

DDIV *aktuell*



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

Mensch, ärgere dich nicht!

Wie Sie gut gerüstet und gelassen besser durch die Eigentümerversammlung kommen – und damit sogar noch gewinnen können.



■ Medienversorgung
Sieht man demnächst
Schwarz?

■ Leckage-Ortung
Was zahlt die
Versicherung?

■ Elementarschäden
Sind die Risiken
gestiegen?



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

1. DDIV SOMMER AKADEMIE

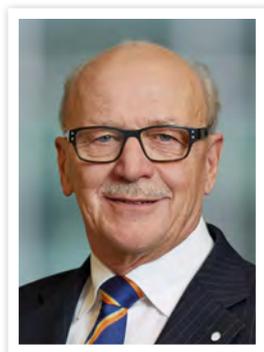
Jetzt anmelden
zur Weiterbildung
mit Me(e)hrwert:

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

15.-20.
MAI 2017
MALLORCA

Hotel
Riu Palace Bonanza
Playa *****

Frühlingsgefühle zwischen Wahlkampf, Eigentümerversammlungen und den Schatten großer Ereignisse



Liebe Leserinnen und Leser,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Wahlkampfmaschine rollt ... Nachdem Angela Merkel bereits im Herbst ihre erneute Kandidatur fürs Kanzleramt bekannt gab, setzt die SPD ihre Hoffnung in den Europapolitiker Martin Schulz. Schon kurz nach seiner Kür zeigte sich

der „Schulz-Schub“ auch in den Umfragewerten. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie viel von diesem Schwung die SPD bis ins Ziel bringen kann. Die Kandidatenkür brachte auch ein **ministerielles „Stühlerücken“** mit sich. So reist Sigmar Gabriel jetzt als Bundesaußenminister um die Welt und Brigitte Zypries darf im Wirtschaftsministerium das Zepter schwingen. Ihr Gestaltungsspielraum scheint mir in Anbetracht des näher rückenden Wahltermins jedoch eher gering: Es gilt, begonnene Gesetzgebungsverfahren zum Ende zu bringen, darunter endlich auch die Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter.

Stressige Zeiten stehen nicht nur den Kanzlerkandidaten bevor, sondern auch uns Verwalterinnen und Verwaltern, denn **Frühjahrszeit ist Versammlungszeit!** Eigentümerversammlungen bringen bekanntlich eine Fülle von Arbeit mit sich. Damit Sie nicht den Überblick verlieren, widmen wir uns in dieser Ausgabe (fast) allen Aspekten der erfolgreich vorbereiteten und durchgeführten Eigentümerversammlung. Damit sie Ihnen künftig leichter von der Hand gehen, arbeiten wir weiterhin an der **Vereinfachung des in die Jahre gekommenen Wohnungseigentumsgesetzes**, denn weniger ist manchmal eben doch mehr! Auch die Bundesregierung signalisierte ihre Reformbereitschaft und kündigte Änderungen für die nächste Legislaturperiode an. Für uns Grund genug, das Thema auch im Wahlkampf und in unserem Fachmagazin zu begleiten.

Smart, vernetzt und intelligent verwaltet? Die Digitalisierung schreitet auch in der Immobilienwirtschaft mit großen Schritten voran und ist trotzdem noch nicht in jedem Unternehmen vollends angekommen. Lösungen und Ansätze gibt es viele. Doch welche Investitionen lohnen sich wirklich und ebnen den Weg für

das ganzheitliche Überdenken altbekannter Prozesse und etablierter Unternehmensstrukturen? Wir möchten mit Ihnen diskutieren – auf dem **Forum Zukunft II „Immobilienverwaltung 4.0“** in Weimar am 29./30. März 2017. Zücken Sie also Ihr Smartphone und tragen Sie sich den Termin sogleich in Ihren elektronischen Kalender ein.

Übrigens: In der kommenden **DDIVaktuell** finden Sie auch die **Sonderpublikation DDIVDIGITAL** – geballtes digitales Know-how für Ihr Unternehmen.

Große Ereignisse werfen ihre Schatten bekanntlich voraus. In diesem Jahr feiert der **Deutsche Verwaltungstag 25-jähriges Jubiläum**. Ich lade Sie herzlich ein, das am 7./8. September mit uns gemeinsam zu begehen. Auch in diesem Jahr erwartet Sie wieder ein breit gefächertes, hochkarätiges und praxisnahes Fachprogramm, natürlich gekrönt von einem Festabend der besonderen Art, mit künstlerischen und kulinarischen Highlights. Alle Informationen zum Programm gehen Ihnen in Kürze zu. Und nach der Devise „Was du heute kannst besorgen, das verschiebe nicht auf morgen“ empfehle ich Ihnen, sich bereits heute ein Hotelzimmer im ESTREL Berlin zu reservieren.

In diesem Sinne: Kommen Sie gut durch die Versammlungssaison, genießen Sie die beginnende Frühjahrszeit. Und sollte Ihnen nach einer Auszeit vom Versammlungsmarathon sein, so begrüße ich Sie vom 15. bis 20. Mai 2017 sehr gern auf Mallorca zur **1. DDIV Sommerakademie**.

Mit herzlichen
Grüßen


Ihr Wolfgang D.
Heckeler

DDIVaktuell ARCHIV

Alle Fachbeiträge aus DDIVaktuell lassen sich jetzt online gezielt finden und nachlesen – einfach per Themen-, Autoren- oder Stichwortsuche. Alle Beiträge seit dem Jahrgang 2013 sind archiviert und werden stets aktuell neu eingestellt. Klicken Sie mal rein – auf der Homepage Ihres Landesverbandes oder auf der Startseite von www.ddiv.de

Inhalt



Thesen zur WEG-Reform: In Folge 2 widmet sich Dr. Andreas Ott der werdenden Eigentümergemeinschaft.

POLITIK & AKTUELLES

- 4 **Interview:**
Wie löst man den Sanierungstau?
 - 6 **DDIV DenkWERKSTATT:**
Positionen zur WEG-Reform
 - 8 **Aktuelle Meldungen**
 - 12 **Veranstaltungen**
- ## TITELTHEMA
- 13 **Die Eigentümerversammlung**
 - 14 **10 Tipps:** rund um die Einladung
 - 16 **Software:** Was wäre hilfreich?
 - 20 **Showtime:** Abstimmung per TED
 - 22 **Nur vor Ort:** Was gegen virtuelle Versammlungen spricht.
 - 24 **Haltung bewahren:**
über den Umgang mit Störern
 - 26 **Rechtssicher:** Das verweist Querulanten in die Schranken.
 - 29 **Auf die Agenda:** Was liegt 2017 an?



Hoffentlich gut versichert: Die Risiken für Gebäudeschäden durch Unwetter steigen.

- 30 **Update:** relevante Urteile
- 32 **Imagepflege:** Wie der Auftritt gelingt.

GEBÄUDE & TECHNIK

- 34 **Leckageortung:**
minimalinvasive Verfahren
- 36 **Wasserschaden:** Was gilt für Ortung und Versicherung?
- 38 **Legionellen & Co.:**
Oft sind auch die Nutzer schuld.
- 42 **Aufzüge:**
Neue DIN für Neuanlagen
- 44 **Objektkontrolle:**
Was Apps leisten sollten.
- 46 **Medienversorgung:**
das Aus für Analog-TV

RECHT & STEUERN

- 48 **Aktuelle Urteile** rund um WEG- und Mietrecht

ab Seite **13**
Gut aufgestellt für die Eigentümerversammlung?!



Konzentration aufs Kerngeschäft: Wann lohnt es sich, externe Dienstleister zu beschäftigen?

VERWALTUNG & FINANZEN

- 54 **Elementarschäden:**
Wie hoch sind die Risiken?
- 56 **Schadenmanagement:**
So geht's einfach effizient.
- 58 **Outsourcing:**
Was lohnt sich, und was nicht?

DDIV AKTUELL

- 60 **Rheinland-Pfalz/Saarland**
- 61 **Hessen**
- 62 **Bayern**
- 62 **Partner des DDIV**
- 63 **Die Mitgliedsverbände des DDIV**
- 63 **Impressum**
- 64 **Die letzte Seite**



DALLI, DALLI! JETZT SCHNELL AUF DIGITALES FERNSEHEN UMSCHALTEN.

Warten ist keine Option!
Im Juni 2017 beendet Unitymedia
den analogen Fernsehempfang.



Sind Ihre
Immobilien und die
Bewohner fit fürs
digitale TV?
Jetzt
informieren!

Abschaltung
des analogen
TVs im
Juni 2017.

Sie haben Fragen zur Digitalisierung?
Wir helfen Ihnen bei der Umstellung – unter
0800 77 33 206 (Baden-Württemberg)
oder 0800 77 33 207 (Hessen und NRW)
sowie auf unitymedia.de/digital-verbindet.

WILLKOMMEN IM WAS? DAS GEHT? LAND!



unitymedia

Viele Eigentümer sind massiv verunsichert.

Investitionen in energetische Sanierungen waren in den letzten Jahren sogar rückläufig. Und das, obwohl es an Fördermitteln eigentlich nicht fehlt.

Interview: Martin Kaßler

NACHGEFRAGT



Dr. Ralph Henger

Der Senior Economist im Kompetenzfeld Finanzmärkte und Immobilienmärkte beim IW Köln war federführend beim jüngst vorgelegten Gutachten „Die komplexe Förderlandschaft für energetische Gebäudesanierungen in Deutschland“.

Es ist Teil eines dreijährigen Forschungsprogramms in Kooperation mit der Schwäbisch Hall-Stiftung „bauen-wohnen-leben“, dem Zentralverband des deutschen Handwerks und dem Volkswirtschaftlichen Institut für Mittelstand und Handwerk. Zielsetzung ist die Untersuchung der Rahmenbedingungen, die für eine erfolgreiche Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor erforderlich sind.

Das Institut für deutsche Wirtschaft in Köln hat jüngst ein Gutachten vorgelegt, das die Rahmenbedingungen für die hierzulande stagnierenden energetischen Sanierungen im Gebäudebestand untersucht. Insbesondere Wohnungseigentümmergeinschaften (WEG) hinken hier bekanntlich deutlich hinterher. Woran liegt's, und wie müsste eine Förderlandschaft strukturiert sein, um auch sie ins Boot zu holen?

Herr Dr. Henger, ist die Energiewende in Deutschlands Gebäudebestand gescheitert, bevor sie überhaupt richtig begonnen hat?

Vor dem Hintergrund der gesetzten Ziele müssen wir auf jeden Fall feststellen, dass das aktuelle Sanierungstempo viel zu niedrig ist. Die Investitionen in energetische Sanierungen waren in den letzten Jahren sogar rückläufig. Viele Eigentümer sind massiv verunsichert, ob und wie sie aktiv werden können, um ihr Gebäude auf Vordermann zu bringen. Wenn wir im jetzigen Tempo weitermachen, werden wir bis zum Jahr 2020 nur etwa elf Prozent des Wärmebedarfs eingespart haben. Das Ziel der Bundesregierung liegt aber bei 20 Prozent. Bis zum Jahr 2050 aber, und das ist das zweite und wichtigste Ziel der Bundesregierung, sollen fast alle Gebäude in Deutschland klimaneutral sein. Auch das sehen wir als gefährdet an, wenn die Politik weiter falsche Rahmenbedingungen setzt.

Wie realistisch ist denn dieses zweite und wichtigste Ziel überhaupt?

Es ist sehr ehrgeizig und nur dann realistisch, wenn in Zukunft erneuerbare Energien massiv zum Einsatz kommen. Hier etablieren sich gerade neue Märkte und neue Technologien, mit durchaus absehbaren vielfältigen neuen Entwicklungen in den

nächsten gut 30 Jahren. Politisch wäre hier darauf zu achten, den Wettbewerb um die besten Technologien zuzulassen und nicht fossil betriebene Heizungsanlagen vollständig zu verbieten, da auch in diesem Bereich Fortschritte, etwa bei der Energiespeicherung oder in der Kombination mit Erneuerbaren, möglich sind.

Wo liegen die wichtigsten Stellschrauben, wo lässt sich nachjustieren?

Damit der Gebäudesektor seinen Beitrag zur Energiewende leistet, muss die Politik dafür ein schlüssiges Gesamtkonzept erstellen, das die Vielzahl von Instrumenten sinnvoll miteinander kombiniert und den Akteuren einen verlässlichen Investitionsrahmen bietet. Neben den Förderprogrammen sollte beispielsweise eine dauerhafte steuerliche Förderung von Gebäudesanierungen eingeführt werden, die starke Anreize setzt. Wichtig ist es zudem, bestehende Hemmnisse, beispielsweise im Mieterhöhungsrecht, abzubauen.

Wie müsste die Förderlandschaft gestaltet sein, damit mehr Eigentümer sanieren?

Nur eine Förderung die auch verstanden wird, wird in Anspruch genommen. Aktuell gibt es jedoch viel zu viele Förderanbieter auf dem Markt – neben der KfW und dem BAFA haben wir für energetische Gebäu-

Ein **schlüssiges Gesamtkonzept** mit dauerhaft **steuerlichen Anreizen** wäre förderlich.



erhöhen. Dazu müssen die Informationen und Förderprogramme in die Breite getragen werden. Das gelingt nur, wenn wir die Handwerker und die Banken vor Ort besser einbinden. Beispielsweise haben die Bausparkassen und die Banken mit ihren Vertrieben vor Ort kaum Interesse daran, die Förderprogramme und die dafür notwendige Beratung anzubieten. Viele Fördermöglichkeiten bleiben daher häufig ungenutzt. Gerade für WEG bestehen hier erhebliche Hemmnisse, da unterschiedliche Interessen und Vorstellungen der Eigentümer

aufeinanderstoßen. Dies lässt sich nur mit qualifizierter Beratung und dem Know-how aller beteiligten Akteure auflösen.

Für WEG sind Immobilienverwalter entscheidende Impuls- und Ratgeber, auch bei Sanierungsfragen. Sollte dies nicht nicht wie beim Energieberater bezuschusst werden? Und was halten Sie von einem Weiterbildungszuschuss, wie ihn der DDIV kürzlich forderte?

Die Leistungen eines registrierten Energieberaters werden heute mit 60 Prozent der förderfähigen Beratungskosten bezuschusst – maximal 800 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 1.100 Euro bei Wohnhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten. Werden zusätzlich Konzepte, Erläuterungen etc. für Eigentümerversammlungen erstellt, zahlt das BAFA diese vollständig, maximal 500 Euro. Hierdurch entstehen wichtige Anreize. Problematisch ist aber weiterhin, dass die Handwerker vor Ort keine geförderte Energieberatung durchführen dürfen. Sie haben daher kein Interesse daran, sich entsprechend fortzubilden und für sinnvolle Effizienzmaßnahmen zu werben. Das gilt auch für Immobilienverwalter. Ein Zuschuss zur weiterführenden Fortbildung zum qualifizierten Energieberater kann hier helfen.

desanierungen und den Austausch von Heizungsanlagen sage und schreibe 3 350 Programme gezählt. Ohne Beratung findet sich da niemand zurecht. Teils ergänzen sich die Programme, meist allerdings ist die Kombination ausgeschlossen, was Förderungen finanziell weniger attraktiv erscheinen lässt als potenziell möglich. Wir fordern daher, dass die Zahl der Anbieter und Förderprogramme deutlich verringert wird. Bund und Länder müssen sich an einen Tisch setzen und sich auf einen gemeinsamen Förderverwalter einigen.

Auch die KfW-Energieeffizienzstandards geraten immer wieder in die Kritik. Welche Parameter wären künftig sinnvoll, damit Sanierungen wirtschaftlich und ökologisch vertretbar sind?

Vergleicht man die Kosten und die Förderung mit den möglichen Einsparungen, dann wird schnell klar, dass sich Sanierungen auf einen einfachen soliden Standard am meisten lohnen. Der förderfähige Standard „Effizienzhaus 115“ z. B. ist wegen des besseren Kosten-Nutzen-Verhältnisses häufig wirtschaftlicher umsetzbar als höhere Standards. Zudem zeigt sich, dass auch Einzelmaßnahmen sinnvoll sind. Mit ihnen lässt sich ein hoher Effizienzstand des

Gebäudes schrittweise erreichen, wenn man die Maßnahmen richtig plant.

Sind weitere Verschärfungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) in Anbetracht der geringen Sanierungsquote überhaupt sinnvoll? Wie müsste eine Novelle gestaltet sein, damit sie Sanierungen voranbringt?

Die EnEV-Vorgaben haben mittlerweile ein Niveau erreicht, das nur noch Ziele ins Auge fasst: Bis 2019 müssen alle neu errichteten öffentlichen Gebäude, bis 2021 alle neuen Wohngebäude einen Niedrigenergiestandard erfüllen. Auch wenn wir diese Vorgabe umsetzen müssen und wollen, halte ich sie für kritisch. Insbesondere im Bestand darf es nicht zu weiteren Verschärfungen kommen. Alle Studien zeigen: Wir brauchen mehr Quantität und weniger Qualität, was die gesetzten Standards angeht. Wenn wir mehr Häuser sanieren, selbst auf niedrigerem Standard, wird es langfristig wahrscheinlicher, das Ziel der klimaneutralen Gebäude zu erreichen.

Die WEG-Sanierungsquote liegt mit 0,6 Prozent weit unter dem Soll von mindestens zwei Prozent jährlich. Was muss sich ändern?

Ich denke, es ist entscheidend, die Akzeptanz von energetischen Maßnahmen zu

Thesen der DDIV-DenkWERKSTATT

Serie

Folge 2: Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 Abs. 6 WEG)

Von Dr. Andreas Ott, Kanzlei Müller Radack, Berlin

INFO

Der DDIV hatte im Juni 2016 ausgewiesene Praktiker und Wissenschaftler des Wohnungseigentumsrechts zur „DenkWERKSTATT WEG-Reform“ eingeladen und damit eine Diskussion eröffnet, um Inhalte und Zielrichtung einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auszuloten. Im Rahmen des zweitägigen Workshops wurde auf Grundlage einer umfangreichen Thesensammlung eine Reihe von Komplexen identifiziert und diskutiert. Auch die Bundesregierung hat zwischenzeitlich den Reformbedarf des Wohnungseigentumsrechts eingeräumt und dabei auf die kommende Legislaturperiode verwiesen (BT-Drs. 18/10256). Um die Denkanstöße nunmehr auch in die Öffentlichkeit zu tragen, werden die Thesenpapiere der Teilnehmer in loser Reihenfolge in **DDIVaktuell** veröffentlicht. Diskutieren Sie gerne mit! Richten Sie Ihre Ideen und Anmerkungen per E-Mail mit Betreff „WEG-Reform“ an info@ddiv.de

I. Ausgangslage

Gemäß § 10 Abs. 6 S. 1 WEG ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums rechtsfähig. Bei der Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG entsteht diese erst mit Eintragung des ersten Erwerbers im Grundbuch neben dem teilenden Eigentümer. Die Existenz einer Wohnungseigentümergeinschaft setzt also mindestens das Vorhandensein von zwei Wohnungseigentümern voraus. Eine Einmann-Wohnungseigentümergeinschaft gibt es nach aktueller Gesetzeslage nicht. Bei der Begründung von Wohnungseigentum durch den teilenden Alleineigentümer nach § 8 WEG führt der Zeitraum zwischen der Entstehung von Wohnungseigentum und der Wohnungseigentümergeinschaft zu Problemen.

1. Vorverlagerung der Rechtsfähigkeit

Es besteht ein praktisches Bedürfnis, dass bereits vor der Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft Dauerschuldverhältnisse begründet werden, durch die die spätere (rechtsfähige) Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt und verpflichtet ist (z. B. Verwalterbestellung/Verwaltervertrag, Verträge für die Miete von Verbrauchserfassungsgeräten, für Wärmelieferungen, Versicherungen oder Wartungsleistungen). Nach § 8 Abs. 2 i. V. m. § 5 Abs. 4 WEG kann der teilende Eigentümer mit Bindungswirkung gegenüber Erwerbfern nur Bestimmungen mit Vereinbarungscharakter i. S. d. § 10 Abs. 2 S. 2 WEG treffen. Einseitige Bestimmungen, die Beschlussgegenstände betreffen, können dagegen nicht getroffen werden (keine Einmann-Beschlüsse) und entfalten auch keine Wirkungen gegenüber Erwerbfern.

Ein Bedürfnis zur Vorverlagerung der Rechtsfähigkeit besteht auch unter dem Gesichtspunkt der Zuordnung und Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber Dritten (z. B. Vergemeinschaftung von Ansprüchen aus Erwerbsverträgen; Wohngeldsachen).

Befürwortet würde deshalb die Einmann-WEG, die aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit mit der Begründung von Wohnungseigentum (Anlegen der Wohnungsgrundbuchblätter) entstehen sollte. Die Vorschrift des § 10 Abs. 7 S. 4 WEG wäre obsolet. Zugleich würde das damit im Zusammenhang stehende Probleme, z. B. bei Rückabwicklung von Erwerbsverträgen durch Bauträger bei Weiterveräußerungsabsicht, etwaigem Fortbestand von Verwaltungsvermögen und dem Beststellungsrechtsverhältnis/Verwaltervertrag, lösen.

Erforderlich sind allerdings flankierende Regelungen über Beschränkungen der einseitigen Regelungsmacht des teilenden Eigentümers zum Schutz späterer Wohnungseigentümer, etwa vor benachteiligenden Beschlussfassungen oder Vereinbarungen im Außenverhältnis (z. B. nachteilige und/oder langjährige Dauerschuldverhältnisse) bis zum Entstehen einer werdenden Gemeinschaft.

2. Werdende

Wohnungseigentümergeinschaft

Entgegen der überwiegenden Meinung (Krampen-Lietzke RNotZ 2013, 580; Hügel ZWE 2010, 123; Hügel/Elzer NZM 2009, 458; Elzer ZMR 2008, 811; Wenzel NZM 2008, 628; kritisch: Sauren ZWE 2006, 261) ist die Rechtsfähigkeit einer sog. werdenden Wohnungseigentümergeinschaft nicht anzuerkennen (Müller FS Merle 2010, 255, 258). Eine solche ist auf das Innenverhältnis der (werdenden) Wohnungseigentümer zueinander beschränkt (siehe auch BGH, Urte. v. 11.12.2015 – V ZR 80/15, ZMR 2016, 299; BGH, Urte. v. 24.7.2015 – V ZR 275/14). Gegen eine Vorverlagerung der Rechtsfähigkeit auf den Zeitpunkt des Entstehens der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft spricht die damit verbundene Rechtsunsicherheit, da die Zugehörigkeit nach höchstrichterlicher Rechtsprechung

den Abschluss eines wirksamen Erwerbsvertrages, die Eintragung einer Auflassungsvormerkung und die Besitzverschaffung des Erwerbers voraussetzt (BGH, Urte. v. 11.12.2015 – V ZR 80/15, ZMR 2016, 299; BGH, Urte. v. 5.6.2008 – V ZB 85/07). Letzteres lässt sich häufig in der Praxis aber nicht rechtssicher feststellen und steht im Streit (z. B. regelmäßiges Problem bei Wohngeldklagen). Es kommt hinzu, dass beim Bauträgermodell die Übergabe häufig vertraglich daran geknüpft wird, dass die Bezugsfertigkeitsrate und die vorangegangenen Raten nach Ratenzahlungsplan gemäß § 3 Abs. 2 MaBV bezahlt und ggfs. die Abnahme erklärt wurde. Macht der Erwerber nun von seinem Zurückbehaltungsrecht wegen Mängeln Gebrauch, findet häufig keine Übergabe statt. Gelegentlich vergeht deshalb ein längerer Zeitraum zwischen dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher und dem Entstehen einer sog. werdenden Wohnungseigentümergeinschaft. Eine gesetzliche Regelung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft unter dem Gesichtspunkt der Rechtsklarheit und deren Entstehung beschränkt auf ohne Weiteres nachprüfbare Voraussetzungen (Abschluss eines wirksamen Erwerbsvertrages und Eintragung einer Auflassungsvormerkung; nicht: Besitzverschaffung) ist zu befürworten, um möglichst frühzeitig eine unbeschränkte Entscheidung der (zukünftigen) Wohnungseigentümer zu erreichen. Wiederum aus Gründen der Rechtssicherheit sollte die werdende

Wohnungseigentümergeinschaft abweichend von zum Teil vertretener Auffassung (BGH, Urte. v. 5.6.2008 – V ZB 85/07 m. w. N.; BGH, Urte. v. 11.5.2012 – V ZR 196/11) mit Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft enden.

II. Reformvorschläge

1. Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft auch im Fall von § 8 WEG bereits mit der Begründung von Wohnungseigentum (Anlegung der Wohnungsgrundbücher)
2. Zeitliche und/oder inhaltliche Beschränkung für den teilenden Eigentümer bzgl. des Fassens von Einmann-Beschlüssen und den Abschluss von Verträgen mit Dritten bis zur Entstehung einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft
3. Gesetzliche Regelung der auf das Innenverhältnis beschränkten sog. werdenden Wohnungseigentümergeinschaft bei Erstveräußerung (Entstehungsvoraussetzungen: Abschluss eines Erwerbsvertrages und Eintragung einer Auflassungsvormerkung) und klare zeitliche Zäsur der Beendigung durch Eintragung des ersten Erwerbers neben dem teilenden Eigentümer als Wohnungseigentümer im Grundbuch



Enorme Investitionen im Baugewerbe

Die baugewerblichen Unternehmen in Deutschland mit 20 und mehr Beschäftigten haben im Jahr 2015 knapp 3,2 Mrd. Euro in Sachanlagen investiert. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 101 Millionen Euro mehr als im Vorjahr 2014, ein Plus von 3,3 Prozent. Ein höheres Investitionsvolumen war zuletzt im Jahr 2000 mit 3,3 Milliarden Euro erreicht worden. Die Branche scheint also gut gerüstet für Neubau und Sanierungen.



Aus für alte Heizkessel

In diesem Jahr greift die EnEV 2014.

Alte und ineffiziente Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, müssen in diesem Jahr ausgetauscht werden. Das schreibt die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 vor. Der Blick aufs Typenschild, ins Schornsteinfegerprotokoll oder in die Bauunterlagen gibt Auskunft, ob das vorhandene Gerät noch gesetzlich erlaubt ist. Grundsätzlich gilt: Konstanttemperaturkessel mit einer Nennleistung von vier bis 400 Kilowatt (kW) haben nun ausgedient. Niedertemperatur- und Brennwertkessel dürfen weiter heizen. Davon ausgenommen sind Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten, die seit dem 1. Februar 2002 auch vom Eigentümer selbst bewohnt werden.

BID zum Gebäudeenergiegesetz

Referentenentwurf zeigt Verbesserungspotenzial.

In einer aktuellen Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gebäudeenergiegesetzes aus den Bundesministerien für Wirtschaft und Energie sowie für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit weist die BID auf Verbesserungspotenziale hin. Der Zusammenschluss der bundesweiten Immobilienverbände begrüßt zwar die damit geplante Zusammenlegung von EnEG, EEWärmeG und EnEV in ein einheitliches Regelwerk, kritisiert aber, dass die praxisnahe Neukonzeption keine Auseinandersetzung mit den tatsächlichen Herausforderungen der Energiewende sei.

Insbesondere der für neu zu errichtende Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand festgelegte Niedrigstenergiegebäudestandard Effizienzhaus 55 führe zu einer Verteuerung der Herstellungskosten. Bei privaten Gebäuden sieht der Gesetzgeber indes von diesem Standard ab. Hier hofft die BID, dass bei der Definition für private Gebäude neben der objekt- und gesamtwirtschaftlichen Perspektive auch stärker die Perspektive der Eigentümer und Nutzer berücksichtigt werde.

Die BID sieht auch die Empfehlungen für die Aufwertung des Energieausweises kritisch. Dass der Ausstellung von Energieausweisen für bestehende Gebäude eine Objektbegehung vor Ort oder Fotodokumentationen zu Grunde liegen sollen, trüge nicht zur Verbesserung seiner Qualität bei, so das Bündnis.

Der Entwurf für das Gesetz, das eigentlich im Januar 2018 in Kraft treten sollte, wurde Mitte Februar auch auf Drängen der CDU/CSU-Bundestagsfraktion nicht im Bundeskabinett verabschiedet.

Möglicher Neubeginn

BID und BMUB nehmen Gespräche wieder auf.

Beim Jahresempfang der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) in Berlin nahmen die immobilienwirtschaftlichen Verbände das Gespräch mit Ministerin Hendricks wieder auf. Aus Ärger über die Auflagen des Klimaschutzplans 2050 hatten sie im November 2016 die Zusammenarbeit im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen niedergelegt. In Erwartung künftigen guten Einvernehmens überreichten die in der BID zusammengeschlossenen Verbände BFW, GdW, ZIA, DDIV, IVD und vdp ein Gutachten zu den Folgen der weiteren Verschärfung der Energieeinsparverordnung, das vor allem die ungleiche Verteilung der finanziellen Lasten zur Erfüllung der Auflagen in Industrie und Immobilien kritisiert. Hendricks versicherte, die Wirtschaftlichkeit im Sinne der Energieeffizienz und der Bezahlbarkeit von Wohnraum im Blick zu behalten, man tausche sich mit den Verbänden intensiv aus, stellte aber die Wiederaufnahme der Zusammenarbeit im Bündnis noch nicht konkret in Aussicht.

Energetische Sanierungen bleiben auf der Strecke

DDIV fordert Weiterbildungszuschuss für Verwalter.

Die Sanierungsrate ist auch weiterhin viel zu gering: Zu diesem Ergebnis kommt die Deutsche Energieagentur (dena) in ihrem jüngst veröffentlichten Gebäudereport. Untersucht wurden verschiedene Teilbereiche der Gebäudeenergieeffizienz, u. a. der Absatz von Heizungen oder Dämmstoffen, um Veränderungen der vergangenen Jahre zu beurteilen. Von der politisch angestrebten Verdoppelung der Sanierungsrate ist der Gebäudebestand demnach weit entfernt, so die ernüchternden Zahlen.

Zwischenziele in Gefahr

Schon das Zwischenziel, den Wärmebedarf von Gebäuden bis zum Jahr 2020 um 20 Prozent zu reduzieren, wird wohl um etwa zwei Jahre verfehlt. Auch die Vorgabe, bis 2020 rund 40 Prozent der Treibhausgasemissionen einzusparen, ist kaum noch erreichbar. Die geringe Sanierungsrate führe dazu, dass immer weniger Zeit zur Umsetzung energetischer Sanierungen zur Verfügung steht. Der Handlungs-

druck auf die Bundesregierung steigt somit spürbar.

Förderung ist das A und O

Für die Experten der dena greift vor allem die bisherige Förderung von Sanierungsmaßnahmen deutlich zu kurz. Sie fordert daher mehr Investitionsanreize für Eigentümer in energetische Sanierungen und betrachtet auch die Ausweitung der bestehenden Förderinstrumente und bessere Konditionen als Stellschraube dafür.

Weiterbildungszuschuss sichert Gelingen der Energiewende

Die Schlussfolgerungen der dena wie auch die Ergebnisse des aktuellen Gutachtens des IW Köln zur Fördermittellandschaft im Bereich energetische Sanierung bestätigen den DDIV nachdrücklich in seiner Forderung nach einem Weiterbildungszuschuss für Immobilienverwalter. Nur so können notwendige Sanierungen qualifiziert vorangetrieben werden. Auch die Mindestanforderungen für den Verwalterberuf sind

in diesem Zusammenhang zügig umzusetzen. Nicht nur die von der dena und dem IW Köln vorgelegten Ergebnisse belegen den Handlungsbedarf, schon 2014 zeigte eine Untersuchung von KfW und DDIV, dass fehlende Kenntnisse in den Verwaltungen erforderliche Sanierungen häufig blockieren. „Hier liegt enormes Potential brach, das endlich gehoben werden sollte. Nur ein qualifizierter Verwalter wird in der Lage sein, energetische Sanierungsprozesse anzukurbeln und zu begleiten. Wir halten daher die zeitnahe Einführung eines finanziellen Weiterbildungszuschusses für die Verwalterbranche für dringend geboten“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Er drängte zudem darauf, in das Gesetzgebungsverfahren zu den beruflichen Zugangsregelungen für Verwalter auch eine Verpflichtung zur Weiterbildung einzubeziehen. Ein energetischer Weiterbildungszuschuss kann demnach einen schnellen Wissenstransfer bei Verwaltern ermöglichen, da die Auswirkungen des Berufszugangsgesetzes erst in einigen Jahren spürbar werden.

Qualitäts-Check für Verwalter

DDIV aktualisiert Verwaltercheckliste

Woran erkennen Eigentümer auf der Suche nach einem Verwalter dessen Qualifikation und Eignung? Die aktualisierte Checkliste des DDIV gibt Aufschluss über relevante Fragen und Kriterien zu Auswahlverfahren, Versicherungsschutz, Vertragsgestaltung, kaufmännischer Geschäftsführung, Finanz- sowie technischer Verwaltung. Geltende Rechtslagen und einzuhaltende Vorschriften sind dabei ebenso berücksichtigt wie wertvolle Tipps zur Vermögensverwaltung und die Warnung vor Billig-Anbietern – alles, worauf es ankommt, wenn es um die eigene Immobilie und in den meisten Fällen auch um die private Altersvorsorge geht. Auch Mitgliedsunternehmen können von der Checkliste profitieren, indem sie bei der Bewerbung um WEG darauf hinweisen und sich somit als transparenter



Anbieter am Markt präsentieren. Die Checkliste für Eigentümer steht zum Download unter

www.ddiv.de/verwaltercheckliste

Effizienz – eine Frage der Perspektive

Das Wirtschaftlichkeitsgutachten der BID zu energetischen Baustandards und den Auswirkungen auf Mieter und Eigentümer.

Nach dem Energiekonzept der Bundesregierung aus dem Jahr 2010 soll die energetische Qualität von Gebäuden steigen, bis zum nahezu klimaneutralen Bestand im Jahr 2050. Wie dieses Ziel erreicht werden soll, wird in Hinblick auf die anstehende Reform der EnEV gegenwärtig kontrovers diskutiert. Das Gutachten der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland macht deutlich, warum sich diese Diskussion nicht nur an der gebäudespezifischen Energieeffizienz ausrichten sollte.

Politisch wird vor jeder EnEV-Novelle umfassend evaluiert, wie wirtschaftlich weitere energetische Auflagen sind, und anhand von Gutachten zu in der Regel exemplarischen Gebäuden geprüft. Die Autoren der BID-Studie, Prof. Dr. Andreas Pfnür und Nikolas Müller, analysierten nun die zentrale Frage, aus welcher Perspektive Effizienz eigentlich betrachtet werden muss. Denn das Ergebnis energetischer oder klimapolitischer Maßnahmen ermöglicht durchaus verschiedene Sichtweisen, die über Erfolg oder Misserfolg der politischen Pläne entscheiden.

Die Autoren legten ihrer Studie drei grundsätzliche Blickwinkel zugrunde, um die Effizienz von Maßnahmen zu analysieren: die objektspezifische Bewertung der technischen bzw. primärenergetischen Effizienz von Maßnahmen am Gebäude, die objektspezifische Perspektive zur Evaluierung der Wirtschaftlichkeit aus der Sicht von Eigentümern, Nutzern und Produzenten und die umweltökonomische, gesamtwirtschaftliche Betrachtung der aus der Vermeidung von Umweltschäden resultierenden Kosten. Effizienz ist damit also eine variierende Größe in Abhängigkeit des jeweiligen Standpunktes.

Die Sicht der Mieter, Vermieter und Bauherren

Das vorgelegte Gutachten zeigt, dass zwischen den energetischen Anforderungs-

niveaus und der Höhe der Einsparungen kein linearer Zusammenhang besteht. Eine weitere Verschärfung der EnEV auf den Standard QP 55 %/HT' 85 %, der mit seinen Vorgaben für Gesamtenergieverbrauch und Transmissionswärmeverlust etwa dem Effizienzhaus 55 entspricht, führt gegenüber dem Standard EnEV 2014 zu zusätzlichen Herstellungskosten von knapp 10 bzw. 11 Prozent für Wohngebäude. Für die exemplarisch begutachteten Wohngebäude sind dies bei sechs Wohneinheiten mindestens 80.000 Euro mehr, bei 40 Wohneinheiten mindestens 650.000 Euro.

Die höhere Energieeffizienz ist aber nicht nur mit höheren Investitionskosten, sondern auch mit höheren Wohnkosten für Miete und Betrieb verbunden. Sie steigen um 80 Cent bis einen Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat, da die verminderten Energiekosten nur einen kleinen Teil der höheren Kaltmiete ausmachen. Zudem treten diese Mehrkosten im Effizienzhaus 55 nicht nur im ersten Jahr auf, sondern sie sind auch nach zwanzig Jahren noch höher als in einer Ausführung nach EnEV 2014.

Der gesellschaftliche Blickwinkel

Es steht zu befürchten, dass diese Mehrkosten die Zahlungsfähigkeit in vielen Teilmärkten überfordert oder wirtschaftlich ineffizient ist, Investitionen folglich unterbleiben. Dies ist insbesondere deshalb anzunehmen, weil die Wohnkostenbelastung sich mit steigender Energieeffizienz für die unteren Einkommensklassen stärker erhöht als für die oberen. In Bezug auf Neubauten könnte sich deshalb die soziale Schere weiter öffnen und die Entwicklung einer Zweiklassengesellschaft an den Wohnungsmärkten fördern. Auch die umweltpolitischen Folgen stehen der eigentlichen Absicht entgegen: Das Neubauniveau wird reduziert, der Sanierungsstau verschärft sich und die Ziele der Energiewende rücken in unerreichbare Ferne.

Die umweltökonomische Betrachtung

Was kostet die Vermeidung von Treibhausgasen? Die Bilanz der Autoren: Bei den energetisch verbesserten Gebäudestandards belaufen sich die Kosten pro eingesparter Tonne CO₂ auf 370 bis 1.090 Euro. Zum



Vergleich: Die Kosten für Emissionszertifikate der Industrie werden an der Leipziger Börse gegenwärtig für rund fünf bis acht Euro pro Tonne CO₂ gehandelt. Die Kosten zur Vermeidung von Treibhausgasen durch verbesserte energetische Neubaustandards liegen also um ein Vielfaches über denen in anderen Sektoren. Die weitere Anhebung der energetischen Standards ist also weder aus Sicht der immobilienwirtschaftlichen Akteure noch aus umweltökonomischer Sicht effizient.

Das Fazit der Studie

Wenn politischen Entscheidungen weiterhin lediglich Effizienzbetrachtungen aus einer einzelnen Perspektive zugrunde liegen – beispielsweise die objektspezifische nach EnEV – besteht das Risiko, dass zukünftige energetische Anforderungen für Gebäude im intersektoralen Vergleich nicht wirtschaftlich sind und deshalb nicht umgesetzt werden. Beides kann nicht im Interesse des Gesetzgebers sein. Ein sektorenübergreifender Vergleich der Kosten verschiedener Maßnahmen für die Einsparung von CO₂ ist also zwingend notwendig.

Für eine erfolgreiche Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor müssen die verschiedenen Perspektiven – auch jene der Gebäudeeigentümer und Mieter – zwingend berücksichtigt werden. Die bevorstehende Reform der EnEV bietet dem Gesetzgeber jetzt die Möglichkeit dazu.

Aus Sicht der Autoren ist von einer weiteren Verschärfung der Anforderungen an das energiesparende Bauen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit abzusehen. Schon die Baukostensenkungskommission hat 2015 festgestellt, „dass die EnEV sich mit ihren gegenwärtigen Bilanzierungsparametern im Grenzbereich der Wirtschaftlichkeit aus betriebswirtschaftlicher Sicht befindet. Insbesondere mit Blick auf die heute geänderten Energiepreis-, Zins- und Kosten-Randbedingungen stellt sich diese Problematik verschärft dar.“ Diese Bewertung bezog sich auf das Anforderungsniveau für den Neubau, das bis 31.12.2015 galt. Aus heutiger Sicht war dies das letzte technologieoffene wirtschaftliche Anforderungsniveau.

Nun doch kein Sondermüll

Änderung der Müllverordnung für Styropor-Dämmplatten

W eil Polystyrol-Dämmstoffe das Flammenschutzmittel HBCD enthalten, für das in der EU seit dem Frühjahr 2016 ein weitgehendes Handels- und Verwendungsverbot gilt, durften sie von vielen Müllverbrennungsanlagen nur noch mit Sondergenehmigung verbrannt werden. In der Folge verteuerte sich die Entsorgung dramatisch, der Sondermüll lagerte containerweise auf Halde, Modernisierungen kamen ins Stocken. Nun wurde die entsprechende Änderung der Abfallverzeichnis-Verordnung wieder zurückgenommen. Auf Antrag des Landes Nordrhein-Westfalen beschloss der Bundesrat mit großer Mehrheit, eine für ein Jahr befristete Ausnahmeregelung für HBCD zu schaffen. Die bisherigen Entsorgungswege können solange genutzt werden, bis eine praktikable abfallrechtliche Lösung gefunden ist. Konkret bedeutet dies, dass diese Abfälle ab sofort nicht mehr – allerdings nur befristet bis Ende 2017 – als gefährliche Abfälle entsorgt werden müssen. Unverändert sind aber die Abfallbewirtschaftungsvorgaben der sog. POP-VO zu beachten, d. h. es ist für HBCD-haltige Abfälle weiterhin nur eine beschränkte Auswahl von Entsorgungswegen zugelassen, im Regelfall die thermische Behandlung.

Abwehr von Immobilienblasen

Gesetzentwurf erweitert Befugnisse der Bafin.

Der vorgelegte Gesetzentwurf der Bundesregierung sieht u. a. Mindeststandards für die Vergabe von Neukrediten vor. Er wurde Ende Januar erstmals im Bundestag beraten und an den Finanzausschuss überwiesen. Schon vor Weihnachten verabschiedete ihn das Bundeskabinett und machte so auch den Weg für eine vereinfachte Anwendung der umstrittenen Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) frei. Beide Instrumente wurden „rein vorsorglich“ geschaffen, um der Bafin im Falle einer drohenden Immobilienblase ein rasches und zielgerichtetes Einschreiten zu ermöglichen, beispielsweise um Ausfallwahrscheinlichkeiten oder Verlustquoten zu reduzieren, darüber hinaus Freikontingente oder Bagatellgrenzen festzulegen.

WIKR: der Nebel lüftet sich

Der Gesetzentwurf beinhaltet auch eine Entschärfung der viel kritisierten WIKR, die im März 2016 in Kraft trat. Bereits im Herbst vergangenen Jahres besserte die Bundesregierung nach und kündigte an, dass bei der Kreditwürdigkeitsprüfung auch Wertsteigerungen in Folge von Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen berücksichtigt werden können. Der DDIV begrüßte diese Vorschläge, plädierte gleichzeitig aber für weitere Instrumente, um insbesondere Schwellenhaushalten den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern. Der neue Entwurf konkretisiert nun die Anforderungen an die Prüfung der Kreditwürdigkeit.

Der Berg rief zur 6. DDIV-Wintertagung

Mehr als 140 Teilnehmer trafen sich in Gaschurn.

Fach- und Führungskräfte aus der Immobilienverwaltung folgten der Einladung und genossen trotz mäßigen Wetters den gelungenen Mix aus Weiterbildung und alpinem Vergnügen.

Gute Stimmung herrschte bereits bei der exklusiven Küchenparty am ersten Abend, bei der DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler und Geschäftsführer Martin Kaßler die Teilnehmer auf das geballte Angebot an Vorträgen und Diskussionen, aber auch an sportlich-touristischen Aktivitäten der insgesamt sechs Tage einstimmten.

Den Auftakt machte Prof. Dr. Martin Häublein mit seinem gewohnt routinierten und praxisorientierten Vortrag über die Einberufung einer Eigentümerversammlung und die Grundlagen der Versammlungsniederschrift. Einer der Höhepunkte war auch diesmal die von Martin Kaßler moderierte Podiumsdiskussion mit ausgesuchten Partnern des DDIV, die sich bei dieser Gelegenheit den Anwesenden vorstellten.

Souveräne Verhandlungsstrategien vermittelte Beraterin, Trainerin und Coach Dr. Marion Duparré, die Kommunikationstools für Immobilienverwalter und den zielgerichteten Einsatz von Verhandlungsgeschick erläuterte. Den Abschluss der Tagung gestaltete Prof. Dr. Florian Jacoby, dessen Auseinandersetzung mit der Gestaltung des Verwaltervertrages viele Praxistipps zu Sondervergütungen umfasste. Der an jedem Tag voll besetzte Seminarraum zeigte einmal mehr, dass der DDIV mit den gesetzten Themenschwerpunkten bei den Teilnehmern goldrichtig lag. Weiterbildung ist nun einmal die Grundvoraussetzung für die erfolgreiche und zukunftsorientierte Tätigkeit als Immobilienverwalter.

Beim traditionellen Hüttenabend im größten Bergrestaurant der Alpen klang die Wintertagung auf 2 100 m Höhe würdig aus – bis zum nächsten Jahr, wenn es wieder heißt: „Der Berg ruft!“



VERANSTALTUNGS- HINWEISE

DDIV

> Forum Zukunft II

Immobilienverwaltung 4.0

Datum/Ort: 29./30.3.2017,

Hotel Elephant Weimar

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

VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

> 11. Premium-Workshop

mit Verwaltungsbeiratsschulungen

Datum/Ort: 6. – 8.4.2017,

SI-Centrum Stuttgart

Anmeldung: www.vdiv.de/1146

VDIV HESSEN

> 14. Verwalterforum

Digitalisierung, Datenschutz,
Elektromobilität

Datum/Ort: 24.3.2017,

Bad Homburg v.d.H.

Anmeldung: www.hausverwalter.de

VDIV RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

> Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 8.3.2017, Frankenthal

Anmeldung: www.vdiv-rps.de oder

Tel.: +49 6238 98358-13

VDIV SACHSEN-ANHALT

> 37. Naumburgseminar

Mietrecht und Betriebskosten aktuell

Datum/Ort: 9./10.3.2017,

Naumburg-Haus

Anmeldung: www.vdiv-sa.de

Detaillierte Informationen und weitere Veranstaltungen sind auf den Internetseiten der jeweiligen Landesverbände zu finden: siehe Seite 63.

Die Eigentümer- versammlung

Ein Spielfeld für Selbstdarsteller – wenn's gut läuft, auch für Verwalter.

DDIV ZUM THEMA

Vabanquespiel oder großer Wurf?

So manchem Verwalter drängt sich zum Auftakt der Versammlungssaison die manchmal bange Frage auf: Einer für alle, oder alle gegen einen? Bloß nicht unterkriegen lassen, lautet die Devise. Schließlich gibt es ja Regeln für die ordnungsgemäße Verwaltung. Wer sie kennt und befolgt, hat eigentlich nichts zu befürchten – und kann seine Eigentümerversammlungen nutzen, um sich im besten Licht zu präsentieren: kompetent, wenn alles anstandslos und wie am Schnürchen

läuft, souverän, wenn selbst persönliche Anwürfe gelassen und nach allen Regeln der Selbstbeherrschungskunst in konstruktive Bahnen gelenkt werden, fortschrittlich, wenn der Einsatz technischer Hilfsmittel die Versammlungsleitung optimal unterstützt, und sogar Erfolg versprechend, wenn der „große Auftritt“ auch zum Marketing in eigener Sache wird. Hilfreiche Tipps zu all diesen Aspekten geben erfahrene Praktiker im Titelthema pünktlich zum Auftakt der Hochsaison für Verwalter, auf dass Sie sie ohne sich zu ärgern bewältigen.





10 Tipps: die Einladung zur Eigentümerversammlung

Was Sie beachten sollten, um gut in die Saison zu starten.

Von Steffen Haase

1. WEN LADEN WIR EIN?

Alle im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. Das hört sich einfach an. Aber wie gut sind Ihre Stammdaten in der EDV? Sie haben Zweifel? Dann gleichen Sie Ihre Daten bitte mit dem Grundbuch ab. Es lohnt sich in jedem Fall. Je schlechter die Stammdaten sind, desto größer die Probleme rund um die Eigentümerversammlung. Wie wollen Sie überprüfen, ob eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung vorliegt?

2. Wen laden wir sonst noch ein?

Ist ein Zwangsverwalter, Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter oder Testamentsvollstrecker bestellt, erhält dieser ebenfalls die Einladung zur Eigentümerversammlung. Hier sollten in der EDV zusätzliche Zustelladressen hinterlegt werden.

3. Zustellung der Einladung

Üblich ist derzeit noch der Postversand. Die Einladung soll sich im Regelfall 14 Tage vor dem Versammlungstermin im Briefkasten des Eigentümers befinden. Sie ist daher rechtzeitig auf den Weg zu bringen. Doch wie sieht es mit dem elektronischen Weg aus, können wir per E-Mail versenden? Dies geht unter gewissen Voraussetzungen. In **DDIVaktuell 2/2015** haben wir hierzu einen Artikel veröffentlicht. Diesen können sie in unserem neuen Online-Archiv abrufen: <http://archiv.ddivaktuell.de>

4. ZEITPUNKT DER VERSAMMLUNG

Die Versammlung darf nicht zur „Unzeit“ stattfinden, z. B. nicht am Vormittag oder frühen Nachmittag eines Arbeitstages. In neuerer Rechtsprechung wird der Beginn der Versammlung um 16:00 Uhr an Arbeitstagen für zulässig, um 15:00 Uhr jedoch für unzulässig erachtet. Auch allgemeine Ferienzeiten werden als unzulässig betrachtet. Für Versammlungen der Eigentümer von Ferienwohnanlagen kann natürlich gerade die Ferienzeit ideal sein. Der Verwalter hat aber einen Ermessensspielraum. Er muss die Belange der Eigentümer abwägen, und die Zeit muss üblich und zumutbar sein. Gerade für kleine Eigentümergemeinschaften, solche mit nicht berufstätigen Eigentümern und von Ferienwohnanlagen sollte man eine Regelung treffen. Hier können die Versammlungen auch tagsüber stattfinden.

5. Ort der Versammlung

Die Versammlung findet in aller Regel am Ort der Wohnanlage statt. Dies muss nicht innerhalb der politischen Gemeinde der Anlage sein, soll aber einen räumlichen Bezug zu ihr haben. Der Ort muss so gewählt werden, dass er auch für die Eigentümer gut erreichbar ist.

7. Anspruch des Eigentümers auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten

Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf die Aufnahme eines Tagesordnungspunktes in die Einladung für die nächste Eigentümerversammlung, wenn dessen Behandlung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Der Anspruch entfällt, wenn die Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG nicht mehr gewahrt und auf diese nicht ausnahmsweise verzichtet werden kann, LG München I, 16.5.2011, 1 S 5166/11.

6. DIE TAGESORDNUNG

Die Einladung muss so gestaltet sein, dass sie Wohnungseigentümer angemessen auf die Erörterung der Tagesordnungspunkte der Eigentümerversammlung vorbereitet, BGH, 1.4.2011, V ZR 96/10.

Beispiel: Änderung eines Kostenverteilerschlüssels. Soll die Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels auf einer Eigentümerversammlung beschlossen werden, muss die beabsichtigte Änderung nach § 23 Abs. 2 WEG angekündigt werden, BGH, 9.7.2010, V ZR 202/09. Achtung! Die unbestimmte Bezeichnung eines Beschlussgegenstandes und die hiervon nicht gedeckte angefochtene Beschlussfassung stellt einen Veranlagungstatbestand i. S. v. § 49 II WEG dar, LG Nürnberg-Fürth, 17.2.2011, 14 T 359/11.

8. VOLLMACHTS-FORMULAR

Der Einladung zur Eigentümerversammlung wird üblicherweise ein Vollmachtsformular beigelegt. Damit kann der Eigentümer, der an der Teilnahme gehindert ist, sehr einfach eine Vollmacht erteilen. Gemeinschaftsordnungen sehen häufig eine Einschränkung der Vertretungsmöglichkeit vor: Z. B. können nur andere Miteigentümer oder der Verwalter bevollmächtigt werden. Diese Einschränkungen sollten auch in der Einladung erwähnt werden. Das gilt für Vollmachten im PDF-Format: Haben die Wohnungseigentümer für Vollmachten die Schriftform vereinbart, genügt der Nachweis einer Stimmrechtsvollmacht im PDF-Format nicht, LG München I, 15.4.2010, 1 T 5151/10.

9. Anlagen zur Einladung

Eigentümer müssen sich angemessen auf die Versammlung vorbereiten können. Dazu gehört auch, dass Abrechnung und Wirtschaftsplan innerhalb der Ladungsfrist mit versandt werden. Aber reichen diese beiden Dokumente?

Das kommt auf die Tagesordnung an. Bei Sanierungsbeschlüssen, Klageverfahren etc. wird das Mitversenden von Erläuterungen zur Tagesordnung sinnvoll und angemessen sein. In Kurzform kann eine Sachverhaltszusammenfassung mitgeliefert werden. Ein vorformulierter Beschlussantrag kann aber auch schon zu viel sein und eine Einschränkung darstellen, wenn man dann auf der Eigentümerversammlung abweichen will. Idealerweise stellt man die Unterlagen in einem geschützten Bereich im Internet zusammen.

10. EVENTUALEINBERUFUNG

Wenn die einberufene Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig ist, so ist nach § 25 Abs. 4 WEG eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand (Tagesordnung) vom Verwalter einzuberufen. In vielen Gemeinschaftsordnungen ist geregelt, dass die Einladung zu dieser Wiederholungsversammlung gleichzeitig mit der Einladung zur ordentlichen Versammlung versandt werden kann. Die Wiederholungsversammlung kann in diesen Fällen in der Regel 30 Minuten nach der ersten Versammlung stattfinden. Eine solche Regelung kann nur durch Vereinbarung zustande kommen. Eine Beschlusskompetenz besteht nicht.

Unterstützung verzweifelt gesucht!

Versammlungen in größeren Eigentümergemeinschaften könnten mit geeigneter Software für Verwalter sehr viel einfacher sein – eine Bestandsaufnahme.

Mit klassischer Verwaltungs-Software lassen sich Eigentümerversammlungen nur selten unterstützen.

Meist gestaltet sich schon die Datenübernahme sperrig.



Die klassischen Hausverwaltungsprogramme konzentrieren sich allgemein auf die buchhalterische Abwicklung der Einnahmen und Ausgaben zur Erstellung

DER AUTOR



HOLGER JAKOBS

Der IT-Freelancer und -Trainer entwickelt eine Anwendung zur Unterstützung von Eigentümerversammlungen, die nicht in Konkurrenz zur klassischen Hausverwaltung steht, sondern sie ergänzen soll. Marktstart wird im Laufe dieses Jahres sein.

der Jahresabrechnung mit Kostenverteilung. Weil viele Programme in die Jahre gekommen und nicht unbedingt von Datenbankfachleuten entworfen worden sind, liegt ihnen kein wirklich passendes Datenmodell zugrunde. Dabei sind sie als Gesamtpaket konzipiert, also nicht in dem Sinne modular aufgebaut, dass man Programmteile mehrerer Hersteller miteinander kombinieren könnte. Im Gegenteil: Daten von einer Anwendung in die andere zu übernehmen, wird von den Herstellern oft besonders erschwert, was man in der IT-Branche „vendor lock-in“ nennt – eine unfaire Art der Kundenbindung.

Bislang gibt es daher nur wenige Anbieter von Zusatzlösungen für die Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen, denn allein die Datenübernahme aus der Hausverwaltung gestaltet sich aufgrund des sperrigen Verhaltens der Anbieter – oder

auch wegen des oben genannten unzureichenden Datenmodells – schwierig. Mehr Kooperationen und die Möglichkeit für Dritthersteller, auf die Daten zuzugreifen – zumindest lesend – wäre für Verwalter hilfreich. Die Definition von Schnittstellen und evtl. sogar eine Zertifizierung von Programmen mit einem „Offene Schnittstellen“-Siegel durch Verwalterverbände wäre hier zu begrüßen. Im Bereich der Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten gibt es beispielsweise genormte Dateiformate für den reibungslosen Austausch.

Die Anforderungen

Wie also müsste eine geeignete Software zur Unterstützung bei Versammlungen und Abstimmungen aussehen? Die folgenden Anforderungen basieren auf eigenen Erfahrungen aus der Leitung von Eigentümerversammlungen einer 330 Einheiten umfassenden WEG und aus der Tätigkeit als ITler mit dem Schwerpunkt Datenbanksysteme.

Besonders wichtig erscheint die Offenheit eines jeden zeitgemäßen IT-Systems, so dass einmal erfasste Daten anderen Systemen zur Verfügung gestellt werden können. Geeignete Import- und Export-Schnittstellen sind vorzusehen.

Das Datenmodell

Alle „Dinge“, über die etwas gespeichert wird, müssen unabhängig erfasst werden können. Hier also Untergemeinschaften, Einheiten (Wohnungen bzw. Teileigentume), Personen (Eigentümer), Vollmachten, Versammlungen, Abstimmungen und Beschlüsse. Es muss sichergestellt sein, dass die „Köpfe“ (für Abstimmungen nach Kopfprinzip) automatisch aus den Zuordnungen von Einheiten zu Personen ermittelt werden, weil dies ansonsten eine besonders große Fehlerquelle darstellt. Allerdings lassen sich Fehler hier nicht komplett ausschließen, wenn beispielsweise eine Person, die Eigentum an mehreren Einheiten hat, mehrfach eingetragen wird.

Die Versammlungsvorbereitung

Die Tagesordnung besteht aus Beschlussvorschlägen, die von der Gesamtgemeinschaft oder einer Untergemeinschaft entschieden werden. Daher müssen Tagesordnungspunkte den Untergemeinschaften zugeordnet werden können. Die Eigentumsverhältnisse sind laufend Änderungen unterworfen, aber der jeweilige Zustand zum Zeitpunkt von Versammlungen muss eingefroren werden. Ebenso muss für jeden Beschluss festgehalten werden, welche Einheiten durch Eigentümer oder Vollmachtnehmer vertreten waren – allein, um die Beschlussfähigkeit

**3x 30% Vorteilsaktion*****für Neukunden****30%****auf Ihre laufenden Kosten für 2017**

Wir erlassen Ihnen für 2017 jeden Monat
30% Ihrer Gebühren für Immoware24.

30%**auf eine Datenübernahme**

Erhalten Sie auf den Preis für die Übernahme
Ihrer bisherigen verwaltungstechnischen
Stammdaten in Immoware24 einen Nachlass
von 30%.

30%**auf eine Schulung**

Ob individuelle Online-Schulung, Kickstart-
Seminar oder Vor-Ort-Schulung - Sie erhalten
30% Rabatt auf eine gewünschte Schulungsart.

**Starten Sie entspannt ins Jahr 2017 mit unserer
Komplettlösung für die WEG-, SEV- und Mietver-
waltung.**

Immoware24 Produkthighlights +++ Komplett integriertes
Onlinebanking +++ Postausgang mit E-POSTBRIEF +++
E-Mail-Client +++ Komfortable Buchungsassistenten +++
Übersichtliche Pläne und Abrechnungen +++ Dokumenten-
managementsystem +++ Eigentümerversammlungen,
Umlaufbeschlüsse und Beschluss-Sammlung +++ u.v.m

*Diese Aktion gilt nur für Neukunden. Bei Abschluss und Vertragsbeginn bis spätestens 01.04.2017.
Bei Beauftragung einer Datenübernahme hat die Immoware24 GmbH ab Datenlieferung 30 Werktage hierfür Zeit.
Aktionsrabatte gelten nur auf den Listenpreis aller Angebote der Immoware24 GmbH und können nicht mit anderen Aktionen kombiniert werden.

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



**Die korrekte
Abbildung
kursierender
Vollmachten
würde die
Arbeit
erleichtern.**

**Aus den
erfassten
Ergebnissen
aller Abstimmungen sollte
ein Kurzprotokoll
erstellt werden
können.**

der Versammlung zu dokumentieren, sofern dies laut Teilungserklärung notwendig ist.

Werden mit den Einladungen zur Versammlung Zutrittskarten versandt – oder gleich ein Barcode auf die Einladung selbst gedruckt – dürfte der Einlass schneller vonstattengehen. Es können durchaus mehrere Vollmachten für dieselbe Einheit kursieren: mit gleichem oder verschiedenem Ausstellungsdatum, zeitlich begrenzt oder als Dauervollmacht. Dies korrekt abzubilden und während der laufenden Versammlung auf das nachträgliche Erscheinen eines Eigentümers zu reagieren, dessen Vollmachtnehmer bereits im Saal ist, erleichtert die Arbeit sehr.

Die Abstimmungen

Selbstverständlich sollte nur abgestimmt werden können, wenn die Gesamtgemeinschaft bzw. die abstimmende Untergemeinschaft beschlussfähig ist. Der Einfachheit halber sollte das Differenzprinzip angewendet werden können, d. h. es wird beispielsweise nur nach Nein- und Enthaltungsstimmen gefragt, sodass sich die Ja-Stimmen aus der Differenz zur Anwesenheit ergeben. Die Durchführung von Abstimmungen und gerade die Auszählung ist bei größeren Gemeinschaften ein zeitaufwendiges Unterfangen. Auch ist es nicht schön, das Ergebnis einer Abstimmung zu verkünden, wenn man schon drei Themen weiter ist. Es gibt mehrere Möglichkeiten, die Stimmen zu erfassen:

1. Stimmen werden handschriftlich mit mehreren Mitarbeitern im Saal aufgenommen und anschließend in den Rechner eingegeben.
2. Stimmen werden mit mobilen Geräten (Tablets) durch Mitarbeiter aufgenommen und

automatisiert auf den Rechner übertragen.

3. Eigentümer stimmen selbst mit je einem Abstimmgerät ab.
4. Eigentümer halten ihre Stimmkarten vor einen Ja-, einen Nein- oder einen Enthaltungs-Barcodeleser.

Variante 1 lässt sich sowohl mit einer entsprechend

vorbereiteten Kalkulationstabelle als auch mit einem spezialisierten Programm durchführen, ist aber in jedem Falle durch den Engpass bei der Eingabe zeitaufwendig. Variante 2 erscheint vergleichsweise preiswert und schnell. Die Arbeitsweise der Mitarbeiter ändert sich nicht sehr, die Eigentümer halten nach wie vor ihre Stimmkarten hoch. Variante 3 erscheint ideal, ist aber andererseits kostspieliger und erfordert mehr Vorbereitungsaufwand. Alle Geräte müssen funktionieren, Fehlbedienungen durch Eigentümer sind nicht ausgeschlossen. Hinzu kommt das Verteilen und Einsammeln der Geräte, deren Anzahl sich nach der größten verwalteten WEG richtet – sofern man die Geräte nicht in jedem Einzelfall mietet. Variante 4 eignet sich für besonders kritische Abstimmungen mit voraussichtlich knappem Ergebnis. Andererseits ist das Verfahren nicht gerade zeitsparend, weil sich alle Eigentümer zu einem der Barcodeleser begeben müssen.

Jenseits dieser Varianten wäre es gut, wenn Vielfach-Stimmrechte, wie sie manche Eigentümer sowie Beiräte und Verwalter durch Vollmachten haben, auf einmal statt einzeln ausgeübt werden könnten. Dabei muss es möglich sein, einzelne Stimmen aufgrund von Weisungen bei Vollmachten auszunehmen.

Die Versammlungsnachbereitung

Wenn das Programm alle Abstimmungen erfasst hat, kann daraus unmittelbar ein Kurzprotokoll werden, welches noch im Saal mit den notwendigen Unterschriften versehen wird. Auch sollten die evtl. vor der Abstimmung noch umformulierten Beschlusstexte sowie die Abstimmungsergebnisse exportiert werden können für das später zu erstellende ausführliche Protokoll und auch die Beschluss-Sammlung.

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“

DDIVaktuell –
Das Fachmagazin für den
Immobilienverwalter **im Abo**

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

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



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

Mehrfachabo (nur in Verbindung mit Einzelabo)

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

Ja, ich möchte ZUSÄTZLICH noch _____ Abonnements¹

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

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

.....
Firma

.....
Anrede, Titel

.....
Name, Vorname

.....
Straße, Nr.

.....
PLZ, Ort

.....
Telefon

.....
E-Mail

.....
DDIV Landesverband

Bequem und bargeldlos durch Bankeinzug bezahlen

.....
BIC

.....
IBAN

Gleich Coupon ausfüllen und absenden an:

AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH
Weltenburger Straße 4 • 81677 München
Fax: 089 – 470 53 64 • E-Mail: ddivaktuell@avr-verlag.de

.....
Geldinstitut

.....
Datum | Unterschrift

¹ Ich erhalte **DDIVaktuell** im Abonnement für jährlich 54,-, 39,- oder 32,- Euro je nach Bestellung (inkl. Versand, MwSt). Die erste Lieferung erfolgt ab der darauffolgenden Ausgabe, ausgehend vom Eingangsdatum der Bestellung (Eingang der Bestellung bis spätestens zwei Wochen vor Erscheinungstermin). Wenn ich das **DDIVaktuell**-Abo nicht spätestens sechs Wochen vor Ablauf der Bezugszeit kündige (Datum des Zugangs), verlängert sich das Abo um ein weiteres Jahr (bei Vorauszahlung zum Ende des verrechneten Bezugszeitraumes). Die Abbestellung ist schriftlich an die AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH zu richten. Die Bestellung kann binnen zwei Wochen ohne Angabe von Gründen schriftlich widerrufen werden.



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

www.ddivaktuell.de

Vom Versammlungsleiter zum **Showmaster**

Die jährliche Eigentümerversammlung ist nicht eine nur gesetzliche Pflicht für den Verwalter, sie kann bei guter Vorbereitung und Durchführung auch ein perfektes Marketinginstrument sein.



Ein Gewinn für jede Eigentümerversammlung: TED-Systeme verkürzen die Auswertung von Abstimmungen.

Eigentümer erwarten vom professionellen Verwalter die straffe Durchführung der Versammlung. Dazu gehören nicht nur rechtssichere Beschlussformulierungen, sondern auch die sofortige und korrekte Verkündung der Beschlüsse. Gerade das ist die Herausforderung, insbesondere bei großen Gemeinschaften, die oft auch noch Untergemeinschaften bzw. verschiedene Abstimmungskreise haben. Die guten alten Stimmkarten, die Ermittlung der Stimmanteile mit Excel-Tabelle oder auch das Einlesen von Barcodes, wie es manche Softwarehersteller mit der Verwaltungssoftware anbieten, stoßen dabei schnell an die Grenzen

DER AUTOR



MARC SCHWANDT

Der Dipl.-Betriebswirt ist Geschäftsführer der Marc Schwandt Immobilienverwaltung GmbH, Düsseldorf, seit 26 Jahren selbständiger WEG-Verwalter und nutzt die elektronische Abstimmung seit 2014.

der Praktikabilität. Die Auswertung kostet Zeit, oft einen weiteren Mitarbeiter, bis zur Verkündung kommt Unruhe auf – die Versammlung verzögert sich erheblich durch die Methoden alter Schule. Kommen zudem weisungsgebundene Vollmachten ins Spiel, kann der Versammlungsleiter schon mal den Überblick verlieren, mit u. U. fehlerhafter Beschlussverkündung.

Abstimmen per TED

Man kann das Wahlverhalten der Eigentümer bei Beschlussfassungen mit TED-basierten Abstimmungssystemen erfassen. TED steht für Tele-Dialog und ist sicherlich so manchem aus Fernsehshows bekannt. Kleine Handsender, die zu Beginn der Versammlung bei der Anwesenheitskontrolle an die Stimmberechtigten ausgegeben werden, können die jeweiligen individuellen Stimmanteile sofort erfassen – und ebenso schnell kann der Verwalter das korrekte Beschlussergebnis verkünden. Auch die Herausforderungen diverser Abstimmungskreise bzw. Untergemeinschaften sind problemlos zu meistern. Die Ermittlung der doppelt qualifizierten Mehrheit ist selbst bei großen Gemeinschaften denkbar einfach. Auch Besonderheiten wie geheime Wahlen oder Stimmrechtsausschlüsse lassen



sich darstellen. Jede Stimmabgabe zu jedem Tagesordnungspunkt wird rechtssicher in einer Datei abgespeichert – bei geheimer Wahl natürlich für den Verwalter nachvollziehbar, denn insbesondere für Beschlussanfechtungen oder Haftungsfragen ist das protokollierte Stimmverhalten wichtig. So läuft die Versammlung zügig und ohne Zeitverluste für die Auswertung, unabhängig davon, was Teilungserklärung, Rechtsprechung oder Wohnungseigentumsgesetz zum vorgesehenen Tagesordnungspunkt vorgeben.

Welche Vorarbeit ist zu leisten?

Das beste System ist wenig wert, wenn es der Anwender nicht bedienen kann. Das Abstimmungssystem muss also nicht nur in der Versammlung einfach zu handhaben sein, sondern auch im Vorfeld schon. Die Handsender müssen mit den jeweiligen Daten der stimmberechtigten Eigentümer programmiert werden. Da jeder Wohnungsnummer nach Teilungserklärung bestimmte Miteigentumsanteile zugewiesen sind, lassen sich diese Werte gut in einer Excel-Tabelle darstellen.

Jede Hausverwaltungssoftware kann die Eigentümerliste mit den dazugehörigen Miteigentumsanteilen in eine Excel-Tabelle exportieren. Ggf. ist für jede Eigentümergemeinschaft eine solche Tabelle einmalig manuell zu erstellen, die jedes Jahr in die Software eingelesen werden kann, da Wohnungsnummern und Miteigentumsanteile unverändert bleiben. Lediglich bei Eigentümerwechseln sind Anpassungen nötig.

Vor der Versammlung wird zu jedem Tagesordnungspunkt festgelegt, wer abstimmen darf: alle Wohnungseigentümer, nur eine bestimmte Untergemeinschaft oder ob jemand ausgeschlossen ist. Auch dem Verwalter erteilte Vollmachten kann der Verwalter einpflegen, bei Bedarf mit Weisung je Tagesordnungspunkt.

Vom Hilfsmittel zum Marketinginstrument

Aus mittlerweile dreijähriger Erfahrung mit einem solchen Abstimmungssystem lässt sich sagen, dass es sich nicht nur als gut funktionierendes Hilfsmittel erweist, sondern auch als Instrument des Marketings.

Professionelles Auftreten des Verwalters gepaart mit Benutzerfreundlichkeit zahlt sich aus. Selbst Eigentümer, die noch nie einen Computer oder ein Smartphone bedient haben, kommen mit den wenigen Tasten auf dem Sender leicht zurecht. Die Bekanntheit des Systems aus Quiz-Shows baut Vorbehalte schnell ab. Vor allem aber der Zeitgewinn ist ein überzeugendes Argument, das per Empfehlung zu Folgeaufträgen großer, rentabler Eigentümergemeinschaften führte.

Die Kosten-Nutzen-Analyse

Elektronische Abstimmungssysteme sind derzeit noch recht teuer. Bei Kosten ab rund 50 Euro netto pro Sender (zzgl. Software, Lizenz, Empfänger, Tragetasche) ist bei einem Bedarf von 80 Sendern mit etwa 4.500 Euro zzgl. MwSt. zu rechnen. Bedenkt man aber, dass bei großen Versammlungen auf eine Begleitung des Versammlungsleiters für die Stimmauszählung verzichtet werden kann, der Zeitaufwand sich zudem deutlich reduziert, beläuft sich der eingesparte Personalaufwand auf 150 bis 250 Euro pro Veranstaltung. Die Investition hätte sich also nach etwa 25 Versammlungen amortisiert – und ist für die zeitgemäße Verwaltung von Eigentümergemeinschaften ab 30 Einheiten eigentlich ohnehin unumgänglich.

Ausblick und Alternativen

Inzwischen gibt es auch Abstimmungssysteme, für die keine Handsender mehr benötigt werden. Jedem Eigentümer dient sein eigenes Smartphone als Sender. Eine zuvor installierte App ermöglicht via Bluetooth die Übermittlung der Stimmabgabe. Das erspart zwar die Kosten für die Hardware der Sender, setzt aber voraus, dass jeder Teilnehmer im Besitz eines Smartphones mit der bereits installierten benötigten App ist. Für Versammlungen von großen Gemeinschaften, wo die digitale Abstimmung die meisten Vorteile bietet, sicherlich noch nicht praktikabel – aber die Entwicklung schreitet voran. Sicher ist jedenfalls, dass die gute alte Stimmkarte bald ausgedient haben wird. Eigentümer, die einmal die Vorteile digitaler Abstimmungssysteme kennengelernt haben, werden sich sicherlich nicht mehr mit weniger zufrieden geben.

Benutzerfreundlichkeit ist wichtig, bei der Abstimmung wie bei der Programmierung im Vorfeld.

Vorerst noch Zukunftsmusik: Es geht auch ohne Handsender, per Smartphone und App.





Wenn der Prophet nicht zum Berg kommt, ...

Gähnende Leere in der Eigentümerversammlung! Enorme Klimmzüge, um einen Termin zu finden! Wieso geht das nicht wie fast alles andere auch einfach online? Warum der Berg nicht zum Propheten kommt.

**Die
Eigentümer-
versammlung
per Telefon-
konferenz ist
gesetzlich nicht
vorgesehen.**

Im Alltag des WEG-Verwalters gestaltet sich die Terminierung von Eigentümerversammlungen zunehmend schwieriger: Wohnungseigentümer sind jedenfalls nach eigenem Bekunden über Wochen hinweg bereits vollkommen verplant, keine Möglichkeit, an der grundsätzlich ohnehin nur einmal jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung persönlich teilzunehmen. Zugleich ist man aber auch nicht bereit, Stimmrechtsvollmacht zu erteilen. Insofern verständlich, da die Miteigentümer oft über das gesamte Bundesgebiet verstreut wohnen, sich häufig gar nicht persönlich kennen und sich zunehmend auch Kapitalanleger aus dem Ausland in Eigentümergemeinschaften einkaufen.

DER AUTOR



MARCO J. SCHWARZ

Der Rechtsanwalt ist Vorstandsvorsitzender und Justiziar des VDIV Bayern und in der Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen in München tätig.
www.ra-schwarz-thoenebe.de

Versuche, dieser Problematik mit möglichst langen Ladefristen entgegenzuwirken, schlagen meist fehl. Das gewünschte Ergebnis, die höhere Präsenz auf der Versammlung, zumindest um Beschlussfähigkeit zu erreichen, bleibt aus. Was also läge näher, als versammlungsunwillige Eigentümer stattdessen zur Telefonkonferenz zu laden?

Kein Anschluss unter dieser Nummer!

Der Einsatz moderner Kommunikationsmittel ist laut Beschluss des AG Königstein vom 16.11.2007, Az. 27 C 955/07, mit dem Wohnungseigentumsgesetz nicht vereinbar. Im entschiedenen Fall erlaubte eine Eigentümergemeinschaft einzelnen Mitgliedern die Stimmabgabe per Telefon – und in der Folge wurden alle Beschlüsse angefochten.

Das AG Königstein stellt auf § 23 Abs. 1 und 3 Wohnungseigentumsgesetz ab: Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Ohne Versammlung ist ein Beschluss nur dann gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in schriftlicher Form erklären. Eine andere Art der „Zusammenkunft“ der Wohnungseigentümer zum Zweck der Beschlussfassung kenne das Wohnungseigentumsgesetz nicht, insbesondere keine Telefonkonferenz.

Ist Beschlussfähigkeit anwesend?

Nach dieser Auffassung des AG Königstein ist die Versammlung der Wohnungseigentümer also dadurch geprägt, dass die abstimmenden Eigentümer anwesend sind oder zumindest durch andere Personen vertreten werden. Hier wird demnach auf den persönlichen Meinungs austausch abgestellt, der notwendig ist, um zu einer echten Willensbildung in der Eigentümerversammlung zu führen. Erschwerend kommt hier wohl hinzu, dass die physische Anwesenheit durch eine schriftliche Stimmabgabe per Telefon ersetzt werden sollte. Dies widerspricht nicht nur § 23 Wohnungseigentumsgesetz, sondern auch § 25 Abs. 3, wonach eine Versammlung nur beschlussfähig ist, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. § 25 Abs. 3 hingegen ist abdingbar: Die Wohnungseigentümer können die Anzahl der für die Beschlussfähigkeit erforderlichen Miteigentumsanteile verändern oder die Beschlussfähigkeit nach anderen Kriterien regeln, freilich nicht durch Beschluss, aber durch Vereinbarung. Hier wird es allgemein sogar für zulässig gehalten, durch Vereinbarung auf die Beschlussfähigkeit insgesamt zu verzichten und jede Wohnungseigentümerversammlung unabhängig von den erschienenen Eigentümern als beschlussfähig anzusehen. Es stellt sich also die Frage, ob eine Eigentümerversammlung durch Vereinbarung nicht auch online oder virtuell durchgeführt werden kann.

Ein Blick über den Tellerrand

Das Aktiengesetz sieht in seinem § 118 Abs. 1 S. 2 bereits eine entsprechende Möglichkeit vor, wonach Aktionäre in der Versammlung auch ohne persönliche Anwesenheit und ohne einen bevollmächtigten Teilnehmer sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

Eine vergleichbare Regelung findet sich zumindest derzeit im Wohnungseigentumsgesetz noch nicht, sodass hinsichtlich der Versammlungsteilnahme oder Stimmabgabe per Videokonferenz wohl auch eine Vereinbarung nicht zur Wirksamkeit führen dürfte. Ohne gesetzliche Ermächtigung wird also eine diesbezügliche Vereinbarung erheblichen rechtlichen Bedenken begegnen.

Ein Bild sagt mehr als 1 000 Worte

In der Sache selbst dürfte eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung per Telefon ohnehin nicht zielführend sein. Zwar mag es sein, dass eine telefonische Teilnahme an der Diskussion und in der Folge auch die Stimmabgabe möglich ist. Zur zielführenden Diskussion gehört aber nicht nur der Redebeitrag, sondern in der Praxis auch die Wahrnehmung von Gesten und Mimik – Signale, die das Telefon aber nicht übermittelt, sodass es mit dem reinen Redebeitrag sein Bewenden haben müsste. Auch bleiben Zweifel an der Identität der Person am anderen Ende der Leitung: Handelt es sich wirklich um einen teilnahmeberechtigten Miteigentümer?

Für die Zulässigkeit einer Videokonferenz spräche einerseits die Möglichkeit der Übermittlung von Bildern, andererseits die Option der Identitätsprüfung, z. B. durch das Vorzeigen des Personalausweises vor laufender Kamera. Zu überlegen ist also, ob zumindest die Teilnahme an Eigentümerversammlungen per Videokonferenz möglich zu machen wäre, wenn auch die Stimmabgabe auf diesem Wege eher nicht regelkonform sein dürfte. Um sein Stimmrecht auszuüben, müsste ein Wohnungseigentümer, der der Versammlung per Videokonferenz zugeschaltet ist und mit diskutiert, einem persönlich und physisch anwesenden Miteigentümer oder einem anderen Vertretungsberechtigten Stimmrechtsvollmacht erteilen, der für ihn abstimmt.

Das Gebot der Nichtöffentlichkeit

Sicherzustellen wäre in diesem Zusammenhang noch, dass über die Videoschaltung tatsächlich nur der berechtigte Wohnungseigentümer teilnimmt, nicht aber unberechtigte Dritte. Gelingt dies, könnte zumindest die Teilnahme an Eigentümerversammlungen per Videokonferenz ermöglicht werden.

Angesichts der Digitalisierung unserer Gesellschaft wäre im Ergebnis also zu diskutieren, ob nicht eine dem § 118 Abs. 1 Aktiengesetz nachempfundene Regelung im Wohnungseigentumsgesetz wünschens- und erstrebenswert wäre.

Dem technikaffinen Verwalter würde dies jedenfalls das Leben deutlich erleichtern.

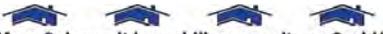
Kleinanzeigen

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

OwnARS SCHNELLER. SICHERER. EINFACHER.

OwnARS ist das **WEG-konforme,**
rechtssichere elektronische
Abstimmssysteme für die
Hausverwaltung.

OwnARS gibt es bei:


Marc Schwandt Immobilienverwaltung GmbH

Marc Schwandt // Immobilienverwaltung
GmbH // Rethelstr. 38 // 40237 Düsseldorf
info@marc-schwandt-immobilien.de
Tel.: +49 211 239485-0

 **Ausbildungsbücher:** 

•Verwaltung von Eigentumswohnungen•
Vorbereitung *IHK-Prüfung* + Qualifizierung

•Mietrecht und Mietverwaltung•

Betriebskostenabrechnung

 Infos: 
www.dlpverlag.de



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

VERPASSEN SIE NICHTS!



FOLGEN SIE
DEM DDIV AUF
TWITTER UNTER
[@verwalterstimme](https://twitter.com/verwalterstimme)

DDIV – eine starke
Gemeinschaft

Haltung bewahren!

Wie Sie Querulanten auf Eigentümerversammlungen begegnen, ohne die Nerven zu verlieren.



Das eigene Bestreben, Anerkennung zu finden, leidet unter Querulanten erheblich.

Jeder kennt sie, die unangenehmen Zeitgenossen, die einem das Leben zur Hölle machen können. Jedes Zusammentreffen wird zur Herausforderung, scheinbar grundlos oder aus reiner Profilierungssucht schießen sie quer, mit immer neuen Facetten. Wir kennen sie als Nörgler, Choleriker, Besserwisser, Arrogante, Quasselstrippen und ewig Leidende – kurz gesagt: Querulanten.

Ein Querulant ist laut Duden jemand, der sich unnötig beschwert und dabei starrköpfig auf sein vermeintliches Recht pocht. Seit jeher stellt er Entscheidungsträger vor die Frage, wie man ihm begegnet. Handelt es sich bei seinen Einwänden um pathologischen Wahn oder sind seine Ansprüche doch berechtigt? Kann man solche Menschen gezielt steuern? Wie kann man ihnen begegnen, ohne selbst die Nerven zu verlieren?

Im täglichen Umgang mit ihnen kann man Strategien entwickeln, um dem jeweiligen Charakter und den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Das braucht etwas Zeit, Wissen und Selbst(!)bewusstsein. Damit ist nicht nur das Bewusstsein für die eigenen Trigger gemeint, also: Warum reagiere ich auf so etwas immer so?, sondern auch die Fähigkeit, klar Grenzen zu setzen.

Im Einzelgespräch und mit der entsprechenden Vorbereitung ist dies zwar auch schon eine Herausforderung,

DIE AUTORIN



EVELYN MEYER-LENTGE

Die als syst. Coach tätige Kommunikations- und Selbstbehauptungstrainerin hat viele Jahre in der Hausverwaltung gearbeitet und ist freie Seminarleiterin und Referentin des EBZ und der FHöV Köln.

www.coach-ml.de

aber machbar. Schwieriger wird's vor Publikum, in einer Situation, in der man gut dastehen will, weil scheinbar alle Augen auf das eigene Verhalten gerichtet sind: Hier fühlt man sich schnell persönlich angegriffen, je nach Art des Einwandes sogar bloßgestellt.

Der Grund dafür liegt in dem Bedürfnis, Anerkennung für sein Tun zu finden, als kompetent und souverän wahrgenommen zu werden – und das unter dem Druck, den anderen Eigentümern ebenfalls gerecht werden zu wollen und zudem im Zeitrahmen zu bleiben. In der Eigentümerversammlung geht es ja nicht zuletzt darum, Kompetenz zu vermitteln, Vertrauen zu wecken, die Wiederbestellung, gar Folgeaufträge durch Empfehlungen zu sichern.

Querulanten können hier durch Fragen und Beschwerden empfindlich stören – umso mehr, wenn der Eindruck entsteht, dass es gar nicht um die Sache geht, sondern um Ablehnung aus Prinzip. Wie reagiert man nun sachlich kompetent und souverän, um die Versammlungsleitung im Griff zu behalten?

Darauf sollten Sie achten:

- Prüfen Sie, ob es sich um einen berechtigten Einwand handelt. Lassen Sie sich nicht, getrieben von Ihrer negativen Erwartungshaltung, zu unsachlicher Reaktion verleiten. Nach dem Motto: „War ja klar, der schon wieder ...“
- Stellen Sie Querulanten nie vor versammelter Mannschaft bloß. Treiben Sie nicht in die Enge, beschämen oder belehren Sie nicht. Vermeiden Sie Formulierungen wie: „Sie müssen ...“, „Wenn ..., dann ...“, „Ja, aber ...“. Sie leiten immer den Kampf ums „Recht haben“ ein.
- Achten Sie auf Ihre nonverbale Kommunikation (Haltung, Stimme, Gestik). Das kleinste Anzeichen von Überheblichkeit, Unsicherheit oder dafür, dass Sie genervt sind, ermuntert Querulanten nur.



- Lassen Sie sich nur bedingt auf inhaltliche Diskussionen ein. Querulanten sind oft beratungsresistent und lassen sich nur schwer von ihren Vorstellungen abbringen. Gegenrede verstärkt ihre Haltung und lässt sie schnell aggressiv werden.

- Lassen Sie sich von einer hochgezogenen Augenbraue, Tuscheln oder abwertenden Gesten der anderen Eigentümer nicht dazu verleiten, den Querulanten in die Enge zu treiben.

So können Sie reagieren:

- Bleiben Sie klar und deutlich: keine Ausweichmanöver oder schwammige Formulierungen.
- Üben Sie sich im aktiven Zuhören. Dazu eignen sich Formulierungen wie: „Wenn ich Sie jetzt richtig verstanden habe, dann geht es Ihnen um ...“. Nach der Zusammenfassung bringen Sie Ihre Meinung zum Thema vor, ohne das Wort „aber“ zu benutzen. Voraussetzung für den Erfolg dieser Gesprächstechnik sind die innere Haltung „Du bist o.k. – ich bin o.k.“ und der Wille, zu verstehen, um eine Lösung zu finden.
- Sollten Sie feststellen, dass Sie selbst kurz davor sind, rechthaberisch oder verbissen zu reagieren, trinken Sie in Ruhe einen Schluck Wasser, genießen das kühle, erfrischende Gefühl und atmen tief durch, bevor Sie angemessen antworten.
- Stellen Sie lieber Fragen, als Anweisungen zu erteilen: „Können wir uns so einigen, dass ...?“, „Haben Sie einen Alternativvorschlag?“, „Was halten Sie davon, wenn wir jetzt ... und dann später ...?“
- Gegebenenfalls können Sie in diesem Zusammenhang um eine schriftliche Zusammenfassung der vorgebrachten Punkte zur späteren Prüfung bitten.
- Fordern Sie andere Meinungen aktiv ein und behandeln Sie diese gleichberechtigt.
- Setzen Sie ein zeitliches Limit für einzelne Redebeiträge.

Nörgler, Pessimisten und Leidende sollte man auf keinen Fall beschwichtigen. Sie verspüren sonst den Drang zu beweisen, wie schlimm es wirklich ist. Wer allerdings zu viel Verständnis für vorgebrachte Sorgen und Nöte aufbringt, läuft Gefahr, die ganze Versammlung in Lähmung zu versetzen. Auch hier spart die Bitte um eine schriftliche Ausführung der Bedenken oder Beschwerden Zeit und Nerven. Da Nörgler dazu neigen, ihre Plattform bestmöglich zu nutzen, hier ein weiterer Tipp:

- Selbst wenn Sie sich auf mögliche Einwände akribisch vorbereitet haben, seien Sie sparsam mit voreiligen Vorschlägen und Lösungsansätzen. Gehen Sie taktisch vor. Der Querulant braucht etwas Vorlauf, um sich darzustellen. Gut für Sie, wenn Sie genau darauf reagieren können: „Gut, dass Sie darauf hinweisen. Ich hatte mir das auch schon überlegt ...“

Persönlichen Angriffen, gar in beleidigender Absicht, sollte man klare Grenzen entgegensetzen:

- „Sie vergreifen sich im Ton. Das akzeptiere ich nicht. Auf sachlicher Ebene können wir das gerne fortsetzen.“

Setzen Sie kurze Unterbrechungen bewusst ein, um Kräfte zu sammeln.

Der persönliche Stresslevel

Der angemessene souveräne Umgang mit Störern hat viel mit unserem persönlichen Stresslevel zu tun. Drei Dinge sollten Sie beachten, bevor Sie in die Versammlung gehen: Ruhe, positive Stresshormone aktivieren, positive Selbstinstruktion.

Setzen Sie sich ein Zeitlimit: Zwischen dem Abschluss Ihrer Vorbereitungen und dem Beginn der Versammlung sollte mindestens eine halbe Stunde liegen. Nutzen Sie sie, um Kraft zu tanken – bei einem kurzen Spaziergang oder einer Tasse Kaffee.

Üben Sie sich in positiver Selbstinstruktion: Auch Sportler gehen in den Wettkampf mit dem Gedanken „Ich schaffe das“. Gehen Sie in Gedanken kurz den Ablauf und Ihre möglichen Interventionen bei Störungen durch. Bleiben Sie positiv. Sie können das aktiv durch Ihre Körperhaltung beeinflussen. Wissenschaftliche Untersuchungen haben gezeigt, dass schon das zweiminütige Verharren in Siegerpose ausreicht, um eine Prüfung positiv zu beeinflussen. Also: die Beine hüftbreit aufstellen, Brustkorb raus, Hände in die Seiten gestützt, Kopf hoch und mit einem „Ja, ich schaff' das!“ zwei Minuten halten. Viel Erfolg.

Beschwichtigungen und aktive Gegenrede sind Wasser auf die Mühlen von Störern.

Souveränität erfordert innere Ruhe und gute Vorbereitung.

... und **jährlich** **nervt** das Nörgeltier

Jedes Jahr der gleiche unsinnige Antrag von ein und demselben Miteigentümer!

Wie blockt man so etwas ab? Natürlich unter dem Gesichtspunkt ordnungsgemäßer Verwaltung!

Immer schön
neutral bleiben
und prüfen,
ob das Begeh-
ren überhaupt
rechtens ist.

Die meisten Verwalter werden es schmunzelnd bestätigen: In der Praxis begegnet man viel zu oft dieser Art „unangenehmer“ Eigentümer, die gerade in der Eigentümerversammlung ständig querschießen, Bedenken tragen, nörgeln – stören. Verwalter bewegen sich beim Umgang mit ihnen im Spannungsfeld zwischen Neutralitätsgebot und der Verpflichtung, die Versammlung effizient und reibungslos zu führen. Auch wenn es den Nagel auf den Kopf trifft: Die Bezeichnung „Querulant“ sollte man sich gegenüber diesen Personen verkneifen.

DER AUTOR



STEPHAN VOLPP

Der Rechtsanwalt ist Justiziar des VDIV Baden-Württemberg e.V. und in der Stuttgarter Kanzlei Kehl Fuhrmann Hezinger & Volpp im privaten Immobilienrecht mit dem Fachgebiet Wohnungseigentumsrecht tätig.
www.kfhv-anwaelte.de

Obgleich das AG Tosted einem klagenden Wohnungseigentümer, der von seinem Verwalter in der Eigentümerversammlung so titulierte worden war, kein Schmerzensgeld zugesprochen hat (Urteil vom 3.4.2012-5 C 316/11), war dasselbe Gericht der Auffassung, wegen der Neutralitätspflichtverletzung stehe diese Bezeichnung eines Eigentümers der ordnungsgemäßen Wiederbestellung entgegen (Urteil vom 6.5.2011, 5 C 119/10). So uneinheitlich die Rechtsprechung, so sehr sei dazu zu raten: Adressieren Sie Querulanten mit ihrem Familiennamen, ein vorangestelltes „Herr“ oder „Frau“ kann nicht schaden.

Darf der überhaupt, was er will?

Wohnungseigentümer, die Verwalter mit Telefonaten und E-Mails bombardieren, bieten auch oft Grund zur Klage. Querulanten, auch sie, und dafür muss es doch eine Lösung geben, aber welche? Zunächst ist zu klären, ob es überhaupt einen berechtigten Anspruch auf das jeweilige Begehren gibt. Zweifelsfrei steht jedem Wohnungseigentümer das Recht auf Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen zu. Es kann sowohl in den Geschäftsräumen des Verwalters geltend gemacht werden als auch durch kostenpflichtige Übermittlung der

Foto: © ibreakstock / Shutterstock.com



entsprechenden Dokumente. Im Büro ist dies während der üblichen Geschäftszeiten statthaft, allerdings ohne den Verwalter und seine Mitarbeiter über das zumutbare Maß hinaus zu okkupieren. Eine einseitige Erklärung des Verwalters kann dem ein Ende setzen. Das Einsichtsrecht ist aber vom Anspruch auf Auskunft zu trennen. Der BGH hat mit Urteil vom 11.2.2011, V ZR 66/10, entschieden, dass der gegen den Verwalter gerichtete Anspruch auf Auskunft zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zusteht. Erst wenn sie davon trotz des Verlangens eines Eigentümers keinen Gebrauch machen, kann dieser allein Auskunft verlangen. Darüber hinaus besteht der Anspruch eines einzelnen Eigentümers dann, wenn sich das Auskunftersuchen auf Sachverhalte bezieht, die ausschließlich ihn betreffen. Verwalter müssen daher stets prüfen, ob ein einzelner Eigentümer Anspruch auf sein Begehren hat. Wenn nicht, besteht auch keine Verpflichtung, sich auf weitere Diskussionen einzulassen.

Das muss auf die Agenda!

Das riecht schon im Vorfeld nach Ärger: Sind Verwalter tatsächlich dazu verpflichtet, die 27 jährlich wiederkehrenden ergänzenden Tagesordnungspunkte eines Eigentümers in das Einberufungsschreiben für die Eigentümerversammlung aufzunehmen? Entgegen des verbreiteten Vorurteils bedarf die Aufnahme von Tagesordnungspunkten nicht des Quorums nach § 24 Abs. 2 WEG.

Die Rechtsprechung verpflichtet Verwalter dazu, Tagesordnungspunkte aufzunehmen, sofern diese den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Eine Einschränkung gilt für verspätete Anträge, also solche, die die zweiwöchige Frist aus § 24 Abs. 4 S. 2 WEG überschreiten. In diesen Fällen muss der Verwalter lediglich Tagesordnungspunkte aufnehmen, wenn es

die besondere Dringlichkeit der Maßnahme erfordert, was im Einzelfall zu prüfen ist. Im Übrigen ist er berechtigt, verspätete Anträge zurückzuweisen, da ein solches Vorgehen zur Anfechtbarkeit von Beschlüssen führen kann (LG München I, Urteil vom 16.5.2011, 1 S 5166/11). Zu unterscheiden, wann ein Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist in der Praxis oft schwer. So rechtfertigt beispielsweise



Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.



Über 60 Jahre
Herstellerkompetenz
und Serviceerfahrung.

Wirtschaftlich, rechtssicher, pünktlich –
Minol ist der zuverlässige Partner für
Sie und Ihre Liegenschaften.

Mehr unter www.minol.de

 **Minol**
Alles, was zählt.

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

Es liegt im Ermessen der Versammlung, eine bereits getroffene Antrags-situation neu zu bescheiden.

Geschäfts-ordnungs-beschlüsse sind ein proba-tes Mittel, für Ordnung zu sorgen.

allein der Umstand, dass die Eigentümerversammlung den Antrag eines Miteigentümers in einer früheren Versammlung abgelehnt hat, nicht, dass dieser Tagesordnungspunkt nicht erneut zur Beschlussfassung steht. Es liegt im Ermessen der Versammlung, eine bereits getroffene Antrags-situation neu zu bescheiden. Auch aus diesem Grund sollten sich Verwalter im Vorfeld der Versammlung nicht auf unsinnige Diskussionen mit einzelnen Eigentümern über die Aufnahme gewünschter Tagesordnungspunkte einlassen. Im Falle einer pflichtwidrigen Weigerung kann ein Anspruch nach § 43 Nr. 3 WEG gerichtlich gegen den Verwalter geltend gemacht werden. Als positiver Nebeneffekt dieser Vorgehensweise bleibt der vermiedene Konflikt mit dem Eigentümer im Vorfeld der Versammlung.

Showtime!

Die Besserwisser, Schreihälse, Choliker und Berufskritiker betreten die Bretter, die für sie die Welt bedeuten: die Wohnungseigentümerversammlung. Ständige Wortmeldungen, lautstarkes Unterbrechen des Verwalters und der Miteigentümer, langatmige Erklärungen und Ausführungen zu einzelnen Tagesordnungspunkten werden als Störung des Versammlungsablaufs empfunden – was meist auch zutreffend ist. Der Verwalter ist nach § 24 Abs. 5 WEG Vorsitzender und in dieser Eigenschaft auch Leiter der Versammlung. Leitung bedeutet, einen möglichst raschen und reibungslosen Ablauf der Versammlung zu gewährleisten, wobei Wohnungseigentümer nicht an der Ausübung ihres Teilnahme- und Stimmrechts gehindert werden dürfen (siehe hierzu BGH Urteil vom 10.12.2010, V ZR 60/10).

Ruhe im Karton!

Zweifelsfrei trägt es der Leitungsverpflichtung auch Rechnung, Störenfriede wenn nötig zu ermahnen, um den effizienten Ablauf der Versammlung herbeizuführen. Einer Legitimation dazu bedarf es nicht, das Anfachen des ohnehin schon bestehenden Konflikts sollte aber vermieden werden. Ein wirksames Mittel, für Ordnung zu sorgen, liegt in sogenannten Geschäftsordnungsbeschlüssen (dazu umfassend und lesenswert: Greiner ZWE 2016, 297 ff.). Sie kommen in diesem Zusammenhang vor allem für die Begrenzung der Redezeit in Betracht, wobei das gesetzte Zeitlimit die Komplexität der Beschluss-themen berücksichtigen sollte. Stets ist darauf zu achten, das Teilnahmerecht (dazu zählt insbesondere auch das Rederecht) der Wohnungseigentümer nicht zu beschneiden, da in Einzelfällen eine auf diesen Umstand gestützte Anfechtungsklage erfolgreich sein kann. Wichtig: Im Rahmen der Beschlussfassung hat der Versammlungsleiter jederzeit das Recht, selbst das Wort zu ergreifen, um ggf. die Ordnung wieder herzustellen.

TIPP: Es empfiehlt sich, Geschäftsordnungsbeschlüsse zur Redezeitbegrenzung so zu fassen, dass bei Überschreitung der vereinbarten Redezeit nach Ankündigung das Wort entzogen werden kann. Gewarnt sei vor Regelungen, die die Redezeit generell und ohne Ausnahme begrenzen. Sie entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (LG Frankfurt am Main, ZWE 2014,408). Um den unmittelbaren Konflikt mit „Störern“ nicht noch zu schüren, ist es besser, einen Miteigentümer den Geschäftsordnungsantrag zur Redezeitbegrenzung „stellen zu lassen“.

Eleganter Rückzieher

Als probates Mittel eignet sich auch die Übertragung der Versammlungsleitung auf den „Störer“. § 24 Abs. 5 WEG eröffnet die Beschlusskompetenz dazu. Die Maßnahme besänftigt. Der sich so geschmeichelt Fühlende übernimmt den Vorsitz für die von ihm eingebrachten Tagesordnungspunkte, der Verwalter zieht sich elegant aus der Affäre, der Rest erledigt sich meist durch die Eigendynamik der Versammlung – und der Interimsvorsitzende erfährt den Unterschied zwischen Versammlungsleitung und Versammlungsstörung am eigenen Leibe.

... und raus bist du!

Als letzter Rettungsanker kommt der Ausschluss störender Eigentümer in Betracht. Er kann ebenfalls durch Geschäftsordnungsbeschluss erfolgen. Der Verwalter ist dann verpflichtet, den auf dem Hausrecht beruhenden Ausschluss ggf. zu erzwingen, notfalls mit Polizeieinsatz – immer noch besser als der ebenfalls denkbare sofortige Abbruch der Versammlung. Der nämlich hätte insofern negative Konsequenzen, weil für die noch nicht behandelten Beschlüsse eine weitere Versammlung zusätzlich anberaumt werden muss. Zwingend geboten ist es, Störungen, die zum Ausschluss führten, im Protokoll zu dokumentieren. Als Grundlage des Geschäftsordnungsbeschlusses sowie des Ausschlusses selbst muss in einem Anfechtungsverfahren beides bewiesen werden können.

FAZIT

Ein Ein Patentrezept für den Umgang mit schwierigen Eigentümern gibt es nicht. Auch mit juristischen Mitteln lässt sich das Problem nur eingeschränkt lösen. Das Einzige, was Verwaltern in dieser Versammlungssaison sicher hilft, ist einfach mehr Gelassenheit.



Das gehört auf die Agenda

Diese Themen sollten in der Versammlungssaison 2017 angesprochen und evtl. auch beschlossen werden.

Von Steffen Haase und Tilman Müller

Wie jedes Jahr sollte die Eigentümerversammlung regelmäßig auch über neue zu beachtende Entscheidungen und Vorschriften informieren. Da so manche neue Verordnung mit konkretem Handlungsbedarf zur Umsetzung verbunden ist, ist häufig auch eine entsprechende Beschlussfassung vonnöten. Weltbewegendes steht in diesem Jahr zwar nicht an, dies ist dennoch von Interesse:

■ Rauchwarnmelder:

Falls Gebäude noch nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sind, wird die Pflicht zur Nachrüstung Wohnungseigentümer auch in diesem Jahr beschäftigen – mit Ausnahme von Sachsen, wo es keine Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude gibt. Im Saarland und in NRW hingegen lief die Frist zur Ausstattung bestehender Wohnungen Ende 2016 aus. In Bayern endet die Übergangsfrist am 31.12.2017, in Thüringen am 31.12.2018 und in Berlin zum Ende 2020. In den anderen Bundesländern ist die Nachrüstpflicht bereits in Kraft. Es gilt also, Beschlüsse rechtzeitig herbeizuführen und die Umsetzung zeitnah zu beauftragen, um Rechtssicherheit zu erlangen.

■ Bundesmeldegesetz:

Nachdem zum 1.11.2015 die sog. Wohnungsgeberbestätigung eingeführt wurde, ließ die Anpassung des Bundesmeldegesetzes nicht lange auf sich warten: Seit dem 1.11.2016 entfällt die Pflicht des Vermieters, dem Einwohnermeldeamt den Auszug eines Mieters zu bescheinigen. Die Pflicht zur Bestätigung des Einzugs bleibt hingegen bestehen. Vermietende Eigentümer sollten darauf hingewiesen werden.

■ DigiNetzG:

Am 1.10.2016 ist das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze in Kraft getreten. Wohnungseigentümer oder Mieter können seitdem verlangen, dass Infrastrukturen für Hochgeschwindigkeitsnetze (z. B. Glasfaserkabel) direkt in die Wohnung verlegt

sollen (sog. „Wohnungsstich“). Regelmäßig dürfen die technischen Bestandteile des Gebäudes, die dadurch berührt werden, im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Demnach besteht für die Eigentümergemeinschaft Beschlusskompetenz. Mitglieder der DDIV-Landesverbände erhalten hierzu eine detaillierte Handlungsempfehlung.

■ Energielabel für alte Heizungen:

Das Energieeffizienzlabel für alte Heizungen, wie man es auch von Haushaltsgeräten kennt, gibt es schon seit 1.1.2016. Seit dem 1.1.2017 sind nun zudem die Schornsteinfeger auch dazu verpflichtet, Heizkessel bis 400 kW Leistung, die bis 1991 eingebaut wurden, nach Wartung oder Reparatur mit dem Label zu versehen. Heizanlagen auf Basis von flüssiger oder gasförmiger Biomasse (z. B. Rapsöl oder Biogas) sind vorerst nicht von der Pflicht zur Etikettierung betroffen.

■ Energieausweise:

Seit 1.7.2008 wurde die Pflicht zur Erstellung von Energieausweisen für den Wohngebäudebestand Schritt für Schritt flächendeckend eingeführt. Da sie zehn Jahre gültig sind, ist damit zu rechnen, dass Energieausweise in Bestandsgebäuden ab dem kommenden Jahr sukzessive zu erneuern sind. Läuft die Zehnjahresfrist bei Energieausweisen in verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften ab, sollte vorausschauend eine Aktualisierung beauftragt werden.

■ Betriebssicherheitsverordnung:

Schon seit 1.6.2016 müssen Betreiber bestehender Aufzüge einen Notfallplan zur Befreiung eingeschlossener Personen erstellen. Nach der neuen Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) gelten Aufzüge rechtlich als Arbeitsmittel. Somit gelten für Betreiber die gleichen Haftungsrisiken wie für Arbeitgeber. Die nun geforderten Notfallpläne müssen Folgendes enthalten: Daten zum Unternehmen, zum Standort, die Fabriknummer des Aufzugs, Angaben zur zuständigen zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS) und zu Personen, die im Ernstfall eine Notbefreiung vornehmen können.

Medienversorgung – ein Thema für Liegenschaften, die sich für die digitale Zukunft rüsten wollen.

Rauchmelder: In manchem Objekt müssen sie nun schon wieder erneuert werden.

Entschieden!

So urteilten die Gerichte zu Einzelaspekten der Eigentümerversammlung – ein Update zur ordnungsgemäßen Versammlungsleitung.



Die **Einberufung** erfolgt ordnungsgemäß im nach **Teilungserklärung** vorgesehenen Zeitraum.

Einberufung zur Unzeit

Wird eine ordentliche Wohnungseigentümerversammlung innerhalb der Schulferien und abweichend von dem in der Teilungserklärung vorgesehenen Zeitraum einberufen, widerspricht dies in der Regel ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Ladung ohne ausreichenden Vorlauf erfolgt. Die Einhaltung der zweiwöchigen Mindest-Ladungsfrist nach § 24 Abs. 4 S. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) reicht in einem solchen Fall nicht aus.

(LG Karlsruhe, Urt. v. 25.10.2013, AZ: 11 S 16/13)

DER AUTOR



PETER HESSE

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Berliner Kanzlei Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen PartG mbB
www.wir-wanderer.de

Teilnahme von Bevollmächtigtem und Eigentümer

Ein Eigentümer, der sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lässt, darf nicht selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen. Nimmt er gleichwohl teil, wird sein Bevollmächtigter zum grundsätzlich nicht teilnahmeberechtigten Dritten.

(LG Karlsruhe, Urt. v. 21.7.2015, AZ: 11 S 118/14)

Anwendbarkeit einer Vertreterregelung

Ist in der Gemeinschaftsordnung eine Vertreterklausel enthalten, wonach sich eine natürliche Person als Sondereigentümer in der Eigentümerversammlung nur durch bestimmte nahe Angehörige vertreten lassen darf, so bedeutet dies für eine juristische Person als Sondereigentümer, dass sie sich durch bestimmte eigene Unternehmensangehörige vertreten lassen darf. Wird die Teilnahme eines unternehmensfremden nur zur selben Unternehmensgruppe gehörenden Mitarbeiters gerügt, so darf seine Stimme nicht gezählt werden.

(LG München I, Urt. v. 11.12.2014, AZ: 36 S 152/14)

Unterbrechung für Mandantengespräch

Die Unterbrechung einer Wohnungseigentümerversammlung für ein Mandantengespräch zwischen den von einem Beschlussanfechtungsverfahren betroffenen Wohnungseigentümern und ihrem Prozessvollmächtigten entspricht nur bei Vorliegen besonderer Umstände ordnungsgemäßer Durchführung der Versammlung. Siehe dazu auch ausführlichen Kommentar in **DDIVaktuell** 1/17, S. 38 f. (BGH, Urt. v. 8.7.2016, V ZR 261/15)

Bekanntgabe von Beschlüssen

Die Verkündung des Beschlussergebnisses in der Wohnungseigentümerversammlung kann nicht konkludent durch die Wiedergabe des Abstimmungsergebnisses in einer später gefertigten Versammlungsniederschrift ersetzt werden.

Die Feststellung und die Verkündung des Beschlussergebnisses in der Wohnungseigentümerversammlung sind notwendige Wirksamkeitsvoraussetzungen einer Beschlussfassung (...). Der Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Vorsitzenden der Wohnungseigentümerversammlung kommt konstitutive Bedeutung zu. Es handelt sich um eine Voraussetzung für das rechtswirksame Zustandekommen des Eigentümerbeschlusses (...). Dabei handelt es sich nicht nur um ein Internum des Verwalters, notwendig ist vielmehr die Mitteilung des Abstimmungsergebnisses an die Versammlungsteilnehmer (...). An dieser Bekanntgabe des Beschlussergebnisses in der Versammlung fehlte es hier. Sie kann im vorliegenden Fall auch nicht konkludent durch die Wiedergabe des Abstimmungsergebnisses in der später gefertigten Niederschrift des Verwalters ersetzt werden, denn nach dem vom Amtsgericht bei seiner Entscheidung zugrunde zu legenden Sachverhalt stand positiv fest, dass eine Bekanntgabe des Beschlussergebnisses in der Versammlung selbst gerade nicht erfolgt war.

(LG Bamberg, Beschluss v. 2.4.2014, AZ: 1 S 20/13 WEG)



Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren

1. Im Umlaufverfahren setzt ein Beschluss nach § 23 Abs. 3 WEG die schriftliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer sowohl zum Verfahren als auch zum Beschlussantrag voraus.
2. Verweigert ein Wohnungseigentümer die Zustimmung zum Beschluss im schriftlichen Verfahren nach § 23 Abs. 3 WEG, ist das schriftliche Verfahren gescheitert.
3. Einen Anspruch auf Abgabe einer Stimme im schriftlichen Verfahren haben die Wohnungseigentümer untereinander nicht.

Die Beschlussabstimmung findet grundsätzlich in der Eigentümerversammlung statt, § 22 WEG. Sie ist auch in einem schriftlichen Verfahren (sog. Umlaufverfahren) möglich. Im Umlaufverfahren setzt ein Beschluss nach § 23 III WEG jedoch die schriftliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer sowohl zum Verfahren als auch zum Beschlussantrag voraus (...). Verweigert ein Wohnungseigentümer die Zustimmung zum Beschluss im schriftlichen Verfahren nach § 23 III WEG, ist das schriftliche Verfahren gescheitert. Einen Anspruch auf Abgabe einer Stimme im schriftlichen Verfahren haben die Wohnungseigentümer untereinander nicht. Zwar hat jeder Wohnungseigentümer – wie das Amtsgericht zutreffend ausführt – ein Recht, ein Umlaufverfahren nach § 23 III WEG zu initiieren, darauf, dass die übrigen Wohnungseigentümer dem schriftlichen Verfahren auch zustimmen, besteht aber nach dem gesetzlichen Konzept kein Anspruch. (LG München I, 1 S 12462/14 WEG)

Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Beschlusses: Feststellung und Verkündung des Ergebnisses in der Versammlung

Schriftliche Abstimmung: durchaus möglich, aber nur mit Zustimmung aller und ohne gesetzlichen Anspruch darauf.

Brillanter Auftritt in eigener Sache



Wie man die Eigentümerversammlung als Marketinginstrument zur Kundenpflege und -bindung nutzt.

Von Steffen Haase

Es lohnt sich, seine Leistungen transparent und damit für Eigentümer sichtbar zu machen.

Schon die Einladung kann Wirkung zeigen: Die individuelle Note macht's.

Jetzt ist wieder Hochsaison in den Verwaltungsunternehmen: Die Abrechnungen werden laufend erstellt und jeden Abend findet eine Eigentümerversammlung statt. Genau die richtige Zeit, um über Art und Weise der Gestaltung von Eigentümerversammlungen nachzudenken – bewusst nicht aus rechtlicher Sicht, sondern aus der Perspektive des Marketings für Verwalter.

Eine Eigentümerversammlung muss ich abhalten, so sagt es das Gesetz. Marketing will ich für mich machen – zur Kundenbindung und Neukundengewinnung. Wie oft im Jahr hat der Wohnungseigentumsverwalter Kontakt zu seinen Eigentümern? Er versendet die Abrechnung samt Einladung zur Eigentümerversammlung (1), er führt die Versammlung durch (2), er versendet das Protokoll (3), hilft bei Problemen weiter (4). Das erste bis dritte Mal finden in einem Zeitraum von drei bis sechs Wochen statt. Das vierte Mal kommt je nach Eigentümer oft, selten oder nie vor. Reichen uns diese Kundenkontakte aus, und wie stellen wir uns dabei dar? Sicher sollten Eigentümerversammlungen keine reinen Verkaufsveranstaltungen resp. Marketingmaßnahmen sein. Aber Verwalter sollten sich, ihr Unternehmen und die erbrachten Leistungen ins rechte Licht rücken. Wie macht man das?

Die Gestaltung der Tagesordnung

Die Tagesordnung muss interessant sein. Das bedeutet: Neben Beschluss-TOPs gehören auch Informations-TOPs mit auf die Agenda. Man sollte die Tagesordnung auch als Marketingmaßnahme verstehen. Sie muss einfach und leicht zu handhaben sein – ein Massengeschäft mit individueller Note, so hebt man sich ab von Wettbewerbern.

Nach den Eröffnungsfomalitäten sollte der TOP „Bericht des Verwalters“ Standard in der Tagesordnung sein. Unter diesem Tagesordnungspunkt kann der Verwalter

über seine Aktivitäten in den vergangenen Monaten berichten und den Eigentümern seine Leistungen transparent darstellen. Kommen moderne Medien wie Laptop und Beamer zum Einsatz, ermöglicht dies die graphische Darstellung von Zahlenwerken, z. B. zu Verbräuchen, und Fotodokumentationen, beispielsweise von Objektbegehungen. In diesen Bericht der Verwaltung gehören u. a. auch Sanierungsarbeiten, Instandsetzungen/Reparaturen, die Zusammenarbeit mit Beirat/Bauausschuss, Eigentümerwechsel, Mahnwesen etc.

Im Anschluss können Abrechnung, Entlastung und Wirtschaftsplan behandelt werden. Jetzt empfiehlt sich wieder ein Informations-TOP allgemeiner Art zu Verwaltungsthemen, gesetzlichen Neuerungen oder Verordnungen. Möglich sind hier z. B. folgende Themen:

- Welche Versicherungen benötigt eine Eigentümergemeinschaft, welche der einzelne Wohnungseigentümer?
- Rauchwarnmelder (je nach Bundesland)
- Rahmenverträge des Verwalters

Die Liste ließe sich beliebig fortsetzen. Wichtig ist, dass der Verwalter hier den Eigentümern seine Kompetenz und sein Fachwissen darstellt. Ein Sonderthema aufzugreifen, macht dies deutlich und schafft Vertrauen. Im folgenden Tagesordnungspunkt kann das Sonderthema mit einem Beschluss verbunden werden. Anregungen dazu finden Sie auf Seite 29.

Die Gestaltung der Einladung

Neben den rechtlichen Erfordernissen zur Bezeichnung von Tagesordnungspunkten sollte man der Einladung auch Informationen zu den einzelnen Beschlüssen beifügen. In einem Beiblatt können einzelne Beschlusspunkte, Kosten und Maßnahmen genannt und erläutert werden. Der Eigentümer kann sich so im Vorfeld besser auf



die Versammlung vorbereiten, sodass sich im Vorfeld Rückfragen im Büro des Verwalters verringern.

Die Präsentation auf der Versammlung

Wo Laptop und Beamer zur Darstellung der Tagesordnung und Beschlussgegenstände zum Einsatz kommen, sollte man sich auch als Verwalter mit seinem Unternehmen vorteilhaft präsentieren. Aber wie?

Beginnen wir mit der einladenden Vorbereitung des Versammlungssaals. Hierzu gehören die Auswahl des richtigen Raumes, eine ordentliche Bestuhlung, aber auch das Auslegen von Kugelschreibern und Notizpapier bzw. Schreibblöcken, mit Logoaufruck des

Verwaltungsunternehmens. Liegt Fachinformation aus, kann sich der Verwalter auch damit gut präsentieren. Ein einfacher klappbarer Zeitschriften- oder Prospektständer ist hier der richtige Rahmen, Lesenswertes zur Mitnahme anzubieten.

Wissen Ihre Eigentümer eigentlich, welche Dienstleistungen Sie noch anbieten? Informieren Sie ggf. über Ihre Sondereigentumsverwaltung oder Maklertätigkeiten. Hier können Sie Umsatz im eigenen Bestand generieren.

Und im laufenden Jahr?

Was können wir im laufenden Jahr tun, damit der Eigentümer nicht nur zur Zeit der Eigentümerversammlungen etwas von seinem Verwalter hört? Informationen rund um die Eigentumswohnung lassen sich auch in einer Kundenzeitung zusammenfassen. Solche Magazine lassen sich professionell von Verlagen zukaufen – zum unterjährigen Versand an die Kunden: einmal im Frühjahr mit der Einladung oder dem Protokoll, meist ohne zusätzliches Porto, eine zweite Ausgabe im Herbst. Hier gehört dann ein Begleitbrief des Verwalters hinzu, in dem man den aktuellen Bearbeitungsstand der in der letzten Versammlung gefassten Beschlüsse darlegt oder auch: Was fiel dem Verwalter bei Objektbegehungen auf, was hat sich ereignet oder was ist für die kommende Versammlung geplant. So werden alle Eigentümer, ob sie zur Versammlung kommen oder nicht, vom Verwalter regelmäßig informiert: Er tut etwas Sichtbares für seine Eigentümer – ist also ein guter Verwalter. Gute Verwalter werden weiter empfohlen. Und damit haben sich unsere kleinen Marketingmaßnahmen schon gelohnt. Viel Spaß beim Ausprobieren.

PRAXISTIPP

Der DDIV veröffentlicht zwei Publikationen, die sich gut für den Versand an die Eigentümer eignen: Jährlich im Herbst erscheint **DDIVaktuell – Verwaltungsbeirat**. Das Fachmagazin ist nicht nur für Verwaltungsbeiräte interessant, es kann auch an Eigentümer versandt werden.

Viermal jährlich gibt es den DDIV Beiratsnewsletter. Er wird Verbandsmitgliedern als Word-Dokument zur Verfügung gestellt, so kann man es selbst weiter verarbeiten und an seine Eigentümer verschicken.

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

Dr. Adams Consulting

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

HAUS- UND WOHNUNGSVERWALTUNGS-UNTERNEHMEN 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.adamsconsulting.de
Tel. +49 (0) 6196 400 108

Gezielte Ursachenforschung

Um den Ursachen akuter Leckagen schnell und zielgerichtet auf die Spur zu kommen, betreiben professionelle Schadensanierer einigen Aufwand. Je nach Art des Vorfalls und mit Blick auf mögliche Folgekosten kann er gerechtfertigt sein. Ein Überblick über gängige Verfahren der minimalinvasiven Leckageortung.

Wenn Wasserschäden zutage treten, wird in der Regel ein Installateur gerufen. In vielen Fällen kann er die Ursache mittels einer einfachen Sichtprüfung ausfindig machen und abstellen. In anderen Fällen jedoch – wenn diese Prüfung ohne Ergebnis bleibt oder der Versicherer die Durchführung einer Leckageortung vorgibt – werden in zunehmendem Maße spezialisierte Leckageorter tätig. Je nach Situation wählen diese aus einer Vielzahl von Verfahren diejenigen aus, die eine schnelle und präzise Ortung ermöglichen – mit entscheidenden Vorteilen: Das Ausmaß des Schadens und die Wiederherstellungskosten werden minimiert, das versuchsweise Öffnen von Bauteilen (Freilegen auf Verdacht) wird vermieden. Dank moderner Messtechnik und minimalinvasiver Analysemethoden können heute selbst kleinste Leckagen punktgenau geortet werden – im Regelfall auf 30 bis 50 Quadratzentimeter genau.

DER AUTOR



MARTIN RAU
Leiter Messtechnik,
BELFOR Deutschland
GmbH www.belfor.de

Erfassung der Situation und Sichtprüfung

Ebenso wie ein guter Installateur stellt auch ein professioneller Leckageorter im ersten Schritt Fragen: nach den Nutzungsgewohnheiten der Geschädigten, nach Änderungen an der Bausubstanz, nach relevanten Auffälligkeiten. Oftmals geben vermeintliche Randinformationen bereits entscheidende Hinweise. Im zweiten Schritt wird mittels Sichtprüfung der Schadenbereich auf Auffälligkeiten hin untersucht, z. B. schadhafte Fugen oder Versiegelungen, defekte Eckventile oder poröse Dichtungen.

Feuchtemessung von Bauteilen und Baustoffen

Nach der Sichtprüfung werden in vielen Fällen zunächst Feuchtemessungen am Wandsockel bzw. in der Randfuge durchgeführt. Speziell bei kleinen Leckagen kann die Schadenstelle auf diese Weise gut eingegrenzt werden. Befindet sich die Feuchtigkeitsquelle innerhalb des Gebäudes, verteilt sich das Wasser auf der Betonplatte – die Wände bekommen „nasse Füße“. Defekte Dusch- und Wannearmaturen sind häufig durch erhöhte Feuchtwerte in der Trennwand erkennbar. Selbst dann, wenn sich dort noch keine Nässe abzeichnet.

Die Druckprobe

Bei diesem Verfahren zur Ermittlung verdeckter Leckagen in wasserführenden Leitungen wird ein eingeschlossenes Wasservolumen auf Verlust geprüft. Oft reicht es aus, dafür einen Verbraucher (z. B.

Wasserhahn) mit einem Manometer auszustatten. Zur Feststellung der Dichtigkeit des Systems wird dann – nach Schließen der Hauptabsperreinrichtung – der übliche Versorgungsdruck eingespeist. Hierbei ist zu beachten, dass ein System den Druck nicht halten kann, solange undichte Ventile oder Armaturen nicht demontiert bzw. verschlossen sind. Um Verfälschungen der Messergebnisse aufgrund thermischer Druckverluste zu vermeiden, werden Druckproben abschließend in kaltem Zustand durchgeführt.

Die Leitungsortung

Voraussetzung für viele Leckageortungen ist, dass der Verlauf der Leitung bekannt ist. Dabei führt in der Mehrzahl der Fälle nicht ein einzelnes Ortungsverfahren zum Erfolg, sondern eine Kombination mehrerer Methoden. Erzielte Ergebnisse einer Prüfung werden üblicherweise durch mindestens eine weitere Prüfung mit einem anderen Verfahren bestätigt.

Frequenz- und Tonfrequenzanalysen

Bei verdeckten Leitungen aus Metall, die in Beton, Fußböden und im Erdreich verlegt sind, ist die Ortung mit diesem Verfahren vergleichsweise einfach: Nach Anschluss eines Senders an zwei Stellen der Leitung kann oberhalb des Bauteils mit einem Empfänger das Signal eingemessen und markiert werden. Anspruchsvoller ist die Ortung bei nichtleitenden Rohrmaterialien wie z. B. Kunststoff. Hier kommen spezielle Glasfasersonden oder Molchsensoren zum Einsatz, je nach örtlichen Bedingungen auch Wallscanner.



1



2



3

Akustische Leckageortung

Mit dieser Methode können der Leitungsverlauf und der Ursprung des Schadens mit Hilfe von Hochleistungsmikrofonen sehr präzise und erfolgreich „erhört“ werden. Die Ortung kann auf unterschiedliche Weise erfolgen: zum einen anhand der Schwingungen des beschädigten Rohres, zum anderen anhand der Geräusche, die das Leck verursacht. Durch den zusätzlichen Einsatz eines Bodenmikrofons kann die Austrittsstelle häufig auf wenige Zentimeter genau lokalisiert werden.

Thermografische Leckageortung

Grundlage der Thermografie, die sich für Kälte- und Heizleitungen eignet, bildet die von jedem Objekt im Infrarotbereich ausgesendete Wärmestrahlung, die – in elektrische Signale umgewandelt – für das menschliche Auge sichtbar gemacht werden kann. Bei undichten Fußbodenheizungen z. B. gibt ein Wärmebild Aufschluss darüber, an welchen Stellen Wasser austritt. Auch bei wandverlegten Warmwasserleitungen können auf diese Weise Fehlstellen lokalisiert werden. Der besondere Vorteil des Verfahrens liegt in seiner Schnelligkeit sowie darin, dass es eine

zielgerichtete Öffnung des beschädigten Bereichs ermöglicht.

Das Tracergas-Verfahren

In kniffligen Fällen, wenn es überhaupt keinen Hinweis auf die Lage der Leckstelle gibt, kann das Tracergas-Verfahren eine Option sein. Mit seiner Hilfe können selbst kleinste Leckagen geortet werden. Das Prinzip hierbei ist, dass das betreffende Rohrsystem entleert und mit Tracergas gefüllt wird (einem Gasgemisch aus 5 % Wasserstoff und 95 % Stickstoff). Das nun an der Leckstelle ausströmende Gas durchdringt aufgrund seiner feinen Molekülstruktur selbst dichte Bauteile wie z. B. Estrich, tritt an die Oberfläche und kann dort mittels Sensoren erfasst werden. Tracergas ist geruchsneutral und für Mensch und Umwelt ungefährlich. Fehllokalisationen können bei diesem Verfahren nahezu ausgeschlossen werden.

Fluoreszierende Färbemittel

Der Einsatz von Färbemitteln eignet sich insbesondere zur Ortung von Leckagen in Abwasserleitungen, u. a. dann, wenn nicht geklärt werden kann, ob sich ein Leck in der Frischwasser- oder in der Abwasserleitung befindet. Ebenso in Fällen, wenn

wasserführende Ebenen untersucht werden sollen. Zum Einsatz kommen bevorzugt UV-Luminate, die mit Hilfe starker UV-Lampen sichtbar gemacht werden können.

Die Videoendoskopie

In Hohlräumen – z. B. in Schächten, Ständerwerken oder unter Badewannen – ist die Ortung von Leckagen mit den zuvor geschilderten Verfahren selten möglich. In solchen Fällen bietet die Videoendoskopie eine wertvolle Option. Mit ihr lassen sich auch schwer zugängliche Bereiche mit überschaubarem Aufwand untersuchen. Bauteilöffnungen mit Hammer und Meißel können vermieden werden, indem das Endoskop durch vorhandene Öffnungen oder mittels einer kleinen Bohrung an die zu untersuchende Stelle gebracht wird.

- 1 Per Tonfrequenz wird die Lage der Rohre geortet.
- 2 Das Wärmebild zeigt, wo Wasser austritt.
- 3 Der Blick ins Rohr per Endoskop lässt Undichtigkeiten erkennen.

Gezielte Schadensbegrenzung

Wasserschaden, Ursache und Versicherung: Was zahlt die Versicherung, und was ist beim Einsatz professioneller Verfahren zur Leckageortung zu beachten?

Moderne minimalinvasive Ortungsmethoden sparen Zeit und minimieren zudem Schäden durch das möglicherweise unnötige Öffnen von Bauteilen. Dies vor allem bei unklarer Schadenursache und vor dem Hintergrund, dass Wasserschäden häufig an einem ganz anderen Ort auftreten als das eigentlich Leck, in einer anderen Wohnung oder Etage. Die Suche nach der Ursache ist zeitaufwendig, sicherlich nervenaufreibend, und es entstehen konkrete Kosten, die es nach abgeschlossener Arbeit zu verteilen gilt. Spätestens, wenn ein erster Erfolg abzusehen ist und die Schadenursache zumindest identifiziert werden konnte,

wird die Frage nach der Übernahme der Kosten thematisiert. Nun besteht bei allen Beteiligten ein nachvollziehbares Interesse, die eigene Belastung möglichst gering zu halten. Der Rückgriff auf die Gebäudeversicherung scheint also naheliegend. Ob sie jedoch tatsächlich einspringen muss, hängt von verschiedenen Faktoren ab.

Erfolg versprechend bedeutet nicht automatisch notwendig.

Um die Versicherungsfrage zu beantworten, muss man also den Schadenfall genauer analysieren und hinterfragen, welche Maßnahmen eigentlich als Leckageortung gewertet werden. Die unterschiedlichen Verfahren der technischen Leckageortung finden in Abhängigkeit zum Schadenbild und der vermuteten Schadenursache sowie dem Schadenort Anwendung. Unter Berücksichtigung der damit verbundenen Kosten sollte geprüft werden, ob bei einer auf den ersten Blick unklaren Schadenursache immer auch eine technische Leckageortung erfolgen muss. Häufig ist die Beauftragung eines Klempners, der auf Erfahrungswerte zurückgreifen kann, ebenfalls zielführend und

deutlich günstiger, weil sie den Einsatz von Spezialgeräten überflüssig macht.

Erst wenn diese Sichtprüfung erfolglos bleibt, muss über die weitere Vorgehensweise entschieden werden. Die denkbar ungünstigste Lösung ist die auf Vermutungen basierende Öffnung von Bauteilen, häufig mit der Folge eines an diversen Stellen freigelegten Badezimmers und entsprechend hohen Kosten für die Wiederherstellung. Stattdessen sollten technische Verfahren und eventuell speziell geschultes Personal eingesetzt werden. Unabhängig vom jeweils angewendeten Verfahren und dem Umfang der Arbeiten wird der gesamte mit der Schadensuche verbundene Aufwand als Kosten der Leckageortung gewertet.

Die Pflichten des Versicherungsnehmers

Nicht nur Bewohner, auch Gebäudeversicherer haben Interesse daran, einen Schaden schnellstmöglich lokalisiert und behoben zu wissen. Deshalb gibt es gleich mehrere vertragliche Obliegenheiten, die der Versicherungsnehmer in einem Schadenfall erfüllen muss. Beginnend mit der

DER AUTOR



DENNIS STERN
Bestandsmanagement
Wohnungswirtschaft
PANTAENIUS Versicherungs-
makler GmbH
www.pantaenius.eu/immo

Verpflichtung zur Anzeige des Versicherungsfalles ist er auch dazu verpflichtet, jede Auskunft zu erteilen, die zur Feststellung des Versicherungsfalles oder des Umfangs der Leistungspflicht des Versicherers erforderlich ist. Nach Eintritt des Versicherungsfalles hat der Versicherungsnehmer für die Abwendung und Minderung des Schadens zu sorgen und Weisungen des Versicherers zu befolgen, diese aber auch einzuholen. Bei unklarer Schadenursache und wenn Gefahr besteht, dass sich der Schaden vergrößert, ist der Versicherungsnehmer daher sogar dazu verpflichtet, eine Leckageortung zu beauftragen.

Versichert oder nicht: die Schadenursachen

Wenn das Ergebnis der Leckageortung zu einer versicherten Schadenursache führt, wird man mit der Versicherungsgesellschaft in der Regel nicht über die Kostenübernahme diskutieren müssen. Es gilt die Faustregel: Ist die Schadenursache versichert, werden auch die Kosten für eine Leckageortung erstattet. Lediglich zur Erstattungshöhe könnte es noch unterschiedliche Auffassungen geben, die im Einzelfall geklärt werden müssen. Bei einer erfolglosen technischen Leckageortung empfiehlt es sich, die weitere Vorgehensweise mit dem Versicherer abzustimmen. Dieser wird so über die Komplexität des Schadenfalls in Kenntnis gesetzt und erhält die Möglichkeit, auf die weiteren Maßnahmen Einfluss zu nehmen. Am Ergebnis wird diese Abstimmung aber nichts ändern: Es muss weiter gesucht werden!

Die Verpflichtung des Versicherungsnehmers zur Schadenminderung sollte nicht mit einer Garantie der Kostenübernahme durch die Versicherungsgesellschaft gleichgesetzt werden. Ob es sich tatsächlich um einen versicherten Schaden handelt, und damit eine Eintrittspflicht des Versicherers besteht, kann in der Regel erst nach der

erfolgreichen Leckageortung beurteilt werden. Auch wenn diese Eintrittspflicht grundsätzlich besteht, werden nicht automatisch alle in diesem Zusammenhang stehenden Kosten übernommen. Wenn sich beispielsweise der Ablauf einer Dusche nur gelöst hat und nicht gebrochen ist, handelt es sich um eine nicht versicherte Schadenursache und der Versicherer muss nur die Kosten für einen etwaigen Folgeschaden durch das bestimmungswidrig ausgetretene Leitungswasser erstatten. Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Schadenursache stehen – neben den Kosten für das Öffnen des Revisionschachtes mit eventuellen Fliesenarbeiten und der Befestigung des Ablaufes gehören hierzu auch sämtliche Kosten der Leckageortung –, sind nicht erstattungspflichtig. Wie es sich in einem Fall verhält, bei dem weder Schadenursache noch Folgeschaden erstattungspflichtig sind, erklärt sich dann schon von selbst: Schadenursache, Folgeschaden sowie Leckageortung werden nicht erstattet. Hierzu gehören unter anderem auch die Fälle, bei denen alles auf einen Leitungswasserschaden hindeutet, durch die Leckageortung jedoch ein Riss in der Fassade lokalisiert wird, durch den Regenwasser eintritt.

Zusätzliche Klauseln schützen

Für den Versicherungsnehmer sind diese Regelungen oft schwer nachvollziehbar. Obwohl durch die schnelle Leckageortung lediglich ein größerer Schaden vermieden werden sollte, bleibt man nun selbst auf den Kosten sitzen. Die Lösung kann eine zusätzliche Klausel in der Gebäudeversicherung sein: „Leckortungskosten sind auch dann versichert, wenn diese Maßnahmen im Ergebnis kein versichertes Ereignis zu Tage treten lassen, jedoch begründete Hinweise auf ein solches Schadenereignis bestehen.“ Klauseln dieser Art werden bereits von vielen Versicherungsgesellschaften angeboten und sollten in einer modernen Gebäudeversicherung unbedingt enthalten sein.

Tipp: Zusatzklausel für Leckortungskosten in der Gebäudeversicherung

STROBL
GEBÄUDESCHADENMANAGEMENT

Messtechnik & Leckageortung
Wasserschadenbeseitigung
Bautrocknung
Brandschadensanierung
Schimmelpilzsanierung
Sanierungen

STROBL
GEBÄUDESCHADENMANAGEMENT
IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER
SEIT 20 JAHREN

www.strobl-service.de
info@strobl-service.de

Wasserschaden -
Strobl fragen!

DDIV aktuell
ARCHIV

Hier finden Sie **ALLE**
FACHBEITRÄGE, aus
DDIV aktuell seit 2013!

www.archiv.ddivaktuell.de

Endstation Wasserhahn

Wenn es um Legionellenbefall geht, muss man auch das heutige Nutzerverhalten als Ursache in Betracht ziehen – ein Risiko, das sich minimieren lässt.

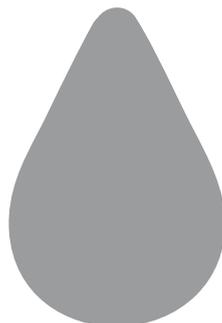
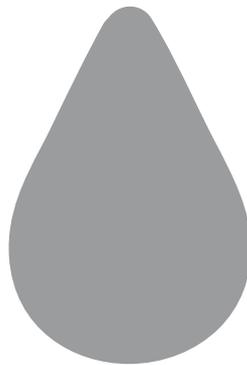
Trinkwasser-Installationen werden so geplant und installiert, dass die ausreichende Versorgung in der vorgeschriebenen Güte jeder Entnahmestelle gewährleistet ist. Voraussetzung dafür ist der „bestimmungsgemäße Betrieb“, also der regelmäßige und vollständige Wasserwechsel an jeder Armatur. Mieter haben nun aber das verständliche Interesse, ihre Betriebskosten möglichst zu minimieren – was vielfach den „bestimmungsgemäßen Betrieb“ und die Trinkwassergüte in der Wohnung gefährdet, selbst wenn es bis zur Wohnung vollumfänglich der Trinkwasserverordnung entspricht.

Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und das dazugehörige Regelwerk mit zahlreichen Richtlinien zum Erhalt der Trinkwassergüte in Gebäuden enthält wichtige Hinweise zum fachgerechten Betrieb von Trinkwasser-Installationen, die Hygienrisiken für Nutzer betreffen. Dass mikrobielle Kontaminationen auch auf unzureichenden

DER AUTOR



DR. PETER ARENS
Hygienespezialist und Leiter
Produktmanagement bei
der Schell GmbH & Co.KG
Armaturentechnologie,
Olpe



Wasserwechsel in den Nutzungseinheiten zurückzuführen sein können, ist aber wenig bekannt. Zudem ist Betreibern und Mietern oft nicht bewusst, wo ihre Verantwortung liegt und welche Konsequenzen die nicht bestimmungsgemäße Nutzung haben kann: Die hygienisch einwandfreie Trinkwassergüte in den zuführenden Leitungen bis zu den Wohnungen ist Sache des Hauseigentümers. Ist dort die Qualität in Ordnung, nicht aber an den Entnahmestellen innerhalb einer Wohnung, liegt dies in der Verantwortung des Mieters, sofern die Installation auch dort den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Risiko Betriebsunterbrechung

Im Regelwerk festgelegt sind auch Zeiträume für einen bestimmungsgemäßen Betrieb von Trinkwasser-Installationen sowie Maßnahmen, die nach einer Betriebsunterbrechung zu treffen sind. Nach VDI 6023 liegt bereits nach max. drei Tagen eine Betriebsunterbrechung vor, der entsprechend begegnet werden muss. Dieser Zeitraum kann nach DIN EN 806-5 auf max. sieben Tage ausgedehnt werden, wenn die Sicherheit dieser Fristverlängerung durch hygienische Untersuchungen belegt werden kann – die aber hinsichtlich ihrer

Kosten-Nutzen-Relation kaum sinnvoll erscheinen. Bei den genannten Zeitspannen handelt es sich um reine Erfahrungswerte, nicht um wissenschaftlich belegbare Fristen. Sie können den örtlichen Gegebenheiten entsprechend nach oben oder unten abweichen. Übermäßiges Bakterienwachstum hängt immer von mehreren Faktoren ab. Exaktere Angaben zu Stagnationszeiten sind also auch zukünftig nicht zu erwarten. Die aktuell gebräuchlichen Werte gelten als ausreichend sicher.

Was das Bakterienwachstum beeinflusst

Krankheitserreger wachsen in aller Regel optimal bei Körpertemperatur, also bei etwa 37 °C. Gemäß Regelwerk muss Kaltwasser daher mit einer dauerhaften Temperatur nicht über 25 °C und Warmwasser mit mindestens 55 °C angestrebt werden. Allerdings gibt es auch Bakterien, die selbst im

Kühlschrank und ohne Sauerstoff wachsen können. Neben der Temperatur spielt auch die Zeit für die Vermehrung eine wesentliche Rolle. Regelmäßiger und vollständiger Wasserwechsel hält die „Verdünnungsrate“ über der Vermehrungsrate und die Besiedlung im unkritischen Bereich. So kann man beispielsweise der Vermehrung von Legionellen, die sich nur ca. alle drei bis vier Stunden relativ langsam verdoppeln, auch bei suboptimalen Temperaturen mit hohem Wasserwechsel entgegenwirken.

Als dritter Faktor wesentlich ist der Nährstoffgehalt des Wassers: Trinkwasser in der hohen Güte des Wasserversorgers enthält nur sehr wenig Nährstoffe. Insofern kommt den Bauteilen und Komponenten der Trinkwasser-Installation eine besondere Bedeutung zu. Im deutschen Regelwerk sind Anforderungen an die chemische und hygienische Qualität der

verwendeten Werkstoffe festgelegt, insbesondere an organische Werkstoffe gemäß KTW (zulassungsfähige organische Komponenten, Geruchsschwellenwert etc.) und DVGW W 270 (Prüfung auf maximal erlaubten mikrobiologischen Bewuchs). Werden nur normenkonforme Bauteile verwendet, darf man von einer hinreichenden Minimierung der Nährstofffracht und damit von geringem Bakterienwachstum ausgehen. Mehr geht nicht, denn die Herstellung steriler Systeme ist mit technischen Maßnahmen nicht möglich. Man kann also immer nur alle drei Wachstumsfaktoren beeinflussen.

Warum auch Mieter verantwortlich sind

Zu überraschenden Ergebnissen kam eine Legionellenuntersuchung u. a. von Großgebäuden im Rahmen des BMBF Forschungsprojektes „Biofilm-Management“ in

den Jahren 2010 bis 2014. Das Forschungsteam unter Leitung von Prof. Dr. med. Kistemann, Direktor des Kollaborationszentrums der Weltgesundheitsorganisation (WHO CC for Health Promoting Water Management and Risk Communication) und des stellvertretenden Direktors des Instituts für Hygiene und Öffentliche Gesundheit in Bonn stellte fest, dass das Auftreten von Legionellen einer hohen zeitlichen Varianz unterliegt. An ein und derselben Entnahmestelle wurden über den Tag hinweg sehr unterschiedliche Legionellenzahlen ermittelt: teils deutlich unter

Dauer der Betriebsunterbrechung	Maßnahme bei Ausserbetriebnahme	Maßnahme zur Wiederinbetriebnahme
über 4 Stunden* ¹	keine	vollständiger Wasseraustausch, bevor das Wasser als Lebensmittel genutzt wird
bis 3 Tage* ²	keine	keine, wenn es nicht als Lebensmittel genutzt wird
bis 7 Tage* ³ / * ⁴	keine	vollständiger Wasseraustausch
> 7 Tage* ⁴ / * ⁵	absperren	vollständiger Wasseraustausch
mehr als 6 Monate* ⁶	absperren	Spülen der Installation z.B. nach EN 806-4 Empfohlen: mikrobiologische Untersuchungen
mehr als 12 Monate* ⁷	Anschlussleitung an der Versorgungsleitung abtrennen	Füllen und Spülen der Installation z.B. nach EN 806-4.* ³ Empfohlen: Probenahme je nach Nutzungsart

*¹ Information „Trink Was - Trinkwasser aus dem Hahn“ des Umweltbundesamtes

*² VDI 6023

*³ VDI 6023: nur zulässig bei einwandfreier Wasserbeschaffenheit, DIN EN 806-5: immer zulässig

*⁴ DIN EN 806-5: Ein Zeitraum von mehr als 7 Tagen gilt als Betriebsunterbrechung

*⁵ DIN 1988-100: Seltene genutzte Leistungen (z.B. Stichleitungen zu Gästezimmer, Nebengebäude, Außenzapfstellen) mindestens alle vier Wochen einen Wasserwechsel. EN 806-5: vorzugsweise einmal die Woche Wasserwechsel

*⁶ Din 1988-100: in befülltem Zustand belassen und am Hausanschluss absperren.

*⁷ DIN En 806-5: „Entleeren“. Aber: Entleerung erhöht die Korrosionswahrscheinlichkeit gemäß DIN EN 12502

Hygienisch akzeptable Stagnationszeiten und daraus abzuleitende Maßnahmen gemäß Regelwerk



Ihre Basis für den Karriereaufstieg - Erreichen Sie berufsbegleitend den anerkannten Abschluss zur/zum

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

nur 10 Wochenenden, Lehrgang ab Februar / März oder Mai mit Prüfung im Herbst 2018.
gtw-Teilnehmer in 2016 mit bester Erfolgsquote der IHK München-Oberbayern!



gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

Infos zur IHK Zulassung und Beratung unter Tel.: 089-57 88 79, alle Lehrgangs-Starttermine unter:

www.immobilienfachwirt-ihk.de



Längere Abwesenheit und Sparsamkeit am Wasser können zum Risiko werden.

dem technischen Maßnahmenwert von 100 KBE/100 ml, zu einem anderen Zeitpunkt deutlich über 10 000 KBE/100 ml.

Um der Frage nachzugehen, wie solche unterschiedlichen Befunde zustandekommen, weitete man die Auswahl von Probenahmestellen über die im Regelwerk geforderten aus und bezog auch solche mit seltener oder geringer Wasserentnahme mit ein. Es zeigte sich, dass die Hauptleitungen einer technisch einwandfreien Installation, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant, installiert und im Verantwortungsbereich des Gebäudeeigentümers auch so betrieben werden, keine überhöhten Legionellenzahlen aufwiesen, wohl aber die Bereiche, in denen Nutzer ihrer Pflicht zum regelmäßigen und vollständigen Wasserwechsel nicht nachkommen.

Wenn Wohnungsnutzer also Wasser sparen, dann kann sich dies durchaus nachteilig auf die Trinkwasserqualität auswirken. Vermietern bleibt dem kaum etwas entgegengesetzt, außer vielleicht bereits im Mietvertrag auf die Verpflichtung zum regelmäßigen Wasserwechsel und die möglichen Risiken allgemeinverständlich hinzuweisen. Zumindest aber sollten Mieter im Mietvertrag darüber informiert und dazu verpflichtet werden, bei längerer Abwesenheit die Absperrvorrichtungen für die Kalt- und Warmwasserleitungen der Wohnung zu schließen.

Maßnahmen zur Risikominimierung
Planerisch lässt sich der erforderliche Wasseraustausch gemäß VDI 6023 und der DIN EN 806-5 optimieren. Die Grund-

lage bilden die fachgerechte Dimensionierung der Trinkwasser-Installation und Minimierung der Anzahl von Entnahmestellen sowie deren maximale Entfernung von einer Hauptleitung. Schlanke Installationen (druckverlustarme Systeme) und die optimale Anordnung der Entnahmestellen fördern den Wasserwechsel im späteren Betrieb auch ohne besondere Spülstationen am Ende der Leitungen, die nur in Ausnahmefällen benötigt werden, wie z. B. bei vorhersehbaren längeren Nutzungsunterbrechungen. Die entstehen vorrangig z. B. im gehobenen Wohnungsbau durch häufige und längere Abwesenheiten wegen Urlaub, beruflich bedingt oder im Falle der Nutzung als Zweitwohnung.

Hier können bei längeren Betriebsunterbrechungen WCs mit automatischer Stagnationsspülung Abhilfe schaffen. Sie können z. B. alle 24 Stunden eine Spülung auslösen, wenn in diesem Zeitraum keine Nutzung erfolgte. So wird zumindest die Kaltwasser-Installation regelmäßig gespült und indirekt auch die benachbarte Wohnung geschützt, weil kein kontaminiertes Wasser aus dem Abzweig der ungenutzten Wohnung in die Steigleitung zur genutzten Nachbarwohnung gelangen kann.

Einige Vorkehrungen sollten Wohnungsnutzer bei Rückkehr nach längerer Abwesenheit treffen: Aus allen Armaturen an Dusche, Badewanne und Waschplätzen einschließlich der Küchenspüle sollte vor der ersten Nutzung ausreichend Wasser abfließen – es sei denn, auch hier wurden selbstspülende elektronische Auslaufarmaturen verbaut.

FAZIT

Der Erhalt der Wassergüte in der Trinkwasser-Installation von Wohngebäuden ist kein unbeherrschbares Hexenwerk, solange man sich bei Planung, Bau und Betrieb an die allgemein anerkannten Regeln der Technik hält. Während jedoch TGA-Planer und Fachhandwerker diese Regeln der Technik kennen und anwenden, sind oftmals Architekten über die hygienisch sinnvolle Anordnung von Versorgungsschächten sowie die meisten Nutzer einer Trinkwasser-Installation über die möglichen hygienischen Folgen einer unzureichenden Nutzung nur unzureichend informiert. Dabei kann die hohe Wassergüte des Versorgers noch auf dem letzten Meter in der Wohnung verloren gehen, obwohl der Betreiber alles getan hat, um die einwandfreie Trinkwasserqualität bis dahin sicher zu stellen. Den erwähnten Untersuchungsergebnissen zufolge ist davon auszugehen, dass in der Vergangenheit häufig zu Unrecht Mietkürzungen vorgenommen werden mussten, wenn die Wasserqualität zwar in einer Wohnung, nicht aber in den zuführenden Hauptleitungen zu beanstanden war. Hier hilft nur die Sensibilisierung der Nutzer für die Problematik und eine entsprechende Verpflichtung zum regelmäßigen Wasseraustausch im Mietvertrag. Im gehobenen Wohnungsbau bieten Auslaufarmaturen und WC-Spülkästen mit einer nutzungsbezogenen Stagnationsspülung mehr Komfort und die Elektronik übernimmt den Wasserwechsel für jeden Bewohner automatisch – auch wenn er die Wintermonate im Süden verbringt.

25.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
7|8
SEPTEMBER
2017

ESTREL HOTEL BERLIN

UNTERNEHMEN ZUKUNFT—
INNOVATIONEN UND PERSPEKTIVEN

Freuen Sie sich u. a. auf Ruth Breiholdt, Wolfgang Dötsch,
Prof. Dr. Martin Häublein, Prof. Dr. Florian Jacoby, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter,
Dr. Andreas Ott, Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Prof. Dr. Wolfgang Schneider,
Helge Schulz und Dr. Marco Freiherr von Münchhausen



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

Mehr Sicherheit

Die neue Aufzugnorm für Komplettanlagen ist in aller Munde. Doch worum geht es? Und was sind die Konsequenzen für Käufer und Betreiber neuer Anlagen?



Erhöhte Sicherheit für Wartungspersonal und Aufzugnutzer – die neue Norm macht neue Vorgaben.

Ziel des neuen Regelwerks ist mehr Sicherheit für alle Aufzugnutzer: Fahrgäste, Reinigungspersonal, Servicetechniker und Prüfer. Dazu hat das Europäische Komitee für Normung (CEN) genau genommen zwei Normen verfasst, die für neue Aufzüge in neuen Gebäuden (Neuanlagen) und auch für neue Aufzüge in bestehenden Gebäuden (Aufzugnachsrüstungen, Kompletttausch) angewendet werden können. DIN EN 81-20 regelt die

Konstruktion und den Einbau von Seil- und Hydraulikaufzügen für den Güter- und Personentransport. DIN EN 81-50 legt ergänzend die Prüfungen und Berechnungen von Aufzügen und Aufzugskomponenten fest. Beide Normen sind im November 2014 in Deutschland als DIN-Normen übernommen wurden. Noch bis zum 31. August 2017 gilt eine Übergangsregelung. Bis dahin können Seilaufzüge weiterhin nach der alten EN 81-1 in Verkehr gebracht werden, Hydraulikanlagen nach EN 81-2. Erst ab dem 1. September 2017 gilt ausschließlich das neue Regelwerk mit den damit verbundenen Anforderungen.

Die neuen Sicherheitsanforderungen

Das neue Regelwerk führt zu zahlreichen Änderungen. Dies sind die sechs wichtigsten Punkte.

1. Lichtvorhang: An den Kabinentüren ist statt einer Lichtschranke ein aus vielen einzelnen Lichtschran-

ken bestehender Lichtvorhang vorgeschrieben. So kann Verletzungen durch schließende Türen besser vorgebeugt werden.

2. Festigkeit: Schachttüren, Kabinentüren und -wände müssen höherem Druck durch Kollisionen mit stürzenden Personen standhalten. Deswegen müssen Türen jetzt ihre „Standfestigkeit“ durch einen Pendelschlagversuch beweisen und werden stabiler konstruiert.

3. Beleuchtung: Die Kabine wird heller beleuchtet sein, um Stolpern und Stürzen vorzubeugen. Auch in den Arbeitsbereichen Schacht, Schachtgrube und Kabinendach wird die Beleuchtung zum Schutz der Techniker heller.

4. Schachtgrube: Die Schachtgrubenmaße bestimmter Aufzüge

DER AUTOR



THOMAS LIPPHARDT
Normenmanager
KONE GmbH

ändern sich, um Servicetechnikern größere Schutzräume zu schaffen. Zudem gibt es genaue Vorgaben für die Schachtgrubenleiter zum sicheren Auf- und Abstieg.

- 5. Schachtkopf:** Auch auf dem Kabinendach bekommen Techniker und Prüfer einen größeren Schutzraum, um sie vor Quetschungen zu schützen.
- 6. Geländer:** Stürze in den Schacht sollen durch neue Vorgaben für Höhe und Festigkeit der Geländer auf dem Fahrkorbdach besser verhindert werden.

Die Konsequenzen für Kunden

Aufzüge von KONE, wenn so bestellt, erfüllen alle Vorschriften. Käufer von neuen Aufzügen nach DIN EN 81-20 müssen also nicht selbst aktiv werden. Wichtiger als je zuvor ist allerdings die Absprache zwischen Käufer und Hersteller. Beide sind nach der Norm verpflichtet, ausführlich über die Einsatzbedingungen der neuen Anlage zu sprechen.

Ein Außenaufzug z. B. benötigt je nach Einsatzgebiet eine Schachtheizung, ein Aufzug im Seniorenheim verstärkte Türen, ein Aufzug im sozialen Brennpunkt eventuell ein vandalismussicheres

Bedientableau, wenn er als sicher eingestuft werden soll. Über die entscheidenden Punkte werden Kunden im gemeinsamen Gespräch informiert. Zu Verzögerungen bei der Planung führt das jedoch nicht.

Bei der Ausführung in Keller- und Dachgeschossen sind gegebenenfalls größere Schutzräume unter- und oberhalb des Fahrkorbs zu berücksichtigen. Sie führen entgegen mancher Vermutung nur bedingt zu größeren Gruben und Schachtköpfen. Vielmehr bleiben die Grubenmaße meist gleich. Deutlichere Abweichungen sind nur bei Anlagen mit Nennlasten kleiner als 630 kg festzustellen. Dabei kann von den Schachtgrubenmaßen durch Ersatzmaßnahmen abgewichen werden.

Alles in allem ist die Umsetzung der Regelwerke für die Hersteller mit einem hohen Einsatz von Technik und Wissen in der Entwicklung und Produktion verbunden, auch mit erhöhtem Materialeinsatz, was quer durch die Branche zu moderaten Preisanpassungen führen wird.

Übrigens: Aufzüge, die nach der alten EN 81-1/2 in Verkehr gebracht werden, gelten auch nach dem 1. September 2017 vorerst als Anlagen auf dem Stand der Technik. Ob und wann die Prüfer doch auf die volle Umsetzung des neuen Regelwerks „20/50“ bestehen werden, lässt sich derzeit nicht vorhersagen.

Neue Aufzüge müssen künftig
DIN EN 81-20 erfüllen.

NEU! Die 3. Ausgabe für Ihre Beiräte

BESTELLEN SIE JETZT:
www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

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

Dienstbare Geister?

Viele Apps preisen sich im Zuge der Digitalisierung als hilfreich bei Objektkontrollen und Wohnungsübergaben an – und scheitern oft in der Praxis. Was also sollten sie wirklich können?

Nach wie vor werden in Deutschland, wie übrigens auch in anderen Teilen Europas, Objektbegehungen und Wohnungsübergaben noch überwiegend handschriftlich protokolliert. Die zunehmende Vernetzung und die Tendenz, dass Verwaltungen immer häufiger überregional, wenn nicht sogar international agieren, erfordern die Optimierung von Arbeitsabläufen durch ihre Digitalisierung. Entsprechend wird auf dem Markt eine Vielfalt an Software und Apps angeboten, die zwar viel versprechen, in der Praxis jedoch schnell scheitern. Worauf kommt es also an bei der Entscheidung für eine wirklich zielführende digitale Lösung?

Übersichtlichkeit und Struktur

Für potenzielle Nutzer einer Applikation sollten Design und Struktur der Benutzeroberfläche erste entscheidende Kriterien sein. Die Benutzeroberfläche lässt erste Rückschlüsse auf die grundlegende Übersichtlichkeit und Strukturierung einer App zu und bietet idealerweise eine intelligente Navigation, die sich an die intuitive Nutzung des Tablets anpasst. Um sicherzustellen, dass man auch bei detaillierter und präziser Dokumentation stets den Überblick behält, eignet sich insbesondere eine fest installierte Fokus-Browserschnittstelle, die das problemlose Springen zwischen den verschiedenen Funktionen ermöglicht, das Scrollen auf dem Tablet vermeidet und den Arbeitsprozess selbsterklärend strukturiert.

Plug & Play?

Vorgefertigte Checklisten sparen Zeit und ermöglichen den schnellen intuitiven Zugang zu einer App, die damit bereits ab der ersten Nutzung voll funktionsfähig ist. Dennoch gilt es zu beachten, dass Voreinstellungen nur dann unterstützend wirken, wenn Elemente intelligent ausgewählt und an die Anforderungen des jeweiligen Arbeitsschrittes angepasst sind: Für die Dokumentation des Zustands einer Tür braucht man andere Attribute als für eine

Kochplatte oder ein Fenster. Es sollten also nur jene zur Auswahl stehen, die tatsächlich dem jeweiligen Kontext entsprechen. Wird dies berücksichtigt, wirken sich Voreinstellungen signifikant positiv auf die Strukturierung und Effizienz der Arbeitsabläufe aus. Des Weiteren empfiehlt sich eine Lokalisierungsfunktion, durch die sich Checklisten flexibel an örtliche Vorgaben und Richtlinien anpassen.

Die Flexibilität

Wirkliche Unterstützung bieten Apps, wenn sie flexibel genug sind, die gängige Praxis einer Objektbegehung realistisch abzubilden. Bestenfalls wird die Erfassung und Dokumentation von Kontrollzyklen und Übergaben pro Mieteinheit unterstützt, wobei erstellte Daten als Arbeitsgrundlage für ein neues Dokument hinterlegt werden können, ohne ältere Dokumente zu überschreiben. Dies minimiert nicht nur den Zeitaufwand für jede erneute Inspektion deutlich, sondern bietet auch die Möglichkeit, Mieteinheiten und deren Zustand über lange Zeiträume miteinander zu vergleichen.

Flexibilität zeigt sich aber auch in zwei weiteren Aspekten: Erstens sollte eine App offline arbeiten können und damit unabhängig vom Internetzugang, zweitens sollte die Anpassung an momentane Erfordernisse vor Ort möglich sein – durch manuelle Änderungen der Checklisten-Struktur sowie das Hinzufügen von Elementen aus der Auswahl oder von individuell erstellten, und zwar im Offline-Modus.

Intelligente Weiterverarbeitung von Daten

Sind Daten einmal generiert, sollte eine digitale Lösung sie so verarbeiten, dass sie als Grundlage für folgende Arbeitsprozesse dienen, etwa Reparaturen, Auftragsvergaben und Preiskalkulationen, die bestenfalls bei der Inspektion festgelegt werden und so bereits weiterführende administrative Schritte einleiten. Ein professionelles Tool für Übergaben sollte also nicht nur der reinen Protokollerstellung dienen, sondern insbesondere dazu beitragen, Reparaturen und Aufträge direkt in einem Arbeitsschritt an Handwerker zu delegieren. In diesem Zusammenhang ist es hilfreich, wenn die genutzte App Mängel und erteilte Aufträge automatisch miteinander verknüpft und übersichtlich darstellt.

Protokollqualität und Detailgenauigkeit

Eine professionelle Lösung bietet grundsätzlich die Option, Beschreibungen so genau und detailliert zu verfassen, wie es die Situation erfordert. Treten beispielsweise an einer Tür mehrere Mängel zugleich auf – etwa ein defektes Türschloss und Schäden an der Lackierung –, sollte dies per App unabhängig voneinander dokumentierbar sein, inklusive der dazu hinterlegten Fotos und mit einer finalen Aufstellung aller Mängel.

DER AUTOR



DIMITRI BRUCKMANN

Business Development Manager der Chapps AG, Brüssel

Sinnvoll: die Signaturfunktion, um Protokolle gleich vor Ort gegenzuzeichnen.

Nachbearbeitung und zentrale Datenverwaltung

Soll das Protokoll einer per App dokumentierten Objektbegehung auch gleich an den Kunden/Eigentümer/Mieter versandt werden, ist die Funktion einer digitalen Unterschrift unumgänglich. Zumindest aber sollte die Nachbearbeitung des Protokolls im Büro zum Zweck der Ergänzung um nachträglich eingeholte Informationen oder getroffene Absprachen möglich sein. Um geltendem Recht zu entsprechen, ist für solche Änderungen nach Kenntnisnahme eine erneute Gegenzeichnung einzuholen, auf Wunsch ein Ausdruck zu erstellen. Auch dafür sollte eine App gerüstet sein.

Die zentrale Verwaltung der Daten bietet nicht nur die Möglichkeit zur Nachbearbeitung, sondern bestenfalls auch zur Individualisierung von Dokumenten – beispielsweise durch Einfügen von Klauseln, Firmenlogo und Grafiken.

Datensicherung

Zur Sicherung hinterlegter Daten spricht neben der stationären Speicherung auf dem eigenen Server vieles für die Cloud. Die stetige Synchronisation mit einem externen Server beugt dem beim Ausfall elektronischer Geräte drohenden Datenverlust vor und ermöglicht zudem den ortsunabhängigen Zugriff. Server von App-Anbietern sind in der Regel sicherer und besser geschützt gegen nicht autorisierten Zugriff und entsprechen dem europäischen Datenschutzgesetz.

Digitalisierung – ja, aber nicht um jeden Preis

Nicht Veränderungen per se sind das Ziel, sondern tatsächliche Verbesserungen. Ein digitales Übergabe-Protokoll spart in jedem Fall Stift und Papier. Isoliert betrachtet ist es jedoch kein Gewinn. Erst wenn vor Ort erfasste Daten ohne fehleranfällige Medienbrüche auch zentral zur Verfügung stehen, werden Abläufe und Prozesse effizienter. Entscheidend ist also immer, dass digitale Tools sich den gewohnten Arbeitsabläufen anpassen (nicht umgekehrt) und sich in die vorhandene Datenverarbeitung integrieren lassen.

Digitale Hilfsmittel? Ja, aber nur wenn sie tatsächlich zur Verbesserung beitragen.

Energiesparende Schachtrauchungen!

- Antragsfreie Inverkehrbringung
- Vertrieb, Montage und Wartung durch Aufzug Fachbetrieb
- Für Neubau- und Bestandsanlagen
- Montage erfolgt komplett im Schacht
- Einfach und schnell zu montieren
- Integrierte vollautomatische Lüftungsfunktionen
- CO₂ Sensorik, Feuchtigkeitssensor, Temperaturüberwachung, Timer
- Alles aus einer Hand spart Zeit und Geld

Die Vorteile:

- Heiz- und Klimatisierungskosten in erheblichem Umfang einsparen
- Niedrige Wartungskosten
- Mehr Sicherheit im Aufzugschacht
- Kontrollierte Lüftung
- Geringere Zugluft in Gebäuden

enev-kit

Zertifiziert nach
DIN EN 54-20
DIN EN 12101-2



Aleatec GmbH
Industriestraße 24
23879 Mölln

Tel.: 04542 - 83 03 00
Fax: 04542 - 83 03 02 22
www.aleatec.de

www.rftkabel.de

„... das Wesentliche ist für die Augen unsichtbar.“

Antoine de Saint-Exupéry

FLÄCHENDECKEND
400 MBIT/S



Mit dem Ausbau von hochmodernen und effizienten Glasfasernetzen generiert RFT kabel leistungsstarke und zukunftssichere Breitband-Telekommunikationsstrukturen für Kommunen, 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®

Optimierte FTTH-Lösungen, z.B. für die Wohnungen in der "Speicherstadt" Potsdam.

Kein Grund, Schwarz zu sehen

In diesem Jahr endet die Verbreitung analoger TV-Signale, so heißt es. Die Hintergründe, und was das für Nutzer von Kabelanschlüssen bedeutet.

Von Andrea Körner

Auch beim Fernsehen schreitet die Digitalisierung voran. Wer heute sein Programm noch mit einem älteren analogen TV-Gerät über Kabel empfängt, wird bereits seit Monaten mit Einblendungen in laufenden Sendungen darüber informiert, dass sich hier ab Ende März etwas ändert. Da weitere Hinweise auf eine erklärende Internetseite oder die Empfehlung, sich an seinen Kabelnetzbetreiber zu wenden, meist wenig Klarheit schaffen, könnten in der Folge die Telefone bei den Hausverwaltungen heißlaufen. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil eifrige Kabelnetzbetreiber per Post wie auch mit Hausbesuchen mit der Abschaltung des gewohnten TV-Signals drohen und dazu raten, vorsorglich schon mal ein größeres TV-Paket bei ihnen zu buchen, um den Fernsehempfang auch nach dem 29. März zu sichern. Wer mietvertraglich an den vorhandenen Kabelanschluss gebunden ist und dies auch monatlich bezahlt, wird dafür nur wenig Verständnis haben. Nun sind zwar die analogen Röhrenfernseher eine eher aussterbende

„Spezies“, in weniger technikaffinen Haushalten aber noch verbreitet. Wie also geht es nach dem 29. März weiter?

Das passiert demnächst

Zum Verständnis: Für den Fernsehempfang gab es bisher vier Verbreitungswege, nämlich via Satellit (DVB-S), via Kabel (DVB-C), terrestrisch via Zimmerantenne (DVB-T) und online (IPTV). Die nun anstehende Umstellung von analog auf digital bedeutet zweierlei: Erstens endet die gewohnte terrestrische Ausstrahlung nach und nach. Der neue Standard, der DVB-T ersetzt, heißt DVB-T2. Zweitens endet spätestens zum 1. Januar 2019 zumindest regional die Verbreitung analoger Fernsehsignale über die Kabelnetze. Die Mediengesetze der Länder schreiben es so vor, um Bandbreiten fürs Internet zu gewinnen. Tatsächlich aber wird per Kabelanschluss Fernsehen schon seit über zehn Jahren digital übertragen – und

von modernen Flachbildfernsehern mit integriertem Digitalreceiver auch empfangen, während dies mit analogen TV-Geräten nur mit deutlichen Abstrichen an Bildqualität und Programmvierfalt möglich ist. Solche Geräte lassen sich aber aufrüsten: mit einem DVB-C-Receiver, der als zusätzlicher Digitalempfänger zwischen Fernseher und Kabelanschlussbuchse geschaltet wird. Gleiches gilt für den terrestrischen Empfang. Hier ist zukünftig ein dem neuen Standard entsprechender DVB-T2-Receiver erforderlich.

Die Zukunft der Medienversorgung

Die im Wohnungsbestand gängigen Koaxialverkabelungen sind bereits voll für die Übertragung digitaler Daten tauglich. Das Ende der Verbreitung analoger TV-Signale setzt erhebliche Netzkapazitäten frei, die dann zusätzlich für Highspeed-Internet, TV-Streaming, Smart-TV, Online-Spiele und Telefonie, aber auch für Wohnassistenz-Systeme genutzt werden

Via **Kabel** werden **TV-Signale** schon seit über zehn Jahren **digital übertragen**.

können. Vor dem Hintergrund des steigenden Bandbreitenbedarfs setzen die Kabelnetzbetreiber auf den Ausbau vorhandener Infrastrukturen. Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und private Eigentümer sollten sicherstellen, dass die Hausverteilanlagen ihrer Objekte auf dem neuesten Stand sind. Sie sollten rückkanalfähig bis auf 862 MHz ausgebaut sein, um die vollständige digitale Nutzung von HDTV bis Highspeed-Internet zu ermöglichen, so die Empfehlung von Unitymedia, deren Kunden bereits zum Großteil über solche Anlagen verfügen. Bei Vodafone Kabel Deutschland betont man, dass zwar im Verbreitungsgebiet im März nichts abgeschaltet wird, rät aber dazu, bei ohnehin geplanten Modernisierungen bestehende Baumnetze durch weniger störungsanfällige und leistungsstarke Sternnetze zu ersetzen, um das Hausnetz für das Giga-Zeitalter zu rüsten. RFT Kabel Brandenburg bietet zudem flexible Lösungen für Liegenschaften mit multinationalen Nutzern: Dort erhöht eine zusätzliche Satellitenanlage die Zahl der

Gängige Koaxialkabel sind bereits voll **tauglich** für die Übertragung digitaler Daten.

über den bestehenden Kabelanschluss ohnehin schon zu empfangenden internationalen Programme. Da schon in absehbarer Zeit Highspeed-Internet, hochauflösendes Fernsehen und eine Telefon-Flatrate zur Grundausstattung von Mietobjekten gehören werden, legt man bei RFT eine nachhaltige Planung der Medienversorgung nahe: Leerrohre z. B., die den nachträglichen Ausbau kostensenkend ermöglichen. Das Stichwort heißt in diesem Fall Glasfaser-Technologie, in der für alle Kabelnetzbetreiber die Zukunft liegt, weil sie unbegrenzte Bandbreiten ermöglicht. Unitymedia, wo die analoge TV-Übertragung im Juni 2017 endet und ab Juli vollständig digital sein wird, sowie Vodafone Kabel Deutschland verfügen bereits über ein modernes Hybrid-Glasfaser-Koaxial-Kabelnetz, das Fernsehen, Radio, Internet und Telefon über einen

Anschluss zusammenführt. Unitymedia bietet mit dem Multimedia-Kabelanschluss den Ausbau und die Anbindung von Liegenschaften an das glasfaserbasierte Breitbandkabelnetz, womit Bewohner bis zu 94 digitale TV- sowie rund 70 Radiosender empfangen können. Die Abrechnung erfolgt über die Mietnebenkosten und umfasst zudem eine Internet-Flatrate.

Je näher die Glasfaser bis in die Wohnung reicht, desto zukunftssicherer – so die Devise bei M-net. Hier wird Glasfaser im Bestand bis ins Gebäude verlegt, wobei die vorhandene Kupfer- oder Koaxialinfrastruktur genutzt wird, was den Modernisierungsaufwand deutlich begrenzt. Bei Neubauten aber wird Glasfaser bereits durchgehend bis in jede Wohneinheit verlegt, also mit „echtem“ Glasfaseranschluss, so der Betreiber.

Mehr Spaß mit M-net Kabelfernsehen

„Dank Glasfaser kann unser Fernseher endlich zeigen, was in ihm steckt: eine riesige Sendervielfalt, und das auch noch in HD“

**Einfach
zu M-net
wechseln**

Hier profitieren Sie und Ihre Mieter: m-net.de/tv

M-net
Mein Netz

Aktuelle Urteile

Wenn etwas noch nie in Ordnung war, kann es dann nach Jahren noch eingefordert werden? Und was, wenn eine Verwalterbestellung noch nie wirksam war und nun die Wiederbestellung ansteht?



ANSPRUCH AUF HERSTELLUNG EINES DURCH AUFLAGE VORGESCHRIEBENEN SPIELPLATZES VERJÄHRT NICHT.

(AG München, Urteil vom 15.1.2016 – Az. 481 C 17409-15 WEG)

► DAS THEMA

Auch wenn dem Urteil auf den ersten Blick eine sehr spezielle Konstellation zugrunde liegt, geht es doch um ein allgemeines Thema,

DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der ARNECKE SIBETH Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB.



CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei ARNECKE SIBETH schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.

www.arneckesiebeth.com

nämlich die Unverjährbarkeit des Anspruchs von Eigentümern auf ordnungsgemäße Verwaltung. Selbst wenn die Notwendigkeit einer Instandsetzung im Gemeinschaftseigentum bereits länger als drei Jahre besteht, erlischt die Verpflichtung zur Umsetzung nicht. Es ist eine ständig neu entstehende Dauerverpflichtung, die insofern nicht verjähren kann. Das Gericht zitiert ein BGH-Urteil vom 27.4.2012 (Az.: V ZR 177/11), dem es sich vollumfänglich anschließt.

► DER FALL

Der Kläger ist Miteigentümer in einer WEG, zu der ein Spielplatz mit einem (nicht gepflegten) Sandkasten gehört. Die Baugenehmigung der Wohnanlage aus dem Jahr 1982 enthält die Auflage, einen Spielplatz zu schaffen, mit detaillierten Angaben zu Ausstattung und Instandsetzung.

Der Kläger stellte in einer Eigentümerversammlung im Jahr 2015 den Antrag, die Spielplatzausstattung entsprechend der Baugenehmigung herzustellen. Die übrigen Eigentümer lehnten diesen Antrag ab, weil sie der Meinung waren, der vorhandene Spielplatz genüge und die konkreten Vorgaben der Stadt seien nicht verbindlich. Den ablehnenden Beschluss focht der Kläger an und beantragte außerdem, den abgelehnten Grundsatzbeschluss durch gerichtliches Urteil zu ersetzen.

Das Gericht gab dem Kläger Recht. Es erklärte den gefassten Beschluss, den neuen Spielplatz nicht umzusetzen, für rechtswidrig. Die Auflage der Baugenehmigung sei für die Wohnungseigentümer nach wie vor bindend, weil ihnen die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliege. Dafür

WEG-RECHT

muss die Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Seiner Entscheidung legt das Gericht eine klare Begriffsdefinition gemäß herrschender Literaturansicht zugrunde: Instandhaltung umfasst alle Maßnahmen, die den bestehenden Zustand der im Gemeinschaftseigentum stehenden Einrichtungen und Anlagen erhalten sollen. Instandsetzung beinhaltet die Wiederherstellung eines früheren Zustands und ebenso die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands entsprechend Teilungserklärung, Aufteilungsplan, Bauplänen und der Baubeschreibung. Das Gemeinschaftseigentum muss instandgesetzt werden, selbst wenn der erstmalige Instandsetzungsbedarf schon vor mehr als drei Jahren eintrat, oder so wie hier, von Anfang an nicht der Baugenehmigung entsprach. Es handelt sich hierbei um eine Dau-

erverpflichtung, die ständig neu entsteht und nicht verjähren kann.

Weiter gab das Gericht auch dem Antrag statt, den abgelehnten Beschluss zur Herstellung des Spielplatzes durch gerichtlichen Beschluss zu ersetzen, da die Nicht-Wie-

derherstellung des Spielplatzes nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde. Wie genau und durch welche Firmen die Herstellung erfolgen sollte, war nicht Gegenstand des Grundsatzbeschlusses, sondern sollte von der Hausverwaltung vorbereitet werden.

VERWALTERSTRATEGIE

Besonderes Augenmerk liegt hier auf der Ausführung des Gerichts, dass der Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung grundsätzlich unverjährbar ist. Auch wenn eine Instandsetzungsbedürftigkeit schon lange Jahre besteht, handelt es sich dabei um eine Dauerverpflichtung, die immer wieder neu entsteht. Folglich fehlt es an den Voraussetzungen für eine Verjährung. Zur Vermeidung von weiteren Schäden tun Verwalter daher gut daran, laufend auf entsprechende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinzuwirken.

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des DDIV für einen zuverlässigen und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter www.ddiv-service.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



4. DDIV-Branchenbarometer

Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2016
kostenfrei

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand Februar 2016)

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



DDIVservice GmbH

(WIEDER-) BESTELLUNG EINES FAKTISCHEN VERWALTERS ERFORDERT ALTERNATIVANGEBOTE.

(LG Dortmund, Urteil vom 14.6.2016 – 1 S 455/15)

► DAS THEMA

Die Bestellung des Verwalters ist stetig ein wichtiges Thema für Wohnungseigentümergeinschaften. Als „Mädchen für alles“ muss er den Ansprüchen der WEG gerecht werden, wobei auch die Vergütung eine wichtige Rolle spielt. Grundsätzlich müssen Wohnungseigentümer daher vor der Beschlussfassung zu einer neuen Verwalterbestellung Alternativangebote einholen und sie vor der Versammlung allen Stimmberechtigten zur Kenntnis bringen. Anders sieht es aus, wenn der bestehende Verwalter erneut bestellt werden soll. Da es neben der Vergütung auch und vor allem auf das Verhältnis zwischen Verwalter und WEG ankommt, kann eine Wiederbestellung auch ohne Alternativangebote beschlossen werden. Die WEG darf ihrem Verwalter erneut ihr Vertrauen aussprechen, ohne allein die Vergütung im Blick zu haben. Ähnliches gilt in der Regel auch für den faktischen Verwalter. Auch er ist der WEG bereits bekannt, sodass sie beurteilen kann, ob er seine Aufgaben zu ihrer Zufriedenheit erfüllt. Das gilt aber nicht, wenn schon der erstmalige Bestellungsbeschluss mangels Alternativangeboten nicht wirksam war und der WEG noch nie eine hinreichende Grundlage für ihre Entscheidung vorgelegen hat.

► DER FALL

In der streitenden WEG wurde am 30.12.2014 und am 11.2.2015 der gleiche Verwalter neu gewählt. Beide Beschlüsse wurden durch eine Anfechtung für ungültig erklärt. Auch die im Juni 2015 erneut beschlossene Wahl des Verwalters wurde angefochten, weil (nach wie vor) Vergleichsangebote fehlten und der Verwaltervertrag für eigentlich typische Aufgaben Sondervergütungen vorsah. In zweiter Instanz wurde auch dieser Beschluss für ungültig erklärt.

Das Gericht betonte in seiner Entscheidung ausdrücklich, dass es sich bei der Wahl des Verwalters nicht um eine Wiederwahl, sondern um eine Neuwahl handelte. Da die vorherigen Beschlüsse bereits für unwirksam erklärt worden waren, lag nie eine gültige Verwalterbestellung vor. Für eine Neuwahl gilt die zwingende Voraussetzung, mindestens drei Alternativangebote einzuholen, damit die Wohnungseigentümer ihre Entscheidung auf einer fundierten Basis treffen können. Das Gericht weist außerdem darauf hin, dass eine ursprünglich mangels Vergleichsangeboten ungültige Wahl nicht mit einem Wiederwahlbeschluss geheilt werden kann. Würde man eine Heilung zulassen, würde dies die geltende Regelung, vor der

Beschlussfassung drei Vergleichsangebote vorzulegen, schlicht umgehen.

Hilfsweise beschäftigte sich das Gericht noch mit den vereinbarten Sondervergütungen, insbesondere mit der Frage, ob es genügen würde, solche nicht angemessenen Sondervergütungen durch Gerichtsbeschluss zu streichen, um nicht den gesamten Verwaltervertrag für unwirksam erklären zu müssen. Dies kommt nach Auffassung des Gerichts jedoch nur dann infrage, wenn der bestehende Vertrag bestandskräftig geworden ist und damit eine Anspruchsgrundlage für die Vergütung darstellt. Dies ist hier nicht der Fall, da alle Bestellungsbeschlüsse – zu Recht – angefochten wurden.

VERWALTERSTRATEGIE

Immer wieder befassen sich die Gerichte mit dem Erfordernis der Einholung von Vergleichsangeboten vor der Vergabe großer Aufträge. Dieses Erfordernis besteht selbstverständlich auch und insbesondere bei so weitreichenden Entscheidungen wie der Verwalterbestellung. Um unter gegebenen Verhältnissen arbeiten zu können, ist es für Verwalter sinnvoll, sich zu vergewissern, dass die Mitglieder einer WEG vor der Beschlussfassung durch entsprechende Vergleichsangebote hinreichend informiert waren, um sich bewusst für die vertraglich zu vereinbarenden Konditionen zu entscheiden. Dies gilt auch dann, wenn ein faktischer Verwalter (wieder) bestellt werden soll, für dessen Erstbestellung noch nie Alternativangebote vorlagen. Auch wenn ein Verwalter nicht gefordert ist, selbst Vergleichsangebote gegen sein eigenes Angebot einzuholen, empfiehlt es sich, die Eigentümer bei Neubestellungen auf dieses Erfordernis hinzuweisen. Denn eine spätere Beschlussaufhebung trifft auch den gewählten Verwalter.



Aktuelle Urteile

Wenn Scheinmietverträge die Zwangsverwaltung behindern und Untermieter der einstweiligen Räumungsverfügung im Wege stehen, ist guter Rat teuer. Diese Gerichtsentscheide könnten helfen.

DER ANGEHÖRIGEN-MIETVERTRAG IN ZWANGSVERWALTUNG UND INSOLVENZ

(BGH, Urteil vom 21.9.2016, Az.: VIII ZR 188/15 und BGH, Beschluss vom 21.9.2016, Az.: VIII ZR 277/15)

► DAS THEMA

Mit sogenannten „Angehörigen-Mietverträgen“ versuchen Schuldner in Zwangsverwaltung und Insolvenz immer wieder, ihre Immobilie vor der drohenden Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung zu retten. Indem sie Mietverträge mit nahen Angehörigen abschließen, die keinerlei Rendite abwerfen, höhlen sie die Zwangsverwaltung aus, und bei potenziellen Erwerbern schwindet jegliches Interesse am Objekt. In solchen Mietverträgen werden in der Regel sehr günstige Konditionen für den Mieter vereinbart, z. B. sehr langer Kündigungsverzicht, lebenslanges Wohnrecht, ungewöhnlich niedrige Mieten, mitunter als bereits geleistete Vorauszahlung, oder ungewöhnlich niedrige Nebenkosten. Zu allem Überfluss wird häufig behauptet, diese Mietverträge wurden nur mündlich abgeschlossen, Originale werden gar nicht, sondern lediglich Kopien vorgelegt, die dann auch häufig mit dem bereits verstorbenen Voreigentümer abgeschlossen worden sein sollen. Der BGH versucht in zwei hier zitierten Entscheidungen, dem einen Riegel vorzuschieben.

► DER FALL

Im ersten Fall (Az.: VIII ZR 188/15) weist der BGH die Sache zwar an das Berufungsgericht zurück, gibt jedoch ausführliche Hinweise für das dortige Verfahren. Er hält zunächst ausdrücklich fest, dass Mieter, die sich auf einen solchen Mietvertrag und die darin angeblich vereinbarten günstigen Konditionen berufen,



den Vertrag auch nachzuweisen haben. Als nicht erbracht gilt dieser Nachweis, wenn es widersprüchliche Darstellungen des Vertragsinhalts gibt. Beruft sich ein naher Verwandter des Eigentümers und Schuldners auf einen solch vorteilhaften Mietvertrag, drängt sich in der Regel der Verdacht des kollusiven Verhaltens auf, also des unerlaubten Zusammenwirkens zum Nachteil Dritter, in diesem Fall der Gläubiger. Dann muss insbesondere geprüft werden, ob der – meist nur in Kopie – vorgelegte Mietvertrag tatsächlich zum angegebenen Datum, vor der Beschlagnahme des Grundstücks, geschlossen wurde. Im entschiedenen Fall hatten der Sohn des früheren Eigentümers und seine Ehefrau die Kopie eines Mietvertrags vorgelegt, den sie Anfang des Jahres 2006 mit dem später verstorbenen Vater geschlossen haben wollen. Die besonders niedrige Miete und der Kündigungsausschluss für die Dauer

von zehn Jahren wird im Vertragstext mit dem Hinweis auf Eigenleistungen begründet, die Anfang der 1990er-Jahre erbracht worden sein sollen. Schriftsätzlich hatten die Beklagten jedoch vorgetragen, es handle sich um einen Baukostenzuschuss, der mit der Differenz zur monatlichen marktüblichen Miete verrechnet werden sollen. Der BGH weist darauf hin, dass selbst ein zu verrechnender Betrag von 40.000 Euro Eigenleistung seit Anfang der 1990er-Jahre bis zum Abschluss des Mietvertrags längst aufgebraucht gewesen wäre. Angesichts dieser Umstände drängt sich nach den wörtlichen Äußerungen des BGH die Frage auf, ob der (angebliche) Mietvertrag mit dem (inzwischen verstorbenen) Eigentümer tatsächlich zu diesem frühen Zeitpunkt geschlossen wurde, oder ob er allein der Benachteiligung von Gläubigern diene und nach § 138 BGB sittenwidrig ist.

MIETRECHT

In der zweiten zitierten Entscheidung versucht der BGH, den Nichtzulassungsbeschwerden in solchen Sachen, also dem Erzwingen einer dritten Instanz, einen (Kosten-) Riegel vorzuschieben: Nach der sehr versteckten Vorschrift des § 26 Nr. 8 EGZPO kann Nichtzulassungsbeschwerde nur eingelegt werden, wenn der Beschwerdewert 20.000 Euro übersteigt. Bei Mietsachen berechnet sich dieser Wert nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag der vereinbarten Nettomiete. Der BGH führt aus, dass ein solcher Angehörigen-Mietvertrag jedenfalls nur zu dem darin angeblich vereinbarten besonders niedrigen Mietzins angesetzt werden kann, und gerade nicht zum objektiven Mietwert. In dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Fall war im angeblichen Mietvertrag gegen einmalige Zahlung von 157.000 Euro

ein lebenslanges Wohnrecht vereinbart worden, woraus sich für den beklagten 40-jährigen Mieter selbst bei Zugrundelegung einer relativ geringen Lebenserwartung von nur 75 Jahren rechnerisch eine Monatsmiete von nur 375 Euro ergab. Damit wurde die Wertgrenze nicht erreicht. Der BGH nimmt auch diese reine Kostenentscheidung nochmals zum Anlass, darauf hinzuweisen, dass solche Umstände ein kollusives Verhalten zumindest nahelegen und insbesondere zu prüfen ist, ob der Mietvertrag tatsächlich zum angegebenen Zeitpunkt (vor Beschlagnahme) zustande kam. Möglicherweise wäre der (angebliche) Mietvertrag sittenwidrig und nichtig, sodass der Zwangsverwalter eine Räumung und damit eine erfolgreiche Zwangsversteigerung anstreben könnte.

VERWALTER-STRATEGIE

Beide Entscheidungen des BGH können durchaus dazu beitragen, die Erfolgsquote von Zwangsverwaltungen familiengenuzter Häuser oder Eigentumswohnungen zu erhöhen. Bei Zwangsverwaltung einer vermieteten Eigentumswohnung hätte die vorrangig zu behandelnde Wohnungseigentümergeinschaft daher mehr Chancen auf Realisierung ihrer Forderungen.

EINSTWEILIGE RÄUMUNGSVERFÜGUNG UND KENNTNIS VOM BESITZERWERB DES DRITTEN

(LG Frankfurt/Oder, Urteil vom 18.4.2016, Az.: 16 S 151/15)

► DAS THEMA

Die Mietrechtsreform 2013 zielte unter anderem darauf ab, gegen Mietnomaden schärfer vorgehen zu können. In § 940a Abs. 2 ZPO wurde daher die Möglichkeit der – vergleichsweise schnellen – einstweiligen Räumungsverfügung gegen dritte Besitzer einer Wohnung eingeführt. Eine solche Räumung kann nur durchgesetzt werden, wenn ein Vollstreckungstitel gegen alle (volljährigen) Besitzer dieser Wohnung vorliegt. Bei Wohnungen (oder auch einzelnen Räumen), die wechselnden Untermietern überlassen werden, war es vorher fast unmöglich, einen Räumungstitel zu erlangen – bis zum Abschluss des Hauptverfahrens war der jeweilige Untermieter meist aus der Wohnung wieder ausgezogen. Der rasche Wechsel von Mitbesitzern, die nicht Mitmieter sind, sollte nach dem Willen des Gesetzgebers die Räumung nicht mehr verhindern. Nun muss gegen Mitbesitzer kein Hauptverfahren mehr durchgeführt

werden, stattdessen kann durch einstweilige Verfügung schnell ein Räumungstitel gegen sie erlangt werden – unter der Voraussetzung, dass dem Vermieter der Besitz des Dritten erst „nach der mündlichen Verhandlung“ des Räumungsprozesses gegen den Mieter bekannt wurde. Dem Wortlaut nach enthält das Gesetz allerdings keinen Hinweis darauf, ob die mündliche Verhandlung in der ersten Instanz oder erst die mündliche Verhandlung in der Berufungsinstanz gemeint ist. Bei den Berufungsgerichten und in der Literatur gibt es hierzu unterschiedliche Auffassungen. Das LG Frankfurt (Oder) vertritt in dieser Entscheidung ebenso wie die herrschende Literatur die vermietetfreundliche Auffassung, nach der die Kenntniserlangung nach Schluss der mündlichen Verhandlung in erster Instanz genügt, um eine einstweilige Verfügung durchzusetzen, ohne den langwierigen Weg eines weiteren Hauptverfahrens.

► DER FALL

Die beklagten Mieter wurden mit erstinstanzlichem Urteil am 27.5.2015 zur Räumung verurteilt und legten Berufung ein. Mit ihr wurde am 19.10.2015 das Räumungsurteil bestätigt, den Mietern jedoch eine weitere Räumungsfrist bis zum 31.1.2016



eingerräumt. Nach dem erstinstanzlichen Urteil nahm der beklagte Mieter seinen pflegebedürftigen Vater zu sich, wovon der Vermieter im Juli 2015 erfuhr. Er erstritt gegen den pflegebedürftigen Vater im Wege der einstweiligen Räumungsverfügung nach § 940 Abs. 2 ZPO einen Räumungstitel. Die Gerichte hatten dabei zum einen zu beurteilen, ob der Vater des Mieters als naher Verwandter überhaupt „Dritter“ im Sinne des § 940 Abs. 2 ZPO ist, zum anderen, ob es für die Durchführung der einstweiligen Räumungsverfügung genügt, dass der Vermieter bereits nach Schluss der ersten Instanz Kenntnis von der Aufnahme des Vaters erlangt hatte, oder ob er, weil er dies noch vor dem Berufungsverfahren erfahren hatte, in der zweiten Instanz des Hauptsacheverfahrens einen Titel gegen den Vater hätte erwirken müssen.

Zum Begriff des „Dritten“ führt das LG Frankfurt (Oder) aus, dass Dritter im Sinne der Vorschrift jede vom Mieter verschiedene Person ist, die Besitz oder Mitbesitz an der Wohnung erlangt hat. Dies gilt nicht zuletzt für den in der Wohnung aufgenommenen Ehe- oder Lebenspartner sowie für weitere Familienangehörige, die in der Wohnung wohnen und nicht Mietvertragspartner sind. Anderes gilt nur für minderjährige Kinder, die als Besitzdiener des Mieters eingestuft werden. Weder das enge Verwandtschaftsverhältnis noch die

Pflegebedürftigkeit stehen dem Mitbesitz entgegen. Ein Vollstreckungstitel im Wege der einstweiligen Verfügung nach § 940 Abs. 2 ZPO kann daher gegen jeden angestrebt werden, dessen Mitbesitz einer Räumung entgegensteht.

In der Frage, ob die Kenntnis des Vermieters – noch vor Schluss der Berufungsinstanz, jedoch nach Abschluss der ersten Instanz – es zulässt, eine einstweilige Verfügung zu beantragen, widerspricht das LG Frankfurt (Oder) ausdrücklich einer Entscheidung des LG Berlin (vom 28.5.2015, Az.: 63 T 22/15): Das LG Berlin hatte die einstweilige Verfügung bei dieser zeitlichen Abfolge von erstinstanzlicher Entscheidung, Kenntnis des Vermieters und zweitinstanzlichem Verfahren gerade nicht zugelassen, mit dem Hinweis auf die Vollstreckungsvorschrift des § 767 ZPO. Er lässt Rechtsbehelfe im Vollstreckungsverfahren nur zu, wenn der Sachvortrag im Instanzenrechtszug nicht mehr geltend gemacht werden kann. Die Möglichkeit zur Geltendmachung in der zweiten Instanz würde genügen.

Das LG Frankfurt (Oder) widerspricht dem aus folgendem Grund: Für die Ausdehnung der Berufungsinstanz auf den dritten Mitbesitzer gibt es große Hürden. Eine weitere Partei kann im Berufungsverfahren nur in den Prozess einbezogen werden, wenn der neue Beklagte zustimmt. Hierin liegt nach Ansicht des Berufungsgerichts auch der erhebliche Unterschied zu § 767 Abs. 2 ZPO, der auf die Geltendmachung von sachlichen Einwendungen abhebt, nicht aber auf eine Parteierweiterung, die vom Willen des (zukünftigen) Prozessgegners abhängt. Die Möglichkeit zur Parteierweiterung im Berufungsverfahren ist daher höchst ungewiss. Davon darf es also nicht abhängen, ob der Vermieter eine einstweilige Räumungsverfügung gegen den Dritten beantragen kann oder nicht. Das LG Frankfurt (Oder) eröffnet daher die Möglichkeit einer einstweiligen Räumungsverfügung, wenn der Vermieter erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlungen in erster Instanz

Kenntnis erlangt. Diese Position wird auch in der Literatur zu dieser Frage vertreten.

VERWALTER-STRATEGIE

Zu bedenken ist, dass die Möglichkeit einer einstweiligen Räumungsverfügung eine erhebliche Ausnahmevorschrift darstellt und die Rechtsprechung hierzu angesichts nur zweier vorliegender landgerichtlicher Urteile noch lange nicht als gefestigt angesehen werden kann. Wird ein Vermieter daher von einem Gericht nach Ende des Berufungsverfahrens gegen die Mieter, in dem es um eine einstweilige Räumungsverfügung gegen einen dritten Mitbesitzer geht, mit der strengen Argumentation des LG Berlin zurückgewiesen, läuft er Gefahr, ein neues Hauptverfahren gegen den Mitbesitzer anstrengen zu müssen. Währenddessen kann auch die Räumung der Mieter nicht durchgeführt werden. Um diese noch langwierigere Verzögerung zu vermeiden, scheinen Vermieter gut beraten zu sein, wenn sie versuchen, den Dritten schon in der Berufungsinstanz ins laufende Verfahren einzubeziehen. Scheitert dies – in der Regel nach wenigen Wochen – ist der Weg zur einstweiligen Räumungsverfügung nach § 940a Abs. 2 ZPO jedenfalls gebnet – mit deutlich geringerer Verzögerung als bei einem weiteren Hauptsacheverfahren gegen den Dritten.



Elementar für Immobilien

Schäden durch Naturereignisse nehmen zu. Dabei ist nahezu jedes Gebäude dagegen versicherbar – lediglich die Risiken werden bislang häufig unterschätzt.



Stürme, Hagel und Starkregen haben im vergangenen Jahr versicherte Sachschäden an Häusern, Hausrat, Gewerbe- und Industriebetrieben in Höhe von 2 Mrd. Euro verursacht. In den letzten Jahren haben die Sachversicherer im Durchschnitt 2,4 Mrd. Euro für Schäden durch Naturgefahren geleistet. 2016 fällt damit leicht unterdurchschnittlich aus. Dennoch haben die beiden Tiefs Elvira und Friederike Ende Mai und Anfang Juni 2016 gezeigt, welche enormen Schäden durch Starkregen und damit einhergehende Überschwemmungen

angerichtet werden können. Reminnen wir uns auch an die Jahre 2002 oder 2013, in denen Überschwemmungen versicherte Sachschäden in Höhe von 1,8 bzw. 1,65 Mrd. Euro verursachten.

Durch von Starkregen hervorgerufene Überschwemmungen entstehen an Einfamilienhäusern schnell Einzelschäden von 100.000 Euro und mehr. Somit kann ein solches Naturereignis existenzbedrohend für Hausbesitzer werden. Die Gründe, warum sich viele Hausbesitzer bislang nicht ausreichend versichert haben, sind vielfältig.

Unterschätztes Hochwasserrisiko

Viele Hauseigentümer in Deutschland unterschätzen die Gefahr, Opfer von Überschwemmungen oder Hochwasser zu werden. Rund zwei Drittel der Eigenheimbesitzer sind überzeugt, davon nie betroffen zu sein. Gleichzeitig gehen über 90 Prozent von ihnen davon aus, umfassend gegen Naturgefahren abgesichert zu sein. Das sind die zentralen Ergebnisse einer Umfrage des Marktforschungsunternehmens GfK im

Auftrag des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft. Rund 11 der 17,5 Mio. Hausbesitzer in Deutschland sind nicht gegen Überschwemmungen durch Starkregen oder Hochwasser versichert. Laut der repräsentativen GfK-Befragung gibt es dafür drei zentrale Gründe:

1. Das persönliche Risiko wird unterschätzt

Eigenheimbesitzer fühlen sich von Feuer, Sturm und Hagel bedroht, dabei kann Starkregen mit Überschwemmungen überall in Deutschland auftreten. Die schweren Unwetter im vergangenen Frühjahr machten das erneut deutlich. Die GfK-Befragung fand teils vor, teils nach diesen Unwettern statt. Im Ergebnis zeigte sich, dass der Anteil derjenigen, die sich nach den Extremwetterereignissen eine Überschwemmung in der eigenen Wohngegend vorstellen können, um rund 33 Prozent größer war.

DER AUTOR



DR. BERNHARD GAUSE
Mitglied der Geschäftsführung, Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)

Die **Gebäudeversicherung** deckt **keine Schäden** durch **Starkregen** und **Hochwasser**.

2. **Hausbesitzer sehen sich ausreichend versichert**

Der Großteil der Befragten fühlt sich bereits ausreichend abgesichert. In den meisten Fällen hat sich dies aber als falsch herausgestellt. Vielen ist nicht bewusst, dass ihre Gebäudeversicherung zwar Schäden durch Feuer, Sturm oder Hagel abdeckt, nicht aber Schäden durch Starkregen oder Hochwasser. Hierfür ist zusätzlich eine Elementarschadenversicherung nötig.

3. **Schutz wird für zu teuer gehalten**

51 Prozent der Umfrageteilnehmer antworteten auf die Frage, warum sie keine Elementarschadenversicherung haben, sie sei zu teuer. Dabei kostet der notwendige Elementarschadenschutz für die meisten Hausbesitzer unter 100 Euro im Jahr. Mit Abschluss der Versicherung erhalten Kunden die Garantie, dass ihr Haus im Fall der Fälle vom Versicherer zu den aktuellen Standards wieder aufgebaut wird.

Das Ergebnis der Studie verdeutlicht, dass das Bewusstsein für Risiken durch Naturgefahren dringend erhöht werden muss. Die deutschen Versicherer setzen sich daher für die Einrichtung eines bundesweiten Naturgefahrenportals ein, wo sich jeder über das individuelle Gefahrenpotenzial informieren könnte.

Die Elementarschadenversicherung in Deutschland

Um ein Haus rundum gegen Naturgefahren abzusichern, ist eine zusätzliche Elementarschadendeckung nötig. Erst dann ist die „Vollkasko“ fürs Haus komplett. Das existenzbedrohende Risiko kann also durchaus versichert werden. Wichtig ist es, den

eigenen Versicherungsschutz daraufhin zu überprüfen, ob Schäden durch Hochwasser und Überschwemmung tatsächlich mitversichert sind. Bundesweit sind 37 Prozent der Wohngebäude gegen Elementarschäden versichert – doppelt so viele wie noch 2002 mit 19 Prozent. Entsprechende Angebote gibt es hinreichend: Mehr als 120 Versicherer bieten auf dem deutschen Versicherungsmarkt Naturgefahrendeckungen an, sei es für Privatpersonen, Gewerbe, Industrie oder Landwirtschaft. Nahezu jedes Gebäude in Deutschland lässt sich problemlos versichern. Selbst für stark überschwemmungsgefährdete Gebäude ist dies dank individueller Lösungen möglich.

Wie Versicherer das Risiko kalkulieren

Nicht alle Häuser in Deutschland sind dem Überschwemmungsrisiko in gleichem Maße ausgesetzt. Um die regionale Gefährdung einschätzen zu können, haben die deutschen Versicherer unter dem Namen „ZÜRS Geo“ ein Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen entwickelt. In das System wurden bis heute mehr als 21 Mio. Adresskoordinaten eingespeist und rund 200 000 Kilometer Fließgewässer integriert, zudem insgesamt Überschwemmungsdaten von mehr als 200 Wasserwirtschaftsämtern gesammelt, ausgewertet und aufgenommen. Somit verfügt ZÜRS als einziges System über bundesweit flächendeckend einheitliche Hochwasserrisikodaten und teilt Deutschland dabei in vier Gefährdungsklassen (Zonen) auf:

- Gefährdungsklasse 4: Hochwasser statistisch 1 x in 10 Jahren

- Gefährdungsklasse 3: Hochwasser statistisch 1 x in 10 – 100 Jahren

- Gefährdungsklasse 2: Hochwasser statistisch 1 x in 100 – 200 Jahren

- Gefährdungsklasse 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Online-Plattform ZÜRS Geo ermöglicht die Visualisierung der Georisiken auf amtlichen topografischen Karten sowie Luftbildern und erlaubt Einzelanfragen mit wählbarem Detaillierungsgrad zu einem gegebenen Standort. Somit liefert ZÜRS Geo die objektive Grundlage zur unternehmensinternen Risikobewertung und Prämienkalkulation.

Was die Klimastudie besagt

Die Klimastudie der deutschen Versicherer aus dem Jahr 2011 belegt, dass Stürme in den nächsten Jahrzehnten intensiver und häufiger auftreten werden. Ein besonders schadenträchtiges Sturmereignis mit der Intensität, wie wir es heute alle 50 Jahre erleben, kann zukünftig alle 10 Jahre eintreten. Die Kosten solcher Extremstürme liegen bei jeweils ca. 7 bis 8 Mrd. Euro. Auch Überschwemmungen werden zunehmen. Bis zum Ende dieses Jahrhunderts kann mit einer Verdoppelung oder sogar einer Verdreifachung der Schäden gerechnet werden. Hochwasser mit einer Intensität, wie wir es heute im Durchschnitt alle 50 Jahre erleben, können zukünftig alle 25 Jahre eintreten.

Die Klimastudie ist jüngst auf Basis neuester Klimamodelle aktualisiert worden. Es zeigt sich, dass Schäden durch Überschwemmungen von Flüssen noch deutlicher zunehmen könnten als bisher erwartet. Ohne entsprechende Anpassungsmaßnahmen könnten sich die jährlichen Schadenskosten in Deutschland von derzeit etwa 500 Mio. Euro künftig vervielfachen.

Laut **aktuellen Klimastudien** können **extreme Unwetter** zukünftig wesentlich **häufiger auftreten**, mit Vervielfachung der Schäden.

Warum kompliziert, wenn's auch einfach geht?

Wie sich Versicherungsschäden für Verwalter wesentlich leichter, effizienter und schneller abwickeln lassen.

Was Verwaltern häufig zu schaffen macht, ist die Abwicklung von Versicherungsschäden, insbesondere verursacht durch Leitungswasser. Da von ihnen in der Regel mehrere Parteien betroffen und zur Behebung verschiedene Gewerke gefordert sind, ist der administrative Aufwand erheblich und bindet entsprechend personelle Kapazitäten. Allein die Kommunikation zwischen allen Beteiligten und die Bereitstellung der Informationen über den Stand der Arbeiten fordern Verwaltungen einiges ab. Bis zur endgültigen Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands im Objekt ist es ein langer Weg – nicht nur für Verwaltungen, sondern auch für Eigentümer, Nutzer und die zuständige Versicherung.

Kommunikation ist alles, aber schwierig.

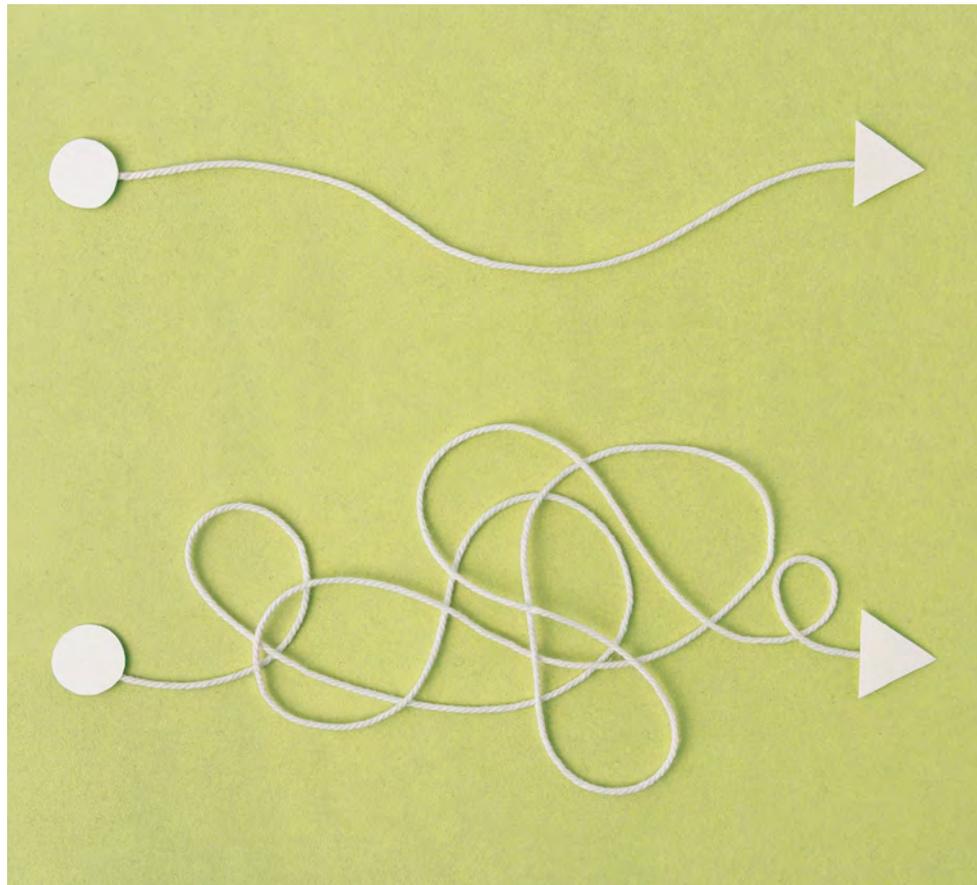
Dem auf die Immobilienwirtschaft spezialisierten Versicherungsmakler VDIV-INCON GmbH sind die vielfältigen Hürden, die für die Klärung solcher Angelegenheiten zu nehmen sind, durchaus vertraut: Mangelnde Kommunikation und Erreichbarkeit

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



von Ansprechpartnern sowie fehlende EDV-Schnittstellen verursachen enormen Zeit- und Kostenaufwand, ziehen die Abwicklung unnötig in die Länge. Insbesondere die Vielfalt der durchzureichenden Informationen, die jeder Partei einzeln übermittelt werden müssen, verlangsamt den Kommunikationsfluss durch viele Redundanzen. Auch

die Uneinheitlichkeit der Kommunikationsmittel und -wege, via Telefon, E-Mail, Post und persönlichem Gespräch, erfordert bei mehr als zwei Beteiligten immer schon einen Mittelsmann, um den Informationsfluss zu garantieren. In der Regel fungiert der Verwalter als Schnittstelle, der obendrein alle Abläufe auch dokumentieren muss.

Der **Verwalter** fungiert in der Regel als **Schnittstelle zu allen Beteiligten.**

Unter dem Aspekt Zeit ist die Korrespondenz per E-Mail im Vergleich zum herkömmlichen Postweg zwar schon ein deutlicher Fortschritt. Das Formulieren jedes Anschreibens mit Betreff, Anrede und Anliegen allerdings ist genau so aufwendig.

Kommt im Schadensfall noch der als Mittler zwischen Verwaltung und Versicherung eingeschaltete Versicherungsmakler hinzu, müssen alle Dokumente zusätzlich auch an ihn verschickt werden. Es wäre schön, wenn man hier Redundanzen abbauen könnte – z. B. durch automatische E-Mail-Weiterleitung. Die jedoch gestaltet sich meist problematisch, wegen der uneinheitlichen Kommunikationskanäle und weil E-Mails keine maschinenlesbaren Informationen über die Zieladresse enthalten. Sind wichtige Informationen zudem nicht ohne Weiteres auf mobilen Endgeräten abrufbar, können Mitarbeiter lediglich im Büro auf Notfälle reagieren – mit entsprechender zeitlicher Verzögerung.

Gerade Schadensmeldungen enthalten wichtige Informationen, die für zu ergreifende Maßnahmen unabdingbar sind. Werden aber Schadensort, -datum und relevante Kontaktdaten nicht mit übermittelt, führt an Rückfragen kein Weg vorbei, verbunden mit unnötigem Mehraufwand. Was fehlt, ist die automatische Abfrage aller notwendigen Angaben, ohne die das Absenden einer Schadensmeldung nicht möglich ist.

Auf **elektronischem Weg** werden alle Informationen **zusammengeführt, kommuniziert und dokumentiert.**

Der direkte Weg ist elektronisch.

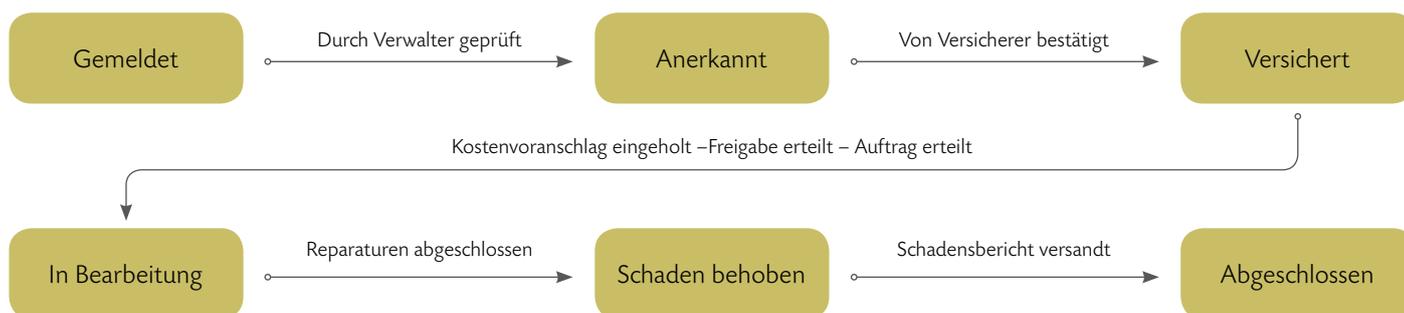
Die Optimierung von Arbeitsprozessen kommt heute ohne elektronische Datenverarbeitung und -pflege nicht mehr aus. Mit geeigneter Software werden elektronisch übermittelte Daten automatisierbaren Arbeitsschritten zugeführt und entsprechende Maßnahmen selbstständig in die Wege geleitet. So ließe sich beispielsweise bei einem Schadensfall automatisch ein Protokoll der gesamten Kommunikation und aller Statusänderungen erstellen – unmöglich, wenn Telefonate und per Post zugestellte Rechnungen händisch zusammengeführt werden müssen.

Um Schadensfälle zukünftig effizienter abwickeln zu können, setzt VDIV-INCON heute auf die Kooperation mit etg24 – und das gemeinsam bereitgestellte Portal, das funktional alle Voraussetzungen erfüllt, um Geschäftsprozesse ordnungsgemäß abzubilden. Diese Lösung bietet Versicherern und Verwaltern die umfassende Abdeckung sämtlicher Bereiche: Jede Wohnanlage hat eine Art eigene Homepage, mit

persönlichem Log-in für Kunden, Eigentümer, Mieter oder Lieferanten, die so Zugang zur Internetplattform bekommen. Alle objektbezogenen Unterlagen sind hinterlegt, ein 24-Stunden-Notfall-Service und ein speziell auf Schadensmeldungen zugeschnittenes Formular stehen zur Verfügung.

Verwalter haben die Option, ihre Arbeit auf dem Online-Portal zu dokumentieren, Rückfragen und Feedback zu sammeln und so ihre Zusammenarbeit mit Eigentümern und externen Dienstleistern transparent zu machen. Sinnvoll ist auch die Vernetzung des eigenen Kundenportals mit anderen Unternehmen: Die Integration des INCON Kundenportals erlaubt die sofortige Einbindung zusätzlicher Informationen ohne administrativen Aufwand. Unterm Strich spart diese Vernetzung Zeit und Geld: Die monatlichen Kosten für den Betrieb des Portals liegen deutlich unter dem finanziellen Aufwand, der bisher für den erforderlichen Schriftverkehr nötig war – und das bei für alle Beteiligten größerem Nutzen und deutlich verkürzten Abläufen.

STADIEN DER SCHADENSBEARBEITUNG



Vollständige Schadensdokumentation auf einer Plattform: Die im System hinterlegten Daten ermöglichen sofortige Information und Auftragserteilung – automatisch, transparent und effizient.

Raus damit?!

Muss man als Verwalter alles selber machen? Wo und in welchen Bereichen lohnt es sich, Leistungen extern einzukaufen?

Verwaltungsunternehmen sind darauf angewiesen, eine optimale Innenorganisation zu unterhalten, um aus dem durch Verwaltergebühren generierten Umsatz eine tragfähige Rendite zu erwirtschaften. Für die Hauptaufgabenfelder des Verwalters, in technischen, kaufmännischen, rechtlichen Bereichen sowie der Organisation, verbunden mit der Umsetzung der Interessen der Eigentümer, besteht je nach Größe des Unternehmens die Möglichkeit, vieles selbst zu machen bzw. entsprechend qualifiziertes Personal einzustellen oder Arbeiten auszulagern, also einen dafür spezialisierten Dienstleister damit zu beauftragen. Letzteres bezeichnet man als Outsourcing – dem Wortsinn nach die Nutzung externer Ressourcen.

Gewusst wie

Sinnvoll ist dies natürlich nur, wenn eine solche Delegation von Aufgaben, die ja auch bezahlt werden muss, tatsächlich wirtschaftlich vertretbar ist. Es stellt sich also die Frage, inwiefern durch Outsourcing tatsächlich Zeit und Kosten eingespart werden können. Welche Vor- und Nachteile sind zu erwarten?

Aus eigener Erfahrung und nach Sichtung relevanter Veröffentlichungen zum Thema lässt sich sagen, wer sich mit Überlegungen zum Outsourcing befasst, sollte neben der Bewertung der Vor- und Nachteile sorgfältige Vorbereitungen treffen: Aufgaben und Tätigkeitsbereiche sind klar zu definieren, genaue

Abspraken mit Mitarbeitern und dem Dienstleister zu treffen, und all dies ist zu dokumentieren. Die fachliche Kompetenz des Dienstleisters ist eingehend zu hinterfragen, er handelt schließlich im Namen der Verwaltung. Verträge sind flexibel zu gestalten, Rechte und Pflichten der Vertragsparteien umfassend und mit Weitblick zu berücksichtigen.

Nicht die Butter vom Brot nehmen lassen

Ausgelagert werden sollten grundsätzlich nur Aufgabenfelder und Tätigkeitsbereiche, die nicht zur Kernkompetenz der Verwaltung gehören. Das sind also solche Prozesse, die zwar erforderlich sind, um die Hauptaufgabe „ordnungsmäßige Verwaltung“ zu erfüllen, dennoch die fürs Kerngeschäft verfügbaren Kapazitäten belasten. Da derartige Aufgaben übermäßig viel Zeit rauben, um sie korrekt zu bewältigen, wird man sich schwertun, als WEG-, SE- oder Zinshausverwalter allen Aufgaben gerecht zu werden und effektiv zu sein. Um sich uneingeschränkt auf das Kerngeschäft zu konzentrieren, können mithin einzelne Aufgaben und sogar ganze Projekte ausgelagert werden, die zuvor innerhalb des Unternehmens realisiert wurden. Die Beauftragung externer Dienstleister versetzt in die Lage, in diesem Bereich hochwertige Arbeit anzubieten, die eingesparte Zeit aber besser zu nutzen – für Kernaufgaben und die Belange der Kunden. Welche der sogenannten Sekundärbereiche eignen sich nun fürs Outsourcing? Ohne Anspruch auf Vollständigkeit empfehlen sich die Folgenden:

- Bündelung, Ausschreibung und Management von Verträgen in Bereichen, für die fachspezifische sowie regionale und überregionale Marktkenntnisse gefordert sind, z. B. für Energieversorgung oder Versicherungswesen
- Technische Prüfung, Ausschreibung und Überwachung von Instandhaltungs- und Instandsetzungs- bzw. überhaupt von baulichen Maßnahmen

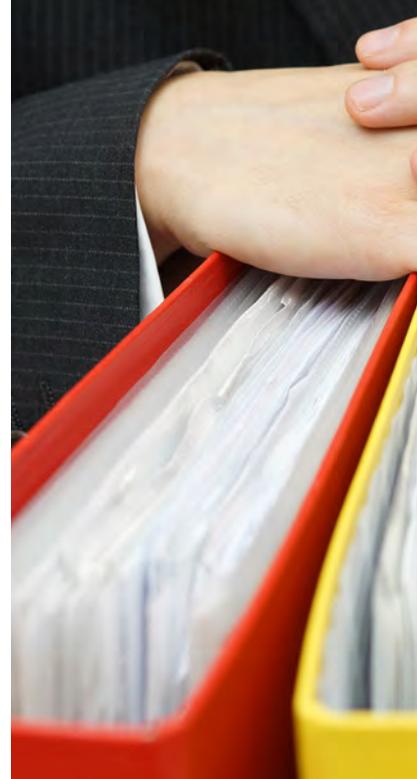
DER AUTOR



TORSTEN-H. MEYER

Der stellvertretende Vorsitzende des Verbandes der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern e.V. ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Geschäftsführer der BIG-Hausverwaltungen

GmbH, Kronshagen, einer 100-prozentigen Tochter der BIG-VERWALTUNG GmbH, wo er zudem die WEG-Abteilung leitet.





Auch die **Kommunikation mit Dienstleistern** erfordert Zeit – das ist zu berücksichtigen.

Zeitaufwand ist nicht zu unterschätzen und kann sich an anderer Stelle negativ bemerkbar machen. Letztlich begibt man sich gewissermaßen auch in die Abhängigkeit des externen Dienstleisters. Nicht zuletzt kann sich Outsourcing auch negativ auf die Motivation der Mitarbeiter auswirken: Die Bereitschaft, sich in schwierige, komplexe Themen einzuarbeiten oder sich gar fortzubilden, kann schwinden – es wird ja sowieso jemand außerhalb der Firma damit beauftragt.

- Kundenservice wie Notrufdienst (24/7) z. B. bei Wasser- und Brandschäden
- EDV- und Informationstechnik, speziell im Bereich branchenspezifischer Software und digitaler Verfahrenstechniken
- Marketing, Grafikdesign/Medienerstellung
- Buch- und Lohnbuchhaltung
- Rechtsberatung durch Fachanwälte auf dem Gebiet des Miet- und Wohnungseigentums- sowie Bau- und Architektenrechts

Outsourcing ist demnach also in unterschiedlichsten Bereichen denkbar und sinnvoll. Zur besseren Einschätzung seien hier aber auch die möglichen Vor- und Nachteile erläutert:

Sorgfältig abwägen

Mit der Auslagerung von Aufgaben gibt man ein Stück weit die Kontrolle über extern ausgeführte Tätigkeiten ab. Zugleich bedarf es der umfassenden einwandfreien Kommunikation, um sicherzustellen, dass alles auftragsgemäß ausgeführt wird. Der dafür erforderliche

Sparen ja, aber nicht an der Qualität

Die Vorteile des Outsourcings liegen klar auf der Hand: Geht die Rechnung auf, bringt sie Zeitersparnis, Kostensenkung, Qualitätssteigerung und mehr Effektivität mit sich. Externe Dienstleister, die auf ein Gebiet spezialisiert sind, arbeiten zielführender und schneller auf ein qualitativ fundiertes Ergebnis hin, das dem Verwalter Raum gibt, um weitere Entscheidungen treffen zu können. Konzentriert er sich wieder vermehrt auf seine Kernkompetenzen, geht das meist mit mehr Effektivität und Produktivität einher.

Einsparen lassen sich darüber hinaus auch die Ausgaben für die Sozialversicherung. So bringt Outsourcing immer Kostensenkungen mit sich. Es sollten aber im Allgemeinen mindestens 20 Prozent sein.

Nicht unerwähnt bleiben soll die Tatsache, dass Outsourcing Verwaltungsunternehmen flexibler auf beispielsweise neue unerwartete Aufgabenstellungen, ebenso aber Neukundengewinne oder Auftragsrückgänge reagieren lässt. Es ist also auch ein Instrument zur unternehmerischen Risikominimierung.

Faktisch halten sich die Vor- und Nachteile der Auslagerung von Dienstleistungen in etwa die Waage. Positive Effekte sind sicherlich nur in unmittelbarer Abwägung der Gegebenheiten im eigenen Unternehmen zu erzielen – wobei die Qualität der eingekauften Dienstleistung ausschlaggebend ist. Der beim Kunden erzielte Eindruck zählt und wird immer auf die auftraggebende Verwaltung zurückfallen. Agiert sie ordnungsgemäß, kostenbewusst und auf gleichbleibend hohem Qualitätsniveau, spricht nichts gegen den Einkauf externer Leistungen, zumal wenn es für die Verwaltung wirtschaftlicher ist.

Die **Kostenersparnis** beim **Einkauf von Leistungen** sollte mindestens **20 Prozent** betragen.



VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland

1

Jahresempfang in Mainz

Immobilienverwalter aus der Region zog es am 16.1. ins Museum für Antike Schifffahrt in Mainz. In diesem besonderen Ambiente begrüßte der VDIV RPS zusammen mit seinen Partnern alle Besucher und Mitglieder zum Neujahresempfang 2017.

Bis in den Abend bot die Veranstaltung den 120 Teilnehmern ein unterhaltsames Programm. Nach der Führung durch die Schätze des Museums an antiken Wasserfahrzeugen und historischen Urkunden aus der Römerzeit lieferten Vorträge und Diskussionen jede Menge Informationen für den Berufsalltag des Immobilienverwalters.

Oliver Philipp Kehry, Vorstandsvorsitzender des VDIV RPS, berichtete unter anderem über Neuigkeiten aus dem Verbandsalltag; im Anschluss referierte Prof. Dr. Stephan Ruhl, Technische Gebäudeausrüstung der Fachhochschule Mainz, über zukünftige technologische Entwicklungen der Wohnungswirtschaft. Die weiteren Themen: Fachanwalt für Miet-, Wohnungs- und Insolvenzrecht Thomas Orlean widmete sich in seinem Vortrag den aktuellen Neuerungen im WEG-Recht. Die anschließende Podiumsdiskussion mit Experten aus der Immobilienbranche legte den Schwerpunkt auf das Thema „Was bringt das Jahr 2017 für die Wohnungswirtschaft?“.

In der Fachausstellung wohnungswirtschaftlich relevanter Unternehmen konnten sich die Teilnehmer über aktuelle Trends informieren. Auch das Abendprogramm stand ganz unter dem Motto „Networking“: Zum Buffet, das Maria Kaulbarsch und Till Vogelsang als Duo „Fisch und Vogel“ musikalisch begleiteten, ließen sich in lockerer Atmosphäre Kontakte knüpfen und Geschäftsbeziehungen pflegen.

Ein erfolgreicher Start ins Jahr 2017, so Markus Herrmann, Geschäftsführer des VDIV RPS: „Wir freuen uns, dass wir so viele Teilnehmer aus der Immobilienbranche auf unserem Jahresempfang begrüßen durften. Das Museum für Antike Schifffahrt war eine ideale Location für den lockeren Mix aus Informationen, Unterhaltung und Networking. Wir danken allen Besuchern und beteiligten Partnern für die tolle Umsetzung.“

Die nächste Großveranstaltung steht bereits vor der Tür: Am 8. März steigt in Frankenthal das erste Forum des Jahres mit dem Schwerpunktthema Mietrecht.



2

1 Zufrieden mit dem erfolgreichen Start ins neue Jahr: die Veranstalter und alle Beteiligten

2 Auftakt vor besonderer Kulisse: der Jahresempfang im Museum für Antike Schifffahrt in Mainz

11. Beiratsseminar in Bad Homburg v.d.H.

Wie wichtig Fortbildung nicht nur für Immobilienverwalter, sondern auch für Verwaltungsbeiräte ist, zeigten 500 Teilnehmer im vergangenen Jahr. Nun freut sich der VdIVH, am 25.3.2017 bereits das 11. Seminar exklusiv für Beiräte und interessierte Eigentümer der Mitgliedsunternehmen anbieten zu können – am Folgetag des Verwalterforums im Kongresszentrum Bad Homburg v.d.H.

Astrid Schultheis, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung, wird als erste Referentin die Beiräte für die Belegprüfung schulen. Der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung widmet sich anschließend Dr. Olaf Riecke, Richter am AG Hamburg-Blankenese. Wie viel Kompromiss darf, wie viel Präzision muss sein? – so seine Kernfrage.

Michael Butz, Generalbevollmächtigter der BfW – Bank für Wohnungswirtschaft, informiert über die Aufnahme von Krediten durch WEG. Im Rahmen der Podiumsdiskussion mit Versicherungsmaklern wird Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VdIVH, am Nachmittag der Frage nachgehen, wie Immobilien versicherbar bleiben – und Versicherungsprämien bezahlbar. Den Abschluss bildet der Vortrag von Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch. Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht befasst sich mit den Verkehrssicherungspflichten der WEG und wird auch die Rechtsgrundlagen und Haftungsfragen diskutieren.

Alle Vorträge bieten den Teilnehmern Gelegenheit, um Fragen zu stellen. Das Beiratsseminar flankierend präsentieren sich wie gewohnt Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in der Fachausstellung.

Informationen zum Download unter: www.hausverwalter.de

Gemeinsames Seminarprogramm 2017 mit dem DDIV

Auch für 2017 bietet der VdIVH mit dem DDIV ein abwechslungsreiches Seminarprogramm für bestehende und möglicherweise zukünftige Mitglieder an.

Auf vielfachen Wunsch wurden neben WEG-Themen vermehrt auch Aspekte des Mietrechts ins Programm aufgenommen, zudem Seminare zu Büroorganisation und „soft skills“. Als Referenten für Veranstaltungen wie „Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung“, „Crashkurs WEG“, „Wohnungsübernahme und Schönheitsreparaturen“, „Mietvertrag, Mietminderung und Kündigung“ sowie „Effizienz im Verwalterbüro“ konnten auch diesmal ausgewiesene Fachleute aus der Immobilienverwaltung und Rechtsexperten gewonnen werden. Besondere Beachtung verdient das Premiumseminar „Kommunikation und Präsentation für Immobilienverwalter“. Es wird wegen der großen Nachfrage im Vorjahr wiederholt – diesmal erweitert auf zwei Tage und wieder geleitet von dem aus Hörfunk und Fernsehen bekannten Kabarettisten und Kommunikationstrainer Klaus Karl-Kraus.

Alle Termine und Veranstaltungsorte unter: www.hausverwalter.de und www.ddiv.de/seminare

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 Endgeräte** optimiert
- übersichtlich, aktuell** und **nützlich** für Ihren 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



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.



Fortbildungs-Highlights im Frühjahr 2017

Als einer der größten Anbieter von Seminaren und Fortbildungsveranstaltungen mit breit gefächertem Themenspektrum hat der Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. auch in der ersten Jahreshälfte 2017 wieder einiges zu bieten. Schon der Erstling dieses Jahres zum Thema „Rechtssichere Erstellung einer Wohngeldabrechnung“ war mit 28 Teilnehmern gut besucht. Viele weitere Veranstaltungen stehen in den kommenden Wochen auf dem Programm – nicht nur Seminare, sondern auch die Verwalterstammtische in München sowie die Verwaltertreffs in Nürnberg und Augsburg. Die Teilnahme ist kostenlos, und bietet neben dem Wissens-Update auch konstruktive Gespräche mit Kollegen. Am 6. März wird Verbandsjustiziar Marco J. Schwarz in München die aktuelle Rechtsprechung an Praxisbeispielen eindrücklich erläutern.

Ebenfalls in München findet am 30. März das beliebte Fachsymposium WEG-Recht aktuell statt. Den Jahresrückblick auf die wichtigsten Entscheidungen der Oberlandesgerichte und des BGH gestaltet Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub im Künstlerhaus am Lenbachplatz, das im vergangenen Jahr zu diesem Anlass rund 200 Besucher zählte.

Alle Seminartermine, die für 2017 schon feststehen, Informationen und Anmeldung: www.vdiv-bayern.de

Save the Date:

Am 28. Juli lädt der VDIV Bayern zum Golfturnier auf Gut Rieden in Starnberg. Herzlich willkommen!



Aus dem bayerischen Seminarprogramm: Thomas Hüttl vermittelt beim Coaching zur Unternehmensführung das Know-how für eine um 20 Prozent effizientere Verwaltung.

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

Tele Columbus Gruppe startet mit advanceTV Fernsehen der neuen Dimension

Mit advanceTV schlägt die Tele Columbus Gruppe ein neues Kapitel des kabelbasierten Home-Entertainments auf. Auf einer einheitlichen wie eingängigen Benutzeroberfläche sind Live-TV, maxdome und eine umfangreiche Videothek mit Blockbustern zum Einzelabruf vereint. Mit der nutzerfreundlichen Steuerung von Aufnahmen, einer Übertragung von Inhalten an mobile Endgeräte und zeitversetzten TV-Funktionen präsentiert advanceTV die ganze Vielfalt moderner TV- und Videounterhaltung in einer nie dagewesenen Übersichtlichkeit.

Aus Nutzersicht das Herzstück des Systems ist die 4K-fähige advanceTV Box. Sie steht den Kunden von Tele Columbus und

primacom bereits bei Buchung eines digitalen TV-Pakets zur Verfügung und bietet zahlreiche, erweiterte Komfortfunktionen. Hierzu zählt zum Beispiel ein Elektronischer Programmführer mit detailreichen Sendungsbeschreibungen und einer Suchfunktion über alle Inhaltequellen hinweg. Zusätzlich macht das integrierte Smart App Portal populäre Anwendungen wie Vimeo, Flickr, DailyMotion, Google Maps, Wikipedia, wetter.com, Deezer, Tunes oder die Deutsche Welle ganz einfach auf jedem Fernseher nutzbar. Die Tele Columbus Gruppe eröffnet den von ihr versorgten Haushalten mit advanceTV die Tür zu einer personalisierten TV- und Videounterhaltung mit einer durchgehenden Bedienstruktur und beseitigt viele bislang in der digitalen TV-Welt

anzutreffende Nutzungshürden. Fernsehen und Home Entertainment, schnelles Internet und Telefon: Die Tele Columbus Gruppe ist Ihr Partner für die zukunftssichere Medienversorgung Ihrer Bestände.

Für weitere Informationen besuchen Sie wohnungsunternehmen.telecolumbus.de oder rufen Sie an: 0341/609 52 521
Mo – Fr 8.00 – 17.00 Uhr





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Leipziger Platz 9 • 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.

Gneisenaustraße 10 • 30175 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.

Vaalsler 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 Philip Kehr

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.

Geschäftsstelle Halle:
Willy-Brandt-Straße 65 • 06110 Halle
Hauptgeschäftsstelle Magdeburg:
Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand: Mirko Wild
Vorsitzender: Axel Balzer

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

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757
Geschäftsstelle Hamburg:
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) Leipziger Platz 9 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
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:	Dr. Peter Arens, Dimitri Bruckmann, Dr. Bernhard Gause, Wolfgang D. Heckeler, Steffen Haase, Peter Hesse, Holger Jakobs, Martin Kaßler, Andrea Körner, Thomas Lipphardt, Thorsten-H. Meyer, Evelyn Meyer-Lentge, Tilman Müller, Dr. Andreas Ott, Claudia Ottlo, Bernhard Preißer, Martin Rau, Dr. Susanne Schießer, Marc Schwandt, Marco J. Schwarz, Dennis Stern, Stephan Volpp,
Anzeigenleitung:	Alexandra Figueiredo Tel.: +49 89 419694-42 afigueiredo@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Lex
Grafik:	Simone Popp, Anna Spinnen-Riemath
Composing:	Tabea Meßner, Stefan Samabor
Titelbild:	© Amawasri Paktara / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	hofmann infocom GmbH Emmericher Straße 10 90411 Nürnberg
Auflagenhöhe:	14 000 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, 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 Redaktions- material übernimmt der Verlag keine Haftung.



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

DDIVaktuell 3/17

erscheint am 21. April mit dem Titel
Energie und u. a. folgenden Themen:

- Energieeinkauf und -versorgung
- Heizungssanierung und -optimierung
- Einsparung und Effizienz
- + Sonderpublikation DDIVDIGITAL



GENUSSTIPP

Weiterbildung unter der Sonne Mallorcas

Die 1. DDIV-Sommerakademie sollten Sie sich nicht entgehen lassen, denn: Sie erfahren in anregenden Fachvorträgen, wie Sie mit den „Altlasten“ eines ehemaligen Verwalters souverän umgehen und Fehler bei der Übernahme einer WEG von einem Vorgänger vermeiden. Sie lernen kleine und größere kommunikative Hilfsmittel kennen, um sich in der Eigentümerversammlung optimal zu präsentieren. Dazu geben wir Ihnen wertvolle Instrumente für das Marketing in eigener Sache an die Hand und zeigen Ihnen, wie Sie Ihr Unternehmen ins rechte Licht rücken. Erfahren Sie, wie Immobilienverwaltung und -kauf auf „mallorquinisch“ funktioniert, und öffnen Sie Ihren Blick für die gesellschaftlichen Herausforderungen des Wohnens. Zur 1. DDIV-Sommerakademie empfängt Sie das 4-Sterne Hotel Riu Palace Bonanza Playa in Illetas. Das Haus vereint entspannende Atmosphäre, Komfort und Service mit einem fantastischen Ausblick auf das Mittelmeer. Illetas liegt in unmittelbarer Nähe zur Inselhauptstadt Palma und ist ein idealer Ausgangspunkt, um versteckte Buchten und traumhafte Strände zu entdecken. Ganz gleich, ob entspannt beim Golfen, bei ausgedehnten Rennradtouren oder einem Bummel durch die historische Altstadt Palmas – die perfekte Pause in der Versammlungssaison!

Lob & Tadel

Haben Sie das auch schon mal gehört: **Ich kürze das Hausgeld**, weil der Hausmeister nicht richtig arbeitet. **Ich rechne auf mit meiner Forderung!** Ich habe jetzt selbst geputzt und ziehe das also ab. Unsere lieben Eigentümer! **Konstante Rechtsprechung** ist hier **ein Segen für Verwalter**. Gegen den Hausgeldanspruch der WEG

kann der Wohnungseigentümer mit eigenen Ansprüchen nur eingeschränkt aufrechnen. Zugelassen ist die Aufrechnung **nur mit anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen**. Streitige Ansprüche kann der Eigentümer dagegen nicht im Wege der Aufrechnung, sondern nur gesondert, notfalls in einem gerichtlichen Verfahren, gegen die WEG durchsetzen (BGH 29.1.2016 – V ZR97/15).



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

DDIV Partnernetzwerk

www.ddiv.de

DDIV-Premiumpartner



DDIV-Bildungspartner



DDIV-Kooperationspartner





Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt über den
DDIV
Mitgliedervorteil
informieren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

Wer Projekte entwickelt, realisiert und vermarktet, hat eine Fülle von Aufgaben. Das wissen wir als beständiger Energieversorger der Immobilienbranche nur zu gut. Bauen Sie auf einen verlässlichen Partner. Nutzen Sie die Vorteile unseres starken Netzwerks aus Kompetenz, Persönlichkeit und Leistung, das wir individuell auf Sie und Ihre Tätigkeitsbereiche zuschneiden. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen! vertrieb@goldgas.de

goldgas ist
Premiumpartner des



Premiumpartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

 **goldgas**

ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**