu kommen. Die Kommunen müssen massiv Bauland ausweisen und nicht nur nach Höchstgebot vergeben. Außerdem brauchen wir eine echte Neubaukultur in Deutschland. Der Staat könnte eine dichtere Bebauung erlauben und eine andere Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Gleichzeitig sollte man unsinnige Regulierungen wie überdachte Fahrradstellplätze oder den Zwang zur Fassadenbegrünung verhindern. Aber auch die Bürger sind gefragt. Alle sagen zwar: Ja, bauen ist wichtig, aber bitte nicht in meiner Nachbarschaft. Das ist ein riesiges Problem.

Auch in
Zukunft wird
bezahlbares
Wohnen keine
Frage der Makler-
Courtage sein.

Klar im Auge haben müssen wir schließlich die digitale Strategie. Die Wahrnehmung unserer heutigen Kunden und besonders der Kunden von morgen wird immer stärker über die digitalen Kanäle bestimmt. Hier werden wir als Experten präsent sein. Und zwar mit eigenen, von uns entwickelten Angeboten, und nicht mehr nur mit den Produkten von anderen.

Das spannende Arbeitsfeld der digitalen Technologien verdeutlicht am besten, wie facettenreich und interessant der Maklerberuf auch in Zukunft bleibt. Dass die Politik und der Markt Veränderungen für uns bringen, ist selbstverständlich. Doch in jeder dieser Veränderungen liegen auch große Chancen.

Nicht ganz dicht?



Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz:

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Schadensanalyse
- Schadensanierung

TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

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

Neue Perspektiven

Bestellerprinzip! Und nun? Als Alternative bietet sich beispielsweise das Dating mit Immobilien.

Mieter genießen in Deutschland besonderen Schutz – und das ist auch gut so. Mit dem Bestellerprinzip hat die Bundesregierung neben der Mietpreisbremse ein weiteres Instrument geschaffen, um Mieter vor zu hohen Kosten bei der Anmietung einer Wohnung zu schützen. Vor allem auf angespannten Mietmärkten mit starkem Nachfrageüberhang wie in München, Hamburg oder Berlin hatten bisher vielfach die künftigen Mieter die Maklerkosten zu tragen, selbst dann, wenn der Vermieter den Makler beauftragt hatte. Die Vermittlungsgebühr beträgt dabei im Regelfall 2,38 Nettokaltmieten (zwei Nettokaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer). Mit der vorgesehenen Neuregelung soll sichergestellt werden, dass künftig ausschließlich derjenige die Maklergebühr zahlen muss, der ihn mit der Vermittlung einer Wohnung beauftragt hat. Dies betrifft Hausverwaltungen und Immobilieneigentümer, aber auch Wohnungssuchende, die einen Makler mit der Suche nach einer passenden Immobilie beauftragen.

Der Vorteil des Bestellerprinzips für den Mieter ist offenkundig: Er spart die Mak-



Der Autor
RONALD BOSCH
Prokurist/Head of Sales
smmove Deutschland GmbH
www.smmove.de

lercourtage und wird damit finanziell entlastet. Allerdings wird es ohne diese Gebühr auch weitaus mehr Interessenten geben, die um eine Wohnung konkurrieren. Die Wohnungssuche wird eventuell günstiger, aber nicht wirklich einfacher. Aus Sicht der Vermieter und Makler könnte das Bestellerprinzip durchaus zu einer Bereinigung des Marktes führen, da nur noch diejenigen erfolgreich vermitteln könnten, die mit Qualität überzeugen.

Das wäre förderlich für das Image der Branche. Allerdings wird die Neuregelung auch dazu führen, dass viele Vermieter künftig die Vermarktung ihrer Objekte selbst in die Hand nehmen werden. Da zahlreiche Verwaltungen jedoch schon heute nahe an ihrer personellen Kapazitätsgrenze arbeiten, stellt sich die Frage, wer die Vermietung übernehmen soll. Für die Verwalter entstünde ohne unterstützende Maßnahmen ein erheblicher Mehraufwand. Auch das Argument, dass Eigentümer die zusätzlichen Kosten auf die Miete umlegen werden, ist nicht von der Hand zu weisen: Eine im Auftrag von Immobilienscout24 und der Immobilien Zeitung durchgeführte Befragung unter 2 300 Maklern hat ergeben, dass zwei Drittel von ihnen damit rechnen, sich auch zukünftig von Wohnungssuchenden bezahlen zu lassen, obwohl der Vermieter sie beauftragt hat – als Gegenleistung dafür, sicherzustellen, den Zuschlag für die Wohnung zu bekommen. Außerdem wird damit gerechnet, dass Wohnungen auf dem „Schwarzmarkt“ an diejenigen gehen werden, die bereit sind, für den Makler doch zu bezahlen oder über überhöhte Abstandszahlungen für

hinterlassene Einrichtungsgegenstände, die als verdeckte Maklergebühr auf den Mieter abgewälzt werden.

Letztendlich ist keinem wirklich geholfen, und in der Folge bieten schon jetzt zahlreiche Start-ups Lösungen und Dienste an, die Alternativen zum bisherigen Maklerprinzip darstellen – sowohl für Mieter auf Wohnungssuche, als auch für Anbieter von Mietraum.

Eine Dating-Plattform für Immobilien

Nach dem Matching- und Bieterverfahren funktioniert die Wohnraumvermittlung bei smmove. In für jedermann offenen Online-Auktionen geben Nutzer nach Registrierung und dem Nachweis der Bonität und Zahlungsfähigkeit ihr individuelles Höchstgebot für eine

Makler-Courtage

zukünftig in
überhöhten
Abstands-
zahlungen
versteckt?



Foto: © Sergej Starus / Shutterstock.com

Mietwohnung ab und bestimmen so den aus ihrer Sicht passenden Mietpreis für das gewünschte Objekt. Der Vermieter seinerseits stellt zuvor seine Wohnung inklusive Exposé und Bildmaterial online und legt fest, welchen Bonitätslevel er sich von seinem künftigen Mieter wünscht. Eine Auktion läuft maximal 14 Tage, währenddessen informieren E-Mail-Alerts über den Verlauf der Gebote. Gefällt eine Wohnung, gibt der Mietinteressent an, was sie ihm wert ist. Das kann über oder unter dem Preis liegen, den sich der Vermieter vorstellt. Vermieter sind dazu angehalten, sich an rechtliche Vorgaben wie Mietpreisbremse, Wucherparagraph etc. zu halten. So bekommt also nicht automatisch der Höchstbietende den Zuschlag für eine Wohnung, und für Wohnungen mit Sozialbindung gibt es kein Bieterverfahren. Hier gilt ein Fixpreis. Die Auktionsgebühr beträgt 25 Prozent einer Nettokaltmiete und ist im Erfolgsfall vom Vermieter zu zahlen. Für Mietinteressenten entstehen keine Kosten.

**Auktions-
gebühr statt
Courtage:
Im Erfolgs-
fall zahlt der
Vermieter.**

Die Mietersolvenz entscheidet.

Diese Art der Immobilienvermarktung zielt auf die Schaffung eines transparenten, fairen und günstigen Marktes ab. Mieter und Vermieter finden online zueinander. Dabei wird der komplette Mietprozess online abgebildet – von der Anfrage bis zum Vertragsabschluss. Eine Mischung aus Immobilienscout24 und Ebay war die Grundidee der Entwicklung. Neben der Einfachheit steht das Portal auch für Demokratie und Chancengleichheit – so zumindest der Anspruch. Denn als Auswahlkriterium steht die Solvenz des künftigen Mieters im Vordergrund. Jeder Mietinteressent, der sich

bewerben will, wird automatisch und für den Vermieter kostenlos auf Solvenz geprüft, im Verlauf der Auktion mittels eines automatisierten Monitorings kontinuierlich die Relation von abgegebenem Gebot und angegebenem Haushalts-Nettoeinkommen kontrolliert.

Alle Prozesse online-gestützt

Um auch speziellen Wünschen des Vermieters gerecht zu werden, kann über ein zusätzliches qualitatives Matching – nach dem Dating-Prinzip – der passende Mieter angesprochen werden. Mietinteressenten können sich zum jeweiligen Objektprofil selbst beschreiben. Nach Auktionsende kann sich der Vermieter unter den Höchstbietenden für einen Mieter entscheiden oder unter allen eingegangenen Geboten das passende auswählen. Dabei steht es ihm frei, die Kandidaten persönlich einzuladen oder via Video-Chat kennenzulernen. Wer über die umfassende Darstellung im Internet hinaus Wert auf die Besichtigung der Wohnung legt, kann auch dies vereinbaren.

Die einfache Nutzung des Portals ist für alle Beteiligten provisionsfrei, für Vermieter sind Basisanzeigen kostenlos. Nur im Erfolgsfall, also bei Vertragsschluss, fällt die Auktionsgebühr an.

„Energie- kosten; kein Thema für Sie?“



Heizöl • Erdgas • Strom • Schmierstoffe • Kraftstoffe • Flüssiggas • Solar • Pellets • Heiztechnik

Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte.



Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen
Energielieferanten in Deutschland mit über
55 Jahren Markterfahrung.
www.montana-energie.de

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

Investieren mit Weitblick

Wie man auch gegen Widerstände der Eigentümer zum Werterhalt und zur Wertsteigerung von Immobilien beitragen kann.

In Deutschland gibt es ca. 9,3 Millionen Wohnungen in Eigentümergeinschaften, etwa 25 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Betrachtet man die Einteilung in Baualterklassen, sind davon mehr als 80 Prozent älter als 25 Jahre und weisen in der Regel hohes Instandsetzungspotential auf. Anstehende Maßnahmen müssen den vielfältigen Anforderungen modernen Bauens entsprechen und sinnvoll aufeinander abgestimmt sein. Gesetzliche Auflagen und Verschärfungen von Vorschriften wirken sich auf die Baukosten erhöhend aus. Welche Modernisierungsmaßnahmen in welchen Wohnungseigentümergeinschaften notwendigerweise umgesetzt werden, hängt maßgeblich davon ab, was sich Eigentümer leisten können. Beim Wohnen korrelieren Preis und Qualität stark.

Hier stößt man auf Widerstand

Gespräche über anstehende Modernisierungen in Wohnungseigentumsanlagen



Christian Multhaup



Hans-Peter Bahr

Die Autoren

CHRISTIAN MULTHAUP

Leiter Immobilienmanagement, verimmo²

www.verimmo.de

HANS-PETER BAHR

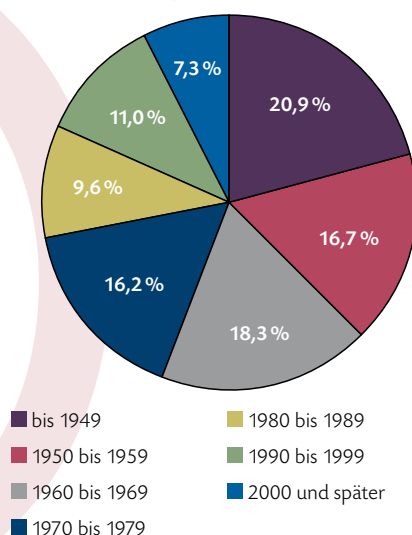
Leiter Stakeholdermanagement,

Deutsche Annington Service GmbH

www.weg-verwaltung-deutschland.de

Wohnungsbestand nach Baualter

Zensus-Ergebnis zum 09. Mai 2011



Die Zensuszahlen aus NRW sind auf Deutschland übertragbar: Mehr als 80 Prozent des Wohneigentums im Bestand ist älter als 25 Jahre.

führen schnell in ein Bermudadreieck der Ablehnung, bestehend aus Eigentümern,

- die ihre Immobilie gerne auf dem Stand der Technik sehen würden, aber nicht über ausreichende Rückstellungen verfügen;
- die die Notwendigkeit der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen schlichtweg verkennen und Investitionen für nicht erforderlich halten, und zuletzt
- die sich über Schuldzuweisungen an staatliche kostentreibende Auflagen und Normen (z. B. Energieeffizienzstandards) der Verantwortung für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen entziehen.

Sobald ein solcher Trend zu erkennen ist, ist davon auszugehen, dass diese älteren Eigentumswohnanlagen künftig aus dem Markt fallen werden und keine soliden werthaltigen Immobilien mehr darstellen.

Grundlegende Analyse als Planungshilfe

Um Eigentümer vor einer derartigen Wertminderung zu bewahren und stattdessen den Wert der Immobilien zu steigern, sind kompetente WEG-Verwalter als „Kümmerer“ gefragt, die sich dieser Belange annehmen und die Eigentümer zielgerichtet beraten. Aus professioneller Verwaltersicht empfiehlt es sich im Sinne der Eigentümer, eine ganzheitliche technische Gebäude- und Immobilienanalyse von einem darauf spezialisierten Unternehmen durchführen zu lassen. Sie gibt Eigentümergeinschaften einen objektiven, fundierten und wirtschaftlich vernünftigen Überblick über durchzuführende Maßnahmen, Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten.

Die Analyse sollte enthalten:

- mittel- und langfristig notwendige Instandsetzungsmaßnahmen, inkl. Kostenschätzung
- effektive Energieeinsparpotenziale
- sinnvoll kombinierbare notwendige Einzelinstandsetzungsmaßnahmen
- Möglichkeiten der Finanzierung durch Zuschüsse oder Förderprogramme z. B. der KfW oder aus kommunalen Mitteln durch das Umweltamt
- Empfehlungen zu den Wohnwertverbessernden Maßnahmen wie Anbau oder Erweiterungen von Balkonen

Diese Vorgehensweise versetzt Eigentümer in die Lage, sinnvolle Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit dem notwendigen Weitblick zu finanzieren und somit eine Werterhaltung und Wertsteigerung ihrer Immobilie zu erreichen.

Meist im Verborgenen ...

... gedeihen Schimmelpilze. Jede 5. deutsche Wohnung ist davon betroffen.

Wie man das Risiko minimiert und Schäden nachhaltig beseitigt.

Schimmelsporen sind überall in der Luft zu finden und gelten als natürlicher Bestandteil der Umwelt. In Wohnräumen sind sie jedoch ein Ärgernis und können zum ernstzunehmenden Problem werden. Denn Schimmelpilze schädigen nachweislich die Bausubstanz, das Wohninventar und können die Gesundheit der Bewohner gefährden.

Wie Schimmel entsteht

Für ihr Wachstum benötigen Schimmelpilze vor allem Feuchtigkeit. Die Entstehung von Schimmel in Wohnräumen hängt daher immer eng mit den Temperatur- und Feuchtigkeitsverhältnissen im Innern zusammen. Besonders günstig für sie ist eine relative Luftfeuchte zwischen 65 und 85 Prozent. Auch Temperaturunterschiede zwischen Raumluft und den Oberflächen der Innenwände sind dem Wachstum förderlich, weil an kalten Flächen die Luftfeuchtigkeit kondensiert. Besonders gefährdet sind daher Kellerräume, Bäder, Fensternischen und Außenwände, die von innen z. B. durch Möbel verstellt sind. Ein wachsames Auge reicht meist nicht aus, um entstehenden Schimmel zu entdecken. Er gedeiht im Verborgenen, hinter größeren Möbelstücken, Vorhängen oder Bildern. Erstes Anzeichen ist daher meist der modrige Geruch. Zeigen sich bereits grüne Stellen, ist Schimmel schon fester Bestandteil des Inventars, und man sollte tunlichst etwas dagegen unternehmen.

Wer ist Schuld?

Nicht immer sind es die Wohnungsnutzer selbst, die das Wachstum von Schimmel durch zu seltenes bzw. falsches Lüften, zu niedrige Heiztemperaturen oder ungünstig platzierte Möbel begünstigen. Fens-

terlose Bäder oder Küchen brauchen eine Abluft. Auch zu kurze Trocknungszeiten bei Neubauten und Sanierungen, schlechte Wärmedämmung oder undichte Rohrleitungen können die Ursache sein. Taucht das Problem nachhaltig immer wieder auf, sollte ein Fachmann der Sache auf den Grund gehen.

Was tun, wenn ...?

Bei akutem Schimmelbefall in Wohnräumen besteht unbedingt Handlungsbedarf, schon aus gesundheitlichen Gründen. Ein Fachmann wird in der Regel zunächst die Schadensursache feststellen und anschließend eine Gefährdungsanalyse erstellen. Bei erhöhter Sporenkonzentration in den Räumen werden die betroffenen Gebäudeteile vom Rest der Wohnung isoliert. Kleinere Schäden können flächendeckend versiegelt werden, um die Sporenabgabe in die Raumluft zu verhindern. Ist eine Sanierung erforderlich, werden die befallenen Räume permanent im Unterdruck gehalten, wobei spezielle Luftreiniger als Filter eingesetzt

werden. Eine Vernebelung von Polymeren führt zur Abtötung der Restsporen. Stark befallenes Baumaterial wird fachgerecht abgetragen, bei Durchfeuchtungen eine technische Trocknung durchgeführt. Ist der Schimmelpilz aus der Wohnung entfernt und alles getrocknet, kann die Wiederherstellung durch Tapete, Anstrich, Bodenbelag beginnen.



Der Autor

HANS-JOACHIM GLOTZ

**Key Account Manager Rainbow
International Systemzentrale
Deutschland GmbH
www.rainbow-international.de**

NÜTZLICHE INFORMATION ZUR RISIKO-MINIMIERUNG

Es kann durchaus sinnvoll sein, Wohnungsnutzer prophylaktisch über Maßnahmen zur Vermeidung von Schimmelbefall in Wohnräumen zu informieren – insbesondere zu Beginn der Heizperiode. Die Hamburger SAGA GWG beispielsweise stellt Mietern im Einzelfall auch Raumthermometer mit Luftfeuchtemessern zur Verfügung.

Sanierungsexperte Rainbow International Deutschland hat wichtige Informationen zum Thema in einer Broschüre zusammengestellt: „Echte Lösungen und schnelle Hilfe bei Schimmelschäden“ richtet sich gleichermaßen an Eigentümer und Mieter. Sie kann von Mitgliedern des DDIV und der Landesverbände kostenlos bestellt werden:

Tel.: 07361/9777-0, E-Mail: info@rainbow-international.de





Neue Eigenschaft, neue Chancen



Der Autor
SÖREN RÖBNER, LL.M.

Der Rechtsanwalt ist Mitgründer der Sozietät MMR Müller Röbner, Berlin, die u. a. auf Telekommunikationsrecht, Urheber- und Medienrecht sowie Miet- und Wohnungseigentumsrecht, hierbei auf die Beratung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft spezialisiert ist.
www.mueller-roessner.net

Eigentümergeinschaften sind Verbraucher, hat der BGH entschieden. Das hat Folgen. Vor allem für langfristige Verträge zur Medienversorgung von Liegenschaften.

Seit den jüngsten Urteilen des Bundesgerichtshofs zur Verbrauchereigentümergeinschaft steht endgültig fest: Wohnungseigentümergeinschaften sind rechtlich wie Verbraucher zu behandeln und profitieren damit von den entsprechenden Schutzvorschriften. Das höchste deutsche Zivilgericht hält dies im Interesse der in Wohnungseigentümergeinschaften zusammengeschlossenen nicht gewerblich handelnden Personen für geboten.

Begründet wurde dies damit, dass eine Privatperson ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch verliert, dass sie Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft wird. Hinzu kommt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten bei Verträgen, die der Deckung des eigenen Bedarfs dienen, zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken handelt. Dies gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft bei Vertragsschluss durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten wird.



Bisher waren Mindestlaufzeiten von 12, 15, 20 oder gar 25 Jahren keine Seltenheit.

BGH sorgt für Rechtssicherheit

Angesichts der höchstrichterlichen Rechtsprechung der vergangenen Jahre kamen diese Entscheidungen für die Experten zwar nicht überraschend, sondern stellen vielmehr deren konsequente Fortführung dar. Gleichwohl ist aus Sicht der Praxis im Sinne der Rechtssicherheit zu begrüßen, dass hier nunmehr definitiv für Klarheit gesorgt wurde. Denn über die konkret entschiedenen Fälle im Energiebereich hinaus hat dies auch unmittelbare Auswirkungen auf alle anderen Rechtsbeziehungen von Wohnungseigentümergemeinschaften.

Das gilt insbesondere für die meist langjährigen Laufzeiten von Verträgen über die

Telekommunikations- und Medienversorgung ihrer Liegenschaften. Diese werden häufig als Gestattungs- oder Mehrnutzerverträge bezeichnet. Maßgeblicher Gegenstand derartiger Vereinbarungen ist typischerweise die Gestattung von Seiten einer Wohnungseigentümergemeinschaft, die Versorgung ihrer Liegenschaften mit Telekommunikationsdiensten und Medien, vor allem mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen, Internet und Telefonie, durch einen Breitbandanbieter – meist ist dies ein Kabelnetzbetreiber – vornehmen zu lassen.

Verträge unterliegen Inhaltskontrolle

Zu diesem Zweck darf der Gestattungsnehmer die Liegenschaften nutzen, seine Pro-



Immobilie sucht Anschluss

Fernsehen, Internet und Telefon – alles aus einer Hand

Tele Columbus ist einer der führenden Kabelnetzbetreiber Deutschlands und seit mehr als dreißig Jahren kompetenter, zuverlässiger Servicepartner für die Wohnungswirtschaft, für Endkunden und Kommunen. Gemeinsam mit unseren Partnern entwickeln wir maßgeschneiderte Lösungen für eine zukunftssichere Medienversorgung ihrer Wohn- und Geschäftsobjekte. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage: www.telecolumbus.de/partner

fernsehen. internet. telefon.



dukte in eigener Verantwortung und auf eigene Rechnung vermarkten und ist im Gegenzug dazu verpflichtet, die für die Versorgung der Wohnungen erforderliche Infrastruktur auf eigene Kosten zu errichten, zu betreiben und zu warten. Nicht selten sehen die Verträge neben dem Abschluss entsprechender Einzelanschlussverträge auch vor, dass der gestattungsgebende Vertragspartner zumindest die Grundgebühren für die Breitbandanschlüsse von den Wohnungsnutzern einzieht und an den Betreiber des Breitbandnetzes weiterleitet.

In der Vergangenheit wurden für derartige Verträge teilweise sehr lange Laufzeiten vereinbart. So waren Mindestlaufzeiten von 12, 15, 20 oder gar 25 Jahren keine Seltenheit. Solche Vereinbarungen waren, soweit es sich um Formular-Verträge handelte, in aller Regel nur mit einem erheblichen Prozesskostenrisiko rechtlich angreifbar. So war zunächst völlig unklar, ob die lange Laufzeit den Vertragspartner entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Hier mussten im Rahmen der Inhaltskontrolle in jedem Einzelfall die Kalkulationen des Netzbetreibers detailliert geprüft und dessen Interesse an der Amortisation seiner Investitionen in die Abwägung einbezogen werden.

Laufzeit auf zwei Jahre begrenzt

Nachdem der Bundesgerichtshof nunmehr geklärt hat, dass Wohnungseigentümerschäften Verbrauchern gleichzustellen sind, ist es damit vorbei. Denn künftig unterfallen Vereinbarungen von Wohnungseigentümergeinschaften mit Breitbandanbietern über die Medienversorgung ihrer Liegenschaften besonders strengen Vorgaben. Insbesondere gelten hier bestimmte Klauselverbote. So sind bei Verträgen, die die regelmäßige Erbringung von Dienstleistungen zum Gegenstand haben, feste Laufzeiten von mehr als zwei Jahren unwirksam, sofern sie nicht

Künftig unwirksam: vertraglich vereinbarte feste Laufzeiten von mehr als zwei Jahren.

in beiderseitigem Interesse individuell vereinbart wurden, beispielsweise um bessere Konditionen für die WEG zu erzielen. Die Gesetzeslage ist hier eindeutig. Das gilt im Übrigen auch für Klauseln, die eine automatische Vertragsverlängerung von mehr als einem Jahr und eine Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten vorsehen.

Sind in einem solchen Vertrag über die Medienversorgung, die eine Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen hat, derartige Klauseln enthalten, hat das zur Folge, dass diese vollständig und ersatzlos entfallen. Denn deren teilweise Aufrechterhaltung mit einem die Wohnungseigentümerschaft weniger belastenden Inhalt, also etwa einer geringeren gerade noch zulässigen Bindungsdauer, kommt nach der Rechtsprechung nicht in Betracht.

Langjährige Verträge jederzeit kündbar

Damit können derartige Verträge von Wohnungseigentümergeinschaften, die eine feste Laufzeit von mehr als zwei Jahren haben, jederzeit kurzfristig wirksam gekündigt werden. Sehen die Verträge unzulässige Verlängerungsregelungen oder Kündigungsfristen vor, ist die Wohnungseigentümergeinschaft auch hieran nicht gebunden.

Die Interessen des Breitbandanbieters spielen dabei in rechtlicher Hinsicht von vornherein keine Rolle – eine Abwägung findet insoweit nicht statt. Insbesondere kann der Netzbetreiber nicht einwenden, er sei zur Amortisation seiner Investitionen auf eine längere Vertragslaufzeit als zwei Jahre angewiesen.

Optimierungspotenzial für Haus- und Immobilienverwalter

Für Haus- und Immobilienverwalter ergibt sich hieraus ein enormes Optimierungspotenzial zugunsten der von ihnen betreuten Eigentümergeinschaften. Dies gilt vor allem dann, wenn sie mit den in der Vergangenheit geschlossenen langfristigen Verträgen über die Telekommunikations- und Medienversorgung der verwalteten Liegenschaften gerade mit Blick auf die dynamischen Entwicklungen in diesem Bereich nicht mehr zufrieden sind. Hier bietet sich insbesondere die Chance, entsprechende Verträge neu zu verhandeln und günstigere Konditionen zu erzielen, um so die Attraktivität der Liegenschaften zu steigern und mit den neuesten technischen Innovationen Schritt zu halten. Dies gilt umso mehr, als in diesem Zusammenhang neben der Versorgung mit Telekommunikation und Medien zunehmend auch Themen wie Ambient Assisted Living (technikunterstütztes Wohnen) und die intelligente Vernetzung von Haustechnik und Haushaltsgeräten zum sogenannten Smart Home immer mehr an Bedeutung gewinnen werden.

Soweit ein Breitbandanbieter zwingend auf eine längere Vertragslaufzeit zur Amortisation seiner Investitionen angewiesen ist und eine wirtschaftliche Medienversorgung der Liegenschaften mit einem Zweijahresvertrag zum Beispiel außerhalb breitbandig erschlossener Ballungsräume nicht in Betracht kommt, steht die Praxis nunmehr vor entsprechenden Herausforderungen. Aus rechtlicher Sicht wäre denkbar, dass die Verträge von den Hausverwaltungen im eigenen Namen abgeschlossen werden, was wiederum Konsequenzen für die Vertragsgestaltung mit den Wohnungseigentümergeinschaften hätte. Was laufende Verträge mit unwirksamen Laufzeitklauseln betrifft, empfiehlt es sich jedenfalls, das Thema offensiv anzugehen und vorhandene Optimierungspotenziale unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten zu heben.

Verträge mit nun **unzulässigen Klauseln** zu Vertragslaufzeit, Verlängerung und Kündigungsfrist sind **jederzeit kurzfristig wirksam kündbar**.

Gebührenfrei

Der BGH hat entschieden: Wohnungseigentümergeinschaften müssen keine GEMA-Gebühr bezahlen.

Der zuständige 1. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes entschied jüngst, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) – in Übereinstimmung mit EU-Recht – für die Weiterleitung des Kabelsignals an einzelne Wohneinheiten keine GEMA-Gebühr bezahlen muss. Eine WEG sei unabhängig von der Größe eine „private Gruppe“ und die Signalweiterleitung untereinander sei keine öffentliche Wiedergabe. Die Zahlungspflicht setzte die Weiterleitung an eine „unbestimmte Zahl potentieller Adressaten“ voraus (BGH Az. I ZR 228/14).

Geklagt hatte die Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte (GEMA). Diese nimmt zum einen die ihr eingeräumten urheberrechtlichen Nutzungsrechte für Komponisten, Textdichter und Musikverleger wahr und führt zum anderen das Inkasso für auf vergütungspflichtigen Kabelweiterleitungen beruhende Ansprüche anderer Verwertungsgesellschaften durch. Die Verwertungsgesellschaften nehmen die ihnen von Urhebern, ausübenden Künstlern, Sendeunternehmen und Filmherstellern eingeräumten urheberrechtlichen Nutzungsrechte wahr.

Im zu entscheidenden Fall war die WEG eines Wohngebäudes mit 343 Wohneinheiten Beklagte. Sie betreibt in ihrem Gebäude ein Kabelnetz, mit dem das von einer Gemeinschaftsantenne abgeleitete Sendesignal in die einzelnen Wohnungen weitergeleitet wird, wodurch Fernseh- und Rundfunkempfang gewährleistet wird. Die WEG entrichtet keine GEMA-Gebühr. Die Klägerin vertritt die Auffassung, dass mit dieser Weiterleitung der Sendesignale das Kabelweitersenderecht der durch sie vertretenen Urheber und Leistungsschutzberechtigten verletzt werde. Sie klagte demzufolge auf Schadensersatz gegen die WEG.

Der BGH vertritt die Auffassung, dass das vorinstanzliche Gericht mit Recht angenommen hatte, dass die beklagte WEG durch den Betrieb der Kabelanlage nicht das von der Klägerin ausgeübte Kabelweitersenderecht verletzt habe. Denn eine Kabelweiterleitung setze eine „öffentliche Wiedergabe“ voraus. Dieser Begriff müsse aber nicht alleine nach nationalem Recht (§ 15 Abs. 3 UrhG), sondern in Übereinstimmung mit entsprechenden europäischen Bestimmungen sowie der dazu ergangenen Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union ausgelegt werden. Daher könne der Begriff nicht allein als „private Gruppen mit persönlicher Verbundenheit“ (§ 15 Abs. 3 UrhG) ausgelegt werden. Nach EU-Recht müsse der Zugang zu denselben Werken und Leistungen einer „unbestimmten Zahl potentieller Adressaten“ eröffnet werden. Wird die Wiedergabe auf „besondere Personen“ beschränkt, die einer „privaten Gruppe“ angehören, ist diese Voraussetzung nicht ge-

geben. Die Empfänger des Sendesignals in der beklagten WEG sind „in ihrer Eigenschaft als Bewohner der Wohnanlage“ von anderen Personenkreisen klar abgegrenzt und damit eine private Gruppe, so der BGH. Das gelte auch für eine WEG mit 343 Wohneinheiten, da sich aus der europäischen Rechtsprechung nicht ergebe, dass eine „private Gruppe“ aus wenigen Personen bestehen muss.

Der DDIV prüft nun die Auswirkungen für Immobilienverwalter und die Wohnungswirtschaft, auch in Hinblick auf die viel diskutierten VG Media Gebühren. Denn diese unterliegen einem vergleichbaren Sachverhalt. Sobald das vollständige Urteil vorliegt, wird der DDIV für seine Landesverbände und deren Mitglieder eine detaillierte Stellungnahme dazu veröffentlichen.



www.rftkabel.de

„... das Wesentliche ist für die Augen unsichtbar.“
Antoine de Saint-Exupéry

Mit dem Ausbau von hochmodernen und effizienten Glasfasernetzen generiert RFT kabel leistungsstarke und zukunftssichere Breitband-Telekommunikationsstrukturen für die Wohnungswirtschaft und Unternehmen.

Als mittelständisches & inhabergeführtes Unternehmen bietet RFT kabel zudem umfassende und technologie-orientierte Services im Bereich der Breitbandkabeltechnik - alles aus einer Hand.

DER ANSCHLUSS MIT ZUKUNFT
regional · flexibel · transparent

RFT kabel

Potsdam: Optimierte FTTH-Lösungen für die Wohnungen in der "Speicherstadt".

Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Diesmal entscheiden die Gerichte über Status, Rechte und Pflichten werdender Eigentümer, die ihr Eigentum veräußern, über Umnutzungsbeschlüsse für Wohn- und Teileigentum, und wir beleuchten die Verbrauchereigenschaft der Eigentümergemeinschaft noch einmal unter einem anderen Aspekt.



Dr. Susanne Schießer



Claudia Ottlo

Die Autorinnen
DR. SUSANNE SCHIEßER
Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Arnecke Sibeth Siebold Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschafts mbB.

CLAUDIA OTTLO
Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei Arnecke Sibeth Siebold schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.
www.arneckesibeth.com

Auch nach Veräußerung: „Werdender Eigentümer“ bleibt Mitglied der WEG.

Was war passiert: Die Tochter der Beklagten (Streitverkündete) erwarb im Jahr 2004 eine Eigentumswohnung nebst zwei Tiefgaragenstellplätzen von einer Bauträgerin. Zu Gunsten der Streitverkündeten wurde am 19.7.2004 eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Am 22.9.2004 wurde ein weiterer Erwerber neben der veräußernden Bauträgerin im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Im Jahr 2006 ging die Wohnung in den Besitz der Streitverkündeten über. Im Oktober 2012 verkaufte die Streitverkündete die Wohnung an ihre Eltern (Beklagte) weiter, indem die Abtretung der Auflassungsvormerkung am 12.10.2012 in das Grundbuch eingetragen wurde. Die Beklagten und die Streitverkündete wohnen gemeinsam in der Wohnung, wobei die Wohnung bei einer Zwangsversteigerung von einem Dritten erworben wurde. Die Wohnungseigentümergemeinschaft (Klägerin) verlangte nun von den Beklagten die Zahlung der Abrechnungsspitzen für das Jahr 2012, rückständiges Hausgeld für den Zeitraum Januar bis einschließlich

Oktober 2013 sowie die anteilige Zahlung einer Sonderumlage.

Erstinstanzlich wurde der Klage stattgegeben. Auf Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH hat die Revision der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft zurückgewiesen und als Begründung ausgeführt, dass die Beklagten weder Wohnungseigentümer im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG seien, noch durch die Abtretung der Auflassungsvormerkung bzw. des durch den ursprünglichen Kaufvertrag gesicherten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums werdende Wohnungseigentümer geworden sind. Mit seinem Urteil folgt der BGH der überwiegenden Ansicht in Literatur und Rechtsprechung, dass werdende Eigentümerin der Ersterwerber bleibt. Eine Vorverlagerung der Anwendung des WEG findet nur einmal bei Veräußerung des teilenden Eigentümers an den Erstwerber statt. Als Begründung

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Zunächst bleibt der ursprüngliche Ersterwerber der Inhaber der Rechte und Pflichten, welche sich aus der Mitgliedschaft in der werdenden Eigentümergemeinschaft ergeben. Es empfiehlt sich daher, mögliche Ansprüche auch nur diesem Ersterwerber gegenüber geltend zu machen. Nur soweit der nächste Erwerber gegenüber dem Ersterwerber einen vertraglichen Schuldbeitritt erklärt hat, kann nach der Eigentumsumschreibung auf den Zweiterwerber auch in das Wohnungseigentum vollstreckt werden.

führt der BGH an, dass ein Übergang der Mitgliedschaft in der werdenden Eigentümergemeinschaft auf den weiteren Erwerber das Problem mit sich brächte, dass für die Wohnungseigentümergemeinschaft so nicht mehr sicher zu erkennen wäre, wer nun die aus der Mitgliedschaft erwachsenden Rechte und Pflichten

ausüben und tragen soll, weil u. a. der Besitzübergang nach außen nicht ohne Weiteres ersichtlich ist. Zudem stünde es dem werdenden Wohnungseigentümer und seinem Vertragspartner frei, die Ausübung des Stimmrechts sowie die Tragung von Kosten und Lasten vertraglich – z. B. durch einen Schuldbeitritt – zu regeln.

Somit steht den Beklagten kein Stimmrecht in der WEG zu, sie haben aber auch keine Kosten und Lasten entsprechend § 16 Abs. 2 WEG zu tragen.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 24.7.2015 – V ZR 275/14 = BeckRS 2015, 14392

Zweckbestimmung von Wohn- und Teileigentum

Immer wieder müssen sich die Gerichte mit einer Umnutzung von Wohn- und Teileigentumseinheiten beschäftigen. Wir dürfen insoweit auf unsere Entscheidungsbesprechungen in der DDIV Heft 5/13 (BGH Urteil vom 16.11.2012 – V ZR 24/11 sowie OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 1.11.2012 – 20 W 12/08) verweisen. Nun sind in kurzem Abstand zwei bereits etwas ältere amtsgerichtliche Entscheidungen veröffentlicht worden, die weitere Klärung über die Zulässigkeit von Umnutzungen nach den jeweiligen Bestimmungen der Teilungserklärung bringen:

Was war passiert? Das Amtsgericht Nürnberg hatte zu entscheiden, ob die Öffnungszeiten eines „Cafés mit Schnellimbiss“ von 21:00 auf 23:00 Uhr verlängert werden dürfen. Die Gewerberäume waren in der Teilungserklärung von 1993 als „Café mit Schnellimbiss“ ausdrücklich bezeichnet.

Das Amtsgericht München hatte zu entscheiden, ob eine Wohnung mit 2,5 Zimmern als Naturheilpraxis bzw. Heilpraktikerpraxis genutzt werden darf.

Die Meinung der Gerichte: Beide Gerichte stellen übereinstimmend zunächst auf den Wortlaut der Teilungserklärung und die dortige Zweckbestimmung ab. Das Amtsgericht Nürnberg präzisiert weiter, dass für die Auslegung und das Verständnis dieser Zweckbestimmung maßgeblich das Verständnis der beteiligten Kreise zum Zeitpunkt der Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch heranzuziehen ist. Nach dem Verständnis von 1993 orientierte sich ein Café an den (damaligen) Ladenöffnungszeiten. Aus

der Bezeichnung des Teileigentums als Café folgt eine zeitliche Beschränkung der Öffnungszeiten. Diese sind – nach dem Verständnis von 1993 – bis 21:00 Uhr für ein Café bereits großzügig bemessen. Eine Ausdehnung auf 23:00 Uhr ist daher nach Ansicht des Gerichts nicht von der Teilungserklärung gedeckt. Die betroffenen Wohnungseigentümer konnten daher eine Zustimmung zu diesen verlängerten Öffnungszeiten zu Recht verweigern.

Das Amtsgericht München gestattete in seinem Urteil allerdings eine vom Wortlaut der Teilungserklärung abweichende Nutzung für den Fall, dass diese Nutzung bei typisierender Betrachtungsweise generell nicht mehr stören oder beeinträchtigen kann als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung. Das Gericht ist der Auffassung, dass der Betrieb einer Naturheilpraxis in einer so kleinen Wohnung

nicht mehr stören kann, als die zulässige Wohnnutzung. Es kommt maßgeblich auf den durch die Praxis verursachten Publikumsverkehr an. Dieser ist bei einer Naturheilpraxis äußerst beschränkt, da Termine vorab telefonisch vereinbart werden und sehr lange dauern, so dass nur mit fünf bis sechs Besuchern pro Tag zu rechnen ist. Einen entsprechenden Besucherverkehr von drei bis sechs Bekannten am Tag müssten die Miteigentümer auch bei einer reinen Wohnnutzung jedenfalls dulden. Insbesondere konnte das Gericht nicht feststellen, dass durch den Patientenverkehr erhebliche Unruhe in das Wohnhaus getragen wird.

Dokumentation: AG Nürnberg, Urteil vom 14.2.2014 – Az.: 16 C 4425/13 WEG, ZWE 2015, 175 und AG München, Urteil vom 5.5.2014, Az.: 485 C 31869/13 WEG, ZWE 2015, 130.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Ist eine Nutzungsänderung streitig und wird hierüber eine Beschlussfassung angestrebt, so muss der Verwalter auch in diesem Fall darauf hinwirken, dass wirksame und nicht anfechtbare Beschlüsse getroffen werden. Es ist daher zunächst zu prüfen, welche Zweckbestimmung die jeweilige Einheit in der Teilungserklärung erfahren hat. Wie in der zitierten BGH-Entscheidung bereits besprochen, kann auf weitere Unterlagen wie Aufteilungspläne oder Baubeschreibungen nur dann zurückgegriffen werden, wenn die Teilungserklärung hierauf in irgendeiner Form Bezug nimmt. Weiter ist die Zweckbestimmung im Lichte des Verständnisses zum Zeitpunkt der Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch auszulegen. Bei vielen älteren Objekten dürfte sich daraus eine erhebliche Einschränkung für eine Umnutzung ergeben. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund von verlängerten Ladenöffnungszeiten in vielen Bundesländern. Zu beachten ist jedoch auch immer die aus der gewünschten Umnutzung sich ergebende Belastung für die WEG, sollte diese vernachlässigenswert sein, kann eine von der Zweckbestimmung abweichende Nutzung dennoch zulässig sein.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist **Verbraucher**

In Heft 6/15 haben wir uns schon einmal mit diesem BGH-Entscheid befasst, allerdings mit Fokus auf die Vertragsgestaltung. Diesmal wollen wir einen anderen Aspekt beleuchten: Wer ist dem Urteil zufolge eigentlich Verbraucher, und was hat das zur Folge?

Was war passiert? Eine WEG hatte, vertreten durch eine gewerblich handelnde Hausverwaltungsfirma, mit einem Energieversorgungsunternehmen Verträge zur Belieferung mit Erdgas geschlossen. In diesen Verträgen waren, wie bei Energielieferanten üblich, Preiserhöhungsklauseln enthalten. Der BGH hatte in den letzten Jahren solche Preiserhöhungsklauseln sehr häufig als in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam verworfen, zumindest soweit sie Verbraucherverträge betrafen, die dem höheren Schutz nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unterliegen. Vertreten durch die Verwalterin hat die WEG nunmehr gegenüber dem Energieversorger auf Rückzahlung der ihrer Meinung nach ungerechtfertigten Preiserhöhungen geklagt und hatte damit in der Revision schließlich Erfolg. Für die Unwirksamkeit der Preiserhöhungen kam es maßgeblich auf die Rechtsfrage an, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist und damit den höheren Schutz der Verbrauchervorschriften genießt. Diese bislang umstrittene Rechtsfrage hat der BGH nun in einer Grundsatzentscheidung bejaht.

Die Meinung des Gerichts: Bisher wurden in Literatur und Rechtsprechung drei Meinungen vertreten: Die strenge Auffassung ging davon aus, dass die WEG wegen ihrer gesetzlich (§ 10 Abs. 6 WEG) angeordneten Rechtsfähigkeit jedenfalls keine natürliche Person sei, möglicherweise sogar eine rechtsfähige Personengesellschaft, und damit von vorne herein nicht dem Anwendungsbereich der Verbraucherschutzvorschriften nach § 13 BGB unterfällt.

Ein weiterer Teil der Literatur meint, dass es auf die Zusammensetzung der WEG ankomme; wenn diese mehrheitlich aus Verbrauchern bestünde oder wenn wenigstens ein einziger Verbraucher Mitglied sei, müssten die Verbraucherschutzvorschriften angewendet werden. Eine WEG fällt nach der letzten strengen Auffassung nur dann nicht unter den Verbraucherbegriff, wenn an ihr ausschließlich Unternehmer beteiligt sind.

Dieser Auffassung schließt sich der BGH an. Es genügt, wenn der WEG wenigstens ein Verbraucher angehört und sie gleichzeitig ein Rechtsgeschäft abschließt, das weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit der WEG dient.

Insbesondere betont der BGH, dass der Schutzzweck der Verbraucherschutznormen die einzelnen WEG-Mitglieder erfasst. Auf die Mehrheitsverhältnisse in der WEG, die außerdem für einen dritten Geschäftspartner nur schwer feststellbar wären, kann es daher nicht ankommen. Auch wenn nur ein einziges WEG-Mitglied Verbraucher ist, muss dieses und damit die WEG insgesamt den Verbraucherschutz behalten, weil jeder Miteigentümer durch den Erwerb zwangsweise Mitglied der WEG wird. Dieser Verbraucher darf bei den Rechtsgeschäften der WEG nicht anders behandelt werden als bei den Rechtsgeschäften, die er selbst bei Verwaltung des eigenen Vermögens und damit im nichtgewerblichen Bereich abschließen würde.

Der BGH zieht hierfür auch noch haftungsrechtliche Argumente heran: Da jeder WEG-Eigentümer gegenüber dritten Geschäftspartnern der Gemeinschaft jeweils quotal entsprechend seinem Anteil haftet, muss ihm auch in diesem Haftungsverhältnis der Verbraucherschutz zugutekommen. Dies kann nur dadurch für



alle Beteiligten überschaubar geregelt werden, dass der gesamten WEG die Verbrauchereigenschaft zugestanden wird.

Daran ändert auch nichts, dass die WEG nach § 10 Abs. 6 WEG rechtsfähig ist. Sie ist ein Rechtssubjekt eigener Art und unterfällt daher nicht unmittelbar den Definitionen von Verbraucher bzw. Unternehmer in den §§ 13 bzw. 14 BGB. Diese Rechtsfähigkeit dient vor allem dazu, das Wohnungseigentumsrecht praktikabler zu gestalten, führt jedoch nicht zu einer Anerkennung als juristische Person. Auch die europarechtliche Verbraucherdefinition schließt dies nicht aus, vielmehr ist es jedem Mitgliedsstaat erlaubt, ein höheres Schutzniveau für die Verbraucher zu schaffen.

Weitere Voraussetzung für die Verbrauchereigenschaft ist der mit dem Rechtsgeschäft verfolgte Zweck, der weder der gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit der WEG zugerechnet werden darf. Die Verwaltung eigenen Vermögens, ob zur Eigennutzung oder zur Vermietung, ist bei der Wohnungseigentümergeinschaft die Regel, so dass alle Verträge, die zur eigenen Bedarfsdeckung abgeschlossen werden, als Verbraucher-Verträge anzusehen sind. Eine andere Beurteilung wäre nur gerechtfertigt, wenn die WEG selbst und alle ihre Mitglieder gewerblich handeln, etwa wenn eine Ferienanlage in Form einer WEG betrieben wird.

Auch die Vertretung durch die unstreitig gewerblich handelnde Verwalterin ändert nichts an der Verbrauchereigenschaft der WEG, denn es kommt im Fall der Stellvertretung grundsätzlich auf die Person des Vertretenen und nicht des Vertreters und Verwalters an. Für eine Umkehrung dieses Grundsatzes müssten besondere und wichtige Umstände im Einzelfall vorliegen, oder die schützende Norm müsste gerade an die Umstände des Vertragsschlusses durch den Vertreter anknüpfen, was beim allgemeinen Verbraucherschutz jedoch nicht der Fall ist. Damit gewährt der BGH der WEG in vollem den Umfang Verbraucherschutz.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 25.3.2015, Az.: VIII ZR 243/13.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Insbesondere Energielieferungsverträge sind vor dem Hintergrund der laufenden aktualisierten Rechtsprechung des BGH zu Preisänderungsklauseln daraufhin zu prüfen, ob eventuell Rückzahlungsansprüche für die vertretene WEG geltend gemacht werden können und diese sind möglichst verjährungsunterbrechend geltend zu machen. Weiter kann der Verbraucherschutz auch in fast jeder anderen Situation in Anspruch genommen werden, wenn nicht ganz besondere Umstände entgegenstehen. Insbesondere sind die Widerrufsmöglichkeiten bei fehlender Belehrung nach der Verbraucherrechterrichtlinie von Mitte 2014 zu beachten.

Effiziente Verteilung: **Wohnungsstationen von Junkers.**

Kompakte Energiezentrale für
einfache und schnelle Sanierung



BOSCH

Durch Wohnungsstationen für dezentrale Trinkwassererwärmung und zentrale Heizungsversorgung optimieren Sie die effiziente Wärmeverteilung in Ihrem Bestand. Kompakte Abmessungen und beidseitige Anschlüsse sorgen für den einfachen und schnellen Austausch von alten Gasthermen. Informieren Sie sich jetzt: **Telefon (01806) 355 040*** oder **wowi@de.bosch.com**

*Dt. Festnetzpreis 0,20 €/Gespräch, nat. Mobilfunknetze max. 0,60 €/Gespräch

Wer hat wie zu **entscheiden?**

Die richtige Verkündung von Abstimmungsergebnissen zu Gestattungs(zitter)beschlüssen über bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums ist ein immer noch nicht endgültig geklärtes Problem für den versammlungsleitenden Verwalter.

Zwei Entscheidungen jüngerer Datums geben Anlass, die Richtigkeit der dort u. a. getroffenen Ergebnisse zum Thema neuerlich zu hinterfragen. Es geht um das Urteil des AG Würzburg vom 22.1.2015 (30 C 1212/14, ZMR 5/2015, 420) und den Beschluss des LG Bamberg vom 16.4.2015 (11 T 8/15, ZMR 5/2015, 395). Bemerkenswert ist, dass beide Gerichte beachtliche Gegenstimmen zu dieser rechtlich höchst umstrittenen Verkündungsproblematik überhaupt nicht ansprachen, vielmehr sogar den dort versammlungsleitenden Verwaltern grob schuldhaftes, pflichtwidriges Beschlussverkündungs-Verhalten vorwarfen und diese jeweils zur Kostentragung dortiger Beschlussanfechtungsverfahren gemäß § 49 Abs. 2 WEG verurteilten. Augenblickliche Rechtsunsicherheit bei Verwaltern ist damit vorprogrammiert. Zur Gegenauffassung „verwalterseits dürften keine erkennbar rechtswidrigen positiven Mehrheitsbeschlüsse gemäß § 22 Abs. 1 WEG



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

verkündet werden!“ haben sich bisher schon diverse Fachautoren kritisch geäußert: u. a. in DWE 1/2005, 5-11; Becker, ZWE 2006, 157/162; Deckert, ZMR 2003, 153 sowie ZWE 2003, 247 sowie ZMR 2008, 585; Lüke, ZfIR 2009, 225; Häublein, NJW 2005, 146; Tank, MietRB 5/2015, 156 und insbesondere – vertiefend und überzeugend – bereits J.-H. Schmidt in FS für Merle 2010, 329 ff. Die baldige höchstrichterliche Klärung dieser umstrittenen Frage erscheint deshalb dringend geboten.

Die (Zitter-)Beschlussmöglichkeit auf Gestattung einer baulichen Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG

Zunächst kann aus der Praxis bestätigt werden, dass im Regelfall bauliche, das Gemeinschaftseigentum betreffende oder tangierende Veränderungswünsche eines einzelnen Eigentümers oder auch einer Eigentümergruppe zum Zwecke der Gestattung (Zustimmung bzw. Genehmigung) der Gemeinschaft von Verwaltern wunschgemäß auf die Tagesordnung genommen und in der Eigentümerversammlung zur Diskussion gestellt werden. Nach zwischenzeitlich vorherrschender Meinung in Auslegung des § 22 Abs. 1 WEG ist insoweit formalrechtlich Vorbefassung der Gemeinschaft durch Beschlussfassung sogar strenges Gebot (vgl. BGH vom 7.2.14, V ZR 25/13). Rechtsirrig oder sogar wissentlich eigenmächtiges Eigentümerhandeln kann unweigerlich zu indivi-

duellen oder auch – dann vorrangig – beschlussgemäß gemeinschaftlich begründeten Abwehransprüchen nach § 1004 BGB auf oftmals kostenintensiven Rückbau und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands gegen mögliche „voreilig handelnde“ Störer führen. Durchaus vertretbar können auf Antrag hin sogar gerichtliche einstweilige Verfügungen auf Einstellung laufender, bisher ungenehmigt begonnener Veränderungsarbeiten erlassen werden.

Unter einleitendem Hinweis in der Neuformulierung des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG wollte der Reformgesetzgeber 2007 auch die schon zuvor praktizierte Zitterbeschlussmöglichkeit erneut bestätigen, jedenfalls nach Gesetzesbegründung nicht in Frage stellen (vgl. BT-Ds. 16/887, 28 u. 29). Allerdings wurde diese Möglichkeit durch den höchst auslegungsbedürftigen Nachsatz eingeschränkt: „[...] wenn jeder über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigte Eigentümer zustimmt“.

Wer klärt mögliche Beeinträchtigungen oder Duldungspflichten?

Voraussetzung für das Entstehen („die Geburt“) eines jeden positiven wie negativen Eigentümerbeschlusses ist bekanntlich seit der BGH-Grundsatzentscheidung vom 23.8.2001 (NZM 2001, 961 = ZMR 2001, 809) die entsprechende Ergebnisverkündung durch den Versammlungsleiter im Anschluss an Abstimmung und Stimmenausszählung.

Die entscheidende Frage ist nun, wer im Falle erwünschter Gestattungsbeschlüsse gemäß § 22 Abs. 1 WEG – überdies spontan in der Eigentümerversammlung – in Abwägung etwa individueller Beeinträchtigungen zu möglichen Duldungspflichten nach § 14 Nr. 1 WEG zu klären hat. Zunächst darf betont werden, dass Zustimmung aller Eigentümer in beschlussfähiger Eigentümerversammlung oder gar aller Eigentümer der Gesamtgemeinschaft nach dem Gesetzeswortlaut jedenfalls nach wie vor nicht gefordert wird, vielmehr auch die grundsätzliche Möglichkeit zu mehrheitlich positiver Gestattungsbeschlussfassung besteht. Eine andere Auslegung des Gesetzes würde dazu führen, dass insoweit überhaupt keine Gestattungsbeschlüsse dieser Art – auch hier in Form sog. Zitterbeschlüsse – mehr denkbar wären, würde nur eine einzige Gegenstimme einen Versammlungsleiter zwingen, in eigener rechtlicher Wertung über beachtliche oder unbeachtliche Nachteilwirkungen einen solchen eventuell positiven einfachen Mehrheitsbeschluss „abstimmungsergebniswiderig“ im Sinne einer Antragsablehnung als Negativbeschluss verkünden zu müssen.

Auslegungssache: Macht eine einzige **Gegenstimme** Zitterbeschlüsse undenkbar?



» **Vorsprung durch Technologie**

Immoware24 ist ein IT-Unternehmen, das von Anfang an aktuelle Trends und Herausforderungen erkannt und Lösungen mit aktuellen Technologien umgesetzt hat. In der Immobilienverwaltung sind noch viele Systeme im Einsatz, die bald am Ende ihrer Lebenszyklen sind.



» **Integriertes Onlinebanking**

Immoware24 hat als erstes Unternehmen der Branche Onlinebanking inkl. SEPA (PIN/TAN oder HBCI Chipkarte) integriert. Im 4. Quartal 2015 wird zusätzlich der EBICS-Standard sowie Aareal Account für den Massenzahlungsverkehr verfügbar sein.



» **Integrierter E-Mail-Client**

Endlich Ordnung im Chaos: Unser E-Mail-Client ordnet eingehende E-Mails automatisch Mietern, Lieferanten und Dienstleistern zu. Die Arbeitserleichterung werden Sie täglich spüren. Ebenfalls praktisch: Dokumente können bequem direkt versandt werden.

» **Das „Rundum-Sorglos-Paket“**



Immoware24 GmbH
Willy-Brandt-Straße 85
(ehemals Philipp-Müller-Straße 85)
06110 Halle (Saale)

Geschäftsstelle Nord
Channel 8
Harburger Schloßstraße 30
21079 Hamburg

Vertrieb: 03 45 / 44 53 98 - 40
Support: 03 45 / 44 53 98 - 30

Vertrieb: 0 40 / 59 37 15 08 - 4
Support: 0 40 / 59 37 15 08 - 3

Der Mehrheitswille der Eigentümer

Ein Versammlungsleiter sollte nun grds. auch in diesen Beschlussfällen allein den Mehrheitswillen der Eigentümer respektieren. Im Einzelfall oft schwierige, rechtlich-wertende Abwägungsfragen zunächst allgemein verbindlich selbst entscheiden zu müssen, kann einem Versammlungsleiter im Rahmen seiner rechtlichen Ergebnisverkündungspflicht nicht zugemutet und überantwortet werden. In von ihm allenfalls zu erwartender allgemeiner Rechtskenntnis kann und muss er allein auf mögliche Rechtswidrigkeiten auch einer solchen möglichen mehrheitlichen Beschlussfassung und damit bestehende Anfechtungsrisiken hinweisen. Er kann allerdings nicht eigenmächtig wie ein Richter solche, wenn auch u. U. für ihn erkennbar rechtswidrigen Einzelfall-Zitterbeschlüsse gegen den Willen einer Eigentümermehrheit zugunsten einer sich eventuell in der Diskussion beeinträchtigt fühlenden Eigentümerminderheit verhindern. Solchen Eigentümern verbleibt nach Gesetz allein die Anfechtungsmöglichkeit und damit auch die Anfechtungslast, mögliche eigene Beeinträchtigungen allein durch das Gericht in einem strittigen Fall abklären zu lassen. Nur das Gericht hat in einem solchen Verfahren Beschluss(un)gültigkeitsfragen abschließend zu entscheiden, nicht jedoch schon im Vorfeld bereits der Versammlungsleiter. Jedes andere Ergebnis könnte einen Verwalter u. U. auch in Konflikte nach dem RDG verstricken. Nach bisheriger Meinung des LG München I (Urteil vom 13.2.2012, ZMR 2012, 582) sind Verwalter und Eigentümer nicht einmal berechtigt, Beschlussentscheidungen zu eigenständiger Auslegung mehrdeutiger Vereinbarungspassagen in der Gemeinschaftsordnung zu treffen. Aus diesem Grund hat der Verwalter den hier im Abstimmungsverfahren verlautbarten mehrheitlichen Eigentümerwillen im Sinne eines positiven oder negativen Beschlusses zu respektieren und Ergebnisse abstimmungskonform wahrheitsgemäß zu verkünden, sollten seine sachdienlichen Hinweise u. U. auch auf Rücknahme eines Beschlussantrags scheitern. Insbesondere auf Antrag hin erscheint namentliche Abstimmung empfehlenswert. Hinzunehmen ist von der Gemeinschaft damit auch die Rechtsfolge, dass vielleicht nur ein einzelner Eigentümer mit Gegenstimme durch form- und fristgemäße Anfechtung selbst mehrheitliche Gestattungsbeschlüsse insgesamt zu Fall bringen kann, wenn er seine „Übermaß“-Beeinträchtigung gemäß § 14 Nr. 1 WEG zur Überzeugung des Gerichts glaubhaft machen und auch beweisen kann.

Auch von „schwebend ungültigen“ (bisher „nur“ mehrheitlichen) Beschlüssen sollte in Fällen von Verkündungen nach § 22 Abs. 1 WEG nicht gesprochen werden – in Abweichung zur BGH-Entscheidung vom 10.10.2014, ZMR 2015, 239 = ZWE 2015, 131 = NZM 2015, 88 zu einer Kostenverteilungsänderung über vereinbarte Öffnungsklausel.

Offensichtliche Beschlussnichtigkeitsgründe

Ganz anders beurteilt sich die Rechtslage bei von berufterfahrenen Verwaltern erkannten, ganz offensichtlichen Beschlussnichtigkeitsgründen (etwa im Falle fehlender, formalrechtlich gebotener Beschlusskompetenzen). Zur Vermeidung von Rechtsirrtümern und gar völlig unnötiger gerichtlicher Beschlussnichtigkeits-Fest-



stellungsverfahren sollte der Versammlungsleiter über solche evident von Anfang an nichtigkeitsbehafteten Anträge in eigener Kompetenz seiner Versammlungsleitung erst gar nicht abstimmen lassen. In häufig schwierigen Abgrenzungsfragen nichtiger zu (nur) anfechtbaren Beschlussfassungen kann er eine dennoch abstimmungswillige und -fordernde Versammlung auch nur wieder rechtzeitig auf seine unverbindliche Rechtsmeinung zu den hier bestehenden erheblichen Prozess- und Kostenrisiken hinweisen.

Die Qualifizierung bei Öffnungsklauselbeschlüssen

Ähnlich verhält sich m. E. die Rechtslage auch bei erwünschter Abstimmung in allseitiger Kenntnis gesetzlicher oder in der Gemeinschaft vereinbarter so genannter Abstimmungs-Qualifizierungsgebote, also im Falle grundsätzlich möglicher Öffnungsklauselbeschlüsse mit insoweit auch eröffneter Beschlusskompetenz. Erscheint unter Hinweis auf erforderliche Qualifizierung formell rechtswirksame Beschlussfassung schon rechnerisch in betreffender Versammlung überhaupt nicht möglich, sollte er Abstimmungswünsche eigentlich verhindern und ggf. vertagen können. Wird demgegenüber – rechnerisch möglich – Qualifizierung wissentlich und auch willentlich im Eigentümerkreis schon vor Abstimmung zur Voraussetzung entsprechender Beschlussfassung und Ergebnisverkündung erhoben, kann der Versammlungsleiter in diesem Fall auch bei nachfolgend nicht erreichter Qualifizierung den Antrag sicher unstreitig als abgelehnt verkünden oder auch hier zutreffender Weise von einem von ihm zu verlautbarenden sog. Nichtbeschluss ausgehen.

Wird andererseits weder vom Versammlungsleiter noch von Eigentümern ein gesetzliches oder vereinbartes Qualifizierungsgebot erkannt und insoweit vielleicht nur ein einfacher Mehrheitsbeschluss verkündet, dürfte ein solcher formell rechtswidriger Beschluss nur anfechtungsbehaftet, nicht jedoch von Anfang an nichtig sein. So entschied bisher auch das LG München I, etwa vom 3.12.2007, 1 T 14033/06, ZMR 2008, 915, noch höchst umstritten. Andernfalls könnten auch heute noch viele solcher rechtswidrigen Öffnungsklauselbeschlüsse aus der Vergangenheit nachträglich noch für nichtig angesehen werden, was im Eigentümerkreis kaum auf Verständnis stoßen und erhebliche Folgeprobleme aufwerfen dürfte.

Die Entscheidung des Amtsgerichts Würzburg

Zurückkommend auf die eingangs erwähnte Entscheidung des Amtsgerichts Würzburg: Ohne die in diesem Fall nach Gemeinschaftsordnung vereinbarte alleinige Zustimmung aller Garageneigentümer wurde vom Verwalter ein einfacher Mehrheitsbeschluss in der Gesamtgemeinschaft zum klägerischen Antrag verkündet, alte, noch nicht ausgebaute Garagentore durch Sektional-Tore auszutauschen und aus der gesonderten Rücklage der Garageneigentümer zu finanzieren. Der den Antrag stellende Kläger berief sich auf Beschlussnichtigkeit mangels Zustimmung aller Garageneigentümer. Dass es sich insoweit um eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums handele, war zwischen den Verfahrensbeteiligten im Beschlussanfechtungsverfahren unstrittig. Von den Beklagten wurde allerdings vorgetragen, dass die Anfechtung des Klägers in diesem Fall rechtsmissbräuchlich sei, weil der Versammlungsleiter vor Abstimmung unstrittig auf das rechtliche Anfechtungsrisiko hingewiesen und überdies der Kläger als Antragsteller in der Versammlung erklärt habe, er werde einen solchen Beschluss nicht anfechten.

Das Gericht erklärte den Beschluss wegen Verstoßes gegen § 22 Abs. 1 WEG für ungültig, verneinte allerdings Nichtigkeitsgründe, da das Zustimmungserfordernis „nicht kompetenzbegründend“

In beiden **Gerichtsentscheidungen überzeugt** die Rechtsauffassung nur **wenig**.

sei. Wenn es auch aufgrund klägerischer Antragstellung und seiner Erklärung in der Versammlung „verwunderlich“ sei, so habe dennoch auch dieser Kläger ein Anfechtungsrecht, das vorliegend auch nicht als treuwidrig anzusehen sei, zumal kein schutzwürdiges Vertrauen der übrigen Miteigentümer dahingehend bestehe, dass auch ein solcher Beschluss nicht angegriffen werde und überdies der Versammlungsleiter auf die Rechtswidrigkeit des Beschlusses ausdrücklich und unstrittig hingewiesen habe. Der Versammlungsleiter hätte allerdings nach Meinung des Gerichts den als rechtswidrig erkannten Beschluss bereits als „nicht angenommen“ verkünden müssen (?); er sei allein dem Recht verpflichtet und nicht etwa anwesenden stimmberechtigten Eigentümern in entgegenstehender Absprache.

Diese letztgenannte Rechtsauffassung überzeugt nicht. Je nach Vereinbarung hätten wohl tatsächlich nur die Garageneigentümer Abstimmungsberechtigung besessen. Bei vereinbarungswidriger Abstimmung wäre ein solcher Beschluss der Gesamtgemeinschaft wohl auch schon aus diesem Grund allein durch Anfechtung gerichtlicherseits für ungültig zu erklären. Der Versammlungsleiter hatte auch zu Recht auf die mögliche Rechtswidrigkeit des Beschlusses rechtzeitig hingewiesen. Allerdings hätte er auch hier einen Mehrheitsbeschluss nur als positiven Beschluss verkünden müssen. Ihn obendrein in die Verfahrenskosten unter Hinweis auf grobes Verschulden (?) zu verurteilen, erscheint ohne jegliche Problematik des Gerichts zu den hier angesprochenen, noch

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

Über 12 500 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

www.ddiv.de/newsletter



höchst umstrittenen Verkündungsfragen völlig überflüssig und auch unvertretbar.

So entschied das Landgericht Bamberg

In ähnlichem Sinne „abstrafend“ entschied auch das Landgericht Bamberg in einer Beschwerdeangelegenheit des Verwalters zur bereits amtsgerichtlich verfükten Kostentragungspflicht nach § 49 Abs. 2 WEG. Auch hier kam offensichtlich völlig undifferenziert das Gericht zum Ergebnis, dass ein „Mehrheitserfordernis“ nicht erfüllt sei, wenn bei baulichen Veränderungen und erforderlicher Abstimmung Gegenstimmen (möglicherweise) beeinträchtigter Wohnungseigentümer vorliegen sollten. Nur bei Allstimmigkeit dürfe der Versammlungsvorsitzende einen Positivbeschluss im Sinne eines Zitterbeschlusses verkünden (!). Andernfalls sei es nach amtsrichterlicher Meinung nicht ermessensfehlerhaft, dem Verwalter Kosten (hier anteilig) gemäß § 49 Abs. 2 WEG aufzuerlegen. Begründet

wurde die Entscheidung ganz lapidar allein mit dem Hinweis, dass der bauliche Veränderungsbeschluss allstimmig (?) hätte gefasst werden müssen, so dass der Versammlungsleiter auch bei zwei protokollarisch festgehaltenen Nein-Stimmen und einer Stimmenthaltung in seine Feststellung und Ergebnisverkündung von einem nicht zustande gekommenen Beschluss hätte ausgehen müssen(!). Wie oben ausgeführt, besteht kein Verständnis für die Auffassung, dass bauliche Veränderungen nach Wortlaut und Intention des § 22 Abs. 1 WEG stets nur „allstimmig“ gefasst und auch dann nur als „Positivbeschluss“ (?) verkündet werden können.

**Dieses Problem aus der Verwalterpraxis ist
auch Thema des Referats von Rechtsanwalt
Dr. Jan-Hendrik Schmidt beim diesjährigen**

41. Fachgespräch des ESWid in Fischen, 28. – 30.10.2015

ERGEBNISSE UND FAZIT

1. Beide erwähnten Entscheidungen zur Verkündungsproblematik sind aus meiner Sicht unvertretbar und fehlerhaft, obendrein hier sogar zur verfükten Verfahrenskostenbelastung von Versammlungsleitern, die vorliegend zu Recht und auch rechtzeitig auf Risiken einer Beschlussfassung ausdrücklich hingewiesen hatten.
2. Gestattungsbeschlüsse zu § 22 Abs. 1 WEG können als sog. Zitterbeschlüsse nach derzeitigem Gesetzeswortlaut auch mehrheitlich mit entsprechender Beschlusskompetenz gefasst werden und sind in einem solchen Fall vom Versammlungsleiter grundsätzlich auch als Mehrheitsbeschlüsse ergebniskonform zu verkünden, selbst wenn sie ihm aus seiner subjektiven Rechtsüberzeugung inhaltlich als rechtswidrig erscheinen. Die Verkündung einer Antragsablehnung im Sinne eines Negativbeschlusses aufgrund vielleicht nur einer einzigen Gegenstimme in zunächst abschließender, verbindlicher Form ist dem Versammlungsleiter jedenfalls nicht gestattet.
Bei solchen in der Versammlung streitig diskutierten Fällen hat der Versammlungsleiter allerdings

vor beantragter Abstimmung die Gemeinschaft ausdrücklich und rechtzeitig auf aus seiner Sicht bestehende Beschlussungültigkeitsrisiken hinzuweisen – vor seiner Ergebnisverkündung. Zu Beweis Zwecken sollten in eigenem Interesse solche Hinweise protokollarisch vermerkt werden, selbst wenn dadurch „schlafende Hunde geweckt“ werden sollten.

3. Im Anfechtungsfalle eines sich beeinträchtigt fühlenden Eigentümers verbleibt allein dem Gericht die endgültig wertende Entscheidung über klägerisch behauptete Nachteile oder Duldungspflichten im Sinne des § 14 WEG und damit letztendlich über die Gültigkeit oder Ungültigkeit solcher Beschlüsse. Die Anfechtungslast liegt hier ausschließlich auf Klägerseite. Ohne Anfechtung erlangt auch ein solcher (möglicherweise aus objektiver, fachkundiger Sicht rechtswidriger) Mehrheitsbeschluss Bindungswirkung für und gegen alle Eigentümer und auch deren Rechtsnachfolger.
4. Erkennbar offenkundig von Anfang an nichtige Beschlüsse hat der berufserfahrene Versammlungslei-

ter erst gar nicht zur Abstimmung zuzulassen, was er auch eigenständig begründen und entscheiden kann.

5. Auch im Falle gesetzlicher oder vereinbarter Öffnungsklauseln kann (und muss wohl auch) der Versammlungsleiter beantragte Abstimmungen, für die eine qualifizierte Mehrheit erkennbar rechnerisch nicht erreicht werden kann, ablehnen bzw. vertagen, um unnötige Anfechtungs- oder gar Nichtigkeitsfeststellungsverfahren vermeiden zu helfen.
Hat er allerdings in eigener oder der Unkenntnis aller Eigentümer unabhängig von gebotenen Qualifizierungen in beschlussfähiger Versammlung nur einen einfachen Mehrheitsbeschluss, etwa auch zu § 22 Abs. 1 WEG verkündet, dürfte ein solcher Beschluss ebenfalls nur formalrechtlich (im Regelfall auch erfolgreich) anfechtbar sein; andernfalls müssten viele solcher rechtswidrigen Zitterbeschlüsse bei selbst Jahre später behaupteter Nichtigkeit aus Gründen nicht erreichter Qualifizierung noch im Nachhinein angreifbar sein, was bei Gemeinschaften kaum auf Verständnis stoßen dürfte.

Die neue 2. Ausgabe für Ihre Beiräte

BESTELLEN SIE JETZT:

www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat



Auf Grund
der **großen**
Nachfrage*:
Heft 2,
Oktober 2015

*Erstauflage: 45.000!

Zum Kennenlernen: Fordern Sie Ihr kostenloses Musterexemplar
der Erstausgabe an: redaktion@ddivaktuell.de



Eine Sonderpublikation des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

Zeitfresser Missverständnis

Ineffektive Kommunikation ist Sand im Getriebe eines Unternehmens. Sie kostet Zeit, und Zeit ist Geld.

Die meisten von uns verbringen 80 Prozent unserer täglichen Arbeitszeit damit, zu kommunizieren. Mit konstruktiver Gesprächsführung könnten wir den weitaus größten Teil der Zeit effektiv nutzen; genau so aber auch mit ineffektiver Kommunikation viel kostbare Zeit vergeuden.

Konstruktive Gesprächsführung ist ein integraler Bestandteil der heutigen Führungslehre. Gemeint ist damit eine praxisorientierte Vorgehensweise, die eine konstruktive kommunikative Grundhaltung mit gesprächsfördernder Verhaltensweise verbindet. Als Führungskraft kann man es so beeinflussen, dass das Kommunikationsklima stimmt.

Die häufigste Form der Kommunikation ist das Missverständnis.

Auf diese Formel bringt es der Musikwissenschaftler und Aphoristiker Peter Benary und macht damit deutlich: Fehlgeleitete Kommunikation ist der Zeitfresser Nummer 1! Was also kann man konkret tun, um Missverständnisse und ihre Folgen – vor allem



Die Autorin
UTE ENGELMANN

**Die Trainerin und Mastercoach für
Führungskräfte lehrt Kommunikation
an der European Business School
(EBZ) in Bochum.
www.ute-engelmann.de**

Zeitverlust – zu minimieren? Hier werden zwei zentrale Techniken der konstruktiven Gesprächsführung vorgestellt: 1. die des Paraphrasierens, 2. des Feedbacks.

Listen and repeat – die Paraphrase

Was viele vielleicht von Hörmedien zum Erlernen von Fremdsprachen kennen, hat auch für die konstruktive Gesprächsführung Bedeutung. Paraphrasieren heißt, noch einmal wiederzugeben, was verstanden wurde – allerdings in eigenen Worten. Damit lassen sich zugleich vier wichtige Wirkungen erzielen:

1. Es stellt sicher, dass man sich gegenseitig richtig verstanden hat, und beugt so Fehlinterpretationen und falschen Auslegungen vor.

Wichtig ist dies vor allem für die Vereinbarung von Zielen oder bestimmten Vorgehensweisen mit Mitarbeitern. Es lohnt sich, sie zu bitten, zusammenzufassen, was besprochen wurde. Ärgerlich und zeitaufwändig ist es hingegen, wenn sich später herausstellt, dass man Sie falsch verstanden hat. Unerlässlich ist „Paraphrasieren“ auch, um Projektbesprechungen mit klaren Ergebnissen abzuschließen.

2. Es bringt dem Gesprächspartner Wertschätzung entgegen.

Ganz gleich, ob im Gespräch mit einem Mitarbeitenden oder in der Diskussion mit einem Kunden: Wer an den wichtigen Stellen zusammenfasst, was er verstanden hat, zeigt seine Aufmerksamkeit für die geäußerte Argumentation, und das Gegenüber fühlt sich ernst genommen. Vor allem, wenn Sie eine Meinung nicht teilen oder mit der vorgebrachten Argumentation nicht einverstanden sind, schafft die Zusammenfassung einer Position in eigenen Worten ein

sachliches und lösungsorientiertes Gesprächsklima. Auf dieser Basis ist auch eher eine konstruktive Auseinandersetzung möglich.

3. Die „Entschleunigung“ des Dialogs gewinnt Zeit!

Die Paraphrase verlangsamt das Gespräch und beugt damit Eskalationen vor. Wenn z. B. ein aufgebracht Kunde oder Eigentümer emotional Kritik übt, hilft es ungemein, zu vermitteln, dass und was verstanden wurde. Die ruhige Gesprächsatmosphäre macht es zudem eher möglich, zu einvernehmlichen Ergebnissen zu kommen. Die in spannungsgeladenen Situationen häufigen emotionalen und hektischen Schlagabtausche werden so verhindert.

4. Der Gesprächspartner erhält durch die Intervention die Möglichkeit „zurückzurudern“.

Nach einer Wiederholung fällt die Erwiderung häufig so aus: „So habe ich es gar nicht gemeint“. Dies vor allem dann, wenn nicht nur die Inhalte zusammengefasst werden, sondern auch das zwischen den Zeilen Gehörte: Wut, Enttäuschung, Trauer, Resignation. Der Gesprächspartner fühlt sich verstanden – eine gute Basis, um das Gespräch zu einem für beide Seiten guten Ende zu führen. So kann Paraphrasieren Zeit gewinnbringend nutzen, die sonst in ausufernder Rhetorik und verbaler Aufrüstung verschwendet würde.

Die Herausforderung der Paraphrase besteht darin, zuzuhören. Sobald man die Aufmerksamkeit vom Gesprächspartner abwendet, um beispielsweise schon mal

über eine mögliche Erwiderung nachzudenken, ist man nicht mehr in der Lage, Gesprächsinhalte zu erfassen. Zu beachten ist auch: Das Paraphrasieren ist für komplexe Gesprächsinhalte und -verläufe, zweideutige Äußerungen oder undifferenzierte und vorwurfsvolle Kritik geeignet. Es geht ja darum, eine gemeinsame Gesprächsbasis zu schaffen. Bei eindeutigen und leicht verständlichen Aussagen wirkt paraphrasieren eher unangemessen. Ihr Gesprächspartner wird negativ reagieren und sich nicht ernst genommen fühlen.

Na, wie war ich? – das Feedback

Feedback gehört zum Standardrepertoire des Führungshandelns. Es ist unverzichtbar, um dem Gesprächspartner einen Abgleich zu ermöglichen, welche Wirkungen er mit seinem Handeln erzielen wollte und welche Wirkungen er aus Sicht seines Gegenübers tatsächlich erreicht hat. Vor allem für Mitarbeitende ist diese Rückmeldung eine Orientierungshilfe.

Die Bestätigung guter Leistungen und positiver Eigenschaften ist wichtig. Vorhandene Stärken sind die Quelle der Produktivität. Spitzenleistungen erwachsen aus entfaltetten Stärken, nicht aus beseitigten Schwächen. Führungskräfte müssen aber natürlich auch auf weniger

zufriedenstellende Leistungen und Ergebnisse hinweisen, und zwar klar und unmissverständlich. Auch das gehört zur Orientierung. Mitarbeitende werden wertschätzende Kritik mit Respekt honorieren. Sie wollen wissen, was der Chef oder die Chefin von ihrer Arbeit hält. Gibt es kaum oder wenig Rückmeldung, wird sehr feinfühlig und akribisch – sozusagen mit dem „Beziehungsohr“ – alles Gesagte und jedes Verhalten analysiert. Ohne Feedback werden Sensoren und Filter für das Unausgesprochene und den Text „zwischen den Zeilen“ entwickelt, was Tür und Tor öffnet für Missverständnisse und Unsicherheiten.

Im Idealfall wissen Mitarbeiter, was Vorgesetzte von ihnen halten, und können jeden Tag das tun, was sie am besten können. Aufgabe der Führungskräfte ist es, Mitarbeitern zu ermöglichen, ihre Stärken zu entwickeln und einzusetzen. Ohne Feedback wird dies nicht ermöglicht, sondern eher verhindert. Menschen brauchen Rückkopplung, den Abgleich zwischen ihrem Selbstbild und dem Bild, das andere von ihnen gewonnen haben. Nur dann können sie sich verbessern.

Auch Rückmeldungen kann man zeitsparend und effektiv geben, wenn sie konkret und konstruktiv formuliert werden. Zum Beispiel so:

1. Ich habe gehört, dass Sie im Gespräch mit dem Eigentümer Herrn X Zusagen gemacht haben, die wir nicht einhalten können.
2. Es bedeutet Mehraufwand, diese Aussagen wieder auszuräumen, und wir verlieren an Glaubwürdigkeit.
3. Ich erwarte daher von Ihnen, dass Sie in Zukunft keine ungesicherten Zusagen machen.

Im ersten Schritt benennen Sie damit konkret, was Sie beobachtet haben. Darüber lässt sich dann nicht streiten, weil es so ist. Im zweiten Schritt begründen Sie, weshalb Sie das Verhalten ansprechen. Sie benennen die Folgen des Verhaltens. Und im dritten Schritt äußern Sie Ihre Erwartung für die Zukunft.

Eine Feedbackkultur im Unternehmen ist ein wesentlicher Faktor, um unproduktive Zeitverschwendung zu vermeiden.

Dies sind nur zwei zentrale Instrumente für eine konstruktive, zeitsparende Gesprächskultur. Die Techniken kennen Sie jetzt. Um sie selbstverständlich einzusetzen, heißt es ab jetzt: üben!

Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre
Kleinanzeige stehen, weitere
Informationen erhalten Sie
bei: Alexandra Figueiredo,
Mediaberaterin
Tel.: +49 89 419694-42,
afigueiredo@avr-verlag.de

Sicherheit durch
gute Vorbereitung



BECKER & DÖRING GMBH

HAUSVERWALTUNGEN

Sicherheit • Kompetenz • Leistungsfähigkeit



Becker & Döring steht für TÜV-geprüfte Hausverwaltung mit bestem Service und höchster Qualität. Seit über 30 Jahren und mit mittlerweile 16 Mitarbeiter(inne)n sind wir ein verlässlicher Partner in Sachen Wohnungseigentums- und Mietverwaltung mit einem Bestand von 3.500 Wohnungen.

Hausverwaltung zur Übernahme gesucht!

(bis 50 km um Wuppertal)

Garantiert wird eine diskrete Abwicklung,
Personalübernahme nach Vereinbarung.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Becker & Döring GmbH Hausverwaltungen,
Herrn Holger Döring,
Haßlinghauser Str. 163, 42279 Wuppertal
Internet: www.WEG-Verwalter.de
E-Mail: h.doering@b-u-d.de
Telefon: 0202/ 260 460 - 16

Nachfolger/in gesucht

WEG-Verwaltungs-GmbH • Übergabe
01.01.19, Einstieg ab 2016 erwünscht
• 600 WE München + Umland, davon
3 Anlagen je über 100 WE • Jahres-
umsatz netto rd. € 150.000 • Chiffre an
AF310531 an AVR GmbH •
Weltenburger Str. 4 • 81677 München

Wir sind an Kauf oder Übernahme von
Immobilienverwaltungsunternehmen
im Rhein-Main Gebiet interessiert.
Strikte Vertraulichkeit wird gewährleistet.
Angebote unter Chiffre an AF310530 an
AVR GmbH • Weltenburger Str. 4 •
81677 München

Verwalterausbildungen:

Staatlich geprüfte Fernlehrgänge
und/oder

Immobilien-Berufsfachstudium

nach dem Rahmenstoffplan der IHK

Infos: www.immobiliien-institut.de

Neue Generationen – neue Dienste

Der demographische Wandel bietet auch neue Perspektiven. Bis zum Jahr 2020 steigt der Anteil der über 65-Jährigen in der deutschen Bevölkerung auf 23 Prozent. Wer mitdenkt, hat gute Chancen.

Die gesellschaftliche Entwicklung ist nicht nur Herausforderung für die Immobilienwirtschaft, sondern bringt auch für Verwalter eine wachsende Nachfrage nach zusätzlichen Angeboten mit sich. Sicherlich ein Anlass, um über neue Dienstleistungen im Rahmen der WEG- bzw. Mitverwaltung nachzudenken. Die Ursachen für die sich abzeichnenden Tendenzen sind dabei sehr aufschlussreich:

1. demografischer Wandel
2. Individualisierung der Lebensstile
3. Abschied von „normalen“ Arbeitsverhältnissen und zunehmende Flexibilisierung des Arbeitsmarktes

Die stetig alternde Gesellschaft wird den Bedarf an sozialen Dienstleistungen stark steigern. Älteren Menschen wird man zukünftig



Der Autor
UWE HAASE

**Beiratsmitglied und
Vorsitzender im Fachausschuss des
VDIV Baden-Württemberg**

zusätzlichen Service bieten müssen. Insbesondere in den Bereichen „Betreutes Wohnen“ und „Hauswirtschaftliche Hilfe“ bietet sich für Verwaltungen die Chance, durch qualifizierte Fachvermittlung soziale Dienste bereitzustellen. Verwalter können sich hier als Organisatoren für derartige Dienste mit fachkundigen Pflegeeinrichtungen wie dem Roten Kreuz, ASB u. ä. in Verbindung setzen und partnerschaftliche Vereinbarungen für ihren Wohnungsbestand treffen.

Dass sich hier neue Perspektiven auftun, macht die drastische Zunahme der Dienstleistungen auf sozialem und gesundheitlichem Gebiet in den letzten Jahrzehnten mehr als deutlich. Längst haben sie alle anderen Angebote überholt und befinden sich nach wie vor auf Wachstumskurs.

Ein Großteil der angesprochenen Dienstleistungen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wohnung und ihrem Umfeld. Hier hat der Verwalter gegenüber anderen Anbietern einen wesentlichen strategischen Vorteil: Er verfügt über enge Kontakte zu den Nutzern seines Wohnungsbestands, der schon heute zumindest in Teilen über eine Infrastruktur verfügt, die sich für entsprechende Dienstleistungen noch ausbauen lässt.

Die Organisation bzw. Bereitstellung zusätzlicher Dienstleistungen wird die Wohnqualität verbessern und den Immobilienwert wie auch die Vermietbarkeit deutlich steigern. Nicht zuletzt hat die Übernahme sozialer

Verantwortung auch einen positiven Nebeneffekt, den Imagegewinn fürs Unternehmen.

Den Bedarf ermitteln

Ein erster Schritt könnte sein, bei der nächsten Eigentümerversammlung, vorzugsweise in einem Objekt mit älteren Bewohnern, einfach mal die Frage zu stellen, ob Interesse an solchen Leistungen besteht. Auch der nächsten Abrechnung oder Einladung könnte eine entsprechende Information beiliegen, evtl. sogar mit einer Rückantwort in Form eines Fragebogens, der beispielhaft das Interesse an folgende Angeboten ermittelt:

- Soziale Dienstleistung wie häusliche Pflege ambulanter Pflegedienste
- Haushaltsbezogene Dienstleistungen wie Essen auf Rädern, Urlaubsdienst mit Pflanzenpflege, lüften, heizen, Einkaufsdienst, Sprechstunden im Gebäude, Behördengänge, Schreibdienst, Reinigungshilfe, Wäscheservice
- Technische, handwerkliche Leistungen für Kleinreparaturen in der Wohnung oder Renovierungsarbeiten
- Vermittlung von Dienstleistungen wie Umzugsfirmen, Versicherungen, Energieversorgung, Reiseorganisation

Mit **Zusatzleistungen** die **Wohnqualität verbessern** und die **Vermietbarkeit steigern**.





Soziales Engagement tut auch dem Branchen-Image gut.

diese Art der Wohnungsbetreuung im Alter unterstützt. Über das Angebot kann man sich im Internet unter www.forum-55plus.de informieren. Die Initiatoren gehen sogar noch einen Schritt weiter, indem sie empfehlen, dass sich verschiedene Eigentümer z. B. einer größeren Wohnanlage zusam-

bürgerlichen Rechts, deren Vertreter der WEG-Verwalter wäre.

Die Image-Frage

Eine Studie zum Image des Immobilienverwalters, durchgeführt von Prof. Dr. Bernd Falk, Institut für Gewerbezentren in München/Starnberg, ergab bereits vor langer Zeit, dass das Image des Immobilienverwalters überwiegend mit befriedigend bis ausreichend bewertet wird. Maßgeblich für die Bewertung sind insbesondere die Seriosität, die Ausbildung und die Professionalität des Managements. Das Angebot bedarfsgerechter fachmännischer Dienstleistungen kann hier nur förderlich sein. Darauf lässt auch die Definition des „Ideal-Images“ für die Immobilienwirtschaft schließen: Über die bereits genannten Kriterien Ausbildung und Seriosität hinaus stehen auch die Aspekte Kundenorientierung, Vertrauenswürdigkeit und Service-Optimierung hoch im Kurs. Wer also seinen Service verbessert, poliert damit nicht nur das eigene Image auf, sondern auch das der ganzen Branche.

Mit neuen Dienstleistungen lässt sich also gleich einiges erreichen: zufriedene Kunden und Mieter, ein Plus für die Vergütung und Imagepflege durch soziales Engagement. Eine anspruchsvolle Aufgabe, sicherlich, aber es lohnt sich bestimmt, darüber nachzudenken. Viel Erfolg!

Die Auswertung der Fragebögen wird Aufschluss darüber geben, wo z. B. in einer Wohnanlage erhöhter Bedarf an solchen Leistungen besteht. In diesen Anlagen ist es dann sinnvoll, unter Hinzuziehung von Fachleuten entsprechende Angebote zu organisieren. Es versteht sich von selbst, dass für die Inanspruchnahme solcher Dienste Kosten entstehen. Zudem ist es durchaus gerechtfertigt, als Verwalter auch die organisatorischen Maßnahmen in Form einer Zusatzvergütung in Rechnung zu stellen. Darauf sollte bereits im Vorfeld unbedingt hingewiesen werden.

Mit gutem Beispiel voran

In der Stuttgarter Zeitung wurde vor einiger Zeit ein Online-Forum vorgestellt, das

menschließen, um eine Wohnung im Gebäude gemeinschaftlich zu kaufen. Diese gemeinsame Wohnung könnte dann an einen ambulanten Pflegedienst oder Pflegepersonal vermietet werden. Eine derartige Organisation ist für den WEG-Verwalter bei entsprechendem Engagement sicherlich möglich und äußerst reizvoll. Ältere Miteigentümer könnten so bei Bedarf Pflegekräfte oder auch Haushaltshilfen engagieren und auf diese Weise länger in den eigenen vier Wänden wohnen. Die Auswahl der Pflegekräfte und die entsprechende Vermietung könnten die anteiligen Eigentümer mit entsprechenden Mehrheitsbeschlüssen übernehmen – zum Beispiel in Form einer Gesellschaft

DOMUS

gemeinsam
Zukunft
gestalten



DOMUS Software AG
Softwarelösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft





Schaltzentralen der Verwaltung

Online-Tools unterstützen bei der professionellen Bewirtschaftung von Immobilien.
Wie, das zeigt ein Anwendungsbeispiel.

Von Lea Himmelsbach

Professionelle Immobilienverwaltung hat es mit immer neuen Aufgaben zu tun. Zur klassischen Abrechnung kommen neue gesetzliche Vorgaben, Rauchwarnmelderpflicht, Legionellenprüfung, zusätzlicher organisatorischer Aufwand. Anspruchsvoller und kritischer werden auch Kunden bzw. Nutzer von Immobilien, sie fordern mehr Transparenz und Service. Die Arbeitsbelastung steigt, gerade bei kleineren Immobilienverwaltungen. Das spürt auch die AD Hausverwaltung in Weikersheim. Das zweiköpfige Team ist für insgesamt 580 Wohneinheiten zuständig – zwischen

Tauberbischofsheim und Creglingen, einer ländlichen Region, in der von Verwaltungen persönliche Rundum-Betreuung erwartet wird: „Fragen etwa zu rechtlichen Themen oder zur Heizkostenabrechnung müssen wir schnell und kompetent beantworten können“, so Inhaber Andrea Michele De Falco, der mit seiner Kollegin insgesamt 48 Wohnungseigentümergemeinschaften betreut und als Sonderverwalter die Heiz- und Betriebskosten für 25 zusätzliche Gebäude abrechnet. Zudem verkauft und vermietet das Unternehmen Immobilien in der Region und vergrößerte seinen Bestand in den vergangenen acht Jahren um 30 Prozent. „Eine erfreuliche Entwicklung“, so der Inhaber, „doch den

gesamten Verwaltungsaufwand zu zweit zu stemmen, ist nicht einfach.“

Zeitersparnis durch Online-Verwaltung

Da die Verwaltung auf effiziente Werkzeuge und eine lückenlose Dokumentation angewiesen ist, setzt sie auf Online-Portale der Abrechnungsdienstleister, u. a. „Minol direct“ von Minol Messtechnik. Es bündelt die Prozesse rund um die Heizkostenabrechnung und dient der Hausverwaltung als eine Art Schaltzentrale, in der Ablesetermine und -belege, Verbrauchswerte und Abrechnungen online eingesehen und bestellt oder die für die Jahresabrechnung erforderlichen Kostenaufstellungen und Nutzerdaten eingegeben werden. Der gesamte Datentrans-



Das Team der AD Hausverwaltung, Inhaber Andrea Michele De Falco und Carolin Kellermann: Alles online, von der Erfassung der Kosten- und Nutzerdaten über die Ablesung bis zur kompletten Jahresabrechnung.

Je **kleiner** das **Unternehmen**, desto **flexibler** muss das **System** sein.

fer zwischen dem Messdienstleister und der Verwaltung läuft elektronisch ab. So können Ablesewerte direkt übermittelt, Abrechnungen schneller vorbereitet und der Papieraufwand reduziert werden. Hier spart die Online-Lösung Zeit, die sich für andere Verwaltungsaufgaben nutzen lässt, und hilft, alles im Blick zu behalten. Ein Ampelsystem informiert über den aktuellen Status der einzelnen Vorgänge. Wenn der Zeitplan für die Heizkostenabrechnungen wie so oft knapp bemessen ist, etwa weil sie pünktlich zur Eigentümerversammlung fertig sein müssen, können ein bis zwei Tage Verzögerung eine große Rolle spielen. Im Online-Portal ist der tagesaktuelle Stand abrufbar, so dass die Abrechnungen direkt ausgedruckt werden können, sobald sie fertig sind. Auch die interne Planung wird einfacher. Weil der Status der jährlichen Ablesung für die Objekte angezeigt wird, kann die Übermittlung von schon vorliegenden Daten für Liegenschaften vorgezogen werden, was Warte- und Leerlaufzeiten vermeidet.

Qualitätssicherung und Flexibilität

Was sich die Hausverwaltung früher aus E-Mails, Excel-Tabellen und Aktenordnern zusammensuchen musste, ist über das Portal mit wenigen Klicks abrufbar: Auf der Startseite erhält man eine Übersicht über alle Liegenschaften, von dort aus geht es per Mausklick zu den einzelnen Objekten und verschiedenen Anwendungen. Unter „Kosten- und Nutzerdaten erfassen“ sind beispielsweise die für die Jahresabrechnung erforderlichen Brennstoffkosten der Heizung, sonstige Heiznebenkosten und die ak-

tuellen Nutzerdaten einzugeben. Die Daten werden dabei direkt auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Unrealistische Zahlen, etwa bei Zahlendrehern, meldet das System, was Fehler vermeidet und auch bei hohem Arbeitsaufkommen die Qualität der Abrechnung erhöht. Auch Nutzerwechsel und Zwischenablesungen lassen sich auf diese Weise effizient abwickeln.

Die Verwaltung kann dazu entweder einen Ableser anfordern oder die Ablesung selbst vornehmen. Beim Auszug eines Mieters lesen entweder die Eigentümer selbst ab oder beauftragen die Hausverwaltung. Nach der Zwischenablesung werden die Werte dem entsprechenden Nutzer zugeordnet und über das Online-Portal automatisch an den Messdienstleister übermittelt. Der Verwaltungsaufwand bleibt gering. Als praktisch und flexibel hat sich für die Weikersheimer auch die Online-Abwicklung von Nutzerwechseln erwiesen, wenn die Abrechnung aus dem vorigen Jahr noch nicht fertig ist, was nicht nur in dieser Verwaltung häufig vorkommt.

Hilfe bei Rückfragen

Stimmt meine Heizkostenabrechnung? Warum ist sie höher als im vergangenen Jahr? Ist der Abschlag für die Heizung nicht zu hoch angesetzt? Bei Rückfragen von Eigentümern und Mietern, zu aktuellen wie zu rückliegenden Abrechnungen, sind Verwalter gefordert und müssen im Zweifelsfall Werte und Abrechnungen belegen können. In Weikersheim nutzt man dafür die Archivfunktion des Online-Portals. Hier sind alle Daten aus den Vorjahren dokumentiert: Kos-

ten- und Nutzeraufstellungen, Belege für Jahres- und Zwischenablesungen, Gesamt- und Nutzerabrechnungen sind mit wenigen Klicks abrufbar und können zur Weitergabe oder Prüfung ausgedruckt werden. Für die Hausverwaltung selbst steht für Rückfragen, etwa zu Terminen, laufenden Aufträgen oder Ablesungen, ein persönlicher Ansprechpartner des Messdienstleisters zur Verfügung.

Neue Aufgaben erfordern neue Lösungen

Das Beispiel der AD Hausverwaltung zeigt, dass Online-Portale nicht nur großen Wohnungsgesellschaften bedarfsgerechte Lösungen bieten. Gerade kleinere Verwaltungen sind auf Systeme angewiesen, die sich ihren individuellen Anforderungen anpassen. Über das von Minol beispielsweise können auch Energieausweise direkt bestellt, die Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder und der Status der Legionellenprüfung verfolgt werden. Zusätzlich gibt es Module wie „e-Report“ oder „e-Monitoring“ zur Analyse von Energiekosten und Verbrauch – die in Zeiten hoher Energiepreise an Bedeutung gewinnt. Wenn früher oder später die unterjährige Verbrauchsinformation gefordert wird, sind Verwaltungen mit Online-Diensten, die zukunftsfähig aufgestellt sind, gegen wachsenden Aufwand gut gewappnet.

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

Mobile Übergabe

Apps machen den Einstieg in die Welt der Online-Verwaltung einfach – auch bei der Wohnungsabnahme. Ein Praxisbericht.

Von Dr. Ilonka Kunow

Dass Mitarbeiter wie Kunden mit digitalen Abnahmeprotokollen gut zurechtkommen, zeigt das Beispiel der Gewoba Emden mbH. Wir befinden uns in einer leeren Wohnung der Genossenschaft, die Räume sind ordentlich hinterlassen. Prokurist Olaf Neumann und seine Kollegin haben gleich den Abnahmetermin mit der Mieterin. Doch keine Spur von einem Formular mit vier Durchschlägen, dafür liegt ein iPad bereit. Wie viele Abnahmeprotokolle damit schon erstellt wurden, können die beiden nicht sagen. Aber dass es schnell gehen wird, wissen sie. Denn den Vorgang hat das Unternehmen aus dem Norden in hohem Grad professionalisiert.

Digital und intuitiv: Apps machen Dinge einfach.

Wie bei der Gewoba Emden sind in vielen Immobilienunternehmen Smartphones und Tablets aus dem Alltag nicht mehr wegzudenken. Mitarbeiter nutzen sie von unterwegs zur E-Mailkommunikation, Termin- oder Kontaktverwaltung. Schnell



Olaf Neumann, Prokurist Gewoba Emden: „Die Vermeidung von Übertragungsfehlern bietet Kunden mehr Sicherheit.“

sind vor Ort Fotos von Objekten, Mängeln oder Zählerständen aufgenommen und an Kunden oder Dienstleister verschickt. Prädestiniert für die mobile Verwaltung sind auch die Vorgänge beim Mieterwechsel. So gibt es für die Erstellung digitaler Abnahme- und Übergabeprotokolle Apps von verschiedenen Anbietern, meist für die Betriebssysteme iOS und Android. Dank ihres hohen Automatisierungsgrades verkürzen sie den Prozess vor Ort, vereinfachen die Verwaltung der Protokolle und erlauben eine Archivierung ohne Medienbruch.

Aus diesen Gründen hat sich die Gewoba Emden schon 2012 von Papierprotokollen verabschiedet und führt alle Wohnungsübergaben, Vorabnahmen und Abnahmen ihrer rund 1 000 Mieteinheiten seitdem digital durch. Mit der App „Die Mobile Wohnungsübergabe“ von Haufe ist bereits die zweite App-Generation im Einsatz. Warum sie für das iPad entwickelt wurde, ist sofort zu begreifen: Der größere Bildschirm ist ideal für Dokumente, in denen Fotos und Text Platz finden sollen, ohne dass der Anwender den Überblick verliert. Der linke Bildschirmbereich ist einer selbsterklärenden Navigation vorbehalten, rechts öffnen sich Felder für die Einträge, angefangen von den Mieter-, Vermieter- und Objektdaten über Besonderheiten in den Räumen bis zu den übergebenen Schlüsseln.

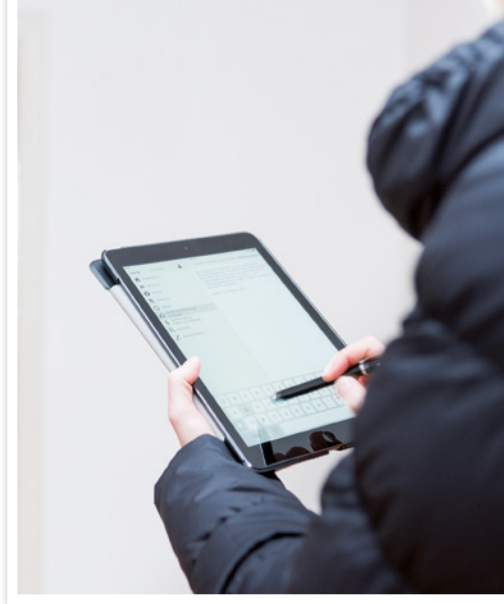
Kompakte Lösung – flexibler mit Schnittstelle

Während des Rundgangs erklärt die Kundenbetreuerin der Mieterin, was sie gerade eintippt. Mit der Fotofunktion könnte sie Mängel und Ausstattungsmerkmale dokumentieren, aber das ist nicht nötig; am Ende fotografiert sie nur die Zählerstände im Keller ab. Dann lässt sie die Mieterin das Protokoll in der Vorschau prüfen. Alles passt. Beide unterschreiben direkt

Digitale Vorgänge tragen zur Professionalisierung bei.

auf dem Bildschirm. Routiniert und zügig schließt die Kundenbetreuerin auch die letzten Schritte ab: Vor den Augen der beeindruckten Kundin generiert sie ein mit dem Logo der Gewoba Emden versehenes PDF. Das wird für ältere Mieter manchmal noch vor Ort ausgedruckt, jetzt aber per E-Mail an alle Beteiligten verschickt. Der Abschnitt mit den Zählerständen geht ohne den Umweg über die Zentrale an die Versorgungsunternehmen.

In dieser Kompaktheit sieht Olaf Neumann den generellen Vorteil: „Früher mussten Nachweise für Beschädigungen separat fotografiert und dem Protokolldurchschlag zugeordnet werden. Jetzt funktioniert das innerhalb der App, ebenso der Versand via E-Mail. Das vermeidet Übertragungsfehler und ist für unsere Kunden sicherer.“ Das größte Potenzial aber sieht er in der Anbindung an die Haufe ERP-Software, die noch dieses Jahr bei der Gewoba Emden realisiert wird. „Durch den bidirektionalen Datenaustausch wird die App richtig effektiv“, sagt er. Dann werden Stammdaten automatisch geladen, Ausstattungsmerkmale zurückgespielt und die Protokolle automatisch archiviert. So wird der Prozess für die Mitarbeiter vor Ort und in der Verwaltung noch einfacher.



Verwaltungsbeiratsseminar als Fortbildungsveranstaltung etabliert

Zum nunmehr dritten Mal lud der VDIV B-B interessierte Verwaltungsbeiräte seiner Mitgliedsunternehmen am 29.8.15 zu einer Fortbildungsveranstaltung in die Räume der Brunata Metrona GmbH & Co. KG in Berlin-Lichtenberg ein. Das diesjährige Verwaltungsbeiratsseminar befasste sich erneut mit hochaktuellen Themen aus der Verwalterbranche, die für das Agieren der Beiräte von großem Interesse sind, und war entsprechend gut besucht.

Zur Eröffnung informierte die Vorstandsvorsitzende des Landesverbandes, Sylvia Pruß, über anstehende Themen auf politischer und fachlicher Ebene. Neben den nun bereits absehbaren Regelungen der Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter thematisierte sie umfassend die eher nachteiligen Effekte der Mietpreisbremse. Anschließend übernahm der stellvertretende Vorsitzende Bernd Schneider die Moderation.

Die Beiträge deckten ein breites Spektrum unterschiedlichster Bereiche der

Immobilienverwaltung ab – von den juristischen Notwendigkeiten der Einreichung von Tagesordnungspunkten für die WEG-Versammlung durch Eigentümer (RA Volker Grundmann, Berlin) über die Rahmenbedingungen von Kamera- und Videoanlagen in der WEG (RA Uwe Wanderer, Berlin) bis hin zur energetischen Bewertung von Objekten im Rahmen der Portfolioanalyse (Helmut Haußmann, Regionalleiter Berlin-Brandenburg).

Viel Stoff für anregende Gespräche beim Mittagsimbiss, nach dem das Seminar zu häufig kontrovers diskutierten Fragestellungen wie „Anstrich von Fenstern, Fassaden und Treppenhäusern mit Änderung der farblichen Gestaltung“ sowie „Grillen auf dem Balkon und Tabakkonsum in der Eigentumswohnung“ fortgesetzt wurde. Von vielen neuen Erkenntnissen und den Erläuterungen kniffliger Fragestellungen profitierten sowohl Beiräte als auch Referenten. Exemplarisch sei hier die komplexe Thematik der Änderung des äußeren Farbanstriches in einer WEG-Anlage er-

wähnt: Auf Antrag eines „Toskana-affinen“ Eigentümers sollte die bisher weiße Grundfarbe des Hauses im Rahmen der fälligen Instandsetzung ins typisch maritime „Toskana-Beige“ geändert werden. Auch nach zahlreichen Treffen mit intensiven Abwägungen und Diskussionen erstrahlt das Haus auch weiterhin in Weiß, eine abschließende Entscheidung wird aber sehr schwierig zu treffen sein, so RA Wanderer. Die grundsätzlich notwendige Einstimmigkeit liegt hier nicht vor, sodass eine Einzelfallentscheidung erfolgen muss.



1



2

1 Rechtsanwalt Uwe Wanderer zu Rahmenbedingungen der Videoüberwachungen

2 Informativer Imbiss: Sylvia Pruß und Roswitha Pihan-Schmidt am Ausstellungsstand des Gastgebers

Einladung

6. Berlin-Brandenburger Verwalterforum

Ein breites Spektrum an Fachkompetenz, das Agieren vor dem Hintergrund sich ständig wandelnder Rahmenbedingungen und die Fähigkeit, verschiedenen Interessengruppen zu dienen, bildet die Basis professioneller Immobilienverwaltung.

Der VDIV B-B bietet mit dem 6. Berlin-Brandenburger Verwalterforum erneut Gelegenheit zur praxisnahen Weiterbildung in angenehmer Atmosphäre, mit führenden Rechtskennern und Praktikern

zu aktuellen Themen der Immobilienverwaltung. Die Veranstaltung wird in Kooperation mit der Industrie- und Handelskammer Berlin organisiert und bietet Gelegenheit für den Gedankenaustausch mit Referenten und engagierten Kolleginnen und Kollegen. Die Teilnahme ist in diesem Jahr kostenfrei.

- 10. November 2015, 8:30 Uhr bis 18:00 Uhr
- Ludwig-Erhard-Haus, Fasanenstraße 85, 10623 Berlin
- Weitere Informationen: www.vdivbb.de
- Anmeldung spätestens bis zum 27. Oktober 2015





VDIV Hessen

Turnier der **WOWI-Golftour 2015**

Am 24.7.2015 fand auf der Anlage des Golfclub Odenwald das jährliche Golfturnier der hessischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft statt. Für interessierte Teilnehmer begann der Tag um 9:00 Uhr mit einem Mental-Training. Der golfbegeisterte Dipl.-Psychologe Klaus Rempe stimmte die Teilnehmer auf den Tag ein und vermittelte das Geheimnis erfolgreicher Putts: Mit positiver Einstellung ist schon halb eingelocht.

Höhepunkt der anschließenden Begrüßung der Teilnehmer durch Rainer Frick (PresseCompany) und die Vertreter verschiedener Verbände sowie der Sponsoren war der Auftritt Andy Möllers. Die deutsche Fußball-Legende mit Weltmeistertitel nahm als Delegierter der GOFUS e.V. am Turnier teil. Der Verein, ein Zusammenschluss von fast 500 aktiven und ehemaligen Profifußballern, widmet sich gemeinnützigen Projekten wie der Errichtung und Erneuerung von Spiel- und Bolzplätzen in sozial benachteiligten Wohngebieten aus Spendengeldern. Auch die Startgebühren aus dem Golfturnier kamen dem GOFUS e.V. zugute.

Der heiße Sommertag forderte mit einem trocknen und schnellen Green den Golfern all ihr Können ab. Auch die „Schnupperer“ kamen auf ihre Kosten, unter Anleitung der Pros des Clubs, die sie in die faszinierende Welt des grünen Sports einführten, und mit einem Putt-Turnier.

Die abendliche Siegerehrung im Innenhof des historischen Burghofs war für die Besten der verschiedenen Gruppen das Ticket zum Final-Turnier im September im Golf Resort Weimarer Land.

Mit einem schmackhaften Buffet und Reichlichem vom Grill klang der Tag harmonisch aus, unbehelligt vom starken Wind und Regen, die erst einsetzten als das Gros der Gäste schon wieder auf dem Heimweg war.

FAZIT

Ein wirklich gelungenes Turnier mit zufriedenen Veranstaltern, Sponsoren und Teilnehmern, die sich schon jetzt wünschen, auch 2016 wieder so etwas in Hessen zu organisieren.

Crash-Kurs **Mietrecht**

Am 14.7.2015 fand im Hotel VILA VITA Rosenpark in Marburg ein Crash-Kurs zum Thema Mietrecht statt. Dazu eingeladen hatte der VDIV Hessen mit Unterstützung des DDIV, die als Veranstalter gleichermaßen von der großen Zahl der Teilnehmer überrascht wurden, so dass erst noch Tische und Stühle zugestellt werden mussten, bevor es leicht verspätet losgehen konnte. Das Warten aber hat sich gelohnt. Helge Schulz, Fachanwalt für Wohn- und Mietrecht, referierte in angenehmer und teils launiger Art über die gesamte Breite des anspruchsvollen Themas – von Verhandlung, Inhalt und Abschluss von Mietverträgen über Kautions, Übergabe der Mietsache, Mietmängel und -kürzungen bis hin zu Abrechnung, Schönheitsreparaturen, Wohnungsrenovierung, Mietnebenkosten, Mietvertragsauflösung, ordentlicher und außerordentlicher Kündigung, Wohnungsrücknahme und Geltendmachung von Ansprüchen nach Beendigung des Mietverhältnisses. Kein Thema blieb unerwähnt, keine der zahllosen Fragen unbeantwortet.

So viele Teilnehmer, so rege das Interesse an solch lehrreichen und informativen Veranstaltungen – und auch daran, 2016 wieder eine Veranstaltung vorzusehen, die viel Neues bietet und Bekanntes auffrischt.

Fotos: © Elena Elusheva, Orange Line Media / Shutterstock.com



Gardasee-Seminar 2015

Es hat schon Tradition, das Verwalterseminar am Gardasee. Seit 16 Jahren kommen Immobilienverwalter und Vertreter der Wohnungswirtschaft aus ganz Deutschland zum Tag in den mediterranen Ort Peschiera del Garda. Über 100 Teilnehmer folgten in diesem Jahr der Einladung, um sich vom 31. August bis 2. September zum Wohnungseigentumsrecht weiterzubilden. An drei Seminartagen informierten vier Referenten über Themen, die in der täglichen Verwalterpraxis eine Rolle spielen.

Am ersten Seminartag stellte Rechtsanwalt und Verbandsjustiziar des VDIV BW Stephan Volpp, Stuttgart, in seinem Vortrag die provozierende Frage: „Kann man es dem Verwalter denn nie RECHT machen?“ und informierte über die aktuelle Rechtsprechung zum WEG. In der Podiumsdiskussion am Abend standen die Rechtsanwälte Volpp und Fritsch sowie Steffen Haase und Astrid Schultheis als Referenten den Teilnehmern Rede und Antwort.

Auch die Sponsoren der Veranstaltung informierten in Kurzvorträgen über aktuelle Themen und ihre Dienstleistungen. Ihrem Engagement und für die Unterstützung der Veranstaltung ist den Partnern des Landesverbandes herzlich zu danken: EnBW Energie Baden-Württemberg AG, VDIV-INCON GmbH Versicherungsmak-

ler, Metrona Wärmemesser Ges. für Haustechnik mbH & Co. KG, Bosch Thermotechnik GmbH Buderus Deutschland, Caninenberg & Schouten GmbH, Unitymedia BW GmbH, etg24 GmbH.

Astrid Schultheis, Brühl, referierte am zweiten Tag über „Das Abrechnungsergebnis: Was beschließen die Eigentümer – Abrechnungssaldo oder Abrechnungsspitze?“. Im Anschluss referierte Steffen Haase, Augsburg, zu „Vermögensstatus, Rücklage – Darstellung und Verbuchung – Rechtsprechung rund um die Abrechnung“.



Den Abschluss der dreitägigen Vortragsreihe machte Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Solingen, mit dem Thema „Individualrecht kontra WEG – Wo beginnen und wo enden die Kompetenzen der Gemeinschaft?“.

Die Teilnehmer waren von den Seminartagen, aber auch vom Beiprogramm begeistert, das Gelegenheit bot, die landschaftlichen Reize des Gardasees zu genießen.

SAVE THE DATE: GARDASEE-SEMINAR 2016

Im kommenden Jahr lädt der VDIV BW vom 29. bis 31. August zum 17. Verwalterseminar an den Gardasee. Als Referenten stehen schon jetzt fest auf der Agenda: Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, sowie die Rechtsanwälte Dr. A. Olrik Vogel, München, und Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg. Wie gewohnt findet die Tagung im Hotel Al Fiore in Peschiera del Garda statt.

1 Stilvolles Ambiente: der gut besuchte Vortragssaal bei den Kurzvorträgen und Podiumsdiskussion

2 Stellten sich den Fragen der Teilnehmer: die Referenten RA Stephan Volpp, Steffen Haase, Astrid Schultheis, RA Rüdiger Fritsch (v.l.n.r.)

3 Treffen in bester Atmosphäre: Wolfgang D. Heckeler, Dr. Wolf-D. Deckert, Astrid Schultheis, Willi Groner, Rüdiger Fritsch, Gottfried Bock (v.l.n.r.)

Meins? Deins? Unser!

Sommerseminar Attendorn

Von Gerhard Schmidberger

Das Thema diesmal auf Burg Schellenberg: „Sonder- und, Instandsetzungsverantwortlichkeit und Kostenzuordnung: Richtig abgrenzen und richtig vorgehen“. Die Veranstaltung in Kooperation mit dem VNWI-Partner Forschungsstelle für Immobilienrecht der Universität Bielefeld (FIR) war schnell ausgebucht.

Abgrenzprobleme Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Was Teilungserklärungen regeln, muss nicht unbedingt vor dem BGH standhalten. Der Einladung waren daher sieben Praxisfälle beigelegt, die teils so ähnlich schon den Weg nach Karlsruhe gefunden hatten und im Verlauf der Veranstaltung der Lösung zugeführt wurden. Nach der Begrüßungsansprache führte der Vorsitzende des VNWI, Dr. Michael Casser, zügig ins Programm über.

Zunächst ging es bei RiLG Dr. Hendrik Schultzy, derzeit am OLG Nürnberg, um Grundsätzliches und Begrifflichkeiten, beginnend mit § 1 WEG im Wechsel mit § 5 WEG, also um Gemeinschafts- und Sondereigentum. Die in vielen Gemeinschaftsordnungen (GO) enthaltenen Auflistungen, welche Gebäudeteile nun Gemeinschafts- oder Sondereigentum sein sollen, entlockten ihm ein eher gelangweiltes „naja“. Soll heißen, ob sich der Notar hierbei was gedacht hatte, ist nicht bekannt, aber zur sachenrechtlichen Zuordnung können diese Aufstellungen nicht viel beitragen. Schaubilder von Gebäudeteilen machten beispielhaft deutlich, was Gemeinschaftseigentum ist und was nicht. Keine einfache Sache. Und was bitte ist ein Raum, und kann der schweben – Stichwort Doppelparker? Während ein Balkon durchaus als von Luftschranken begrenzter Raum angesehen werden kann, wird der Terrasse dies versagt. Trotz der massiv

gegossenen Bodenplatte, sozusagen als Balkon ohne Luft darunter. Wenn Sondereigentum ausgewiesen, dies aber zwingend Gemeinschaftseigentum sei, könne über eine Auslegung der GO für den Betroffenen noch eine Lösung in Form zur Umdeutung in ein Sondernutzungsrecht gefunden werden.

Teilungserklärung: Zuweisungen zum Gemeinschaftseigentum

Die Aufstellung der Zuweisungen in der Teilungserklärung zu Gemeinschaftseigentum oder expliziten Kostentragungsregelungen nahm Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck, nahtlos und mit der eindringlichen Frage auf: Was haben diese Regelungen in der GO für einen Zweck? Wenn schon zugeordnet werden soll, dann doch bitte im ersten Teil der Urkunde, in der tatsächlichen Zuweisung der Raumteile zu den zugehörigen Einheiten. Dieser Kanon an Regelungen sei aber trotzdem einem Zugang möglich. Zum einen stehe er als Bestandteil der Teilungserklärung über § 7 WEG direkt im Grundbuch, zum anderen, auch wenn einzelne Regelungen nichtig sein könnten, gebe es ja noch das Mittel der Auslegung. Hier helfe § 140 BGB, der in allen Facetten dargestellt wurde.

§ 16 WEG von vorne bis hinten und wieder zurück, sowie die gefühlte Gerechtigkeit war das Thema von Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld. Er versuchte, zwischen den beiden Positionen „Das gleicht sich alles wieder aus“ und „Jeder soll für das aufkommen, was er nutzt“ den Teilnehmern Auswege aus verfahrenen Teilungserklärungen anzubieten – bevor der Tag mit dem von Conférencier Georg Roth charmant moderierten Programm auf dem Staudamm Biggensee seinen runden Ausklang fand.



1



2

Am zweiten Tag standen die Verantwortlichkeit für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Spezialthemen (Sondernutzungsrecht, typische Fensterfälle, aufgezwungenes Gemeinschaftseigentum und Doppelparker) an. Und nochmals der eindringliche Appell Häubleins: „Lesen Sie die Gemeinschaftsordnung genau durch!“ Alles, was hierin von der gesetzlichen Norm abweiche, solle am besten vermerkt und in den Unterlagen besonders markiert werden, auch wenn der Vorverwalter die GO etwas laxer gehandhabt habe.

FAZIT

Viele Rückfragen forderten und inspirierten die Referenten. Zum Glück sind diese Veranstaltungen keine Einzelfälle im Sinne des § 16 Abs. 4 WEG und dürfen selbstverständlich auch für die Zukunft fest eingeplant werden.

Foto: © Joseph S.L. Tan Matt / Shutterstock.com

1 Zu § 16 WEG und gefühlter Gerechtigkeit: Prof. Dr. Florian Jacoby

2 Moderator und Gastgeber: Dr. Michael Casser

Workshop Konfliktmanagement in Ludwigshafen

Konfliktlösung zwischen Eigentümern, Mietern und Verwaltern – unter diesem Thema vermittelte Diplom-PR-Fachwirtin Carmen Fröhlich den Teilnehmern des ganztägigen Workshops interessante Einblicke in die verzwickte Welt der Konflikte und gab ihnen auch gleich die passenden Werkzeuge zur Prävention, Intervention und Lösung an die Hand. Alles mit starkem Praxisbezug, der Verwaltern die Umsetzung im Alltag erleichtert, z. B. im persönlichen Kontakt, am Telefon mit Eigentümern und Mietern oder in der Eigentümerversammlung. Nach den verbalen und nonverbalen Grundlagen der Kommunikation folgte der Weg von der Normalsituation hin zum möglicherweise eskalierenden Kon-

fliktmoment, verbunden mit analysierenden Fragen: Wie lassen sich Konflikte erkennen, unterscheiden und vermeiden? Wann drohen sie zu eskalieren, und wie kann man ihnen vorbeugen? Schritt für Schritt erläuterte die Referentin Anfangs-, Konflikt-, und Kriegsphase anschaulich anhand einer grafisch dargestellten Konfliktspirale, die zugleich auch Lösungsmöglichkeiten des zielführenden Konfliktmanagements aufzeigte. Fazit der Teilnehmer des gänzlich konfliktfreien Workshops: Weniger Konfliktpotential im Verwalteralltag führt definitiv zu stressfreierem Arbeiten. Sollte es im Alltagsgeschäft doch einmal zu einer überraschenden Konfliktsituation kommen, lässt sie sich mit kommunikativem Geschick garantiert sachlich lösen.

Veranstaltungs- kalender 2016

Mit zahlreichen Fachseminaren und Verwalterforen in verschiedenen Städten ist der Landesverband für das kommende Jahr bestens aufgestellt. Für Mitglieder und Interessierte gibt es ein umfassendes Seminarprogramm rund um alle relevanten Verwalterthemen. Zusätzlich veranstaltet der Verband in beiden Bundesländern insgesamt vier große Verwalterforen, die sich mit Expertenvorträgen verschiedenen Schwerpunkten widmen. Informationen zum Veranstaltungsprogramm und Anmeldung telefonisch 06238/98358-13 oder per Mail holberg@vdiv-rps.de

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.

DDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 2011
Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften
€ 15 (zzgl. MwSt.)



Kompendium Energetische Sanierung
2., überarbeitete Auflage,
Februar 2014
kostenfrei

DDIV-Branchenbarometer



3. DDIV-Branchenbarometer
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2015.
Kostenfrei.

Muster-Verwalterverträge (Stand Mai 2015)

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.)

www.ddiv-service.de



7. Münchner Immobilienforum im November

Am 13.11.2015 geht das Münchner Immobilienforum in die bereits achte Runde. Neuigkeiten zu Mietrecht, WEG-Recht und zu technischen Themen werden an diesem Tag für Immobilienverwalter von Referenten aus der Praxis vorgetragen. Zudem findet eine Fachausstellung der VDIV-Partner statt. Abschließend werden am Samstag, den 14.11.2015 die Verwaltungsbeiräte umfassend über aktuelle

Themen rund um das Wohnungseigentum informiert.

Highlight der Veranstaltung ist das Fachsymposium „Mietrecht aktuell“. Rechtsanwalt Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub trägt zur aktuellen Rechtsprechung im Mietrecht vor.

Die Veranstaltung findet im Künstlerhaus am Lenbachplatz in München statt. Wei-

tere Informationen sowie Anmeldeunterlagen:

www.vdiv-bayern.de oder telefonisch: 089/5998845-0.

Kleiner Vorgeschmack gefällig?

Den Film der letzten Veranstaltung mit Kurzstatements der Teilnehmer, Aussteller und einem Statement zur Trinkwasserverordnung gibt es im Internet:

www.vdiv-bayern.de

Sommerevent 2015

Aus ehemaligen Tagebauen ist im Leipziger Umland eine wunderbare Seenlandschaft entstanden, landschaftlich faszinierend und mit vielfältigen Freizeitangeboten: Segeln, Tauchen, Wellness, Kletter- und Bergbau-Technikpark. Es wäre ein Traum, all diese neuen, modernen Gebäude zu verwalten!

Vorerst aber hatte der Landesverband seine Mitglieder am 14.8.15 zu einer Dampferfahrt auf dem Markkleeberger See durch das neue Ausflugsparadies eingeladen – ein geselliger Ausklang der Woche, mit der Gelegenheit, sich in lockerer Atmosphäre und bei herrlicher Aussicht untereinander auszutauschen.

Dresdener Herbstforum im November

Unter neuem Namen findet die kommende Fachtagung des mitteldeutschen Landesverbands am Donnerstag, 5.11.15 statt: „Immobilienverwaltung & Technik“ widmet sich relevanten Themen rund um Maßnahmen zur Instandhaltung/Instandsetzung und zur energetischen Sanierung. Die Anmeldung ist für Kurzentschlossene noch möglich. Weitere Informationen und Anmeldung unter:

www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de/Veranstaltungen/Herbstforum

E-Mail: vdiv-service-gmbh@t-online.de

Telefon: 0371/2782391

4. Sachsen-Anhaltischer Verwaltungsbeiratstag

Damit der Verwaltungsbeirat als Vermittler zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer fungieren und den Verwalter in seiner Arbeit unterstützen kann, sollte er zumindest über ein Grundwissen der Verwaltung gemäß Wohneigentumsgesetz verfügen. Auch Kenntnisse der Abrechnungs- und Belegprüfung sind von Vorteil, um diese Aufgaben

im Sinne der Eigentümergemeinschaften wahrnehmen zu können. Beim Verwaltungsbeiratstag wird Rechtsanwalt Carsten Günther, Kanzlei Dr. Paust, Günther, Dr. Heinze Rechtsanwälte PartmbB, Magdeburg, den Verwaltungsbeiräten über aktuelle Aspekte der Instandhaltung, Instandsetzung, baulicher Veränderungen und von Beschlusskompetenzen zur Verfügung stehen und auch

Fragen beantworten. Der Vortrag von Minol Messtechnik zu den Dauerthemen Heizkostenabrechnung, Legionellenprüfung und Rauchwärmelder rundet die Veranstaltung ab. 4. Sachsen-Anhaltischer Verwaltungsbeiratstag, 21. November 2015, 10:00 bis 14:00 Uhr, InterCity Hotel Magdeburg Anmeldung telefonisch 0391/5558948 oder per E-Mail: info@vdiv-sa.de



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: Marco J. Schwarz

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.

Dreiherrnsteinplatz 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.

Gneisenastraße 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: Alfred Rothert

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	Hans-Peter Bahr, Ronald Bosch, Dr. Wolf-D Deckert, Ute Engelmann, Hans-Joachim Glotz, Steffen Haase, Uwe Haase, Lea Himmelsbach, Andrea Körner, Dr. Ilonka Kunow, Christian Multhaupt, Claudia Ottlo, Bernhard Preißer, Sören Rößner, Jürgen Michael Schick, Dr. Susanne Schießer, Gerhard Schmidberger, J. Bernd Schneider, Michael Wintzer
Anzeigenleitung:	Alexandra Figueiredo Tel.: +49 89 419694-42 afigueiredo@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	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:	© optimarc / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × Jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	MayrMiesbach GmbH Am Windfeld 15 83714 Miesbach
Auflagenhöhe:	14 000 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.

© AVR GmbH 2015

Starke Partner für mehr **Energieeffizienz**

Die Energiewende ist in vollem Gange. Bisher standen der Ausstieg aus der Kernenergie und der damit verbundene Ausbau der erneuerbaren Energien im Fokus. Doch immer stärker rückt jetzt das Thema Energieeffizienz im Wärmemarkt in den Fokus.



Matthias Sommer, Leiter B2B bei goldgas • Telefon: +49 6196 7740176
• matthias.sommer@goldgas.de

Allerdings sind die energiewirtschaftlichen Anforderungen an Unternehmen, allen voran große Firmen und ihre Tochtergesellschaften, sehr groß. Sie müssen unter anderem die verschiedenen Verpflichtungen zum Energiesparen im Blick behalten – Stichworte Energiedienstleistungsgesetz und Energieeinsparverordnung (EnEV) – oder sich durch eine Fülle an Fördermöglichkeiten arbeiten.

Da ist es gut, einen starken Partner an seiner Seite zu haben, der seine Kunden beraten kann. Genau hier setzt die goldgas an. Sie hilft Unternehmen in der Industrie und im Gewerbe, Wohnungsgesellschaften und Haushalten dabei, kosteneffiziente und umweltgerechte Energiesysteme in ihren Gebäuden einzusetzen, Energiemanagementsysteme zu etablieren und die rechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dazu finden unter anderem Bege-

hungen in den Betrieben statt, bei denen zahlreiche Untermessungen (Strom/Erdgas/Druckluft/Wärme) durchgeführt werden. Anschließend werden „Energiefresser“ ausgemacht und beseitigt.

Als Tochter der deutschen VNG-Gruppe kann die goldgas bei der energiewirtschaftlichen Beratung auf das langjährige Know-how ihrer Muttergesellschaft zurückgreifen. Die VNG ist seit über 50 Jahren als Erdgasgroßhändler und Energiedienstleister im Geschäft und unterstützt ihre Kunden umfassend mit innovativen Produkten, Dienstleistungen und Konzepten für einen umweltfreundlichen und effizienten Energiemix.



Partner für **Trink- und Abwasseranlagen**

Planung | Ausführung | Sanierung | Erneuerung

Trotz hoher Anforderungen und der Wartungspflicht für Anlagen nach DIN EN 806-5 kommt es immer wieder zu teils schwerwiegenden Korrosionsschäden bzw. mikrobiologischen und chemischen Grenzwertüberschreitungen. U. a. der Einfluss regional unterschiedlicher Wasserqualitäten erfordert eine sorgfältige Werkstoffauswahl. Die Canexx GmbH hat sich genau darauf spezialisiert und am Markt durchgesetzt. Seit 25 Jahren setzt sie geschädigte Trink- und Abwasseran-

lagen in Stand, um ihre sichere Nutzung zu gewähren – mit Erfolg: „Individuelle Maßnahmen in Tausenden von Wohneinheiten vermindern die Schadenshäufigkeit durch Rohrbrüche und sichern kontrolliert die Trinkwasserqualität“, so Ingo Burreh. Erfahrung und neueste Erkenntnisse mit Blick auf Gewohnheiten und technische Gegebenheiten sorgen bei Planung und Umsetzung für die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und Normen und dafür, dass die Betreiberpflichten nicht verletzt wer-

den. Die Canexx GmbH bietet bundesweit kompetenten Service für Trink- und Abwasseranlagen – als Partner auch für den Komplettaustausch im bewohnten Immobilien und die Koordinierung aller Gewerke aus einer Hand.



Trinkwasser | Technologie | Service



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV-Premiumpartner



Kabel Deutschland
Ein Vodafone Unternehmen.



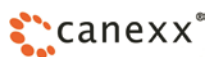
DDIV-Bildungspartner



DDIV-Vorsorgepartner



DDIV-Kooperationspartner





Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

DDIVaktuell 8/15

erscheint am 1. Dezember mit dem Titel **Sanierung & Instandhaltung** und u. a. folgenden Themen:

- Studentisches Wohnen
- Medientechnologie
- Fensteraustausch
- Verkehrssicherungspflicht

Buchbesprechung

Ein ganz neues Leben von Jojo Moyes

„Du hast mich mitten ins Herz getroffen, Clark. Vom ersten Tag an, an dem du mit deinen lächerlichen Klamotten hereingestapft bist. Du hast mein Leben verändert.“ Sechs Monate hatten Louisa Clark und Will Traynor zusammen. Ein ganzes halbes Jahr. Und diese sechs Monate haben beide verändert. Lou ist nicht mehr das Mädchen aus der Kleinstadt, das Angst vor seinen eigenen Träumen hat. Aber sie führt auch nicht das unerschrockene Leben, das Will sich für sie gewünscht hat. Denn wie lebt man weiter, wenn man den Menschen verliert, den man am meisten liebt? Eine Welt ohne Will, das ist für Lou immer noch schwer zu ertragen. Ein einsames Apartment, ein trister Job am Flughafen – Lou existiert, aber ein Leben ist das nicht. Bis es eines Tages an der Tür klingelt – und sich eine Verbindung zu Will auftut, von der niemand geahnt hat. Endlich schöpft Lou wieder Hoffnung. Hoffnung auf ein ganz neues Leben.



Jojo Moyes: Ein ganz neues Leben ■ Wunderlich Verlag ■ 528 Seiten gebunden ■ ISBN 978-3-8052-5094-8 ■ 19,95 Euro

Gleich-
behandlung

UNgleich-
behandlung

Lob & Tadel

Ungleichbehandlung kann einen ärgern. Heute morgen schlage ich die Zeitung auf. Groß wird diskutiert, dass Fahren ohne Fahrschein im öffentlichen Nahverkehr bei Flüchtlingen nicht geahndet wird,

bei anderen Fahrgästen schon. **Gleichbehandlung?** Das mag man ausführlich diskutieren können. Gebäudestandards bei Flüchtlingsunterkünften? Aussetzen, damit Wohnraum entsteht? Kündigung von Sozialmietern zur Unterbringung von Flüchtlingen? Spannende Fragen, auch für die Immobilienwirtschaft. Und vielleicht auch für die Politik die Möglichkeit, die ein oder andere Regelung/Verordnung einmal zu überdenken, zu vereinfachen oder gar ganz abzuschaffen. Mir würde, da die eine oder andere Möglichkeit sofort einfallen. Sicher ist, **unsere Gesellschaft wird sich wandeln** und dies wird auch viele positive Aspekte mit sich bringen. Gehen wir mit wachen Augen voran.



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

*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.**

Telefon: 08 00/2 50 80 50 (kostenfrei)
www.techem.de/rauchwarnmelder



techem

Näher sein. Weiter denken.



smmove – Finden Sie den perfekten Mieter

Als weltweit erste Online-Auktionsplattform für Immobilien bietet smmove die Digitalisierung der gesamten Prozesse vom Online-Angebot bis zum Online-Mietvertrag. Wir setzen da an, wo herkömmliche Portale aufhören. Das modular aufgebaute Produkt ermöglicht sowohl die komplexe Nutzung als auch die Nutzung von Einzelkomponenten. Kreieren Sie Ihre ganz individuelle Immobilienvermarktung!

Melden Sie sich jetzt auf unserer Plattform www.smmove.de an und erstellen Sie ihr Vermieterprofil! Anschließend können Sie Ihre Objekte direkt einstellen und veröffentlichen oder auch per Software übertragen.

smmove Deutschland GmbH
Gutenbergstrasse 4
10587 Berlin
030 555 745111
info@smmove.de
www.smmove.de



smmove®
BIETEN & MIETEN